

Omgevingsprogramma Euterpepark

8 december 2025



Inhoud

Voorwoord.....	3
1. Inleiding.....	4
2. Ambities en doelen	7
3. Gebiedsopgave en -programma.....	8
3.1 Wonen.....	8
3.2 Werken.....	11
3.3 Voorzieningen.....	14
3.4 Openbare ruimte, groen, biodiversiteit en water	14
3.5 Bereikbaarheid, verkeer en parkeren	17
3.6. Duurzaamheid, circulariteit en energie.....	18
3.7 Klimaatadaptatie.....	19
4. Gebiedsgerichte uitwerking	21
5. Uitvoering en fasering	22
5.1 Van stimulering naar resultaatverplichting.....	23
6. Participatie en Communicatie	26
7. Financiën en Kostenverhaal	27
7.1. Subsidies	28
8. Monitoring en Evaluatie	29
Bijlagen	30

Voorwoord

De transformatie van het Euterpepark markeert een belangrijk moment voor Oss. Voor het eerst werken we met een omgevingsprogramma dat ons helpt om écht gebiedsgericht te werken. Dat vraagt om een andere manier van kijken: niet langer vanuit losse projecten of afzonderlijke belangen, maar vanuit het totaalbeeld van een gebied. Het gebied zelf vormt het vertrekpunt.

Het Euterpepark staat aan de vooravond van een grote verandering. Van een stenig bedrijventerrein groeit het uit tot een gemengd woon-werkgebied waar mensen prettig kunnen leven, wonen, ondernemen en elkaar ontmoeten. Dit programma laat zien welke kwaliteit wij als gemeente willen bereiken en welke richting we meegeven aan iedereen die in dit gebied aan de slag gaat. Het biedt houvast, duidelijkheid en een gemeenschappelijk referentiekader voor initiatiefnemers, ondernemers, woningcorporaties, ontwikkelaars en toekomstige bewoners.

Gebiedsontwikkeling van deze omvang lukt alleen als we het samen doen. De opgave is complex: wonen, werken, mobiliteit, klimaatadaptatie, vergroening, energie en voorzieningen grijpen allemaal in elkaar. Daarom is samenwerking in Euterpepark én daarbuiten geen keuze maar een randvoorwaarde. Dat vraagt vooral om afstemming, zorgvuldigheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid, zodat elke ontwikkeling bijdraagt aan een toekomstbestendig geheel.

Met dit omgevingsprogramma zetten we een eerste, maar noodzakelijke stap: helder maken wat we willen bereiken en hoe afzonderlijke initiatieven bijdragen aan een sterk, samenhangend geheel. Het vormt de basis voor het uitvoeringsprogramma waarin we concreet maken welke resultaten wanneer worden gerealiseerd. Zo bouwen we stap voor stap aan een gebied waar Oss trots op kan zijn.

Het Euterpepark is een belangrijke schakel in de Spoorzone en daarmee in de koers die we als *Oss, Stad met Toekomst* hebben vastgelegd. De Spoorzone vormt de ruggengraat van onze groeiambities: een plek waar wonen, werken en duurzame mobiliteit samenkomen en waar zichtbaar wordt hoe Oss zich de komende jaren ontwikkelt. Het Euterpepark speelt daarin een sleutelrol. Ik kijk er dan ook naar uit om samen met al onze partners vorm te geven aan deze nieuwe buurt en daarmee aan de toekomst van onze stad.

Sidney van den Bergh
wethouder

1. Inleiding

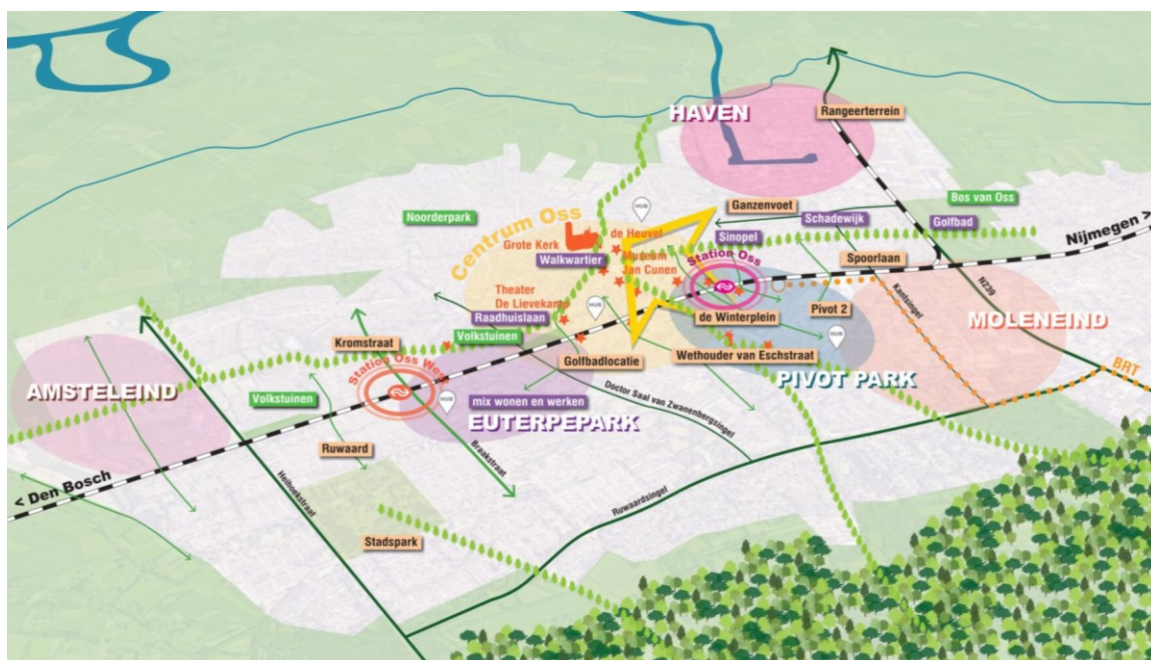
Het bedrijventerrein Euterpelaan transformeert de komende jaren van een verouderd en stenig bedrijventerrein naar een aantrekkelijk groen en toekomstbestendig gemengd woon-werkgebied ¹:

Euterpepark.



GRENS OMGEVINGSPROGRAMMA EUTERPEPARK

Euterpepark is onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling van de Spoorzone Oss. In de Spoorzone Oss, die loopt van Station Oss tot aan Amsteleind, vindt een schaa sprong in verstedelijking plaats en ontstaat een aantrekkelijk en eigentijds gebied om te wonen, werken en verblijven met een hoog stedelijk karakter ².



ONTWIKKELPERSPECTIEF SPOORZONE OSS

¹ Omgevingsvisie Oss 2040, vastgesteld gemeenteraad 19 juni 2025

² Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss, vastgesteld gemeenteraad 17 oktober 2024

Alle gebieden binnen de Spoorzone kennen hun eigen identiteit en ontwikkelingsrichting maar worden wel nadrukkelijk in samenhang met elkaar ontwikkeld. Euterpepark wordt een gemengd stedelijk gebied waar wonen, werken, ontmoeten, duurzame openbare ruimte en een hoge verblijfskwaliteit samenkomen. De ligging tussen de twee stations (station Oss en Oss West), op loop- en fietsafstand van vele voorzieningen en in het hart van de Spoorzone, maakt het tot een strategische plek voor stedelijk wonen en werken. Tegelijkertijd vraagt de transformatie om zorgvuldige afstemming met bestaande functies, eigendomsstructuren en milieubelemmeringen.

Het doel van dit omgevingsprogramma is het realiseren van een toekomstbestendig, gemengd woon-werkgebied met een hoge leefkwaliteit, klimaatadaptieve inrichting en ruimte voor lichtere en voornamelijk kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen.

Het programma is geen blauwdruk maar biedt richting aan initiatieven, investeringen en beleidskeuzes in het gebied en is bedoeld als dynamisch kader dat meegroeit met de organische ontwikkeling van het Euterpepark. Via een uitvoeringsprogramma wordt duidelijk gemaakt welke resultaten wanneer worden gerealiseerd. Door dit te monitoren en jaarlijkse te evalueren wordt zichtbaar of er bijstelling van het programma en/of het uitvoeringsprogramma moet plaatsvinden.

Het omgevingsprogramma Euterpepark is een uitvoeringsgericht beleidsdocument dat de transformatie van het bedrijventerrein Euterpelaan e.o. in Oss ondersteunt. Het programma is opgesteld onder de geest van de Omgevingswet en vormt een schakel tussen de strategische omgevingsvisie van de gemeente Oss, het ontwikkelperspectief Spoorzone Oss, de in 2021 opgestelde gebiedsvisie en het juridisch bindende omgevingsplan en onderliggende BOPA's. Het kan nog niet in de DSO gepubliceerd worden. Dat gebeurt zodra mogelijk wordt.

Euterpepark ligt tegen het spoor aan. De aanpassing van het spoor gaat van invloed zijn op Euterpepark. Een tijdige en goede afstemming tussen deze programma's is noodzakelijk. De gemeente wil station Oss-West meer uitnodigend maken en het verblijfsklimaat verbeteren door het station ruimtelijk te verbinden met Euterpepark en de omgeving van het station verkeersluw inrichten.



Vanwege de omvang van de bouwopgave en de ruimtelijke verwevenheid worden de Willaertstraat en het nieuwe tracé voor de F59 snelfietsroute in het omgevingsprogramma opgenomen.

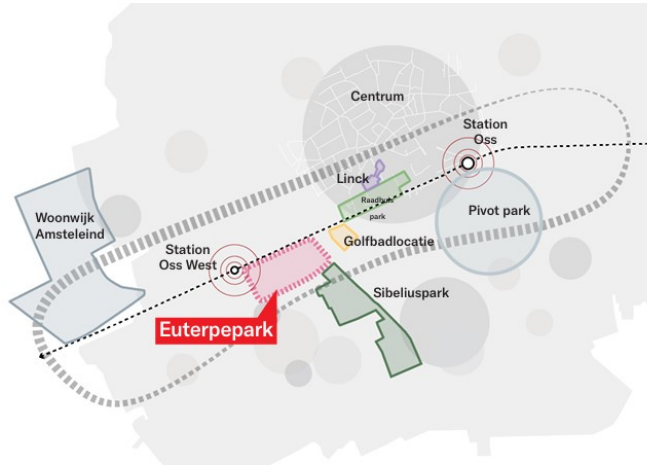


De ventweg aan de Euterpelaan wordt in het omgevingsprogramma opgenomen om voldoende ruimte te bieden aan wonen-werken-parkeren en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Door de toevoeging wordt het mogelijk om de bebouwing tussen Euterpelaan en Rossinistraat naar beide straten een 'voorkant' te geven. De Rossinistraat wordt daardoor een straat waar aan weerszijden gewerkt en gewoond kan worden wat de levendigheid van het gebied ten goede komt.



2. Ambities en doelen

Het Euterpepark kent een complexe transformatieopgave. Het huidige bedrijventerrein is verouderd, stenig en kent een versnipperd eigendom. Tegelijkertijd ligt het gebied strategisch tussen twee stations en nabij diverse stedelijke voorzieningen.



LIGGING PLANGEBIED EUTERPELAAN

In de gebiedsvisie is opgenomen te streven naar ³:

- Een gemengd stedelijk milieu met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen;
- Klimaatadaptatie door vergroening, wateropvang en hittestressreductie;
- Inclusieve woonvormen voor diverse doelgroepen, waaronder starters, ouderen en arbeidsmigranten;
- Ruimte voor innovatie via broedplaatsen en bedrijfsverzamelgebouwen;
- Sterke verbindingen voor langzaam verkeer en een autoluw hart;
- Behoud van cultuurhistorie, zoals de hoeve Kinderzorg en de Boschstraat.

Deze opgaven zijn grotendeels vertaald in de Ruimtelijke uitwerking die onderdeel van dit omgevingsprogramma is. Voor wat betreft de opgave voor het woonprogramma wordt de opgave daarin uitgewerkt.

De visie is samen met het erna vastgestelde beleid en opgaven opgepakt en verder uitgewerkt tot dit omgevingsprogramma. In de verschillende fasen van het opstellen van dit programma is het afgelopen jaar geregeld met ontwikkelaars, eigenaren, bewoners van het bedrijventerrein en Wijkraad en bewoners van De Ruwaard gesproken.

³ Gebiedsvisie Euterpepark vastgesteld gemeenteraad 27 januari 2022

3. Gebiedsopgave en -programma

De opgave voor Euterpepark bestaat uit:

- Het toevoegen van stedelijke woonfuncties in hogere dichtheden;
- Het faciliteren van tot stand komen van een substantieel deel aan kleinschalige (maak)bedrijven in lichte milieucategorieën;
- Ruimte voor voorzieningen passend bij het stedelijk woon-werkmilieu;
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en vergroening;
- Het oplossen van milieubelemmeringen (geluid, veiligheid, LPG);
- Het versterken van de verbindingen met omliggende wijken en voorzieningen.

Dit is vertaald in de volgende programmatische opgave voor Euterpepark.

3.1 Wonen

Woningbouwopgave

We hebben de ambitie om in Euterpepark tussen 2025 en 2040 2.500 woningen te realiseren⁴.

Daarvoor is in de woonagenda 2025-2027 de volgende programmering opgenomen:

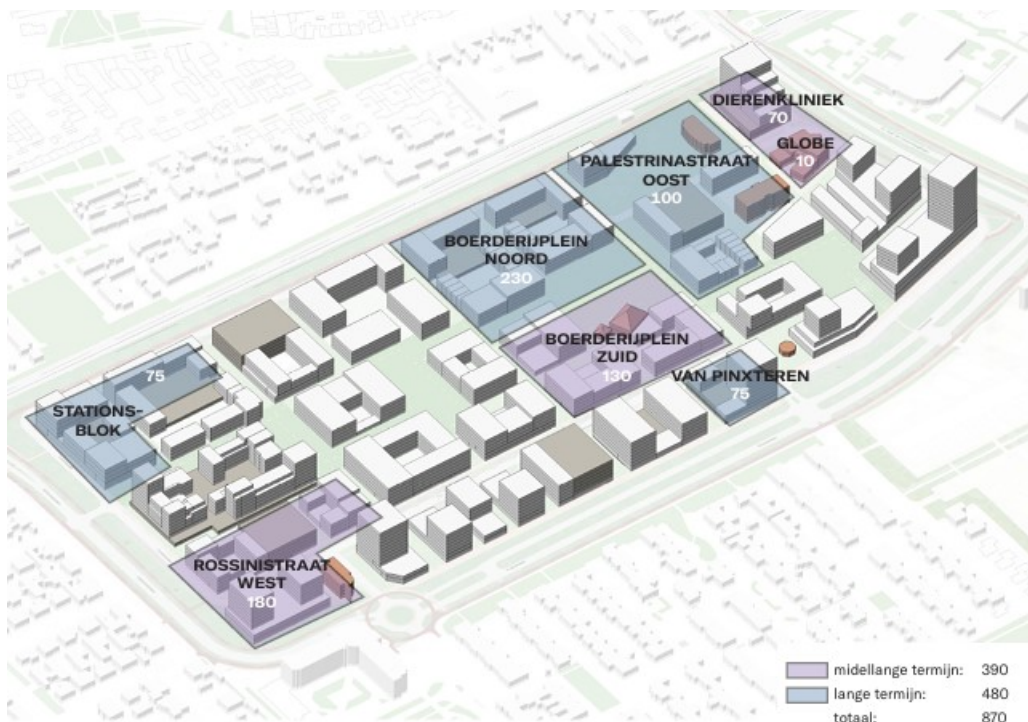
- 2025-2030: 1.000 woningen
- 2030-2035: 1.000 woningen
- 2035-2040: 500 woningen

In de basis geldt ook voor het Euterpepark de in de woonagenda genoemde woningbouw differentiatie. De ligging, karakteristieken en de aanwezigheid van bepaalde type voorzieningen zijn van invloed op de aard en omvang van de woontypologieën per gebied binnen Spoorzone. In relatie tot de andere gebieden wordt het kansrijk gezien om in Euterpepark meer sociale huur en middenhuur te realiseren dan in de andere gebieden.

Segmenten	Beleid		Euterpepark	
sociale huur	30%	750	35%	875
middenhuur	10%	250	15%	375
goedkope koop	10%	250	30%	750
betalbare koop	30%	750		
dure huur en koop	20%	500	20%	500
		2500		2500

⁴ Bron: Woonagenda Oss 2025-2027

Vergelijking woonagenda met woningbouw programma Euterpepark



In de gebiedsvisie Euterpepark is aangegeven dat een diversiteit aan stedelijke typologieën voor meerdere doelgroepen belangrijk is:

- Zowel voor de Osse markt als voor de regio,
- Onder andere voor kleine huishoudens, ouderen, bijzondere doelgroepen, maar ook forenzen, waaronder hoogopgeleiden en arbeidsmigranten.
- Diversiteit aan woningen ook binnen grote(re) woongebouwen,
- Voor de programmatische invulling is de Woonvisie 2020 en Woonagenda 2025-2027 richtinggevend,
- Grondgebonden/appartementen: gericht op appartementsvormen afgewisseld met een klein aandeel grondgebonden woningen (woon-werkpanden en stadswoningen),
- Kwaliteit (eigendomsvorm en prijsklassen).

Divers aanbod tot stand brengen

In Oss werken we aan het vormen van gemeenschappen. Via het ruimtelijk beleid kan dat worden gefaciliteerd door de juiste woningen en bedrijfsruimten op de juiste plek voor de juiste doelgroep te realiseren. Dit vraagt om actief samenwerken, samen programmeren en afspraken maken tussen ontwikkelaars, BrabantWonen en gemeente. Maar ook om interactie met (toekomstige) bewoners en andere belangengroepen en organisaties die kunnen bijdragen. Mensen vormen immers de gemeenschappen in een gebouw een gebouwenblok, een buurt en verder. Ook de gezamenlijke ondernemers die zich vestigen vormen straks een gemeenschap en geven samen met de bewoners vorm aan hun Euterpepark.



Een divers aanbod aan woningen en bedrijven tot stand brengen vraagt om samen met BrabantWonen en ontwikkelaars komen tot een plan en afspraken over een bouwprogramma voor nader te specificeren doelgroepen voor woningen en bedrijfsruimten. Het is onvermijdelijk dat de gemeente een regisserende rol vervult om dit tot stand te laten komen. De buurt Euterpepark moet immers deel gaan uitmaken van en opgenomen worden in de Osse gemeenschap.

Afspraken hierover kunnen opgenomen worden in de anterieure overeenkomsten die met ontwikkelaars en initiatiefnemers worden aangegaan, waarna dit in de wijziging van het omgevingsplan tot uiting komt.

Samenwerken met BrabantWonen

Er wordt een substantieel deel sociale huurwoningen gerealiseerd. Voorafgaand aan de verdere ontwikkeling door ontwikkelaars worden er met BrabantWonen afspraken gemaakt over typologieën en doelgroepen. Het doel is om aan te sluiten op de doelgroepen die BrabantWonen huisvest in combinatie met ruimte bieden aan huurwoningen voor specifieke aandachtsgroepen die in de Woonzorgvisie ⁵ zijn opgenomen. Gemeente en BrabantWonen sluiten daarvoor een samenwerkingsovereenkomst.

De afspraken vormen de basis voor de aankoop van woningen van ontwikkelaars door BrabantWonen en worden opgenomen in de anterieure overeenkomsten die de gemeente met dezelfde ontwikkelaars aangaat.

⁵ Samen wonen, samen leven, samen zorgen. Samen duurzaam vooruit., september 2023

3.2 Werken

Euterpepark kan zich door zijn ligging en mogelijkheden ontwikkelen tot een aantrekkelijk gemengd woon-werkgebied. De nabijheid van Station West maakt dat zowel klanten als bezoekers en medewerkers gebruik kunnen maken van frequent openbaar vervoer. De bedrijvigheid in Euterpepark is aanvullend op die in de omliggende gebieden al gevestigd zijn. We gaan bedrijven ruimte bieden die passen binnen dit profiel. We streven naar een diversiteit aan bedrijvigheid die aansluit op de vragen van ondernemers uit Oss en omstreken.

Door de ligging, schaal en diversificatie wordt Euterpepark aantrekkelijk voor een brede groep ondernemers. We denken daarbij aan:

- ZZP'ers en ambachtelijke (maak)bedrijven die de fase van "aan huis gebonden bedrijf" zijn ontgroeid en zoeken naar hun eerste eigen bedrijfsruimte.
- Doorgroeiende starters die ruimte nodig hebben om op te schalen.
- Lichtere vormen van bedrijvigheid die nu vaak op industrieterreinen met een zware milieucategorie (HMC) zitten, maar daar niet thuishoren. Dit creëert ruimte voor passende HMC-bedrijven op die terreinen.
- Een woon-werk pand of gebouw met meerdere woon-werk panden en/of lagen. Hierbij kan werken flexibel worden ingericht per bouwlaag: ruimte voor werken op de begane grond lijkt voor de hand liggend, maar kan ook flexibelere op hoger gelegen bouwlagen liggen (bijvoorbeeld een penthousekantoor/rooftopbar o.i.d. is een mogelijkheid). Wel is het logisch dat op de begane grond ruimte voor werken wordt gesitueerd, plus ruimte voor gang/liftruimten/trappenruimte naar de woningen (boven de begane grond / plint).
- Innovatieve- en maakbedrijven die behoefte hebben aan clustering in een bedrijfsverzamelgebouw.
- Kantoorruimten voor starters en kleine bedrijven, met name nabij station Oss-West.
 - o ZZP'ers en ambachtelijke (maak)bedrijven die de fase van "aan huis gebonden bedrijf" zijn ontgroeid en zoeken naar hun eerste eigen bedrijfsruimte.
 - o Doorgroeiende starters die ruimte nodig hebben om op te schalen.
 - o Lichtere vormen van bedrijvigheid die nu vaak op industrieterreinen met een zware milieucategorie (HMC) zitten, maar daar niet thuishoren. Dit creëert ruimte voor passende HMC-bedrijven op die terreinen.
 - o Een woon-werk pand of gebouw met meerdere woon-werk panden en/of lagen. Hierbij kan werken flexibel worden ingericht per bouwlaag: ruimte voor werken op de begane grond lijkt voor de hand liggend, maar kan ook flexibelere op hoger gelegen bouwlagen liggen (bijvoorbeeld een penthousekantoor/rooftopbar o.i.d. zou tot de mogelijkheden kunnen horen). Wel is het logisch dat op de begane grond ruimte voor werken wordt gesitueerd, plus ruimte voor gang/liftruimten/trappenruimte naar de woningen (boven de begane grond / plint).
 - o Innovatieve- en maakbedrijven die behoefte hebben aan clustering in een bedrijfsverzamelgebouw.
 - o Kantoorruimten voor starters en kleine bedrijven, met name nabij station Oss-West.

De belangrijkste kaders voor alle toekomstige bedrijvigheid staan hieronder benoemd.

Wel:

- Ruimte voor terugkomende bedrijvigheid die eerder gevestigd zat op Euterpepark;
- Bedrijvigheid die goed past / samengaat met bewoning;
- Bedrijvigheid die het gebied ook levendig maakt/houdt buiten 9-5 (maar geen overlast oplevert voor bewoners);
- Wijk-, gebieds-, en omgevingsondersteunende functies (voor nabij liggende buurten);
- Bedrijven die op een bedrijventerrein gevestigd zijn, daar eigenlijk niet horen (bijvoorbeeld door niet benutten van milieucategorie) en graag naar Euterpepark willen komen en dus ruimte op onze bedrijventerreinen opleveren/achterlaten.

Geen:

- Nieuwe met het Stadshart of Winkelcentrum Ruwert concurrerende horeca en/of detailhandel (dus geen grote nieuwe restaurants of winkels);
- Geen bedrijvigheid die op een regulier bedrijventerrein gevestigd hoort te zijn (dus ook geen hogere milieucategorieën);
- Geen overprogrammering van functies;
 - o Nieuwe met het Stadshart of Winkelcentrum Ruwert concurrerende horeca en/of detailhandel (dus geen grote nieuwe restaurants of winkels);
 - o Geen bedrijvigheid die op een regulier bedrijventerrein gevestigd hoort te zijn (dus ook geen hogere milieucategorieën).

In het programma economie is uitgegaan van 50% vervangingsvraag van de 11 ha die het gebied nu omvat (Stec Groep, 2022; actualisatie 2025). Anno 2023 waren er in totaal in Euterpepark 113 bedrijven, met in totaal 778 banen. Deze bedrijven hadden gezamenlijk 71.264m² bruto vloeroppervlak (BVO). Voor het behalen van een 50%-norm zal er dus afgerond zo'n 36.000m² BVO gerealiseerd moeten worden. Niet alle bedrijven zullen terugkeren in Euterpepark. Als gemeente wordt de 50%-norm dus gezien als een maximum; een lager percentage lijkt iets realistischer op voorhand.



Om te bevorderen dat er een toekomstbestendige invulling van bedrijfsruimten komt worden er met ontwikkelaars afspraken gemaakt over het programmeren van bedrijfsruimten om een goede aansluiting van vraag en aanbod te bevorderen. Er wordt samen met de ontwikkelaars opgetrokken om ondernemers bekend te maken met de veranderingen van het gebied en de mogelijkheden onder de aandacht te brengen. Dit wordt onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Euterpepark, waardoor het gemonitord wordt en er bijstelling kan plaatsvinden als dat nodig blijkt.

Het werkprogramma dat is opgenomen concentreert zich aan de west-, zuid- en oostrand van het planbied.

De westzijde leent zich bijvoorbeeld voor functies die een relatie met het station hebben. Dan kan variëren van bedrijven waar forenzen werken (kantoorruimten) tot dienstverlening aan treinreizigers.

Aan de zuidzijde, parallel aan de Euterpelaan ontwikkelt zich in de Rossinistraat een gebied waar aan weerszijden van deze straat werklocaties komen. Soms gecombineerd met wonen. De ruimte van de huidige ventweg aan de Euterpelaan wordt in de nieuw te bouwen woon-werkgebouwen opgenomen. Dit maakt het mogelijk om tot betere inpassing van wonen-werken-parkeren te komen.

Aan de oostzijde komen aan de Obrechtstraat bedrijfsruimten terug.

3.3 Voorzieningen

In de gebiedsvisie Euterpepark is aangegeven dat Euterpepark niet direct een locatie is voor publieksgerichte voorzieningen. Wel is er ruimte voor voorzieningen die passen bij het binnenstedelijk gemengd woon-werkgebied dat ontstaat in Euterpepark. Denk hierbij aan:

- Sportvoorzieningen zoals sportscholen, fitnessruimte, yogastudio's.
- GDV en PDV voorzieningen die niet passen in de binnenstad en de meubelboulevard;
- Horeca passend in het binnenstedelijk woon-werk milieu van Euterpepark;
- Maatschappelijke voorzieningen passend bij het woonprogramma zoals kinderopvang en BSO, basisschool, ruimte voor ontmoeten.;
- (Para- en medische) zorgfuncties als onderdeel van een woonconcept en/of zelfstandig gehuisvest.

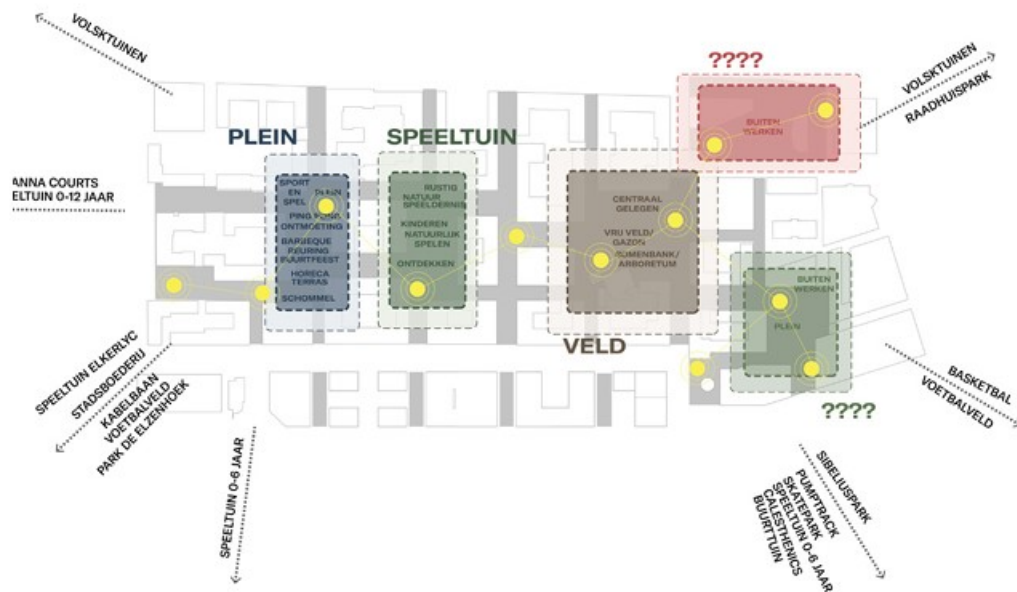
Het woningbouwprogramma geeft een beeld van de toekomstige bewoners van het gebied. Aan de hand daarvan is het mogelijk om de verwachte vraag naar voorzieningen te bepalen. De vraag zal worden afgezet tegen het aanbod dat er is, zodat duidelijk wordt of en zo ja welke voorzieningen uitbreiding behoeven. Dit wordt op de schaal van de stad onderzocht, omdat veel van deze voorzieningen de wijk en/of de stad als verzorgingsgebied kennen. De voorzieningen kunnen worden opgenomen in de ruimte die er voor bedrijvigheid is. Mocht die niet toereikend blijken te zijn, dan zal het programma daarop aangepast kunnen worden. In het gebied zijn de Voedselbank, jongerencentrum 't Honk en een locatie voor opvang van vluchtelingen gevestigd. Ook is er in Euterpepark kinderopvang gevestigd en zijn er diverse sportscholen. Een aantal van deze voorzieningen zal gebruik kunnen gaan maken van de bedrijfsruimten die nieuw gebouwd gaan worden.

3.4 Openbare ruimte, groen, biodiversiteit en water

Op dit moment kent het gebied weinig tot geen kwalitatief groen en het gebied is vanwege zijn huidige gebruik erg versteend. Dit maakt het gebied gevoelig voor hittestress, is de biodiversiteit laag en is er nauwelijks ruimte voor groen, waterberging en infiltratie.

Euterpepark ontwikkelt zich tot een aantrekkelijk groen en toekomstbestendig gemengd woon-werk gebied. Naast verdichting komt er ook meer lucht en openheid in het gebied.

Het openbaar gebied draagt actief bij aan fijn wonen en werken en ondersteunt de gemeenschappen die in Euterpepark tot stand komen. Het programma voor wonen en werken vertoont directe samenhang met het programma voor de openbare ruimte.



Er komen groene doorgaande zones die de verblijfskwaliteit verhogen en Euterpepark klimaatbestendig maken. Er ontstaat een groen netwerk van doorlopende structuren en groene ruimten die samen een raamwerk vormen voor verblijven, spelen, klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit hebben.

Hiervoor hanteren we de volgende uitgangspunten:

- 20% van het totale plangebied wordt vergroend, waarbij het middengebied uitgaat van 30% per cluster;
- Er ontstaat een continuerende groene route tussen station Oss West, Station Oss en het Sibeliuspark;
- Het middengebied wordt autoluw (alleen toegankelijk voor hulpverlening) waardoor meer ruimte voor groen ontstaat;
- De primaire route is 20 meter breed;
- De secundaire route is 15 meter breed;
- De industriestraten zijn 15 meter breed.



- | | | |
|---|--|---|
| ① Struweel met struiken, kruiden, grassen en ruigtes met dode houtelementen en gemaaide plekken | ④ Bloeiende vaste inheemse planten & vruchtdragende beplanting | ⑦ Natuurdak/Bruindak |
| ② Vijvers en poelen; natuurvriendelijk oevers met waterplanten, oevervegetatie en waterminnende bomen | ⑤ Klimplanten aan de gevels | ⑧ Bomenrijen (Met diverse soorten in verschillende maten van dichtheid) & Bloem- en kruidrijk grasland (bijenlandschap) |
| ③ Stadsbos met gelaagde beplanting, dichte heester en noot-vruchttragende soorten | ⑥ Bloem- en kruidrijk grasland (bijenlandschap) | |

GROENSTRUCTUUR

De transformatie van Euterpepark leidt tot vergroening van Euterpepark en het oplossen van de nu aanwezige overlast bij hevige regenbuien. De overmaat aan hemelwater kan mogelijk een zegen zijn voor een gebied grenzend aan Euterpepark. Het verbinden van gebieden door middel van een watersysteem kan bijdragen aan vernatten van te droge delen. In Euterpepark wordt het hemelwater vanzelfsprekend verzameld (daken), vertraagd afgevoerd (groene daken, wadi's) en gefiltreerd door de bodem opgenomen. Met tijd en wijle zal er een overschot kunnen ontstaan wat bij voorkeur via het maaiveld (watergangen) wordt afgevoerd naar aanliggende gebieden waar dat water ontvangen kan worden omdat het te droog is of omdat er ruimte voor is.

Het vergroenen schept kansen om de biodiversiteit in het gebied te vergroten. Het verbinden van Euterpepark met zijn omgeving door groene 'straten' schept daar mogelijkheden voor.

Niet alleen de openbare ruimte vergroent. Veel woon- en werkgebouwen krijgen (semi) private buitenruimte. Hierdoor ontstaat er naast de openbare ruimte, ook eigen groene buitenruimte voor bewoners en bedrijven.

Ruimte voor ontmoeten, verblijven, sporten, maar ook voor een aanzienlijke verbetering om hittevorming tegen te gaan en water afkomstige van de gebouwen te bergen. Deze (semi) private buitenruimten versterken de werking van de groene structuur.

3.5 Bereikbaarheid, verkeer en parkeren

Een goede bereikbaarheid, zowel met de auto, met de fiets als met de trein is een van de belangrijke kenmerken van het Euterpepark. Tegelijkertijd willen we dat het gebied vooral “doorwaadbaar” wordt voor langzaam verkeer en er zo een prettig verblijfsklimaat in het gebied ontstaat. Doorgaande verbindingen voor gemotoriseerd verkeer bevinden zich daarom aan de rand van het plangebied.



SLIMME ROUTE VOOR GEMOTORISEERD VERKEER

Zo ontstaat er een autoluw hart dat voor gemotoriseerd verkeer alleen bereikbaar is voor hulpdiensten, verhuizingen en afvalinzameling. Daarbij gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- Autoluw middengebied waarbij de Sweelinckstraat, Orlando di Lassostraat, en Palestrinastraat als een ‘inprikker’ het autoluw gebied in toekomstige parkeergarages ontsluiten. Genoemde straten zijn alleen doorgaand voor fietsers, voetgangers en waar noodzakelijk de hulpdiensten. Uitgangspunt voor een prettig stedelijk leefgebied is realisatie van parkeerhubs op strategische plekken voor bewonersparkeren en ruimte voor bezoekersparkeren in het openbaar gebied aan de randen van de ringstructuur. De realisatie van deze hubs, en van het bezoekersparkeren moet goed worden geborgd zodat de ontwikkelende partijen deze verplichting ook hebben, en niet eerst de woningen bouwen en dat later in de openbare ruimte en oplossing moet worden gevonden voor het parkeervraagstuk. Ook het beheer van hubs en bezoekersparkeren moet worden geborgd.
- Uitgangspunt is dat Euterpepark wordt toegevoegd aan het gebied voor gereguleerd parkeren. Het is nader uit te zoeken of het college daar een separaat besluit over dient te nemen.
- Fietsparkeren voor zowel bewoners, bezoekers als werknemers moet op een goede manier worden ingepast zodat de fietser maximaal wordt gefaciliteerd. Dit moet goed aansluiten op de fietsstructuur, waaronder de doortrekking van de F59.

- Het maaiveldparkeren wordt door toevoeging van gebouwde parkeervoorzieningen verminderd, waarbij wordt aangesloten op de Koersnota Mobiliteit, de nota parkeernormen Oss 2023 en het in 2025 geactualiseerde Parkeerbeleid. De salderingsregeling uit de bestaande parkeernormen is bij voorbaat niet houdbaar voor deze gebiedsontwikkeling. Het is een separate actie om goed te kijken of ons vigerende beleid voldoende (ook in juridische zin) uitkomst biedt voor de gewenste ontwikkeling.

Effect op omliggende wegenstructuur

Het toevoegen van woningen aan Euterpepark heeft ontegenzeggelijk invloed op de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet. Met de Koersnota Mobiliteit wordt ingespeeld op de veranderingen die rondom het spoor van Oss plaatsvinden. Echter het ambitieuze programma dat nu voor het Euterpepark wordt voorgelegd, is geen uitgangspunt geweest voor de Koersnota Mobiliteit. In een nader mobiliteitsonderzoek wordt voor het gebied, maar ook per project, alsnog gekeken in welke mate de extra ambitie op Euterpepark gevolgen heeft voor het omliggende wegennet. In het, nog op te stellen, omgevingsplan zullen de resultaten hiervan meegenomen worden.

3.6. Duurzaamheid, circulariteit en energie

Om de (inter)nationale en lokale ambities op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en energie te bereiken zal elk project zijn steentje bijdragen. Zowel overheden als het bedrijfsleven heeft programma's om deze doelen te gaan bereiken. We spelen op de concrete mogelijkheden die er zijn en nog ontstaan in.

Dat gebeurt onder meer door met BrabantWonen en de ontwikkelende partijen meetbare resultaatgerichte afspraken te maken over de bijdragen aan dit onderdeel van de opgave. Dit doen we aan de hand van de volgende acties.

Duurzaam en circulair bouwen

Aan de hand van de in andere Osse projecten toegepaste methode van GPR-gebied en GPR gebouw worden met BrabantWonen en ontwikkelaars afspraken gemaakt over te behalen resultaten en de wijze waarop de beoogde resultaten ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Circulariteit maakt daar deel van uit. Afspraken leggen we in de anterieure overeenkomsten vast. Deze aanpak passen we ook in de openbare ruimte toe.

Oss is aangehaakt op het provinciaal netwerk van gemeenten en bedrijven om kennis en ervaring te delen en te ontwikkelen. Oss is samen met andere steden in Brabant en de provincie aangehaakt bij de Citydeal Toekomstgerichte Gebiedsontwikkeling. Dit kennis- en innovatienetwerk richt er zich op om door het in de praktijk opdoen van ervaring versnellen en verbeteren van duurzaam en circulair bouwen. De Citydeal is een initiatief van het ministerie van VRO.

Elektriciteit en warmte

Het is niet meer zo vanzelfsprekend dat in de energie van een gebied wordt voorzien. Netcongestie is een bekend knelpunt. Netcongestie raakt niet alleen de elektravoorziening van een woning of bedrijf, maar beperkt ook de keuzemogelijkheid om een woning, bedrijf of complex kosten- en functioneel effectief aardgasvrij te maken. Ter illustratie: voor een collectief systeem of een systeem om via de bodem warmte op te wekken kan een zwaardere elektra aansluiting nodig zijn.

Als dat door netcongestie niet kan, valt deze mogelijkheid af. Er is een verkenning nodig naar mogelijkheden. Op basis hiervan kan met ontwikkelaars tot keuzes worden gekomen die zij vervolgens realiseren.

Samenwerken met en tussen initiatiefnemers en ontwikkelaars is nodig om op dit terrein de knelpunten tijdig aan te pakken. Een regisserende rol van de gemeente om partijen bijeen te brengen, gezamenlijk onderzoek te doen en partijen afspraken te laten maken om de benodigde (collectieve) systemen te realiseren. De gemeente heeft daar ook belang bij, omdat de effecten van keuzes ook gevolgen hebben voor de ondergrondse infrastructuur in de openbare ruimte.

3.7 Klimaatadaptatie

In het plan is ruimte opgenomen om maatregelen te treffen om het openbaar gebied prettig, fijn en leefbaar te maken en tegelijkertijd effecten van klimaatverandering op te vangen.

Door multifunctioneel ruimtegebruik ontstaat er een fijn woon en leefklimaat. Deze multifunctionaliteit versterkt elkaar. Hemelwater bergen voorkomt verdrogen en hitte opname, zorgt dat het groen blijft. De plek kan ook voor ontmoeten, spelen of bewegen worden gebruikt, omdat die voor een groot deel van de tijd droog staat. Multifunctioneel ruimtegebruik draagt zo bij aan intensief ruimtegebruik, waardoor de ruimteclaim van de afzonderlijke maatregelen wordt beperkt.

Om de effecten van klimaat het hoofd te kunnen bieden zal elke ontwikkelaar zijn steentje moeten bijdragen. Een gebied kan alleen weerbaar worden als iedereen meedoet. Dit bereiken we door resultaatgerichte afspraken te maken (GPR gebied en GPR gebouw) op basis van een integraal plan, ontwerp en stelsel van afspraken. Via de anterieure overeenkomsten en de wijzigingen van het omgevingsplan worden de afspraken vastgelegd en de uitvoering geborgd.

Waterberging

Het programma en het eraan gekoppelde stedenbouwkundig plan en aanzet voor de openbare ruimte voorziet in ruimte voor een robuust watersysteem dat de capaciteit heeft om conform het gemeentelijk beleid hemelwater te bergen, te infiltreren en vertraagd af te voeren. Het bergen van hemelwater begint op de daken. Door het hemelwater op maaiveld te bergen, te infiltreren en via watergangen te verplaatsen verwachten we geen compleet dekkend regenwaterriool aan te hoeven leggen. Door water op het maaiveld te houden gaan we verdroging tegen en draagt het bij aan de verkoeling van het gebied.

Openbaar groen

In het stedenbouwkundig plan is openbare ruimte gereserveerd voor ontmoeten, spelen en bewegen. Deze ruimte loopt als een groene ader door het plangebied. De diverse woongebouwen krijgen ook private groene ruimten. Deze ruimten zullen in een aantal gevallen ook voor anderen dan bewoners toegankelijk worden.

Hittestress

Dat de stad warmte vasthoudt is bekend. In het plan wordt voorzien in het tegengaan van hittestress. Door het realiseren van groen op daken, tegen gevels en tussen gebouwen wordt het opnemen van warmte tegengegaan. Zoals hiervoor beschreven draagt het op maaiveld houden van hemelwater er ook aan bij. We maken voor bomen ruimte zodat in combinatie met de schaduw van de gebouwen er schaduwrijke plekken ontstaan op zowel de wegen en paden als het openbaar gebied.

4. Gebiedsgerichte uitwerking

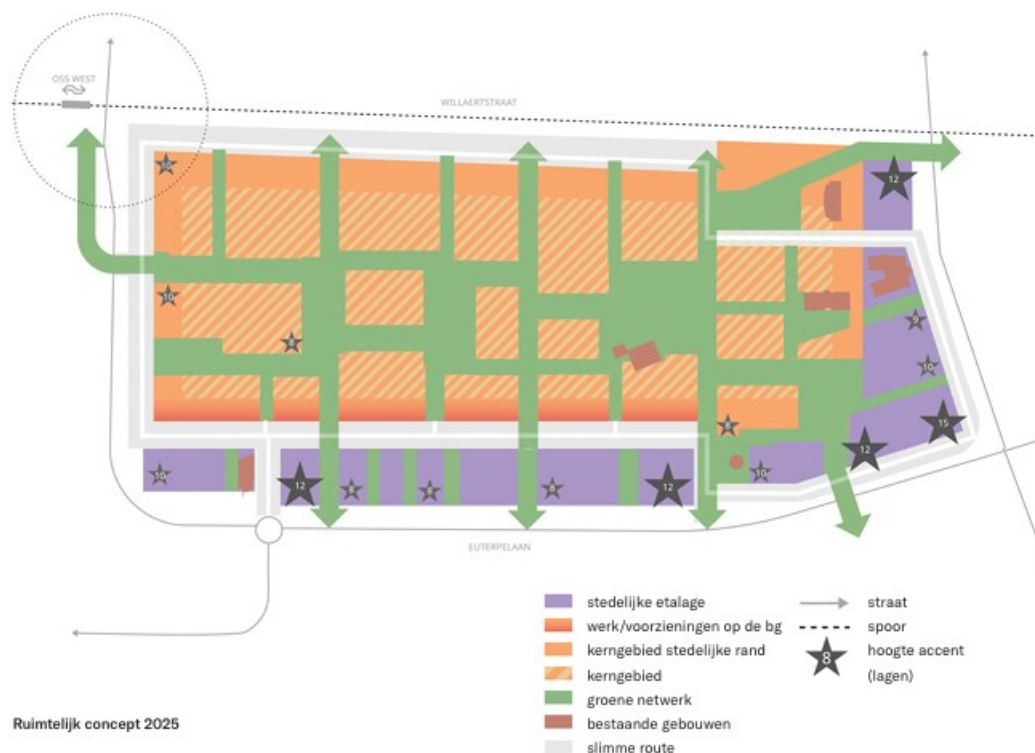
Om van het streefbeeld te komen tot concrete gebiedsontwikkeling waarin de programmatische opgaves landen, werken we het plangebied uit in twee karaktergebieden:

De stedelijke etalage

Dit betreft de oostelijke en zuidelijke rand van het plangebied waarin naast ruimte voor wonen en werken, ook ruimte is voor publieksgerichte en commerciële voorzieningen. Denk daarbij aan sportscholen, GDV en PDV die niet past in de binnenstad of de meubelboulevard, publiekgerichte maatschappelijke voorzieningen. Dit gebied is goed bereikbaar met de auto en heeft een grote mate van zichtbaarheid. Tevens is dit het gebied waar een hogere bouwhoogte voorstelbaar is met hoogteaccenten op de koppen en hoeken. In dit gebied vindt wonen met name plaats op de verdieping in gestapelde vorm. De plinten worden ingevuld door bedrijfsfuncties en voorzieningen.

Kerngebied

Dit betreft het kerngebied van Euterpepark waar ruimte is voor wonen, werken, woon-werk combinaties en gebiedsgerichte voorzieningen. Het groen netwerk met groene ruimten maakt onderdeel uit van dit middengebied. Er wordt hoofdzakelijk in gebouwde parkeervoorzieningen geparkeerd. In dit gebied is ruimte voor zowel gestapelde als grondgebonden woningen.



GBIEDSGERICHT E UTWERKING

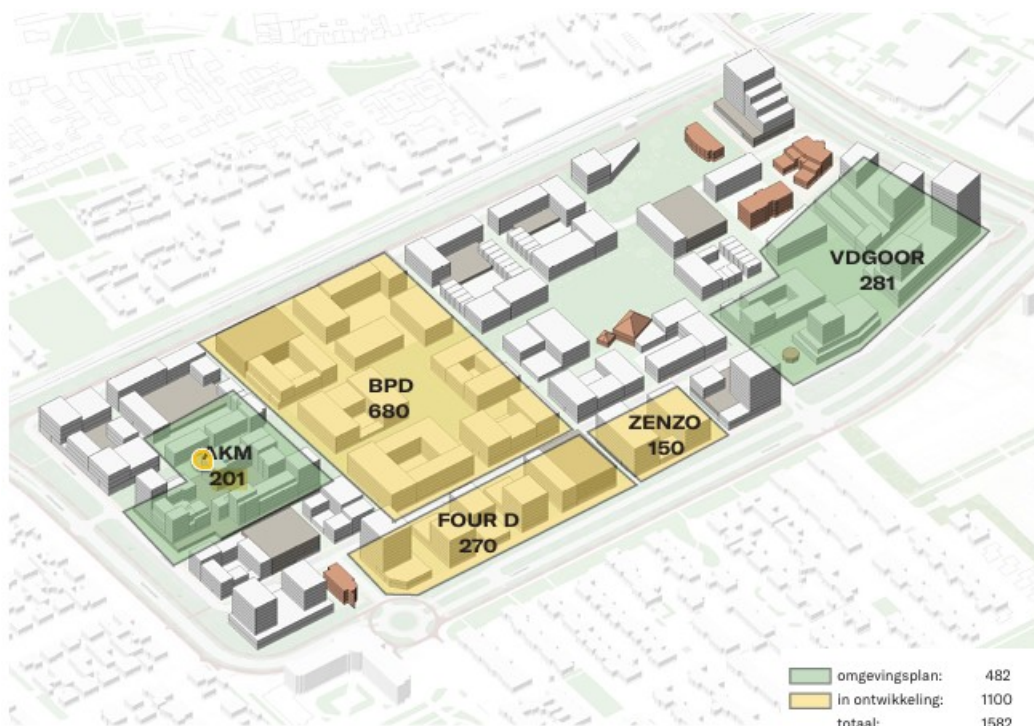
5. Uitvoering en fasering

De ontwikkeling van het Euterpepark verloopt organisch en stapsgewijs. Dat wil zeggen dat transformatie in eerste aanleg plaatsvindt aan de hand van verschillende initiatieven van eigenaren en projectontwikkelaars in het gebied. Als gemeente hebben we beperkt eigendom in het gebied en staan we vooral aan de lat voor de inrichting van de openbare ruimte. Om te zorgen dat alle ontwikkelingen in het gebied bijdragen aan de realisatie van het gewenste eindbeeld beoordelen we de plannen aan de ontwikkelvisie en het programma. We faciliteren en waar mogelijk stimuleren we de gewenste ontwikkelingen en we bewaken de samenhang.

De eerste deelplannen in het gebied zijn reeds planologisch geborgd middels een wijziging van het bestemmingsplan en daartoe verleende omgevingsvergunningen (bestemmingsplan Corellistraat 10 en Obrechtstraat /Palestrinastraat). Naar de toekomst toe zullen we gaan werken met het wijzigingen van het omgevingsplan. Daartoe stellen we een vaste set regels op, die we per initiatief van toepassing kunnen verklaren, afhankelijk van de gewenste ontwikkeling.

De ervaring met de eerste projecten toont dat het uitwerken van de gebiedsvisie in een omgevingsprogramma noodzakelijk is. Noodzakelijk voor ontwikkelaars, omdat dat houvast geeft, maar ook noodzakelijk voor toekomstige bewoners en werkenden en gemeente, omdat er dan één samenhangend woon en werkgebied ontstaat. Door uit te gaan van één programma voor het gebied ontstaat er ruimte om op de schaal van een project ruimte te bieden aan afwijking van de standaard op voorwaarde dat het ergens anders in het gebied wordt gecompenseerd. Dit omgevingsprogramma gaat in hoge mate bijdragen aan de doelen die initiatiefnemers, BrabantWonen en gemeente hebben.

De programmatische aanpak schept ook mogelijkheden om onevenredige kosten tussen initiatiefnemers te vereffenen. Via het verhalen van kosten kunnen initiatiefnemers die in het algemeen belang onderdelen ontwikkelen, denk aan openbare ruimte en woningen met een lager rendement, worden gecompenseerd door deze kosten aan alle initiatieven toe te rekenen. Het verhaal vindt plaats via de te sluiten anterieure overeenkomsten.



STATUS INITIATIEVEN

5.1 Van stimulering naar resultaatverplichting

Maatregelen en instrumenten

Om de ambities van Euterpepark te realiseren, worden verschillende maatregelen ingezet.

Fysieke maatregelen

- Herinrichting van de openbare ruimte met vergroening en waterberging en -infiltratie;
- Aanleg van het groene netwerk en groene ruimten;
- Verbetering van de ontsluiting en routing voor langzaam verkeer;
- Verplaatsen van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen;
- Realiseren van nieuwe maatschappelijke voorzieningen;
- Infrastructurele maatregelen en
- Aanpassingen aan het spoor ter hoogte of in de omgeving van Euterpepark.

Beleidsmaatregelen

- Opstellen van een gedifferentieerd woningbouwprogramma en dat verankeren in beleidsdocumenten zoals Woonagenda, Prestatieafspraken en Economisch programma.
- Stimulering van innovatieve bedrijvigheid via het laten realiseren van broedplaatsen/placemaking;
- Opzetten van een programma voor bedrijvigheid en dat actief communiceren naar ondernemers en intermediairs.
- Toepassing van gemeentelijke parkeernormen en klimaatadaptatiebeleid;
- Beleidsregels voor functiemenging en bouwhoogtes (plintenstrategie en hoogbouwvisie);

- Opstellen van een zgn. 'stoeptegel wijziging omgevingsplan'. Door voor een voor de transformatie van Euterpepark niet relevante locatie een volledig omgevingsplan op te stellen en de procedures ervoor te doorlopen komt er een voorbeeld Omgevingsplan tot stand waarop alle initiatiefnemers met hun planwijziging op kunnen aansluiten. Deze aanpak faciliteert hen en leidt tot een eenduidige set spelregels voor het hele gebied;
- Een omgevingsprogramma is plan-MER-plichtig (en dus verplicht om een milieueffectrapportage op te stellen) als het kader stelt voor projecten die in bijlage V van het Omgevingsbesluit staan of aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Ook bij de dreiging van een overschrijding van een omgevingswaarde is een programma verplicht. De MER-plicht voor een omgevingsprogramma ontstaat wanneer het programma kaderstellend is voor MER-(beoordelings)plichtige projecten. Dit zijn projecten die grote invloed op het milieu kunnen hebben. Het milieueffectrapport (MER) beschrijft de mogelijke gevolgen van het plan of programma voor het milieu. Het milieu omvat daarbij een breed scala aan zaken, zoals: lucht en geluid, bodem en water, natuur en cultureel erfgoed en gezondheid. De MER beoordeling is onderdeel van het 'stoeptegel wijziging omgevingsplan'.
- Waar onvermijdelijk inzetten van actief gemeentelijk grondbeleid.
- Samenwerken met stakeholders, ontwikkelaars enzovoorts
- Samenwerken met de provincie als onderdeel van de Intentieovereenkomst die voor Oss Centraal is aangegaan.
- Ontwikkelstrategie opstellen die weergeeft op welke manier de gemeente de uitvoering vorm geeft en waar mogelijk maatregelen door de gemeente nodig zijn om de uitvoering te verzekeren;

Juridisch-instrumenteel

- Opstellen van een zgn. stoeptegel omgevingsplan;
- Verankering van spelregels in de wijziging van het omgevingsplan;
- Sluiten van (anterieure) overeenkomsten;
- Inzet van kostenverhaal om gemeenschappelijke opgaven te dekken. Denk daarbij aan openbare ruimte, gemeenschappelijke parkeerhubs enz.;
- Gebruik van het programma als basis voor MER en andere onderzoeken
- Onteigening waar noodzakelijk.

Privaatrechtelijk

- Afsluiten anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers;
- Grondverwerving.

Financieel

- Businesscase die toont hoe gedurende de hele looptijd van het project in het kostenverhaal wordt voorzien. Deze ligt vertrouwelijk ter inzage.
- Vertalen van omgevingsprogramma, ontwikkelstrategie en businesscase in investeringsprogramma dat in de begroting wordt opgenomen.

Beoogde fasering

	AKM	Van de Goor	BPD	Zenzo	Four D	Dierenkliniek	Rossinistraat west
	205	281	680	180	270	70	150
2026	In uitvoering	In uitvoering	Wordt nog uitgevoerd	In uitvoering	Wordt nog uitgevoerd	Wordt nog uitgevoerd	Wordt nog uitgevoerd
2027	In uitvoering	In uitvoering	Wordt nog uitgevoerd	In uitvoering	Wordt nog uitgevoerd	Wordt nog uitgevoerd	Wordt nog uitgevoerd
2028	Gereed	In uitvoering	In uitvoering	In uitvoering	Wordt nog uitgevoerd	In uitvoering	Wordt nog uitgevoerd
2029	Wordt nog uitgevoerd	In uitvoering	In uitvoering	In uitvoering	In uitvoering	In uitvoering	Wordt nog uitgevoerd
2030	Wordt nog uitgevoerd	In uitvoering	In uitvoering	Gereed	In uitvoering	In uitvoering	In uitvoering
2031	Wordt nog uitgevoerd	In uitvoering	In uitvoering	Wordt nog uitgevoerd	In uitvoering	Gereed	In uitvoering
2032	Wordt nog uitgevoerd	Gereed	In uitvoering	Wordt nog uitgevoerd	In uitvoering	Wordt nog uitgevoerd	In uitvoering
2033	Wordt nog uitgevoerd	Wordt nog uitgevoerd	Gereed	Wordt nog uitgevoerd	Gereed	Wordt nog uitgevoerd	Gereed

Legenda

Wordt nog uitgevoerd	In uitvoering	Gereed
----------------------	---------------	--------

6. Participatie en Communicatie

Participatie is een kernwaarde binnen de Omgevingswet en essentieel voor het slagen van de gebiedstransformatie.

Stakeholders zijn onder meer:

- Ondernemers, bewoners en grondeigenaren in het plangebied;
- Bewoners van omliggende wijk De Ruwaard;
- Potentiële nieuwe doelgroepen (ZZP'ers, starters, ouderen);
- Ontwikkelaars;
- (Te verplaatsen) in het gebied aanwezige voorzieningen.

Participatievormen zijn onder meer:

- Gebiedsateliers en werktafels;
- Digitale platformen voor ideeën en feedback;
- Gerichte gesprekken met initiatiefnemers en belanghebbenden.

Communicatie:

- Heldere en toegankelijke informatie via gemeentelijke kanalen;
- Bijeenkomsten;
- Visualisaties van het raamwerk en spelregels;
- Transparantie over planning, besluitvorming en inspraak.

Communicatie tot nu toe

De gemeente heeft tijdens het tot stand brengen van het omgevingsprogramma met diverse stakeholders gecommuniceerd. Op bijeenkomsten zijn de aanwezigen geïnformeerd en is hun standpunt of reactie opgehaald. Van de bijeenkomsten is verslag gemaakt en gedeeld. De verslagen van openbare bijeenkomsten zijn op de website van de gemeente geplaatst.

Onderstaand een overzicht van de ondernomen activiteiten:

- Periodiek overleg met BrabantWonen
- Periodiek overleg met ontwikkelaars en initiatiefnemers
- Overleg met individuele ontwikkelaars
- 3 bijeenkomsten voor bewoners van de Ruwaard
- Periodiek overleg met de Wijkraad
- Twee bijeenkomsten voor eigenaren en huurders
- Individuele gesprekken met eigenaren en huurders

7. Financiën en Kostenverhaal

Gemeenten zijn verplicht de kosten die zij maken om bouwactiviteiten mogelijk te maken, te verhalen op de partijen. Deze verplichting houdt in dat de gemeente binnen het wettelijk kader (afdeling 13.6 Omgevingswet) ervoor zorgt dat deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer, mits het betrokken ruimtelijk instrument opgenomen is in de wet. Het verhaal kan via het vrijwillige, privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst), wat de nadrukkelijke voorkeur van Oss is, of het dwingende, publiekrechtelijke spoor (kostenverhaalsregels in het omgevingsplan met daaropvolgend een kostenverhaalsbeschikking ten tijde van het vergunningstraject). Het privaatrechtelijke spoor biedt de meeste ruimte voor vrijwilligheid, wederzijdse instemming en flexibiliteit.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de transformatie geheel plaatsvindt op initiatief van een ontwikkelaar en/of eigenaar/eigenaren en de gemeente deze faciliteert. Dit leidt mogelijk uitzondering zodra de gemeente zelf gronden in bezit heeft en waarop wordt ontwikkeld. Medewerking aan het wijzigen van het omgevingsplan is alleen mogelijk als het kostenverhaal is verzekerd. Zo niet, dan geldt een bouwverbod. Daarmee komt het kostenverhaal centraal te staan in de ontwikkelstrategie van de gemeente. De uitvoering van het omgevingsprogramma vraagt daarom om een realistische financiële onderbouwing, om zo te kunnen komen tot een strategie voor het kostenverhaal. Wanneer de gemeente zelf eigenaar is van een perceel dat tot ontwikkeling komt, is het kostenverhaal normaliter verzekerd via de gronduitgifte.

Het kostenverhaal maakt (mits er via het privaatrechtelijk spoor tot een overeenkomst kan worden gekomen) deel uit van de anterieure overeenkomst en bestaat uit:

- Plankosten (onder meer ambtelijke kosten, gemeentelijk toezicht, door de gemeente gemaakte proceskosten voor participatie, planvorming, door de gemeente uitgevoerde onderzoeken, etc.), afhankelijk van de grootte van het betrokken initiatief;
- Verplichting tot realisatie openbare ruimte op eigen eigendom en overdracht nadien van deze openbare ruimte aan de gemeente tegen een symbolische waarde;
- Gebiedseigen bijdrage in de kosten inrichting openbare ruimte, groen en infrastructuur die de gemeente realiseert en die bijdraagt aan alle doelen zoals in dit document verwoord, resulterend in een bedrag per m² BVO;
- Bovenplanse ingrepen door de gemeente die (gedeeltelijk) ten goede komen van de gebiedsontwikkeling Euterpepark
- Bijdragen conform de Nota kostenverhaal van de gemeente Oss omvattende netwerkbijdragen en bovenwijkse bijdragen per m² BVO;
- Eventuele maatregelen die genomen moeten worden door de gemeente aangaande het parkeervraagstuk van de desbetreffende ontwikkeling
- Verevening over het gebied aangaande de inbrengwaarde van het desbetreffende initiatief ten aanzien van de overige inbrengwaarde binnen het Euterpepark

Bovenstaande aspecten zijn alle vervat in het gemeentelijke opgestelde kostenverhaals-vereveningsmodel. De gewichtsfactor naar aanleiding van het rendement is leidend voor de totaalbijdrage, als optelsom van voorgaande. Voor de totale ontwikkeling Euterpepark wordt via

het kostenverhaalsvereveningsmodel een afweging gemaakt welke kosten zogenaamd PTP zijn, oftewel profijt, toerekenbaar en proportioneel. Zo worden de lasten eerlijk verdeeld over alle initiatiefnemers en wordt macro-aftopping ten aanzien van afzonderlijke ontwikkelingen voorkomen.

Het omgevingsprogramma vormt het toets- en ontwikkelkader voor het Euterpepark. Het effect van deze aanpak is dat een initiatiefnemer er rekening mee moet houden. Dit is voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente gewenst, want allen hebben baat bij goede ruimtelijke ordening in deze gebiedsontwikkeling.

Een initiatiefnemer kan profijt hebben van het plan van een andere initiatiefnemer. Denk daarbij aan het gebruik van openbare ruimte die een andere initiatiefnemer realiseert of door afspraken over het woningbouwprogramma dat van invloed is op het rendement van de transformatie die een initiatiefnemer realiseert. Via het kostenverhaal kunnen bijdragen gevraagd of verstrekt worden die vereffenen waar dat nodig en wenselijk is. Alle initiatiefnemers zijn op de hoogte van deze werkwijze en ondersteunen die, een en ander zoals verwoord bij de opsomming hiervoor.

Het anterieur kostenverhaal gaat verankerd worden in het 'stoeptegel wijziging omgevingsplan. Wanneer er onverhoopt geen anterieure overeenkomst wordt gesloten met een ontwikkelende partij, bepaalt de gemeente de hoogte van het kostenverhaal conform de hiervoor beschreven principes. Deze bedragen worden publiekrechtelijk beschikt en verhaald.

7.1. Subsidies

De samenwerking met Provincie Noord-Brabant in Oss Centraal biedt mogelijkheden om waar nodig afspraken te maken over inzet door de provincie van haar instrumenten om de gebiedsontwikkeling te ondersteunen. Waterschap Aa en Maas is aangehaakt om kennis in te kunnen zetten voor de waterhuishouding als onderdeel van hun beleid 'Stad als spons'.

Natuurlijk maken we ook actief gebruik van subsidieregelingen. Zodra zich mogelijkheden voordoen vragen we die aan. Een eerste succesvolle aanvraag was een subsidie Wijkscan van ZonMW die tot extra mogelijkheden in participatie door omwonenden leidt. Daarnaast is er vanaf 2025 de Realisatiestimulans. Voor elke woning waarvan de bouw in 2025 tot en met 2030 aanvangt, ontvangt de gemeente € 7.000 inclusief BTW. Dit geld komt ten goede aan de gemeente en niet de ontwikkelaars. De ontvangen subsidie landt in de algemene bedrijfsreserve van het grondbedrijf, maar kan na besluitvorming ten goede komen aan het project Euterpepark. De Realisatiestimulans maakt dan ook geen onderdeel uit van de hiervoor genoemde kostenverhaalsvereveningsmodel.

8. Monitoring en Evaluatie

Het programma is dynamisch en wordt periodiek geëvalueerd en bijgesteld.

Monitoringindicatoren

- Aantal gerealiseerde woningen, werkplekken en parkeerplaatsen voor auto's en fietsen (zie tabel programmering en fasering);
- Percentage vergroening en klimaatadaptieve maatregelen;
- Kostendekking en
- Participatiegraad en stakeholdertevredenheid.

Evaluatie

- Continue voortgangsrapportage;
- Bijstelling van spelregels en maatregelen indien nodig en
- Via de gebruikelijke instrumenten verantwoording richting gemeenteraad en samenleving.

Bijlagen

Euterpepark Oss - Ruimtelijke uitwerking Omgevingsprogramma – KCAP / 2025