

# EUTERPEPARK OSS



## **Gebiedsconcept Euterpepark Oss [NL]** **Raamwerk transformatie bedrijventerrein Euterpelaan e.o.**

Fase Definitief gebiedsconcept Euterpepark | versie 2.1

**Opdrachtgever** Gemeente Oss

**Datum** 17 september 2021

**KCAP Architects&Planners**

## Colofon

### KCAP Architects&Planners

Rotterdam | Zürich | Shanghai

Piekstraat 27  
3071 EL Rotterdam

Postbus 50528  
3007 JA Rotterdam

[t] +31 (0)10 7890 300  
[w] [www.kcap.eu](http://www.kcap.eu)  
[e] [rotterdam@kcap.eu](mailto:rotterdam@kcap.eu)

in opdracht van:

**Gemeente Oss**



in samenwerking met:

**Fakton**



september 2021

---

# KCAP

**KCAP Architects&Planners**

### Disclaimer

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze planvisie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.



# **Gebiedsconcept Euterpepark Oss [NL]**

## **Raamwerk transformatie bedrijventerrein Euterpelaan e.o.**

**Fase** Definitief gebiedsconcept Euterpepark | versie 2.1

**Opdrachtgever** Gemeente Oss

**Datum** 17 september 2021


**KCAP Architects&Planners**



Gebiedsconcept Euterpepark Oss [NL]

# Inhoud





7 Samenvatting

## Opgave

11 Opgave

15 Plangebied

25 Aandachtspunten

## Gebiedsconcept Euterpepark

27 Wenkend perspectief

31 Spelregelkaart

33 Visie

35 Groen netwerk

41 Slimme routing

45 Karaktergebieden

## Hoogte, volume en programma

53 Hoogte

55 Catalogus

## Proefverkaveling

61 Toetsen spelregels en uitgangspunten

63 Doorrekenen (parametrische benadering)

69 Organische fasering

## Vervolg

73 Vervolg





*Wenkend perspectief wonen en werken in het Euterpepark, Oss*



# Samenvatting

## Ambitie Euterpepark

**Het bedrijventerrein Euterpelaan gaat ingrijpend transformeren. Het huidige verouderde en stenige bedrijventerrein ontwikkelt zich in de toekomst tot een aantrekkelijk, groen en toekomstbestendig gemengd woon-werkgebied: het Euterpepark. In Euterpepark komen de opgaven vanuit de woon- en werkagenda samen.**

**Het ruimtegebruik zal worden geïntensiveerd, met een gemengde programmering van binnenstedelijk wonen en werken (en voorzieningen). Dat betekent een ruimtelijk-functionele diversiteit in bebouwing, met een mix van bestaande en nieuwe gebouwen.**

De kansen die zich aandienen bij de herontwikkeling van verschillende locaties, waaronder de lab-school en Dalco, dienen als stevige impuls voor het in gang zetten van de verdere gebiedstransformatie.

### Groen en duurzaam

Tegelijk met de verdichting komt er meer lucht en openheid in het gebied. Er komen groene, doorgaande zones met een hoge verblijfskwaliteit. Dit groene netwerk maakt het Euterpepark klimaatbestendig. De opgaves voor klimaatadaptatie krijgen hier een plek (wateropvang en oplossen warmtestress)

### Verbonden

De verbindingen met de omgeving zullen worden verbeterd, waaronder die met de omliggende buurten, de Gerbrandyalaan, het NS station Oss-West, het Sibeliuspark, winkelcentrum de Ruwert en De Koepel. De ontsluiting voor het autoverkeer vindt plaats vanaf de omliggende hoofdroutes en doorgaand autoverkeer wordt beperkt, waardoor een autoluw hart ontstaat. De doorwaadbaarheid van het gebied voor langzaam

verkeer is cruciaal, waarbij aansluiting wordt gezocht op de omliggende stedelijke routes. Verbonden betekent ook de cultuurhistorie van het gebied zichtbaar maken. Hier liggen kansen om de oorspronkelijke Bosschstraat weer herkenbaar te maken en de boerderij Kinderzorg op te nemen als relict

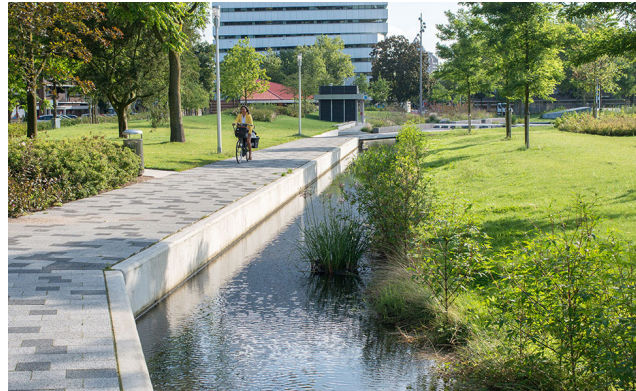
### Werken

Voor veel bedrijven is de stap van 'starter aan huis' naar de eerste eigen bedrijfsruimte (te) groot. Euterpepark biedt ruimte voor ZZP'ers en ambachtelijke (maak) bedrijven die in de fase tussen 'starter aan huis' en de eerste eigen bedrijfsruimte zitten. We hebben het dan primair over maakbedrijven en niet over kantoorhoudende bedrijven. Idealiter zouden er voor deze niche ruimtes in een bedrijfsverzamelgebouw zijn.

Het Euterpepark is en blijft een plek waar gewerkt wordt. Daarbij zal een gedeeltelijke verschuiving plaatsvinden van de klassieke bedrijvigheid van een bedrijventerrein naar nieuwe vormen van binnenstedelijk werken: lichtere en voornamelijk kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen.

Dat betekent dat zware en grootschalige bedrijvigheid gaandeweg plaats maakt voor het nieuwe werken: Euterpepark wordt een broedplaats voor zowel hoofd als handen. Panden met wonen op de verdieping en werken/voorzieningen in de plint lenen zich goed hiervoor. Maar ook bedrijfsverzamelgebouwen met een kans om oude gebouwen te hergebruiken als broedplaats voor startups





Referentie- en sfeerbeelden gemengd woon/werk gebieden



**Voorzieningen:**

Het Euterpepark is niet direct een locatie voor publieksgerichte voorzieningen: Daarvoor is het stadscentrum. Wel wordt gedacht aan voorzieningen die passen bij de binnenstedelijke situering en aansluiten bij de omliggende woongebieden en stedelijke functies in de zone langs de Dr. Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan. In deze “stedelijke etalage” is plaats voor PDV-(waaronder automotieve), sport & ontspanning, maatschappelijk- en zorgprogramma.

**Wonen**

De transformatie voorziet onder andere in de toevoeging van woningen, een functie die nu niet of nauwelijks in het gebied aanwezig is. Daarbij ontstaat een menging van stedelijk wonen in hogere dichtheden met werken: zowel op pand als op gebiedsniveau.

Belangrijk daarbij is een diversiteit aan stedelijke typologieën voor meerdere doelgroepen:

- 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 woningen ook binnen grote(re) woongebouwen,
- Voor de programmatische invulling is de Woonvisie 2020 richtinggevend,
- Grondgebonden/appartementen: gericht op appartementsvormen afgewisseld met een aandeel grondgebonden woningen (woon-werkpanden en stadswoningen),
- Kwaliteit (eigendomsvorm en prijsklassen),
- Minimaal 30% goedkope (sociale) huur – minimaal 20% goedkope koop (op gebiedsniveau)

deel 1.

# Opgave



# Opgave

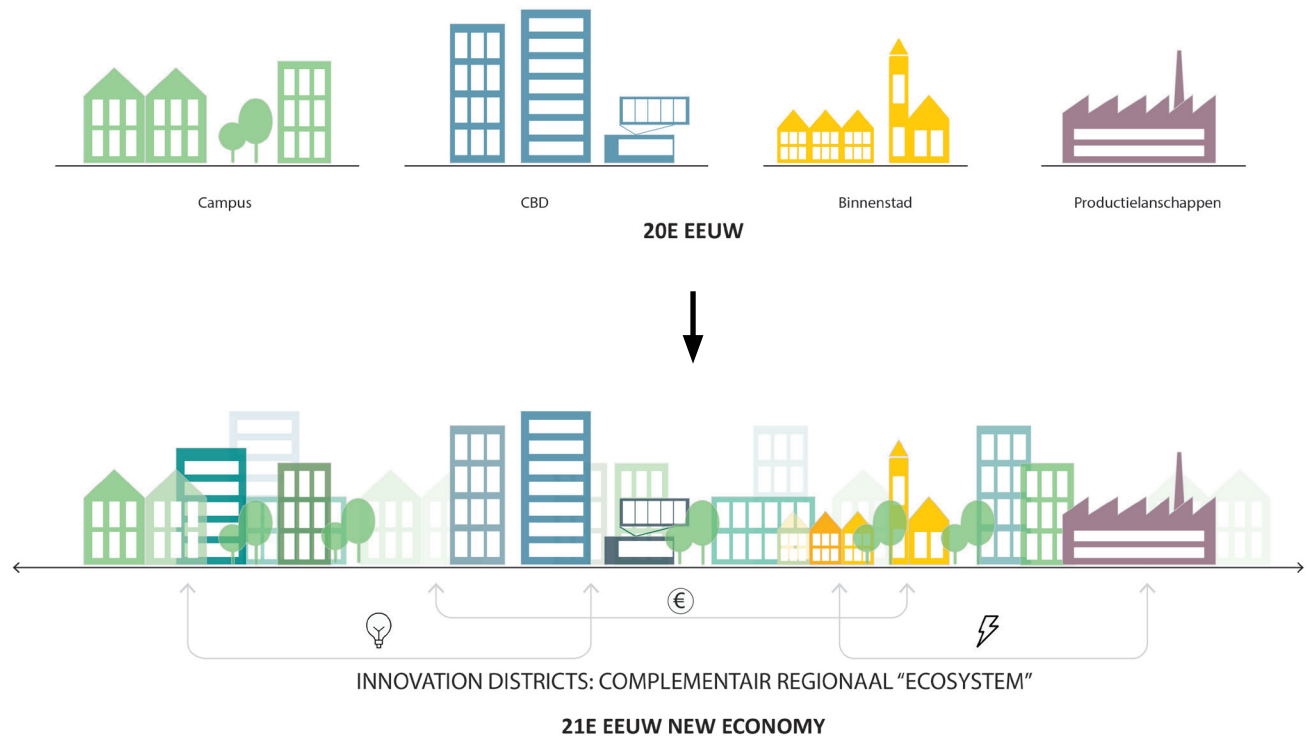
## De transformatie van bedrijventerrein naar een bruisend en gemengd woon/werk milieu

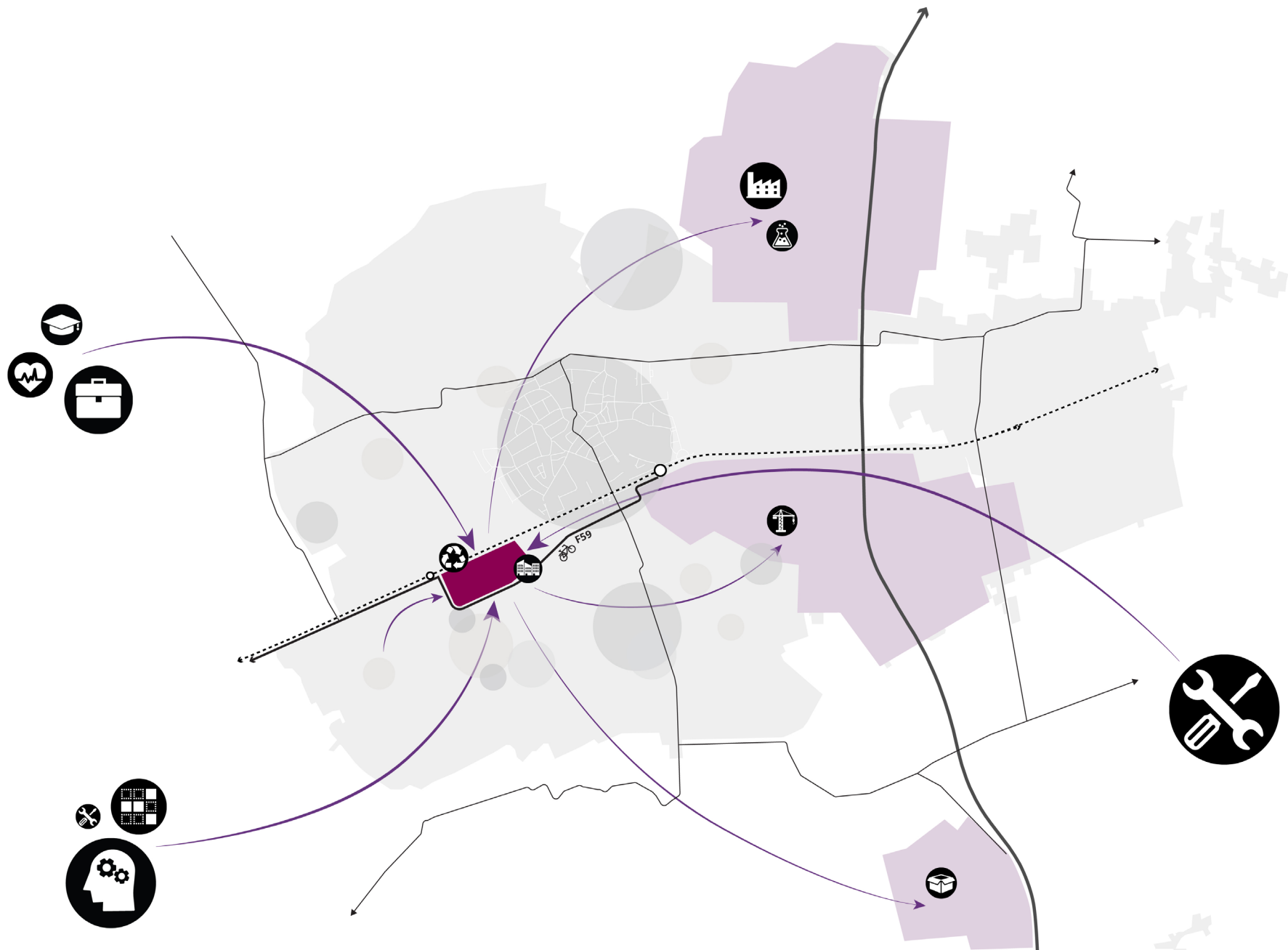
Bedrijventerrein Euterpelaan - met ruim 100 bedrijven - heeft een gemêleerd karakter waar plaats is voor lichte als zwaardere bedrijvigheid, woon-werkpercelen, logistiek, perifere, grootschalige detailhandel en enkele sociaalmaatschappelijke functies zoals een binnenspeeltuin, fitness en zorg gerelateerd programma. De component wonen is echter ondergeschikt terwijl hier in Oss juist veel vraag naar is.

Tegelijk speelt de trend er in deze tijd ook veel op bedrijventerreinen af komt. De economie verandert en verduurzaamt. Vooral de energietransitie, de omslag naar een circulaire economie en digitalisering (robotisering, smart industry) stuwden de 'next economy'. Traditionele sectoren moeten ombouwen voor toekomstig bestaansrecht, zoals de (maak)industrie en logistiek. Hier ligt een grote potentie in de transitie naar een circulaire economie.

Als gevolg van deze trends veranderen de eisen en wensen van bedrijven aan hun pand en locatie. De markt wordt tweekoppiger: enerzijds zien we dat meer activiteiten schoner, stiller en kleinschaliger worden en in een levendig, gemengd (informeel) werkmilieu willen zitten.

De Euterpelaan leent zich prima voor dit soort activiteiten. Anderzijds neemt het belang van functionele bedrijventerreinen toe, door de groei en schaalvergroting van met name de logistiek en industrie. Deze laatst genoemde terreinen moeten aan steeds hogere eisen voldoen, zoals snel internet (5G, glasvezel), duurzame energievoorzieningen, (bij voorkeur) multimodale bereikbaarheid en hinderruimte om reststromen te verwerken. Voor een deel van de bedrijven die nu nog op de Euterpelaan gevestigd zijn





*Verschuiving van bedrijvigheid*



zou een nieuwe locatie die aan al deze eisen voldoet een alternatief kunnen zijn. Dat biedt tegelijk ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

Voor enkele doelgroepen waar in Oss (te) weinig aanbod voor is biedt de locatie bij uitstek kansen:

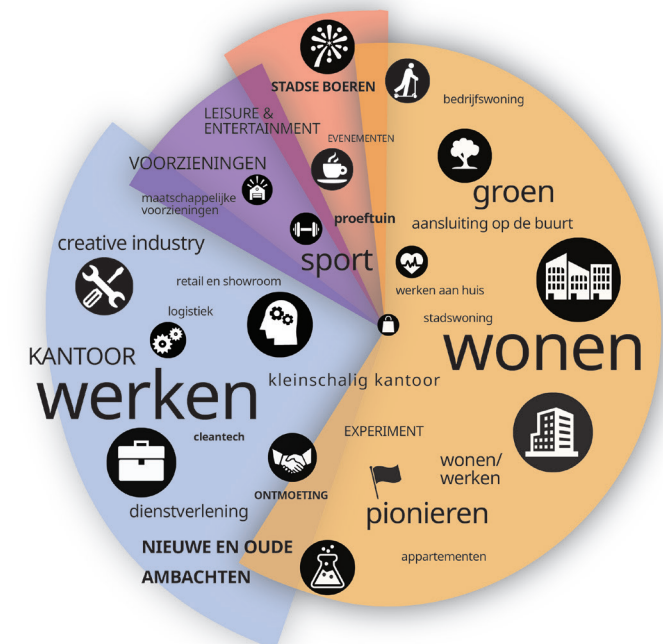
- ZZP'ers en kleinschalige (maak)bedrijven in de fase tussen start en scale-up,
- Innovatieve bedrijven en maakbedrijven die behoefte hebben aan clustering in een bedrijfsverzamelgebouw,
- Kleinere huishoudens zoals starters en ouderen,
- Combinatie met zorg: mantelwonen,
- Aantrekkingskracht voor doelgroepen van buiten, zoals Den Bosch: een bijzonder milieu op nog geen 10 minuten van Den Bosch
- Permanente plek voor tijdelijke woonvormen zoals divorce hotel.

Voor bedrijven is het moeilijk om groei ambities te realiseren vanwege de kleine kavels. De trend op dit moment is dat grotere bedrijven wegtrekken, met als belangrijkste voorbeeld Dalco. Het economische zwaartepunt van Oss bevindt zich aan de Weg van de Toekomst; dit zijn de gebieden om te groeien als bedrijf. Dit betekent een vernieuwingsopgave voor de Euterpeaan.

huidig



toekomstgericht



Verandering functieprofiel: bestaand naar toekomstgericht





Bestaande situatie



# Plangebied

## Bedrijventerrein Euterpelaan e.o.

Pal aan de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen ligt het plangebied: het bedrijventerrein Euterpelaan. Het bedrijventerrein Euterpelaan vormt in zijn ruimtelijke positionering het sluitstuk van de ‘centrale spoorzone’ van Oss. Het gebied vormt een scheg met een breed pallet aan programma en functies dat opgespannen is tussen de stations Oss West en Oss Centraal.

Het programma binnen deze scheg omvat o.a. medische zorg, drie middelbare scholen, twee basisscholen, twee religieuze centra waaronder de protestantse kerk, een dansacademie en het zwembad. Al met al kan gezegd worden dat de spoorzone in dit deel van Oss een hoge mate van gebruik en dynamiek kent.

Het bedrijventerrein Euterpelaan is omringt door infrastructuur. Aan de noordzijde ligt de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen. De Gerbranddylaan ligt ten westen en loopt over naar de Euterpelaan die het gebied aan de zuidzijde begrenst. Verder wordt het gebied aan de oostkant begrenst door de Doctor Saal van Zwanenbergsingel. Aanpalend aan de inkadering van infrastructuur, wordt het plangebied omringd door woonwijken die voornamelijk in de jaren '70 zijn ontwikkeld. Deze woonwijken kennen een relatief lage dichtheid en een eentonig morfologische opbouw in twee lagen met kap. Omdat er geen doorgaande routes door het plangebied lopen is het plangebied relatief luw in verkeersbewegingen. Het verkeer binnen het bedrijventerrein is voornamelijk bestemmingsverkeer.

Het algehele karakter van het bedrijventerrein is sober, versteend, verouderd en het eigendom is zeer gefragmenteerd. De openbare ruimte is aan slijtage onderhevig en nodigt niet uit tot ontmoeting en/of verblijf.

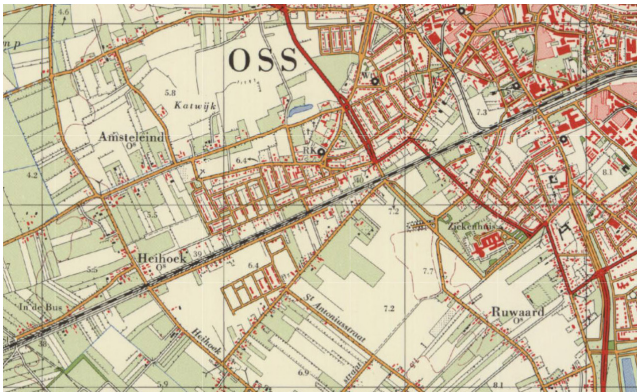


Ligging van het plangebied





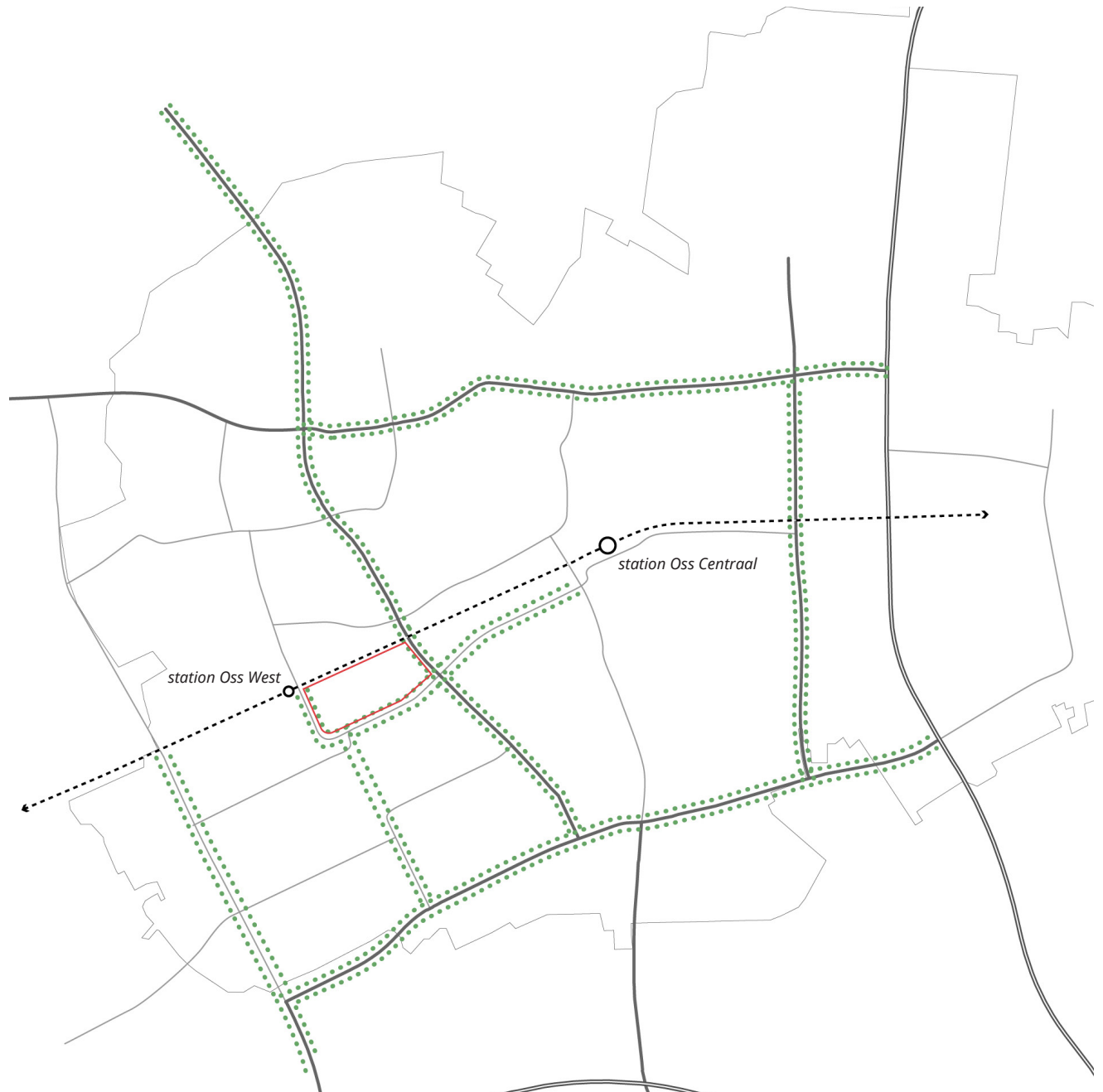
1950; ontginning vormt de landschappelijke hoofdstructuur



1975; eerste uitbreidingen Oss



2000; doorontwikkeling van de wijk Ruwaard



Huidige hoofdstructuur; waardevolle laanstructuren



## Geschiedenis

Al voor de spoorlijn er kwam, lag er een sterke orthogonale ontginningsbasis rondom het buurtschap Heihoek dat bij aanleg van de spoorlijn haaks op deze nieuwe lijn in het landschap is komen te liggen. De aanleg van de spoorlijn heeft in beperkte mate invloed gehad op de oriëntatie en richting van het huidige stratenpatroon van het bedrijventerrein. De Boschstraat – dat nooit een continue radiaal is geweest door de onderbreking ter hoogte van de Kromstraat – vormde een sterk contrast doordat de diagonale straat het ontginningspatroon doorsneed. Met het uitbreiden van Oss in zuidwestelijke richting ver na de tweede wereldoorlog, verloor de Boschstraat geleidelijk aan zijn waarde. De ontwikkeling van de wijk Ruwaard deed de diagonaal verdwijnen en daarmee kreeg het stedelijk weefsel van het plangebied een functionele, orthogonale basis opzet ten zuiden van het spoor.

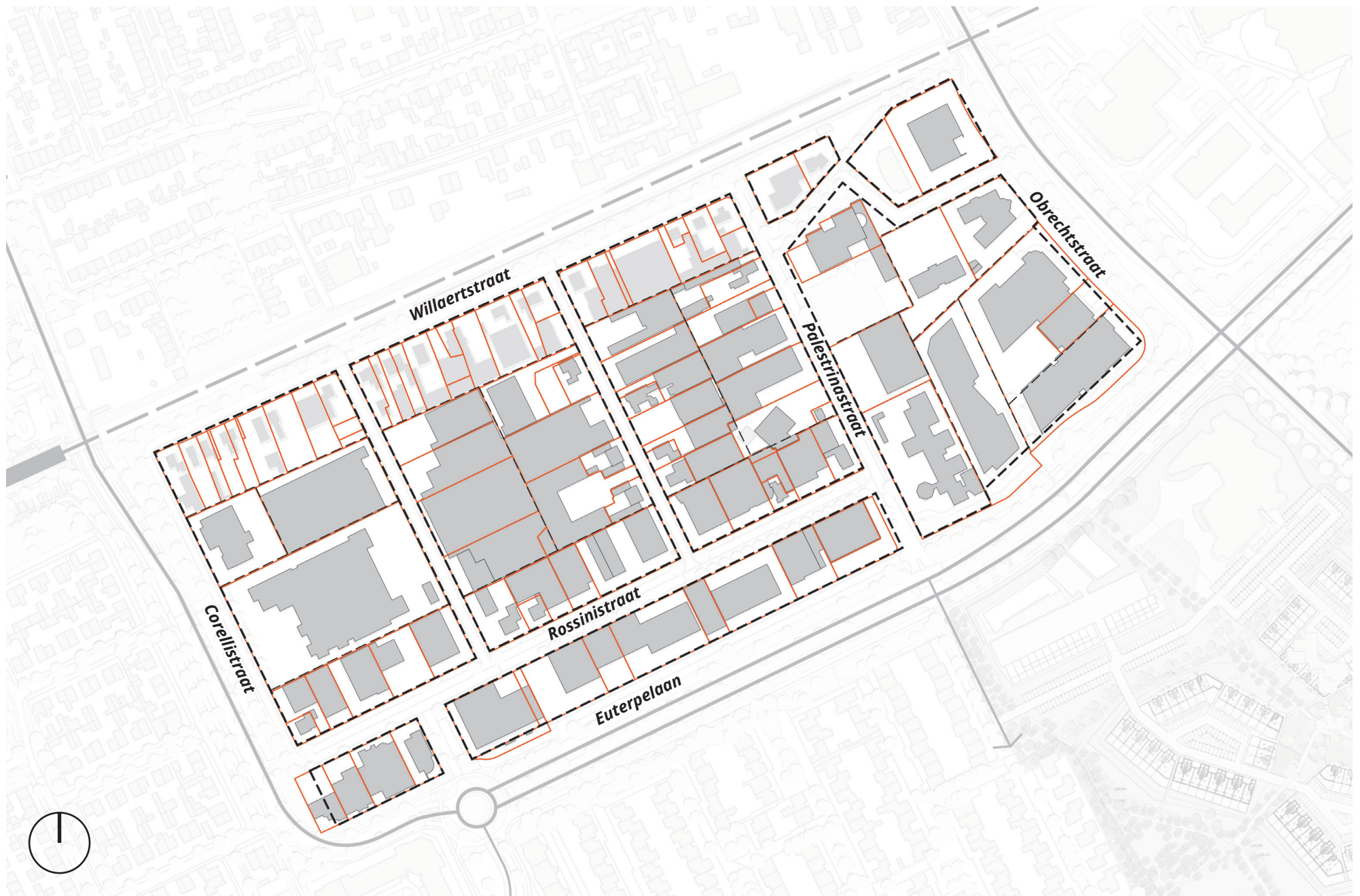
Binnen de contouren van het bedrijventerrein wordt zowel gewoond als gewerkt. De bebouwing op het bedrijventerrein stamt overwegend uit de jaren '70 en '80. Vanaf deze periode zijn in de daaropvolgende jaren op individuele kavels enkele nieuwe panden herrezen. Hoewel deze nieuwe panden in combinatie met enkele oudere panden weliswaar een meer gemêleerd straatbeeld opleveren, blijft de algehele beleving van het gebied rommelig en verouderd.

Te midden van het bedrijventerrein - gelegen aan de Palestrinastraat - staat een hoeve (Kinderzorg) met een cultuurhistorische waardevolle status. De positionering van de hoeve volgt met zijn gedraaide rooilijn nog steeds het ritme van de inmiddels verdwenen Boschstraat.



Morfologische evolutie van het plangebied: historisch lint versus planmatige uitbreiding





Bestaande kavelstructuren en morfologische opbouw



## Hoofdstructuur en context

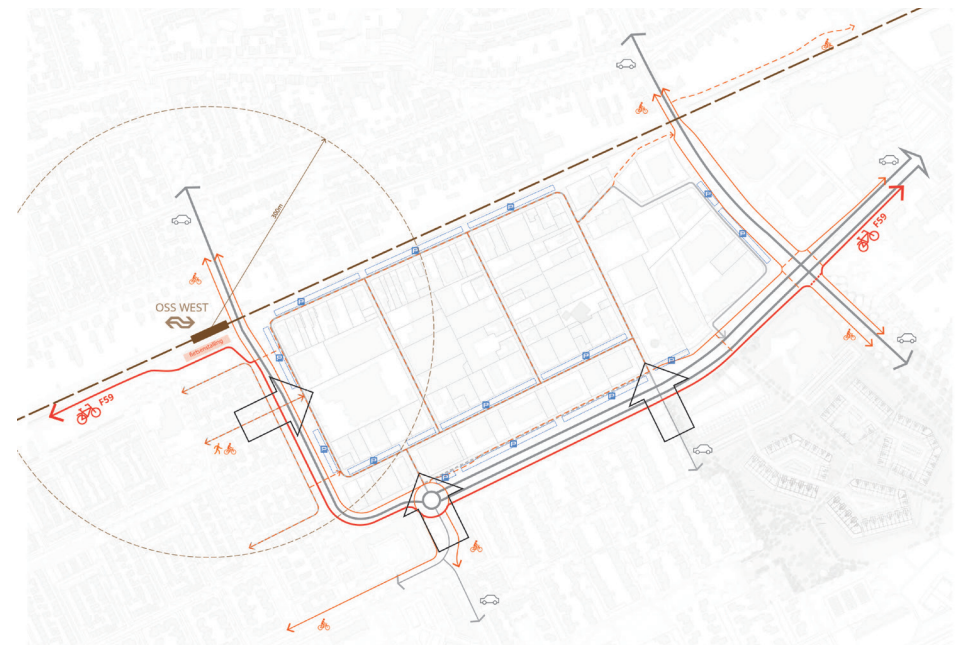
Bedrijventerrein Euterpelaan heeft een orthogonale opzet die haaks op de spoorlijn staat. De kavel en plotstructuur ontleen hun vorm niet aan de historische onderlaag, maar zijn opgezet vanuit functioneel gedachtegoed. Ter hoogte van de Obrechtstraat, in de noordoostelijke hoek van het plangebied, vormt de oude laanstructuur nog een relict uit de periode van voor de ontwikkeling van het plangebied.

Met de auto is het kerngebied te bereiken via drie gebiedsentrees: de Corellistraat, de Rossinistraat en de Palestrinastraat. Het hoofdnetwerk binnen het plangebied wordt gevormd door een tweetal verkeerslussen; [1] de lus Corellistraat, Rossinistraat, Palestrinastraat en Willaertstraat en [2] de lus Olbrechtstraat, Palestrinastraat. Beide lussen hebben haakparkeren waarmee het parkeren feitelijk uit het binnen gebied wordt onttrokken. Het fietsnetwerk vormt een fijnmazig geheel dat het plangebied met omliggende woonwijken verbindt. Parallel aan de Euterpelaan ligt de snelfietsroute (F59) van waaraf het plangebied te bereiken is.




Het plangebied is ingebed tussen spoor en woonwijken. De hoogte opbouw van zowel het plangebied als de omliggende woonbuurten is relatief monotoon met een enkele uitzondering daar gelaten. Woonzorg centrum De Ruwaard en schoolcomplex ROC De Leijgraaf vormen de dichtstbijzijnde hoogteaccenten en daartussen is de weids opgezette Euterpelaan (ter hoogte van het plangebied) opgespannen.

Een beperkt aantal doorzichten borgen de visuele connectiviteit van het plangebied met de omliggende context.

-  F59 (fietspad)
-  officieel fietspad
-  gedeelde weg (auto dominant)
-  primaire autoweg
-  secundaire autoweg
-  spoorweg
-  auto entree



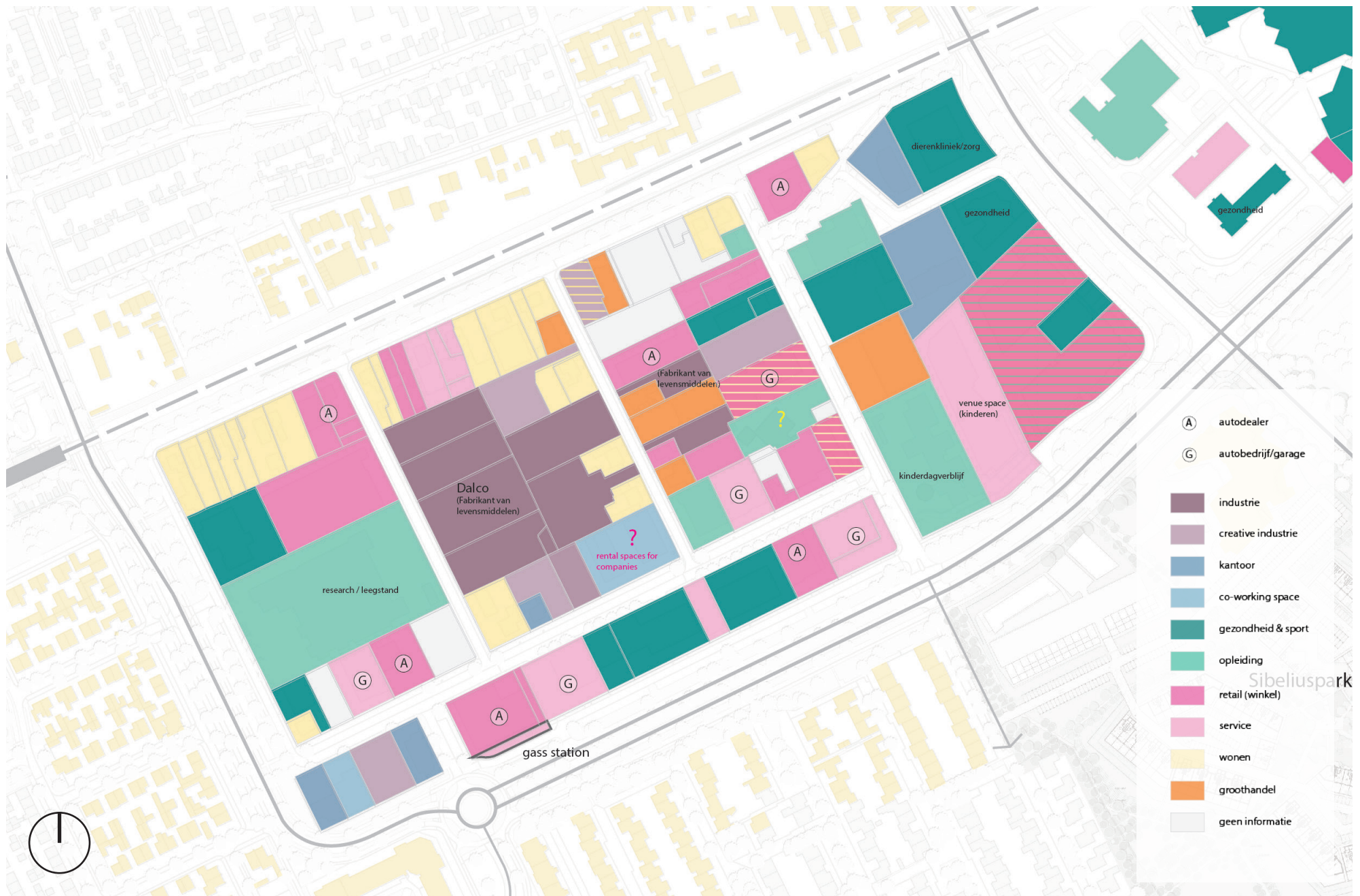
Netwerk van auto-, fiets-, en looproutes met parkeren in openbare ruimte

-  boven 17m
-  maximum bouwhoogte 16m
-  maximum bouwhoogte 15m  
maximum goothoogte 8m
-  maximum bouwhoogte 12m  
maximum goothoogte 6,5m



Inbedding in context: bestaande hoogteopbouw en doorzichten





- (A) autodealer
- (G) autobedrijf/garage
- industrie
- creative industrie
- kantoor
- co-working space
- gezondheid & sport
- opleiding
- retail (winkel)
- service
- wonen
- groothandel
- geen informatie

Sibeliuspark

Bestaande functies en programma

## Programmering, functies en verblijven

Het plangebied heeft een breed pallet aan functies. Variërend van logistiek, industrie, bedrijvigheid, ambacht tot aan leisure, zorg en dienstverlening. Een divers en gemêleerd aanbod in een sterk versnipperd eigenaarschap. Geen duidelijke functieclustering, maar een confetti aan bedrijvigheid in een rommelige ruimte.

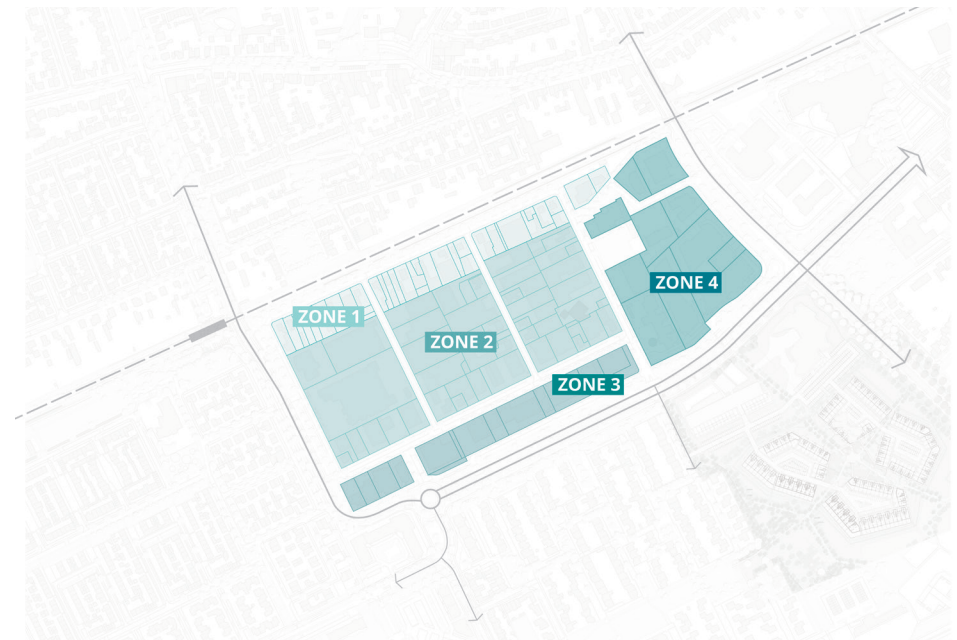
Het bedrijventerrein aan de Euterpelaan kent daarnaast weinig tot geen kwalitatief groen. Op wat bestaande bomen na is het gebied kil en versteend. Klimatologisch gezien voldoet het gebied niet aan gestelde ambities om o.a. opwarming tegen te gaan, micro klimaat en biodiversiteit te verbeteren. Ruimte om water te bufferen en/of te laten infiltreren is er niet of nauwelijks aanwezig.

Het gebied heeft een aantal zones met een eigen beeldmerk en identiteit. De oostkant (zone 4) aan de Doctor Saal van Zwanenbergsingel wordt gevormd door grote bedrijfskavels met kloeke bebouwing. Het beeld aan de spoorzijde (zone 1) vertaalt zich daarentegen naar kleinschalige individuele woon/werk kavels met bedrijfsgebouwen op het achterterrein. De woonbebouwing in de eerste lijn aan het spoor, kenmerkt zich voornamelijk door laagbouw 1-2 lagen met kap.

Het kerngebied (zone 2) wordt gekenmerkt door een sterke dynamiek in kavel- korrelgrootte. Delen van het kerngebied zijn door de jaren heen aan elkaar gekleefd tot grootschaligere kavels. Aan de Euterpelaan (zone 3) wordt het beeld gedomineerd door een reeks aaneengeschakelde platte volumes die de weg flankeren. De voornamelijk lage, platte dozen variëren van 1 tot 2 lagen met een accent richting de bocht naar de Gerbrandy laan.



*Bestaand groen en boom structuren en cultuurhistorische elementen*



*Zoning in morfologie en beeldmerk*





Bestaande bebouwing binnen het plangebied

## Bestaande gebouwen

1.



2.



3a. & 3b.



A.



B.



4a. & 4b.



5a. & 5b.



6.



7b.



8.



9.



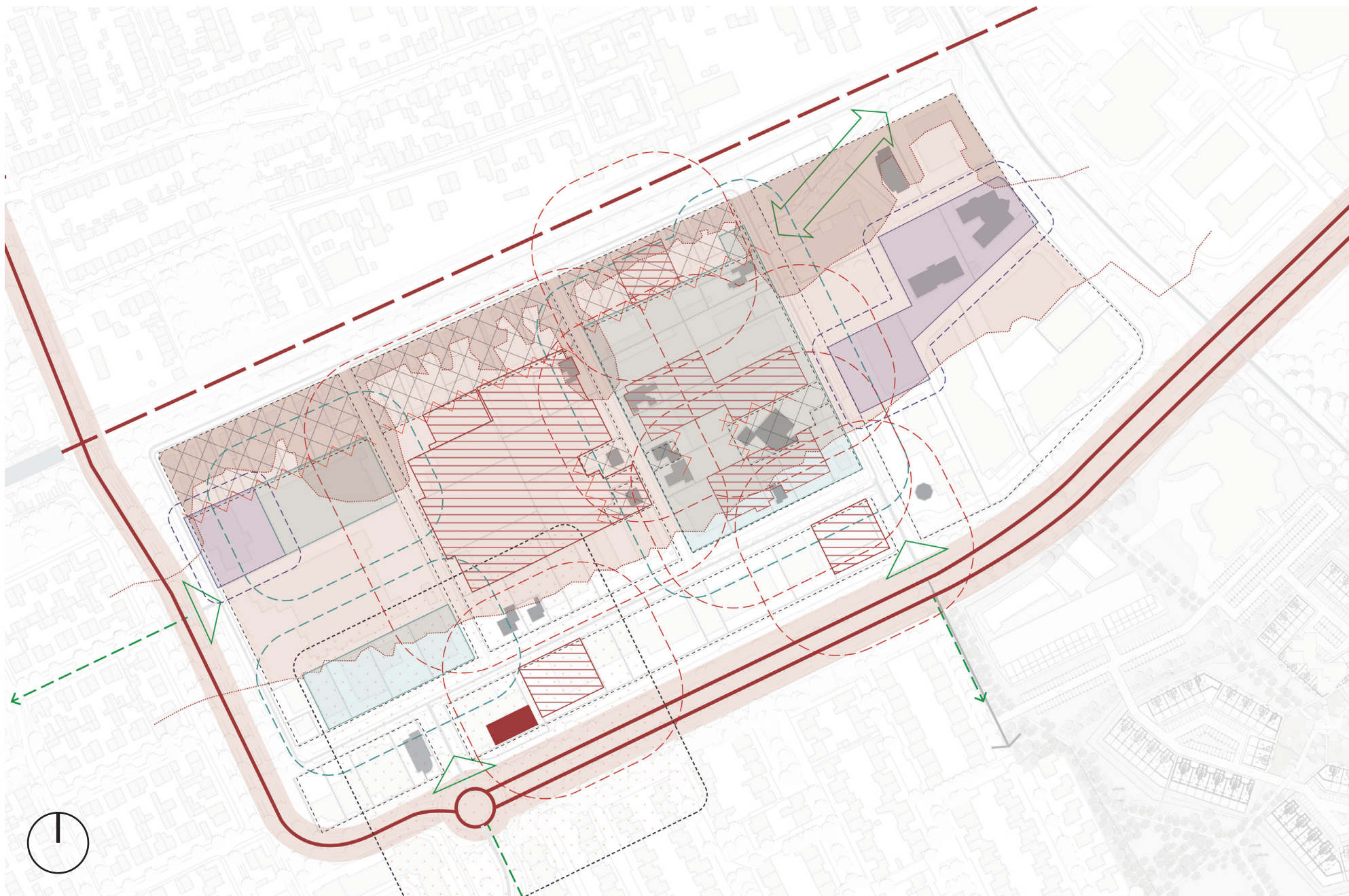
10.



11. & 12.







Aandactspunten

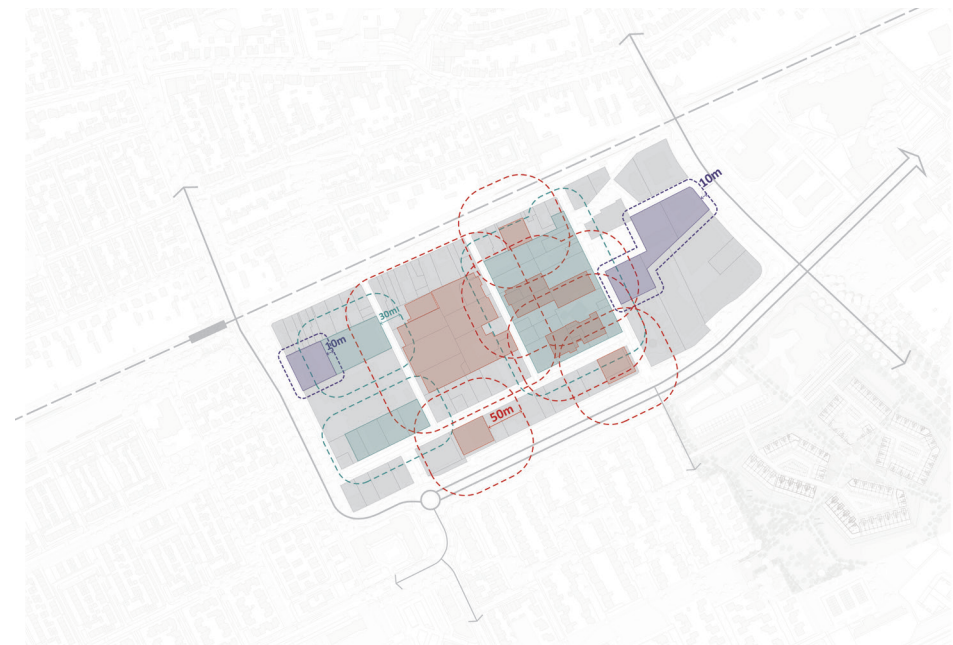


# Aandachtspunten

## Randvoorwaarden

Om de beoogde transformatie binnen de gewenste ambitie te voltrekken, is het zaak om enkele aandachtspunten in het gebied te erkennen die van invloed zijn op de programmatische verkleuring van het plangebied. Deze aandachtspunten zijn o.a. belemmeringen door milieucategorieën, restricties en randvoorwaarden (geluid en veiligheid) die opgelegd worden door externe factoren zoals de spoorweg en omliggende autoverkeernetwerken.

Daarnaast brengt nabije aanwezigheid van een LPG station - met ondergrondse vulput - de nodige extra veiligheidszonering met zich mee.



*Uitdagingen in het implementeren van bestaande bebouwing in het*



*Gamechangers: de (vooral)snog0 eerste initiatiefnemers in het gebied dienen zich aan*

- Geluid:**
- Verkeersweg
  - Spoorlijn
  - Geluidsgevoelige zone (1) 68 - 100 dB
  - Geluidsgevoelige zone (2) 63 - 68 dB
- Veiligheid:**
- LPG zone
  - LPG ondergrondse opslag
- Hindercirkels:**
- 50m
  - 30m
  - 10m
- Ruimtelijk:**
- Achterkant situatie (negatief)
  - Aansluiting met omgeving
  - Entree
  - Entree met historische kwaliteit
  - Waardevol object
  - Woon object
  - Plot
- uitdagingen
- gamechangers



deel 2.

# **Gebiedsconcept Euterpepark**

# Wenkend perspectief

## Het nieuwe wonen en werken

**Het toevoegen van hoogwaardig programma en ruimtelijke kwaliteit is essentieel voor de toekomst van Euterpepark. De transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied zal geleidelijk plaatsvinden. Dit vraagt om een ontwikkelvisie voor de langere termijn.**

**Een wenkend perspectief dat incrementele, organische verandering mogelijk maakt en zelfs stimuleert. Het is daarbij van groot belang dat het gebied blijft functioneren gedurende het transformatieproces en dat elke stap in dit proces een volgende stap faciliteert. Dit geldt zowel voor de private ontwikkelingen en initiatieven alsmede voor het totale gebiedsraamwerk van publieke- en openbare ruimtes.**

### **Dynamische ontwikkeling**

Voor dit "sleutelen aan een draaiende motor" volstaan de klassieke stedenbouwkundige instrumentaria niet. Daarom zijn een visie en een bijhorende strategie ontwikkeld die een dynamische en flexibele invulling binnen een robuust raamwerk mogelijk maken.

De exacte verschijningsvorm van het gebied ontstaat gaandeweg en heeft geen precies vooropgesteld eindbeeld. Wel zijn de identiteit, de korrel en de globale programmering vooraf bepaald.

### **Raamwerk**

Het raamwerk vormt de hoofstructuur van het gebied en de stip aan de horizon. Het raamwerk vertrekt vanuit de huidige hoofdstructuur van het gebied. In het raamwerk worden de onder andere de ontsluiting voor de auto en de entrees/ aansluitingen op randen vastgelegd.

### **Langzaam verkeer**

Een bijzonder onderdeel van het raamwerk is de groene loper, de ruggengraat van Euterpepark: De verbinding Station/Park. Deze wordt niet top-down bepaald, maar ontstaat als schakeling van groene verbindingen en pocket parks in de verschillende zones. Bestaand en waardevol groen wordt in deze zone opgenomen. Deze groene zone sluit aan de westzijde aan op de Marchantstaat, nabij station Oss West, en aan de zuidoostzijde op het parkgebied bij de Beethovengarde.

### **Auto**

De hoofd auto-ontsluiting wordt gevormd door de lus Willaertstraat-Coreellistraat-Rossinistraat-Obrechtstraat. De Obrechtstraat zal op termijn gedeeltelijk worden verlegd. De lus is verbonden met de Euterpelaan via de Palestinastraat. De overige 2 dwarsstraten, de Sweelinkstraat en de Orlando di Lassostaat, zullen op termijn autoluw worden gemaakt.

### **Parkeren**

In het huidige bedrijventerrein domineert maaiveld parkeren. Om de ambitie van verdichten en vergroenen te kunnen realiseren, komt er een mix van maaiveld-parkeren en gebouwd parkeren, waarbij de hoeveelheid maaiveld-parkeren moet worden gereduceerd.

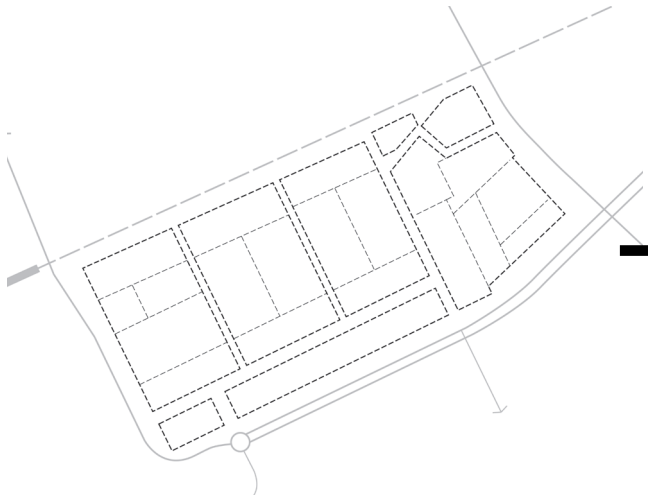
Bij intensief ruimtegebruik hoort ook een intensiever gebruik van de beschikbare hoeveelheid parkeerplaatsen, waarbij zoveel mogelijk dubbelgebruik plaatsvindt. Gebouwde parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd bij grote(re) panden en in centrale parkeervoorzieningen die een deelgebied kunnen bedienen. Uitgangspunt zijn (vooralsnog): de geldende parkeernormen van Oss.



*Visie Euterpepark: een wenkend perspectief*



### Stap 1



#### Bestaande plotstructuur

De basis voor het definiëren van een 'bottom up' ontwikkelraamwerk, vormt het huidige patroon van straten, kavels en eigendomsbegrenzing

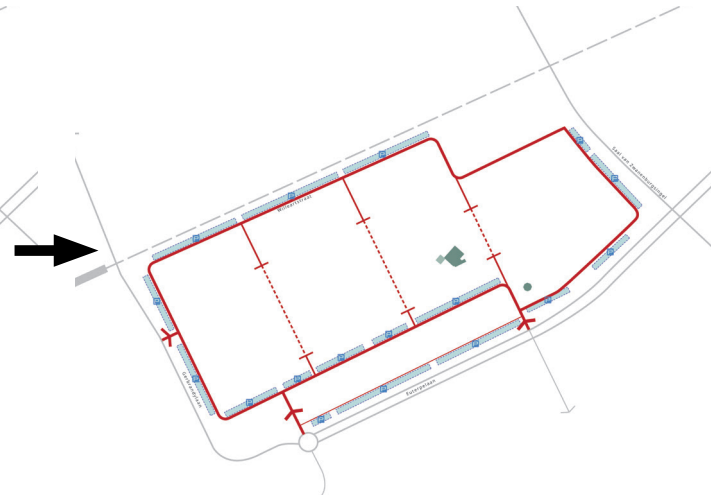
### Stap 2



#### Optimale uitgangspositie

Het slim doortrekken van de Obrechtstraat naar de Palestrinastraat zorgt voor een logische verkeersrouting die de historische laan (Boschstraat) ontlast.

### Stap 3

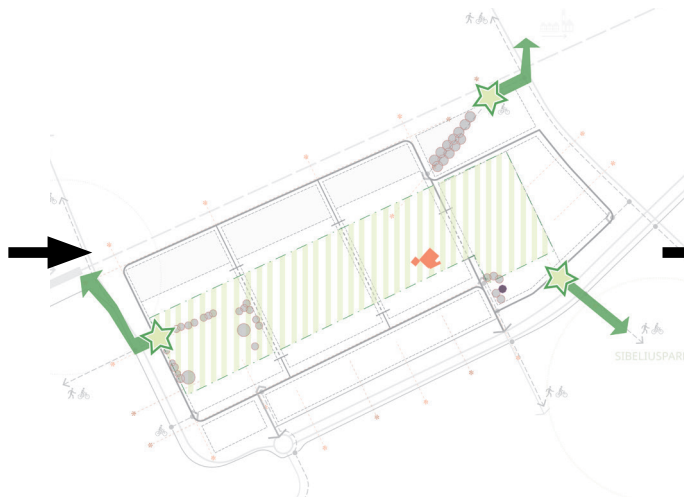


#### Slimme routing creëert een luw binnengebied

Het plangebied kent drie (vracht)auto entrees die over twee verkeersslussen door het gebied worden geleid. Deze 'slimme' verkeersrouting met (bestaand) maaiveld parkeren leidt het verkeer rondom het plangebied. Het slim opknippen van de dwarsstraten Sweelinckstraat, Orlando di Lassostraat en Palestrinastraat, biedt een uitgelezen kans om het kerngebied autoluw te maken waardoor er kansen ontstaan om er een aantrekkelijk verblijfsgebied van te maken.

## Stapsgewijze benadering om tot het raamwerk te komen

### Stap 4



#### Doorwaardbaar binnengebied met verblijfskwaliteit

Het autoluwe kerngebied biedt volop kans voor het ontwikkelen van een intiem, doorwaadbare groene binnen wereld. Een luw gebied met een schakering van parken, plantsoenen, pleinen en erven die zijn gepositioneerd op plekken waar momenteel kwalitatief groen aanwezig is.

### Stap 5



#### Onderscheidende karaktergebieden (functiezones)

Het gebied wordt opgedeeld in drie zones die elke een eigen onderscheidend karaktergebied met programma vormen; de spoorzone (Willaertstraat), het kleinschalig gemengde binnengebied (KL) en de stedelijke etalage (SE) aan de Euterpelaan.

Functies die 'zwaar' vrachtverkeer aantrekken worden idealiter zoveel mogelijk geconcentreerd rondom de Rossinistraat.

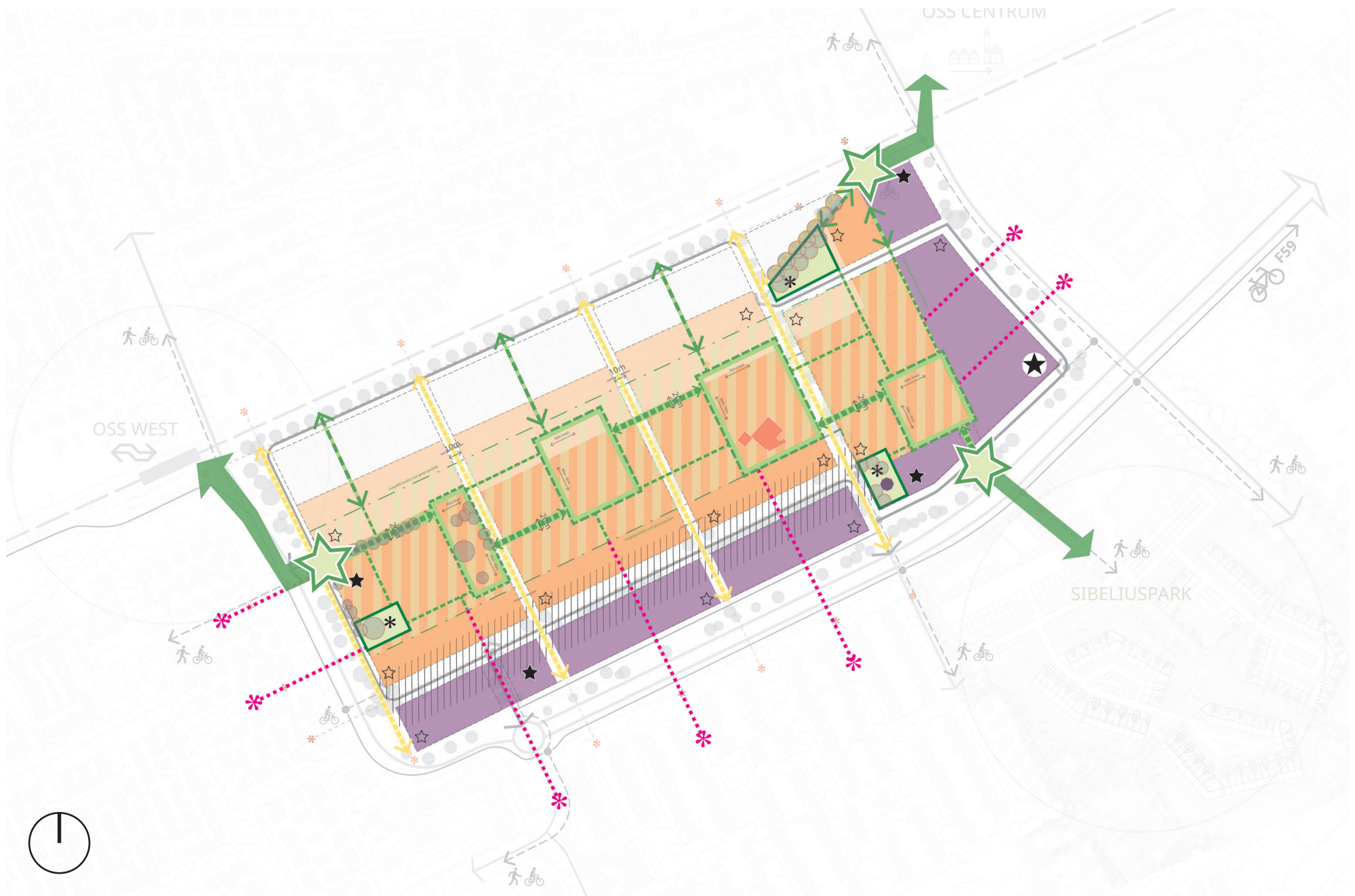
### Stap 6



#### Passende hoogteopbouw in relatie tot context

Een logische hoogteopbouw die vanuit de laagbouw aan het spoor, oploopt naar hogere volumes richting de Euterpelaan.





Ruimtelijk programmatische ambities en uitgangspunten gevat in een spelregelkaart

# Spelregelkaart

## Raamwerk voor 'bottom up' initiatieven




Het gebiedsconcept voor de transformatie van het bedrijventerrein aan de Euterpelaan, wordt gevormd door een solide kader van uitgangspunten en ambities. Dit kader wordt vertaald naar een raamwerk dat is geënt op de bestaande weg- en kavelstructuren.

Binnen de hoofdopzet van eigendom en wegen wordt gezocht naar een zoekgebied waarin een verbindend groen netwerk met verblijfskwaliteit wordt ingebed. Dit groen netwerk wordt onlosmakelijk onderdeel van de stad en verbindt Oss West, Oss centrum en het Sibeliuspark middels een netwerk van fijnmazige verblijfsruimtes en parken en pleintjes aan elkaar.




### Routes, lijnen en verknopen

-  Entrees
-  Entree verbindingen
-  Context zichtlijn (10m)
-  Potentiële verbinding (10m)
-  20m hoofdpad
-  10m hoofdpad
-  Industriestraat (10m)
-  Pocketparks
-  Entree park
-  Zoekgebied

### Programmatische zonering (hoogteopbouw)

-  Kleinschalig gemengd (hoog)
-  Kleinschalig gemengd (laag)
-  Stedelijke etalage

### Bijzonderheden

-  Landmark
-  Hoogteaccent
-  Hoekaccent



Reyer Anslstraat , Utrecht



Castelijn Capellen BE



Zonnehuis, Care Home, NL



Amsterdam. NL



Enschede, NL Wilminkplein





Indicatief streefbeeld: ruimtelijke vertaling vanuit de speklregelkaart
















# Visie

## Gebiedsconcept 2.1





Het plangebied vraagt niet om een traditioneel stedenbouwkundig plan met blauwdruk hoe het gebied er over 20 jaar uit ziet. Er is dan ook geen sprake van een eindbeeld, maar van een streefbeeld waarin het gebied zich telkens blijft ontwikkelen en vernieuwen binnen het raamwerk waarin ambities en uitgangspunten zijn vastgesteld.

Het is niet alleen een raamwerk, het gebiedsconcept is bovenal een richtinggevend toekomstperspectief voor de transformatie naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied in Oss.




### Routes, lijnen en verknopen

-  Verkeersweg
-  Spoor
-  Snelfietsroute
-  Fiets- en looproutes
-  Knooppunt fijnmazig netwerk
-  Knooppunt met entree
-  Groene loper (*Station - Sibeliuspark*)
-  Historische laan (*oude Bosschestraat*)
-  Zichtlijnen
-  Verbinding
-  Parkeren (*maaveld*)
-  Fietspad (*groen loper*)
-  Industriestraat




### Groen en verblijven

-  Bestaande bomen
-  Indicatieve nieuwe bomen
-  Pocketparks
-  Groene binnenruimtes

### Bijzonderheden

-  Landmark
-  Hoogteaccent
-  Hoekaccent

### Programmatische zonerings

-  Kleinschalig gemengd
-  Stedelijke etalage
-  Bestaande gebouwen



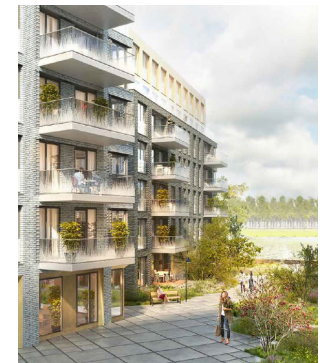
Amstel III, Amsterdam



M4H, Rotterdam



Buiksloterham, Amsterdam



Cruquius, Amsterdam



Cruquius, Amsterdam



Merwedekanaalzone, Utrecht





Groen netwerk



# Groen netwerk

## Raamwerk voor klimaatadaptatie, verblijven en vertier

Het groen netwerk is het fijnmazige samenspel van verblijfsplekken, straatjes, pleinen, parken, plantsoenen dat is opgespannen tussen station Oss West en het Sibeliuspark. Deze informele route is onderdeel van een intieme, doorwaadbare binnenwereld die het gemengd stedelijke gebied voorziet van lucht, ruimte en routing waaraan adressen zitten.

De veelal groene verblijfsplekken in- en aan de groene doorgaande route zorgen voor een aangenaam leef- en microklimaat waar interactie en ontmoeting plaatsvindt tussen bewoners, bezoekers en werknemers.

Om de groenambities te kunnen realiseren, zijn de volgende uitgangspunten leidend binnen het bepalen van de spelregels:

### Uitgangspunten groen en verblijven:

- Vergroenen algeheel bedrijventerrein met 20% van het totale oppervlak;
- Vergroenen van het kerngebied (kleinschalig gemengd) met 30% per cluster,

### Groen en verblijven

-  Bestaande bomen
-  Indicatieve nieuwe bomen
-  Pocketparks
-  Groene binnenruimtes
-  Groene loper (Station - Sibeliuspark)
-  Historische laan (oude Bosschestraat)
-  Zichtlijnen
-  Verbinding
-  Fietspad (groen loper)
-  Industriestraat

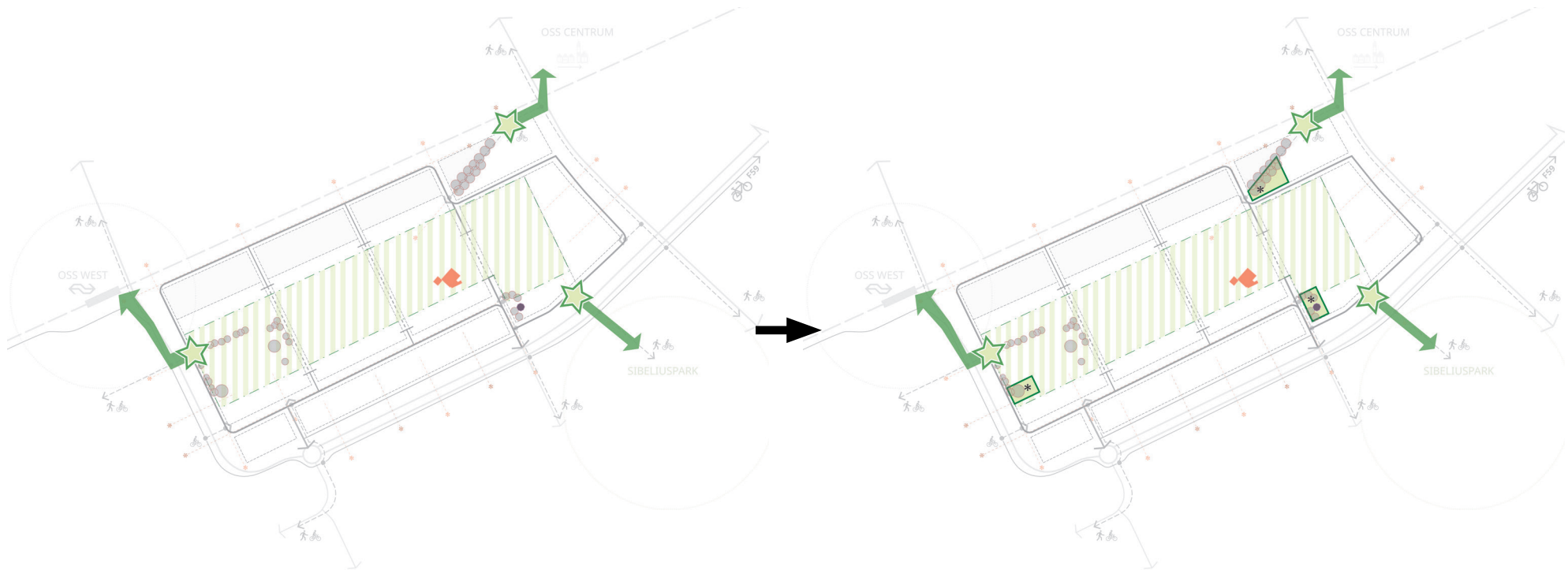
- Continuerende, verbindende groene route (groene ruggengraad) tussen station Oss West, Oss Centraal en het Sibeliuspark;
- Primaire route 20 mtr. breed;
- Secundaire route 10 mtr. breed;
- Industriestraten (bestaande noordzuid verbindingen) = 15 mtr. Breed;

### Aanvullende wensen:

- Nieuwe groene verblijfsplekken (pocketparks) moeten voldoende maat hebben en worden verbonden aan de primaire route van 20 mtr.;
- Micropleinen altijd onderdeel van dwarsstraat;
- Zichtlijnen worden onderdeel van het groen netwerk;
- Zichtlijnen vanuit aanpalende buurten integreren naar het plangebied;
- Zichtlijnen vanuit de industriestraten integreren met de stedelijke etalage;
- Ter hoogte van een prominente zichtlijn, is toevoegen bebouwing niet toegestaan;
- Klimaatadaptatie conform gemeentelijke ambitie.







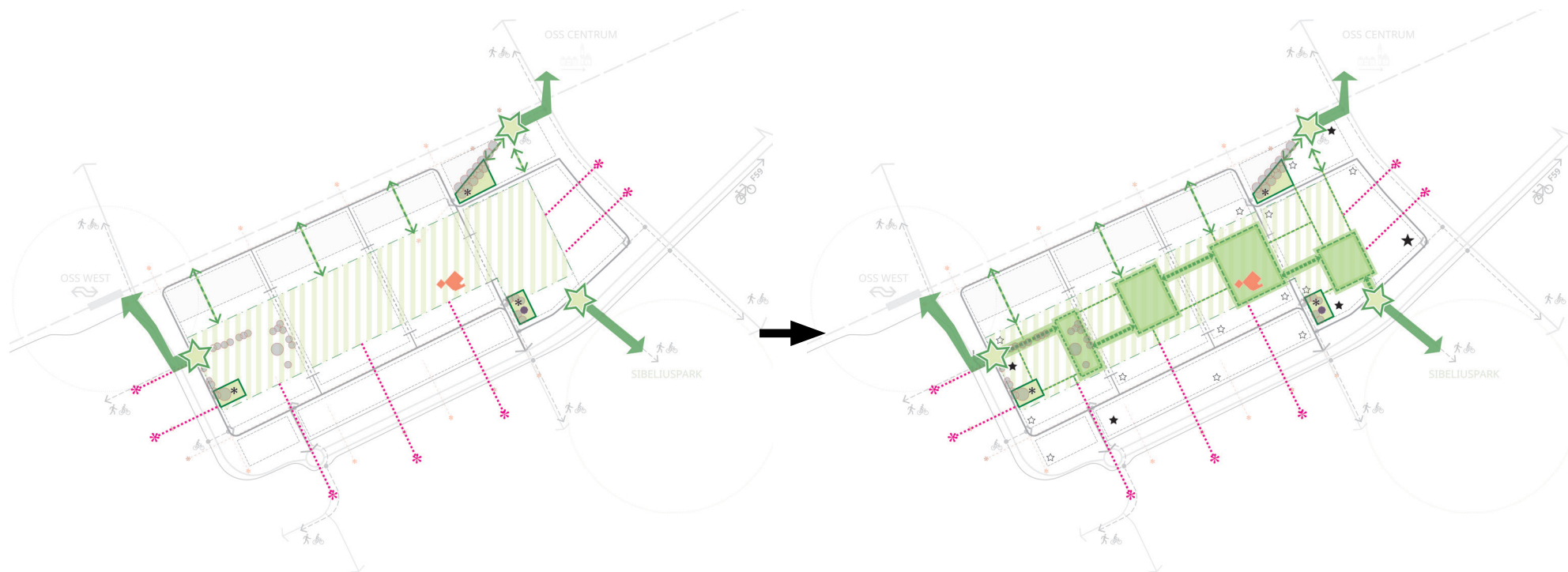
### Groen zoekgebied met drie herkenbare langzaam verkeer entrees

Drie entrees vormen de schakel tussen bestaande stad en plangebied. Tussen de drie entrees wordt een zoekgebied opgespannen die de ruimte afbakkend waarbinnen het groen netwerk dient te worden geïmplementeerd

### Entree parken (bestaande cultuurhistorische elementen of boomclusters)

Bestaande waardevolle (cultuurhistorische) elementen aan de randen van het plangebied dienen behouden te blijven en onderdeel gemaakt te worden van herkenning en oriëntatie tussen context en plangebied.

## Raamwerk voor klimaatadaptatie, verblijven en vertier



### Context zichtlijnen

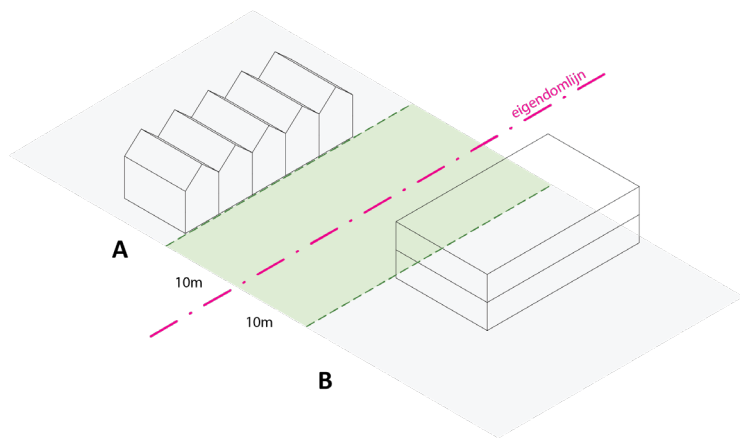
Het plangebied wordt onderdeel van het stedelijke weefsel van Ruwaard door het leggen van visuele (open) verbindingen tussen de aanpalende woonomgeving en het plangebied.

### Luw verblijfsnetwerk met hoofroutes en subroutes

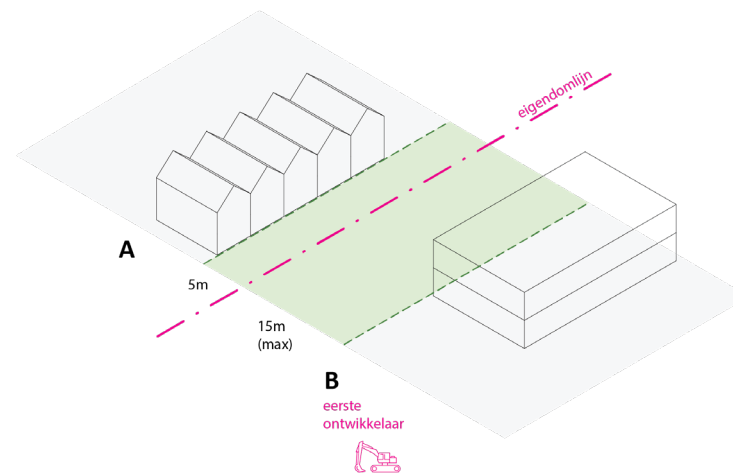
Binnen het zoekgebied, aangetakt op aangrenzende wegen en verbonden met omliggend stedelijk weefsel, ontstaat een doorwaadbaar groen netwerk met verblijfskwaliteit waar ruimte is voor vertier, ontmoeten en klimaatadaptatieve maatregelen.



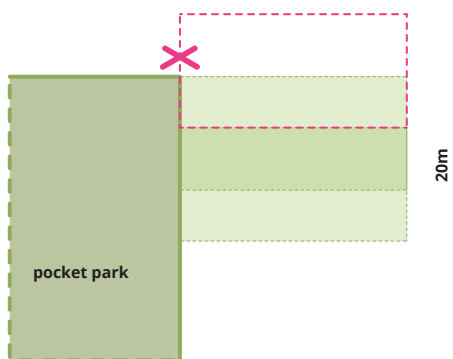
## Primaire route 20 mtr. hoofdpad voor fiets- en voetgangers



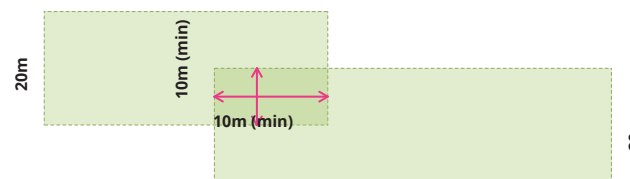
eigendomiijn - symmetrisch



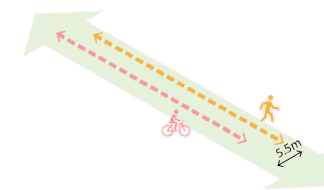
eigendomiijn - asymmetrisch



connectie met pocket park



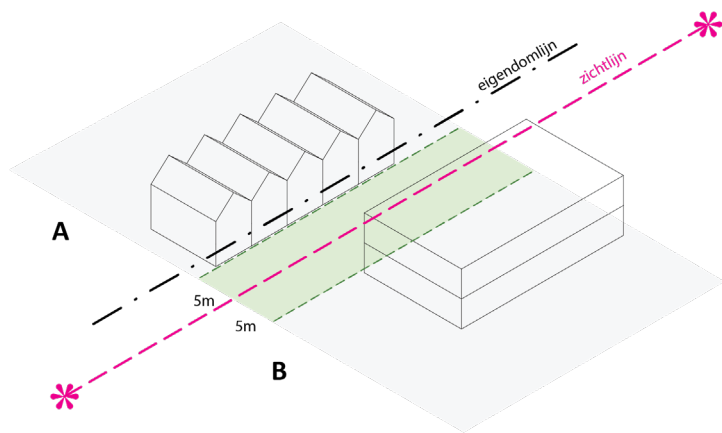
zig - zag connectie



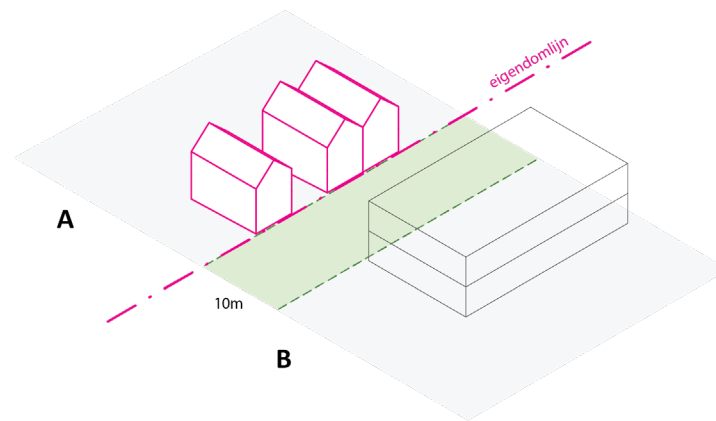
fietspad & looppad

## Bouwstenen en spelregels voor het groene netwerk

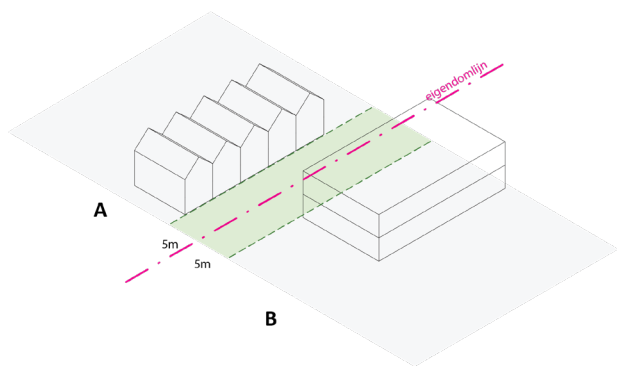
### Secundaire route 10 mtr. pad



exceptie 10 mtr. pad - zichtlijn



exceptie 10 mtr. pad - bestaande gebouwen







*Slimme routing*

# Slimme routing

## Raamwerk voor logistiek en bereikbaarheid

Het autoverkeer wordt met de verkeerslussen om het plangebied geleid. Deze lussen bieden bezoekers gelegenheid om op maaiveld te parkeren. De verkeerslussen zijn faciliterend voor de auto, maar de binnengebieden zijn juist vooral het domein voor voetgangers en fietsers

Om de ambitie met betrekking tot verkeer en parkeren te kunnen realiseren, zijn de volgende uitgangspunten leidend binnen het bepalen van de spelregels:

### Uitgangspunten verkeer:

- Behoud bestaande wegenstructuur als slimme 'ringstructuur' van waaruit clusters worden ontsloten;
- Doortrekken Obrechtstraat naar Palestrinastraat.
- Autoluwe binnenstraten, toegankelijk voor fiets- en voetgangers en voor hulp en nooddiensten.
- Toegankelijkheid t.b.v. bevoorrading gewaarborgd via doorgaande ringstructuur;
- Nieuwe ontwikkelingen zijn via hoofdontsluiting dan wel autoluwe straten bereikbaar voor nood en hulpdiensten;

- Mogelijkheid route voor nood- en hulpdiensten te combineren met groenruimte.

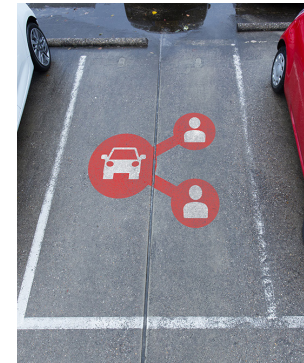
### Uitgangspunten parkeren:

#### Zone stedelijke etalage:

- Parkeren gebouwd op eigen terrein;
- Parkeren bezoekers tegen vergoeding op maaiveld aan de Euterpelaaan.







#### Zone kleinschalig gemengd:

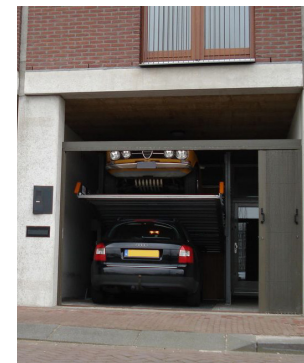
- Parkeren 50% van parkeervraag oplossen op kavelniveau;
- Parkeren 50% van parkeervraag tegen vergoeding oplossen in openbare ruimte aan de slimme lus;
- Geen parkeren aan autoluwe binnenwegen;
- Bezoekers parkeren tegen vergoeding 100% op maaiveld aan de slimme lus;
- Maaiveld parkeren enkel aan de slimme lussen;
- Parkeren op eigen terrein uit het zicht op maaiveld, gebouwd of (half) verdiept;
- Fietsparkeren altijd onderdeel van de herontwikkeling.



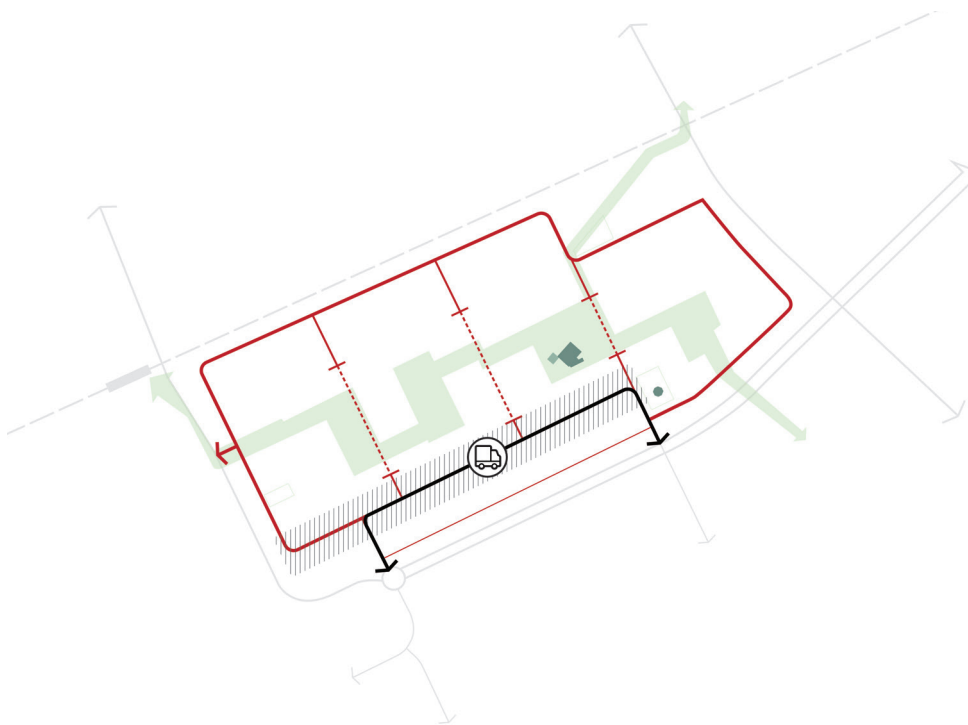
### Routes, lijnen en verknopen

	Verkeersweg
	Spoor
	Snelfietsroute
	Fiets- en looproutes
	Knooppunt fijnmazig netwerk
	Knooppunt met entree
	Verkeerslus gemotoriseerd verkeer

	Zichtlijnen
	Verbinding
	Indicatieve hoofdroute fiets en voetganger
	Indicatieve subroute fiets en voetganger
	Parkeren (maaiveld)
	Logistiek (vracht)verkeer







### Auto en logistiek (vracht)verkeer

Twee verkeerslussen omzoomen het plangebied en verzorgen de interne routing van het Euterpepark. Via drie entrees: [1] Corellistraat, [2] rotonde Euterpelaan en [3] kruising Euterpelaan / Beethovengaarde worden de lussen aangetakt op het omliggende verkeersnetwerk. Functies die zwaar vrachtverkeer aantrekken worden idealiter rondom de Rossinistraat gepositioneerd waardoor een slimme routing ontstaat die het zware vrachtverkeer zo min mogelijk ver het gebied in laten rijden.



### Parkeren

Het verkeersrouting biedt een ideale aanleggenheid om het (bestaand) maaiveld parkeren aan op te hangen en te verbeteren, Een slim systeem dat bezoekers 'rondom' laat parkeren.

Voor de ontwikkelingen geldt dat initiatieven het parkeren zelf dienen op te lossen op eigen plot / in het binnengebied, Dit parkeren dient onttrokken te worden uit het straatbeeld en dus intern en/of gebouwd opgelost te worden.

## Raamwerk voor logistiek en bereikbaarheid



### Hoofd fietsroute

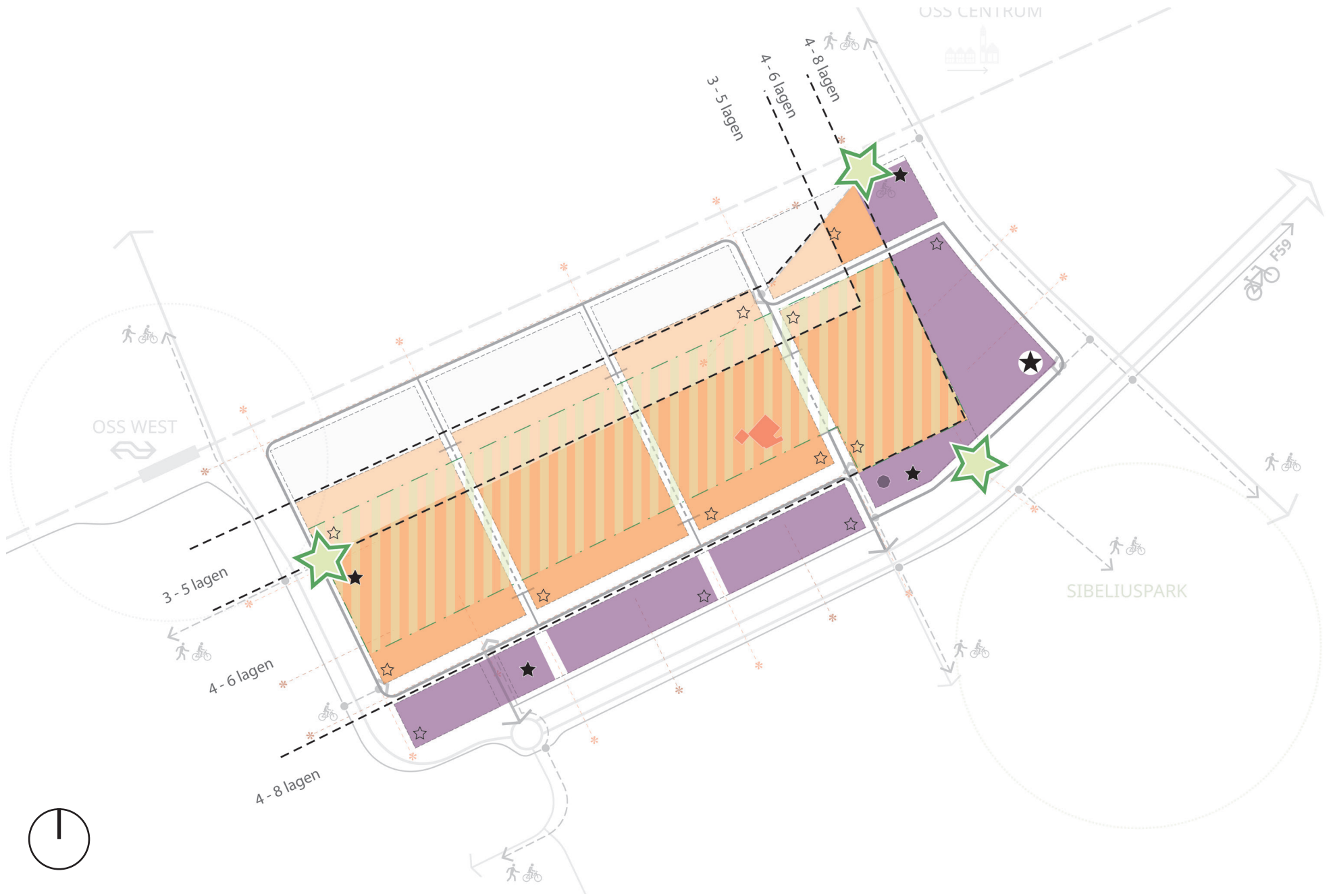
Het plangebied vormt het ontbrekende puzzelstuk in het verbinden van omliggende fietsroutes. Via de drie gebiedsentrees worden de fietsroutes via het groen netwerk aangesloten op de routes richting de stations Oss en Oss West, het centrum en het Sibeliuspark.



### Fijnmazig verblijfsnetwerk

Binnen het plangebied ontstaat een luw hart dat doorwaadbaar is middels een fijnmazig netwerk van intieme groen zones waar ruimte is voor wandel en fietspaden.





Karaktergebieden

# Karaktergebieden

## Zonering voor programma en functies

Binnen het raamwerk wordt een drietal karaktergebieden (zones) onderscheiden:

### De Stedelijke Etalage

Deze zone vormt de meest stedelijke en gemengde rand langs de Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan. In deze zone bevinden zich naast woon en werkprogramma's ook publieke en commerciële voorzieningen.

De zone is goed ontsloten voor autoverkeer. De bebouwing is georganiseerd in een plint met voorzieningen met daarop verticale volumes met woningen en kantoren. De zone is goed zichtbaar vanaf de stedelijke hoofdwegen. De bouwhoogte kan variëren van 4-8 lagen. Hoogte-accnten zijn voorzien op de hoek van de Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan, en bij de entree aan de Rossinistraat.

### Kleinschalig Gemengd

Deze zone vormt het "kerngebied" van het Euterpepark. In deze zone wordt de groene ruggengraat gerealiseerd. De kavels van ca 130x240 meter hebben een optimale maat om een divers programma van kleine en grotere gebouwen en blokken te huisvesten. Deze gebouwen en complexen zijn te ontwikkelen binnen de bestaande eigendomsstructuren.

Hoogte is in het kerngebied variëren tussen de 3 en de 6

lagen met uitzondering van incidentele accenten. Het kerngebied vormt zich rondom het groen netwerk: een intiem verblijfsmilieu van paden en pocket parks die het station met het Sibeliuspark verbindt.

Een beperkt accent bij de entree van het groen netwerk aan de Corellistraat markeert de entree vanuit station Oss West. Door de grotere korrel in dit gebied is hier ruimte voor bedrijfsverzamelgebouwen of broedplaatsen. Binnen die broedplaatsen is dan ook ruimte om te experimenteren. Enige kritische massa is nodig om deze ontwikkeling van de grond te krijgen, maar ook de kans van slagen groter te maken. Een geslaagde broedplaats kan ook het woonmilieu extra aantrekkelijk maken en andersom

### De Willaertstraat zone

Deze zone bestaat voornamelijk uit bestaande woningen en kleinschalige bedrijven langs het spoor aan de Willaertstraat. In deze zone is de overwegende bouwhoogte beperkt tot ca 3 lagen. Ontwikkeling op deze locatie zal naar verwachting beperkt blijven, maar ook binnen deze zone is vernieuwing zeker denkbaar.

Om de programmatische ambitie te kunnen realiseren, zijn de volgende uitgangspunten leidend binnen het bepalen van de spelregels:

### Uitgangspunten woonprogramma:

- Indicatief programma wonen ca. 120.000m<sup>2</sup> BVO;
- Minimaal 30 % sociale huur.

### Stedelijke etalage:

- Enkel gestapelde woonvormen.

### Kleinschalig gemengd:

- Gestapelde en grondgebonden woonvormen wisselen elkaar af.

### Uitgangspunten werkprogramma:

- Indicatief programma werken ca. 80.000m<sup>2</sup> BVO;
- Percentage werken op kavel sluit aan op vastgestelde percentage clusterniveau;
- Loodsfuncties alzijdig met minimaal 2 meter buitenruimte rond de loods;
- Maximale loodsgrootte 1.000 m<sup>2</sup>;
- Grotere loodsen enkel als uitzondering in overleg met inpassingsplan binnen stedenbouwkundige visie.





### Stedelijke etalage:

- Traditionele bedrijvigheid (goed ontsloten);
- Alle plintfuncties gericht op werken;
- 100% van werkfuncties worden teruggebouwd bij herontwikkeling.





### Kleinschalig gemengd:

- Nieuwe bedrijvigheid;
- Minimaal 60% van werkfuncties worden teruggebouwd bij herontwikkeling.

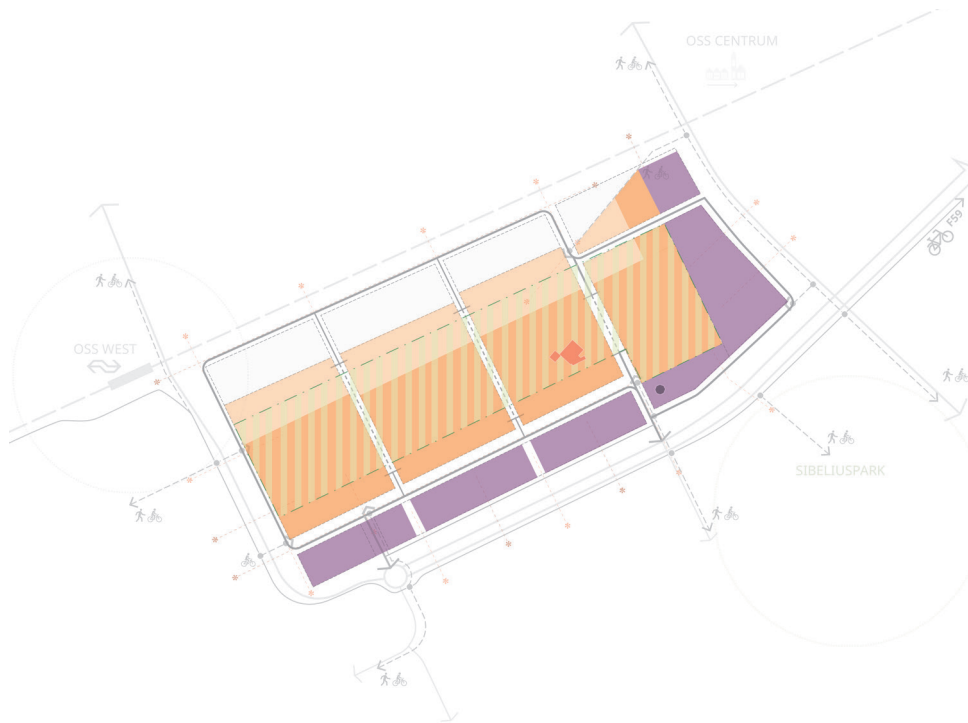
#### Programmatische zonering (hoogteopbouw)

-  Kleinschalig gemengd (hoog)
-  Kleinschalig gemengd (laag)
-  Stedelijke etalage
-  Zoekgebied

#### Bijzonderheden

-  Landmark
-  Hoogteaccent
-  Hoekaccent
-  Entrees





### Programmatische zonering

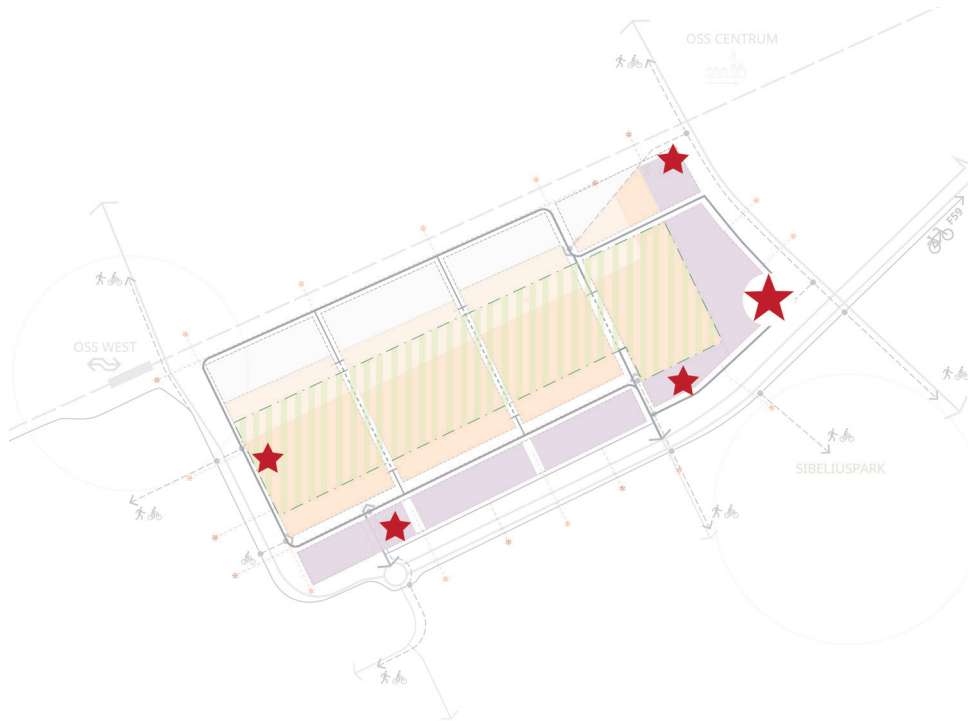
Drie karakteristieke functiezones: de bestaande Willaertstraat zone, zone kleinschalig gemengd voor het kerngebied en de zone stedelijke etalage aan de Euterpelan en Saal van Zwanenbergsingel.



### Hoogte zonering

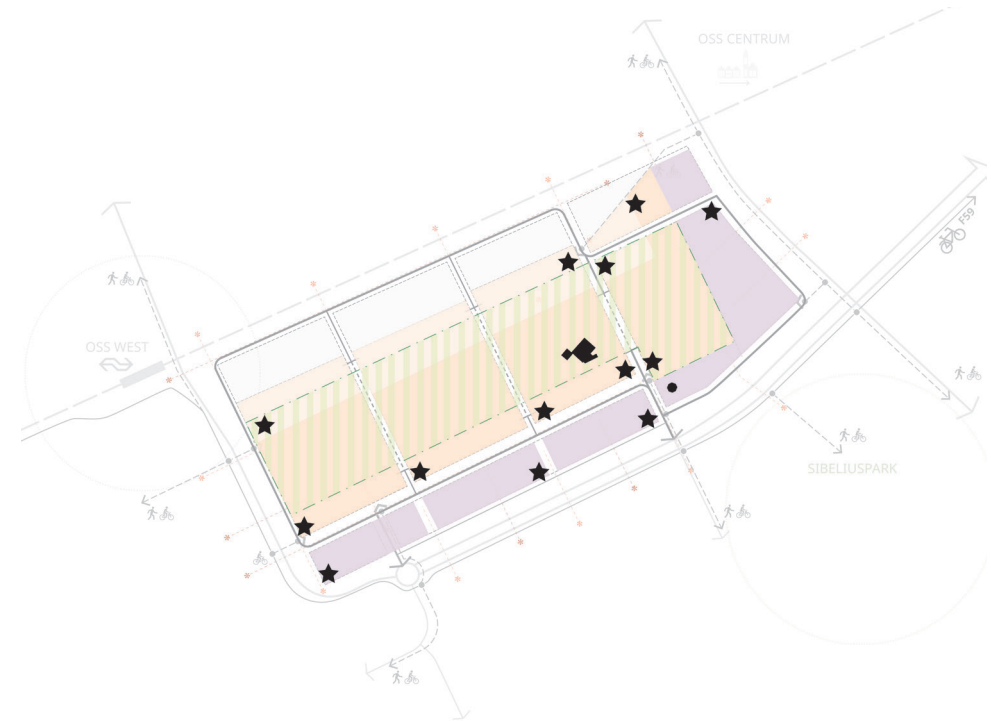
Hoogteopbouw conform karaktergebieden vertrekt vanuit de omliggende stedelijke context. dat wil zeggen een lagere rand aan de Willartstraatzone die geleidelijk in hoogte oploopt richting de Euterpelan.

## Zonering voor programma en functies



### Landmark & hoogteaccent

Op prominente plekken in het gebiedsconcept is een uitzondering in hoogte wenselijk om de plek 'te markeren'. De gebiedsentrees aan de Corellistraat, de Palestrinastraat en Obrechtstraat (hoek oude historische Boschstraat) vormen uitzonderingen in de vorm van een (hoogte) accent. De hoek Euterpelaaan / Saal van Zwanenbergsingel is een prominente zichtlocatie op stedelijk niveau en dat vertaald zich in een landmark: afwijking in hoogte en uitbundig in architectuur.



### Uitzonderingen en verbijzonderingen

Sommige hoeken en plekken in het gebied vragen om extra aandacht in de architectonische uitwerkingen. deze uitzonderingen en verbijzonderingen hechten de bebouwingslaag op een kwalitatieve wijze met de openbare ruimte in het gebiedsconcept.





Impressie Rossinistraat

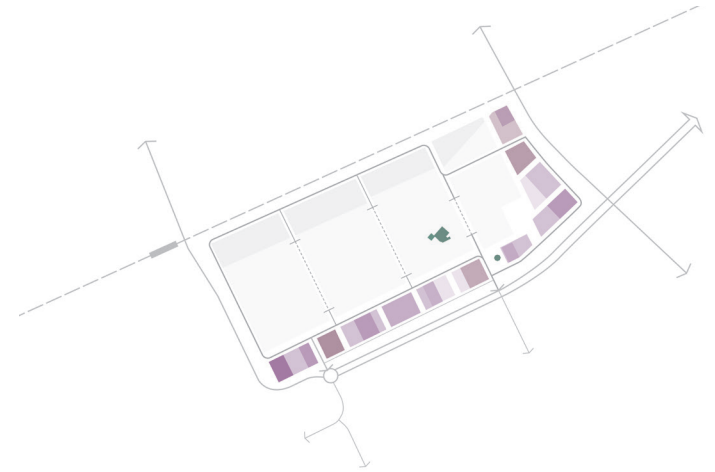


## De Rossinistraat wordt een avenue met reuring

Deze zone vormt de overgang tussen de grootschaliger Stedelijke Etalage en het centrale, autoluwe parkgebied. Hier is een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen mogelijk. Werkfuncties zoals brouwerij, kinderopvang, meubelmaker, nieuwe ambachten zijn hier mogelijk met adres aan de Rossinistraat

De grootschalige structuur van de kavels tussen de Rossinistraat en de Euterpelaan leidt tot een specifieke

typologie: een plint met voorzieningen en parkeren, met daarop woon- of kantoorgebouwen. Dit is de plek waar gebiedsoverstijgende voorzieningen met grote footprint landen, zoals fitness, grote fietsenzaak of showroomfuncties.



Bestaande situatie







Impressie Sweelinckstraat



## De Sweelinckstraat wordt een buurtstraat met verblijfskwaliteit

Aansluitend op het karakter en de functies langs het spoor, bestaat deze zone uit een kleinschalige menging van verschillende woningtypen. Hier is ruimte voor kleinere appartementengebouwen, eengezinswoningen, woon-werk combinaties zoals atelierwoningen, lofts, of woon-werk woningen.



Bestaande situatie





deel 3.

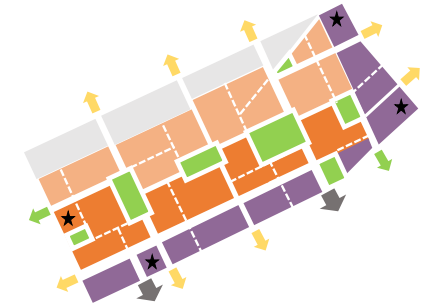
# Hoogte, volume en programma

# Hoogteopbouw

## Massa en hoogte opbouw volgens principe karaktergebieden

De hoogte opbouw voor het Euterpepark vertrekt vanuit het huidige, kleinschalige woonmilieu aan de spoorzone. Vanuit dit front volgt een subtiele hoogteopbouw die zich als apotheose uit aan de brede opzet van de Euterpelaan.

De hoogteopbouw - met enkele hoogte accenten als uitzondering - volgt de maat, schaal en korrel van de karaktergebieden.



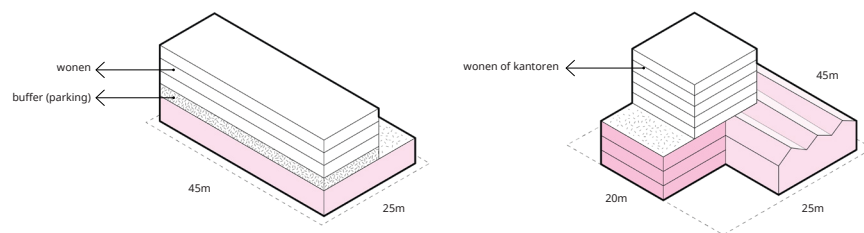




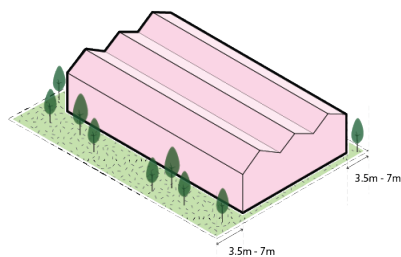
Studie inpassing logistieke hallen

## Typologieën catalogus loodsen, opslag en creatieve maakbedrijven

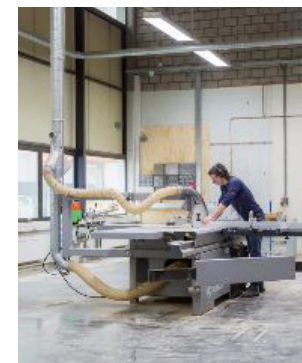
creatieve maakbedrijven < 2000m<sup>2</sup>



looden, opslag



Microlab Strijp S, Eindhoven, NL



Orangeworks, Oss, NL

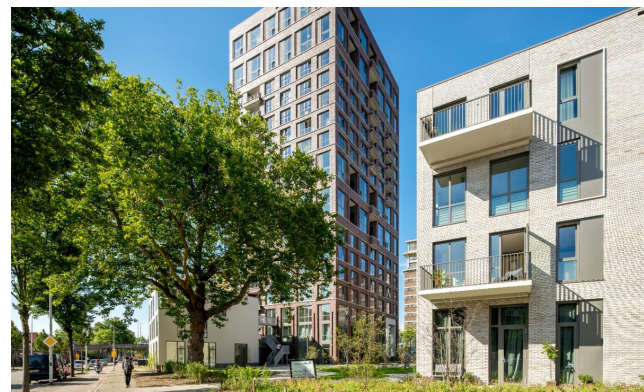


Pauluskerk, Oss, NL



Honingcomplex, Nijmegen, NL



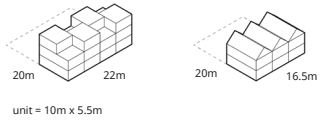


Referentie- en sfeerbeelden

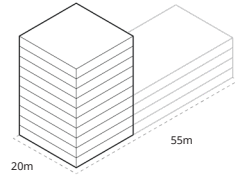


# Typologieën catalogus wonen / werken

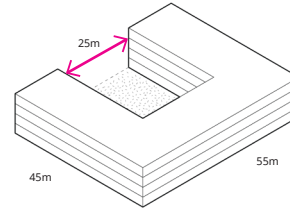
## wonen 100%



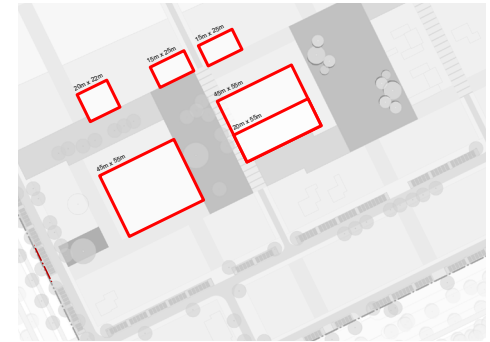
rijtjeshuis (max 3 lagen)



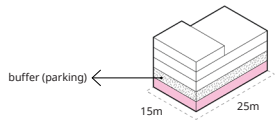
toren (max 10 lagen)



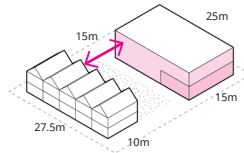
courtyard



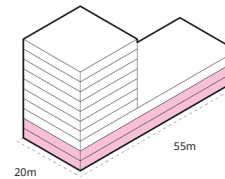
## wonen & werken (mix)



garages (auto service)



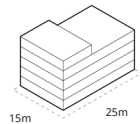
atelier + horeca



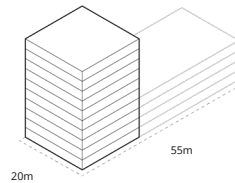
cafes + sports + services



## werken 100%



kantoren

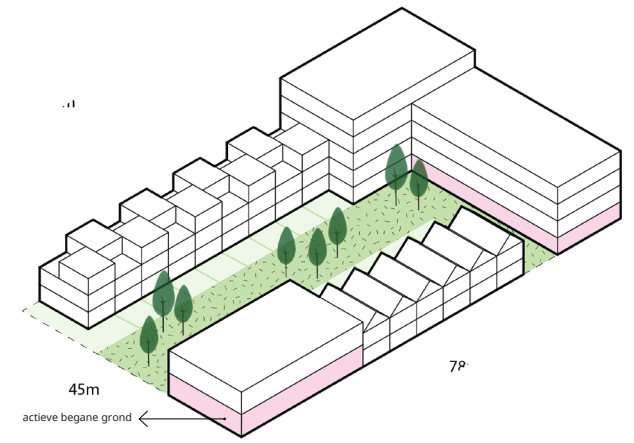
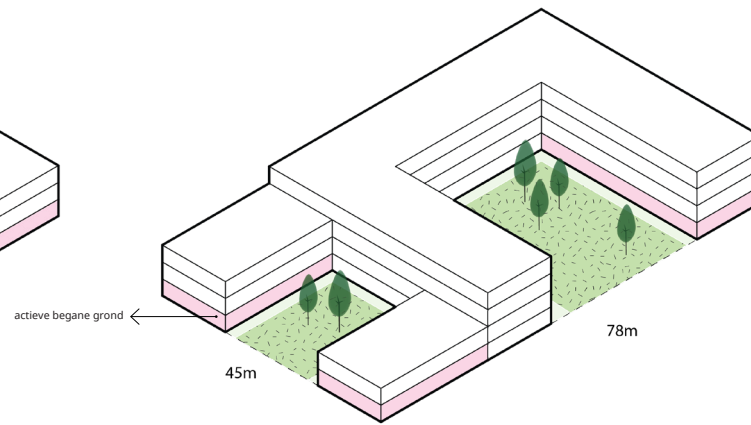
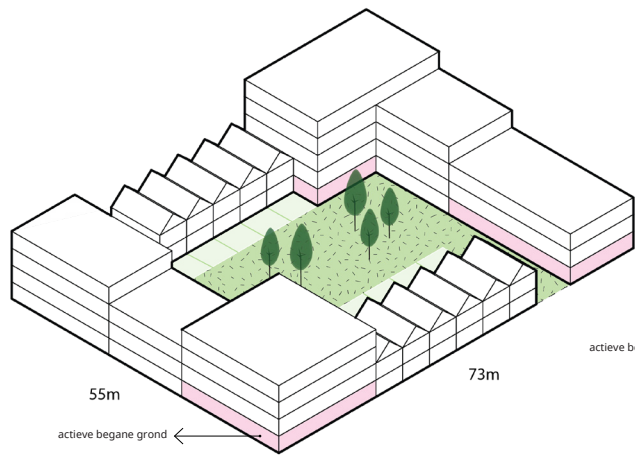


kantoren toren (max 10 lagen)



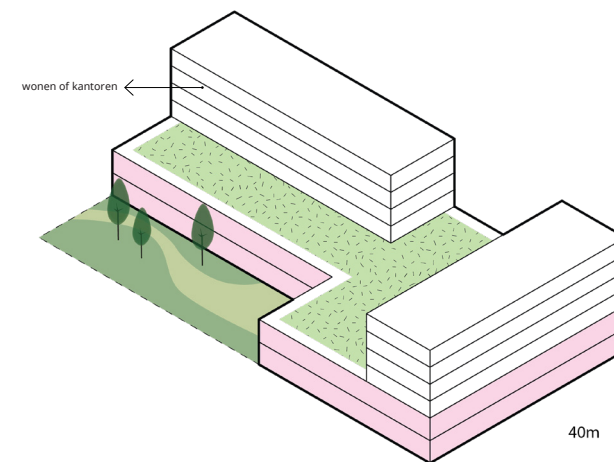
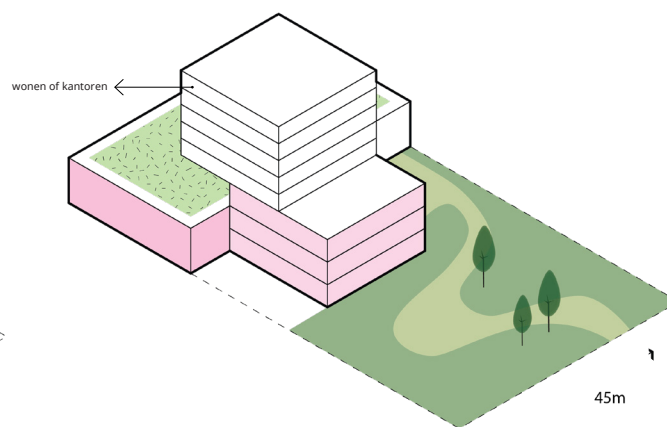
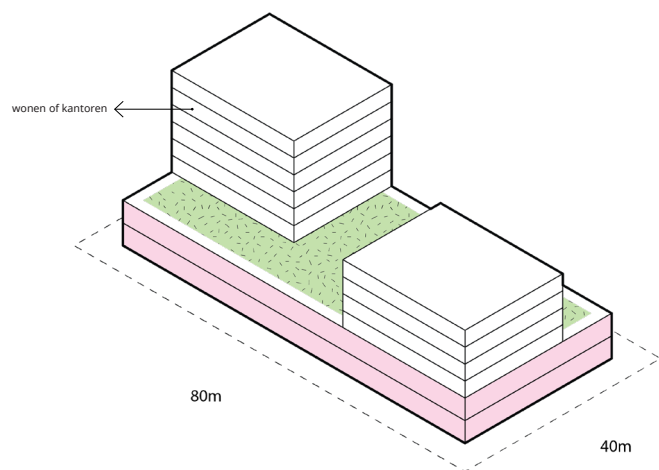


woning dominant



## Typologieën catalogus morfologie en plotinvulling (gemengd)

woning & mix maak industrie





deel 4.

# **Proefverkaveling, volume en grondgebruik**

# Proefverkaveling

## Toetsen spelregels en uitgangspunten

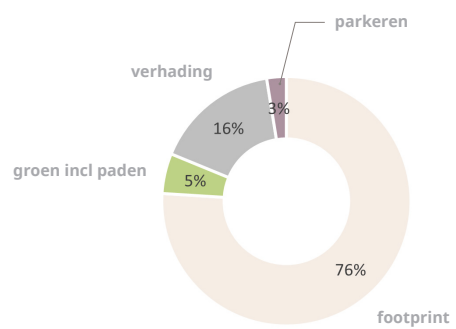
De plek kent enorm veel potentie. De dichtheid is relatief laag, er zijn reeds veel interessante functies aanwezig, het is goed verbonden met stad en omgeving, het ligt pal naast het station Oss West en binnen het huidige bedrijventerrein liggen enkele karakteristieke gebouwen. Hier ligt de kans om een uniek binnenstedelijk woon-werkmilieu te realiseren: een gemengd leefmilieu dat Oss nog niet kent.

De situatie vraagt echter niet om een traditioneel stedenbouwkundig plan, maar een ruimtelijk kader voor een organische ontwikkeling. Niet alle gebouwen zijn aan het eind van hun economische levensduur. Ook is onzeker op welk moment eigenaren, functies en bepaalde hindercontouren zullen verdwijnen.

Vanuit de spelregels en uitgangspunten is er een ruimtelijk kader geformuleerd waarbinnen de programmatische verkleuring gaat plaatsvinden. Om de verkleuring naar een gemengd woon/werk gebied in de juiste banen te leiden, wordt er gebruik gemaakt van parametrische rekenmodellen die het raamwerk toetsen aan kengetallen (BVO), ruimtegebruik van de openbare ruimte en positionering van de massa's.



## Bestaande situatie

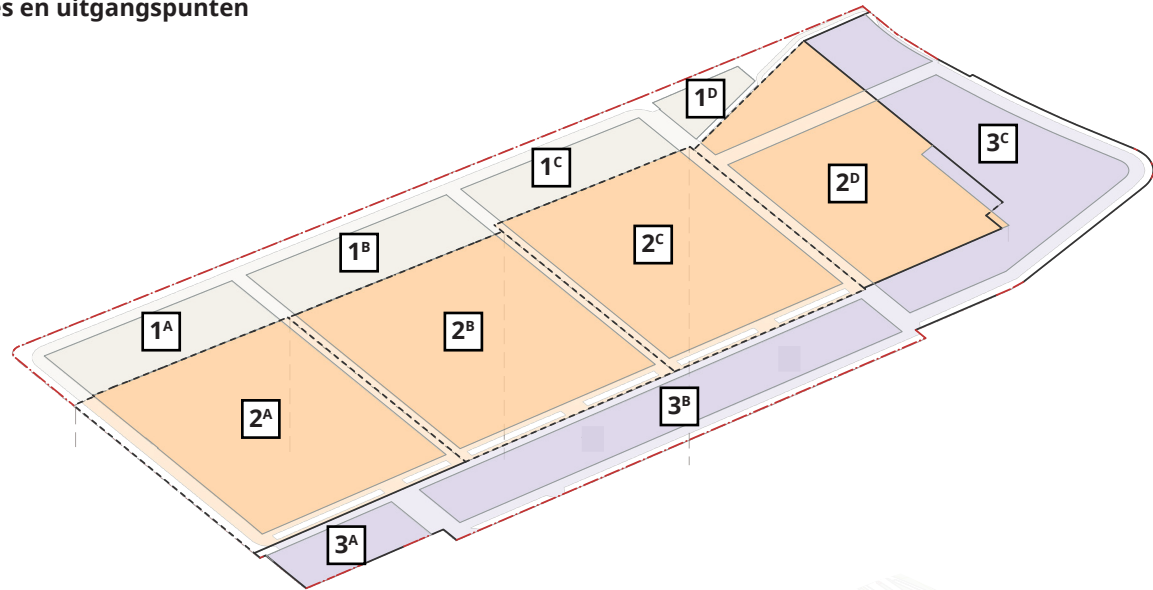
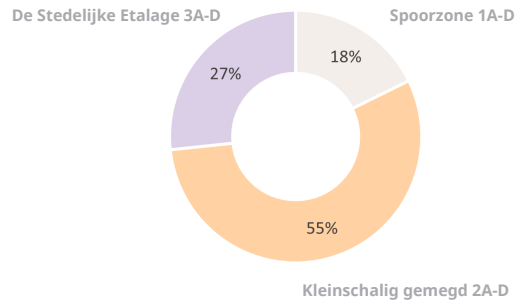


Ruimtegebruik bestaande situatie

# Doorrekenen (parametrische benadering)

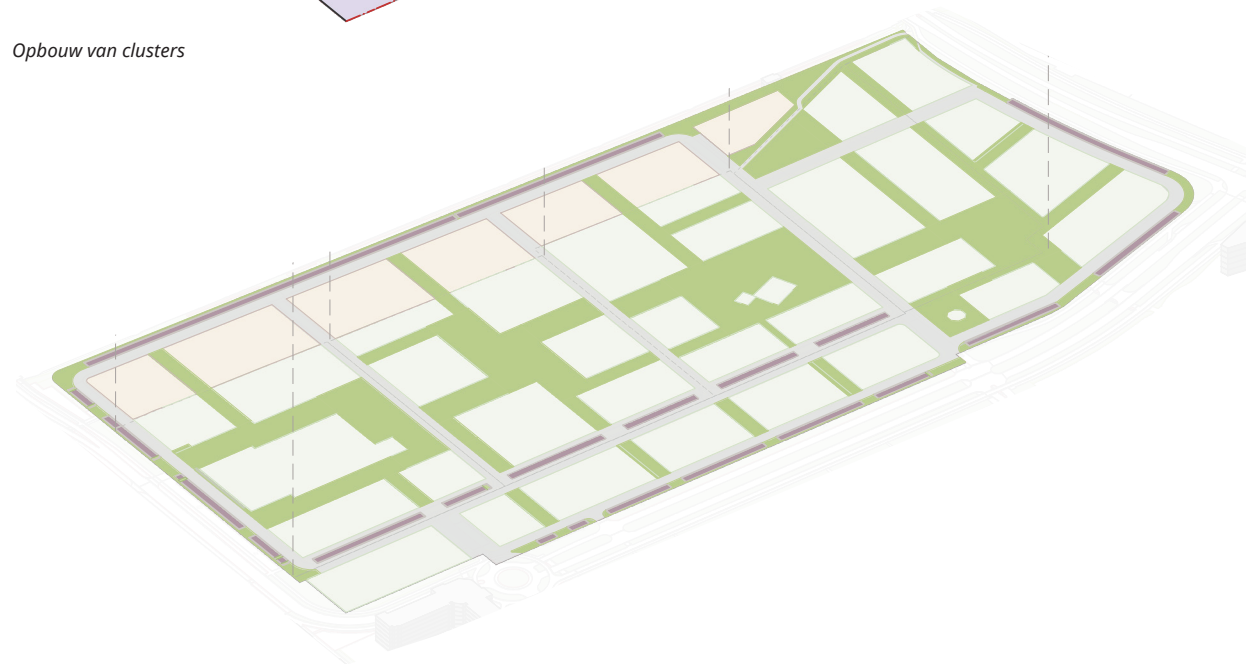
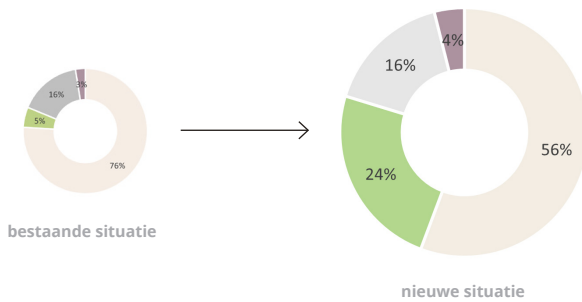
Proef op de som raamwerk en verkaveling: testen van principes en uitgangspunten

## KARAKTER ZONES



Opbouw van clusters

## PROEFVERKAVELING



Ruimtegebruik op basis van ambities en uitgangspunten

Lagen	m2
footprint	98,853
groen incl paden	42,574
verhading	29,028
parkeren	6,958
<b>totaal (site)</b>	<b>177,413</b>

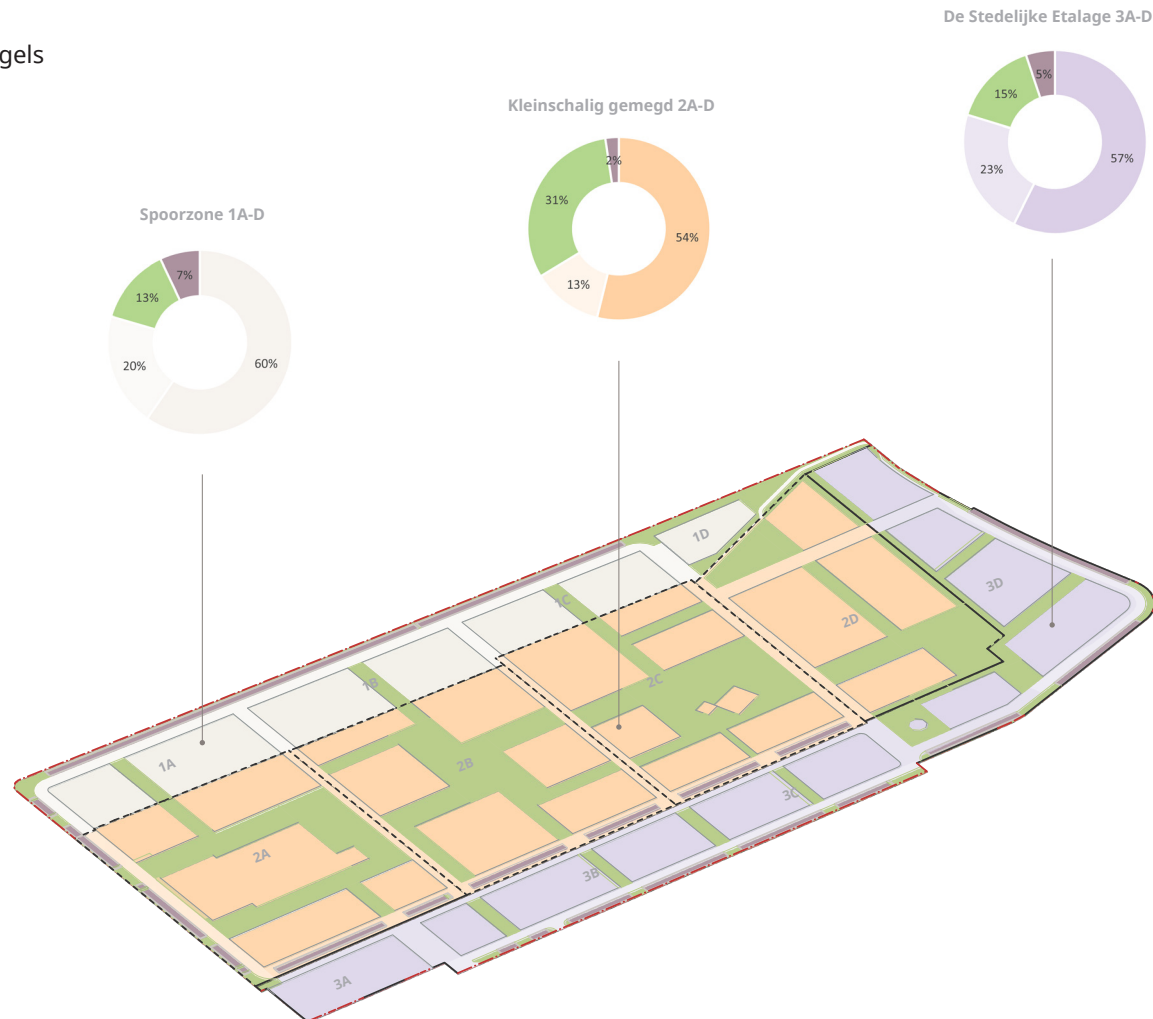


## Proefverkaveling: testen van principes en uitgangspunten

Indeling clusters met ruimtegebruik conform eerste aanzet spelregels

Karakterzones	m2
<b>1(A-D). Spoorzone</b>	<b>31,411</b>
footprint 1	18,492
verharding 1	6,174
goren incl paden 1	4,565
parkeren*1	2,180
<b>2.Kleinschalig Gemengd</b>	<b>98,895</b>
footprint 2	53,236
verharding 2	12,271
groen incl paden 2	31,037
parkeren 2	2,351
<b>3(A-D). De Stedelijke Etalage</b>	<b>47,269</b>
footprint 3	27,124
verharding 3	10,583
groen incl paden 3	7,135
parkeren 3	2,427
<b>totaal (site)</b>	<b>177,575</b>

\* parkeren incl groen

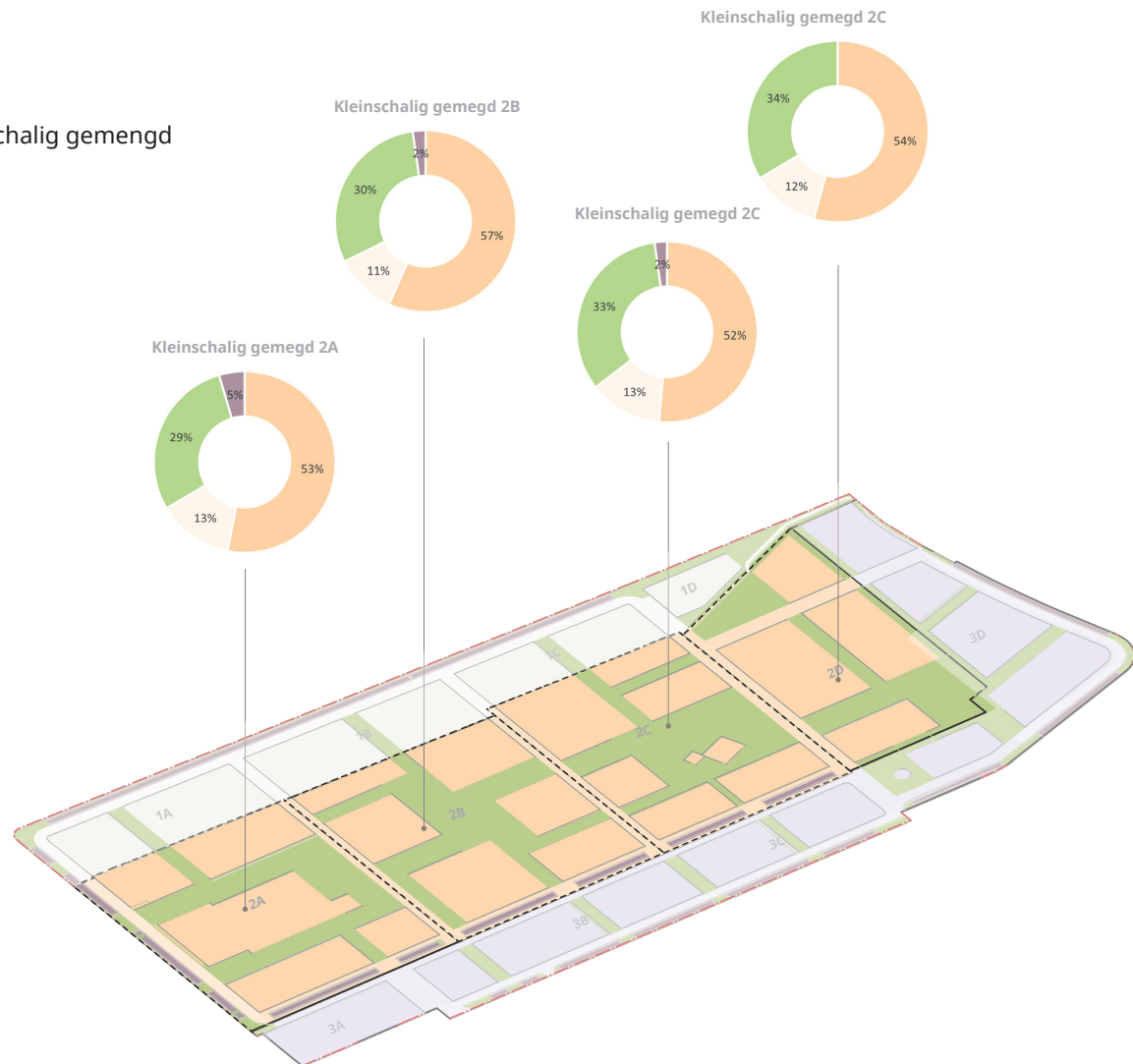


## Proefverkaveling: testen van principes en uitgangspunten

Rekenen en tekenen uitgeefbaar versus groenambitie zone kleinschalig gemengd

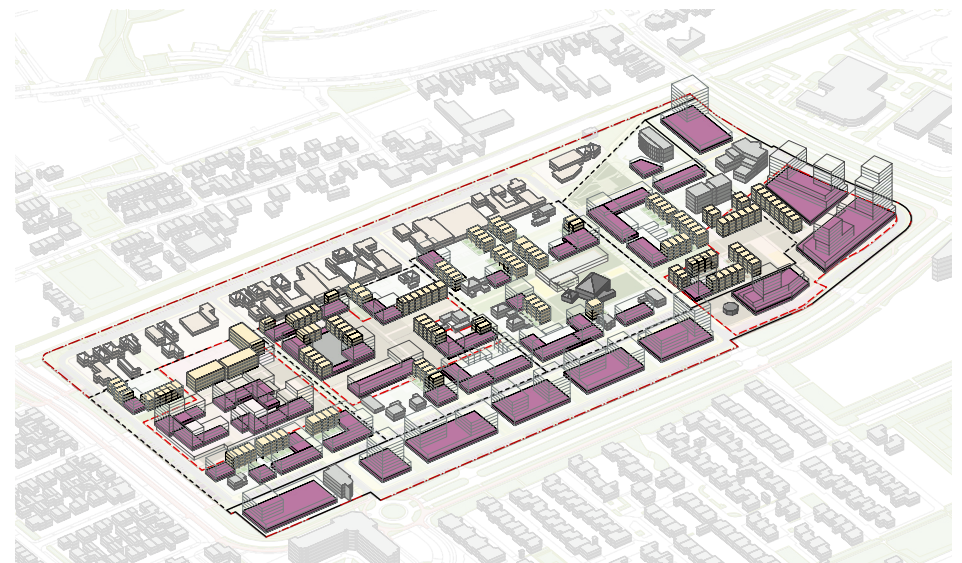
Karakterzones	m2
<b>1(A-D).Spoorzone</b>	<b>31,411</b>
footprint 1	18,492
verharding 1	6,174
goren incl paden 1	4,565
parkeren*1	2,180
<b>2.Kleinschalig Gemengd</b>	<b>98,895</b>
<b>2A) Kleinschalig Gemengd</b>	<b>27,163</b>
footprint 2A	14,383
verharding 2A	3,619
groen incl paden 2A	7,935
parkeren 2A	1,226
<b>2B) Kleinschalig Gemengd</b>	<b>25,898</b>
footprint 2B	14,669
verharding 2B	2,857
groen incl paden 2B	7,780
parkeren 2B	593
<b>2C) Kleinschalig Gemengd</b>	<b>24,012</b>
footprint 2C	12,349
verharding 2C	3,144
groen incl paden 2C	7,987
parkeren 2C	532
<b>2D) Kleinschalig Gemengd</b>	<b>21,821</b>
footprint 2D	11,835
verharding 2D	2,651
groen incl paden 2D	7,335
<b>3(A-D). De Stedelijke Etalage</b>	<b>47,269</b>
footprint 3	27,124
verharding 3	10,583
groen incl paden 3	7,135
parkeren 3	2,427
<b>totaal (site)</b>	<b>177,575</b>

\* parkeren incl groen







Doorekenen van de proefverkaveling: eengezinswoningen en woon/werk plinten



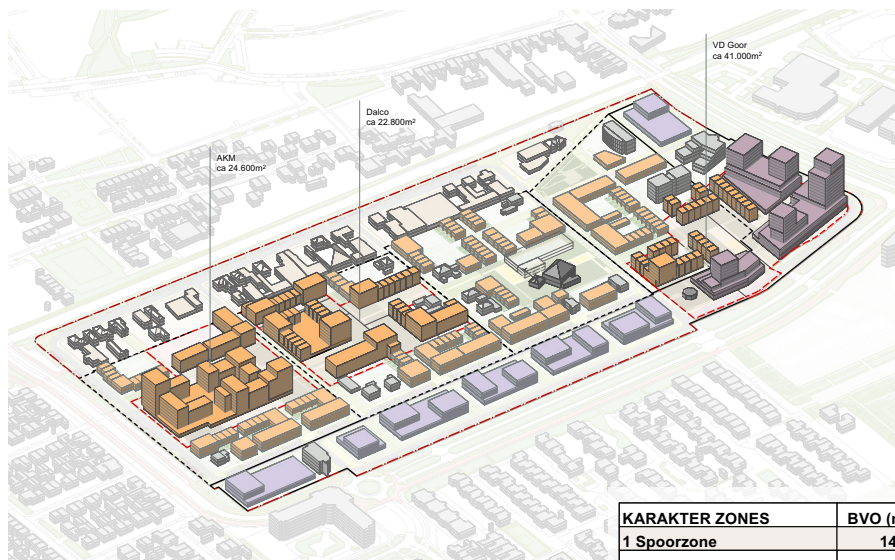
proefverkaveling

eengezinswoningen + plint werken  
BVO totaal \*195.000m<sup>2</sup>

-  plint werken (1 laag)  
ca 33.130m<sup>2</sup>
  -  eengezinswoningen  
ca 34.200m<sup>2</sup>
- \* 25% : 48.750m<sup>2</sup>  
75% : 146.250m<sup>2</sup>

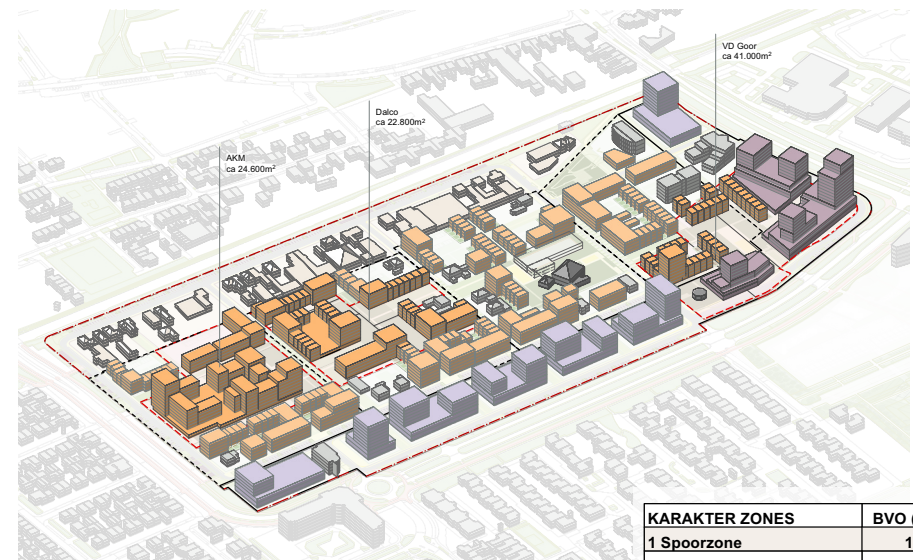
## Proefverkaveling: doorrekenen

Doorekenen van de proefverkaveling: minimaal BVO / maximaal BVO



studie min.  
BVO totaal 140.000m<sup>2</sup>

KARAKTER ZONES	BVO (m2)
<b>1 Spoorzone</b>	<b>14,799</b>
<b>2 Kleinschalig Gemengd</b>	<b>90,685</b>
Klein. G. 2A	35,569
Klein. G. 2B	29,181
Klein. G. 2C	10,534
Klein. G. 2D	15,402
<b>3 De Stedelijke Etalage</b>	<b>52,443</b>
<b>bestaande gebouwen</b>	<b>9,705</b>
Klein. G. bestaande 2A	205
Klein. G. bestaande 2B	1,188
Klein. G. bestaande 2C	1,525
Klein. G. bestaande 2D	3,249
bestaande 3	3,537
<b>TOTAAL (excl Spoorzone)</b>	<b>143,129</b>



studie max.  
BVO totaal 195.000m<sup>2</sup>

KARAKTER ZONES	BVO (m2)
<b>1 Spoorzone</b>	<b>14,799</b>
<b>2 Kleinschalig Gemengd</b>	<b>115,168</b>
Klein. G. 2A	41,378
Klein. G. 2B	33,476
Klein. G. 2C	18,849
Klein. G. 2D	21,465
<b>3 De Stedelijke Etalage</b>	<b>80,858</b>
<b>bestaande gebouwen</b>	<b>9,705</b>
Klein. G. bestaande 2A	205
Klein. G. bestaande 2B	1,188
Klein. G. bestaande 2C	1,525
Klein. G. bestaande 2D	3,249
bestaande 3	3,537
<b>TOTAAL (excl Spoorzone)</b>	<b>196,026</b>





*Eindfase: indicatieve stedenbouwkundige uitwerking Euterpepark*

# Fasering

## Organische fasering (bottom up gestuurd)

Het Euterpepark zal op organische wijze ontwikkelen waarbij het verkleuren binnen het voorgestelde raamwerk dient plaats te vinden. Belangrijk is dat de in het raamwerk opgenomen doorwaadbaarheid geborgen blijft door het continueren van de groene ruggengraad. het plangebied - als ontbrekende schakel in het huidige stedelijke weefsel van Oss - dient ten alle tijde verbonden te zijn met de context.



*indicatieve fase 1*



*indicatieve fase 2*



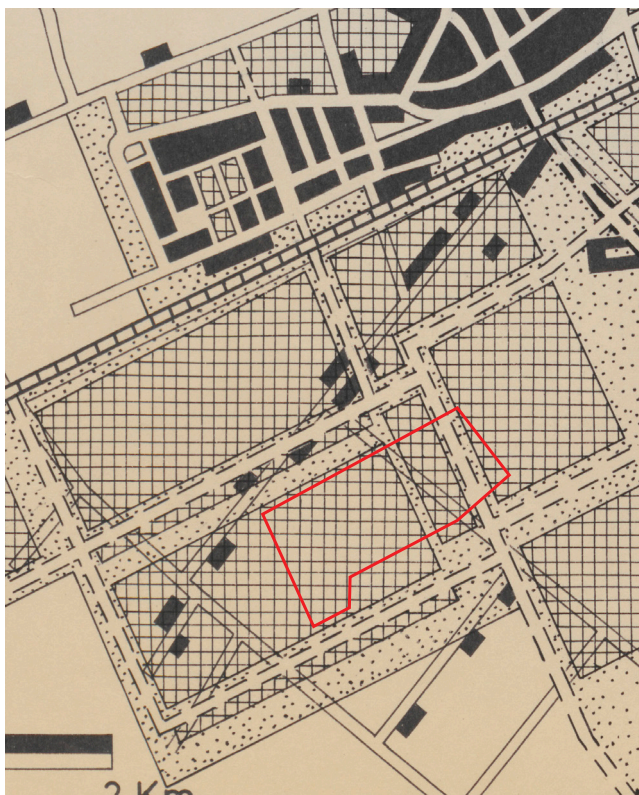
*indicatieve fase 3*





*Alternatief raamwerkmodel met inpassing van de diagonaal Bosscheweg*

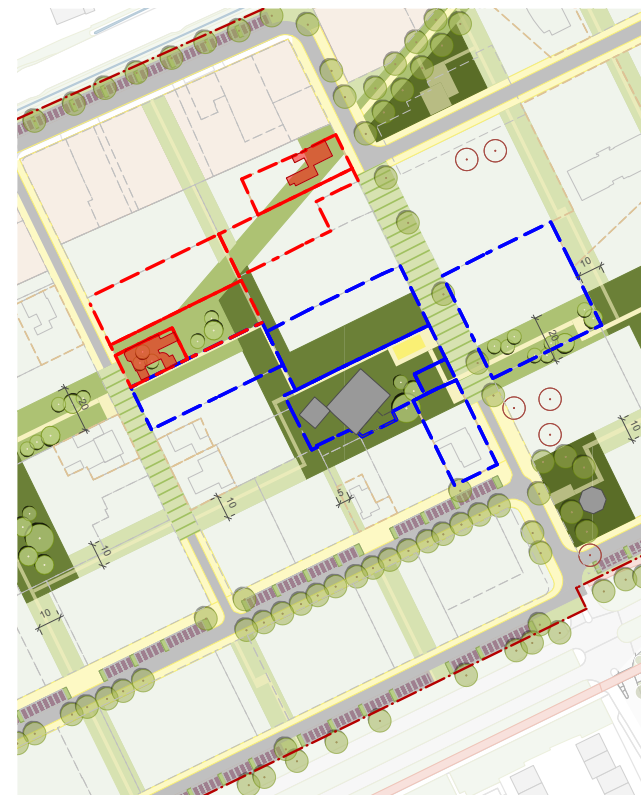
## Zoektocht naar inpassen oude structuur Bosschestraat



Bosschestraat



Inpassen diagonaal voormalige Bosscheweg



Impact op bestaand eigendom



slot

**Vervolg**

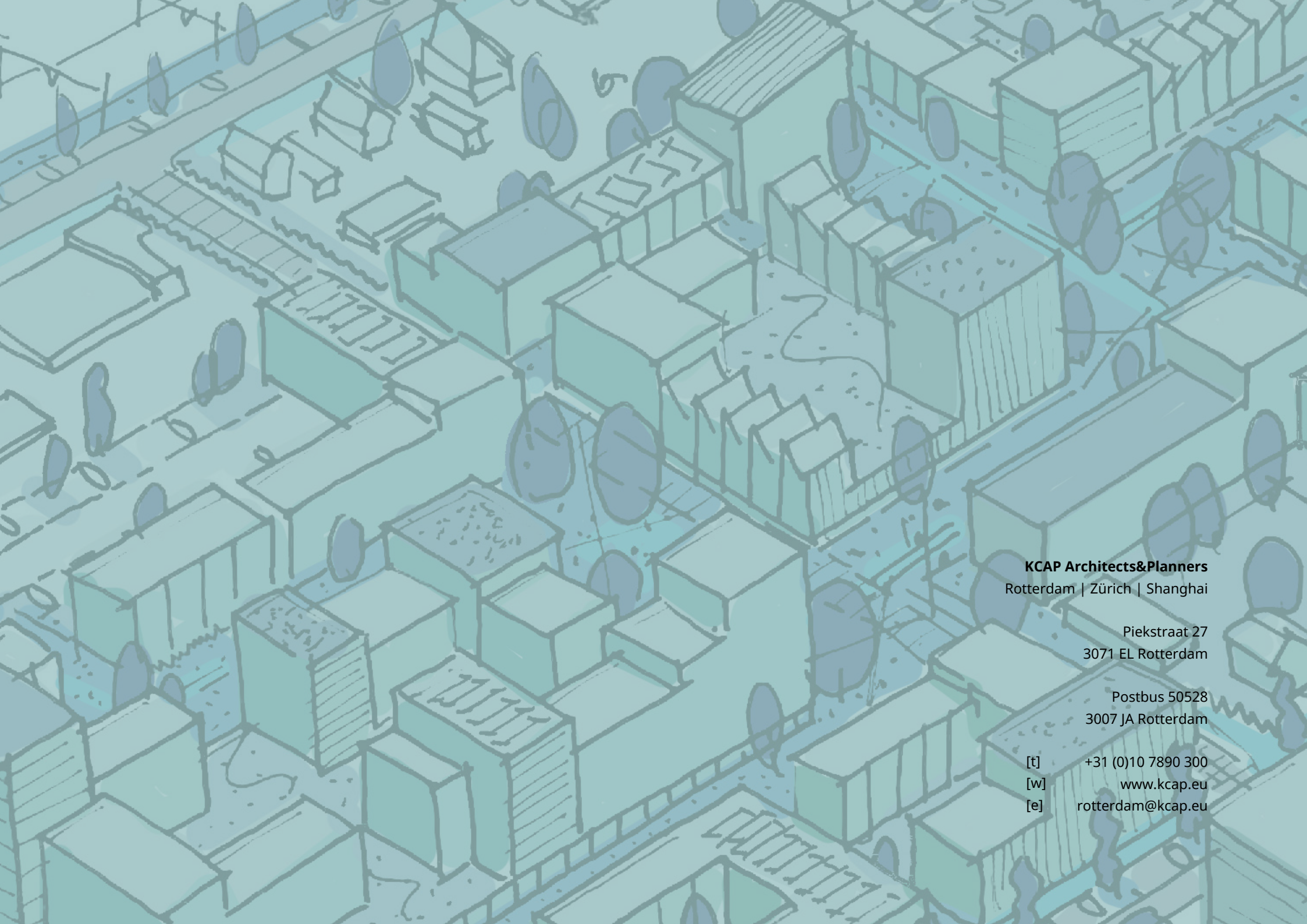
## Vervolg

### Vormgeven van spelregels en principes voor stapsgewijze 'organische' ontwikkeling

Het gefragmenteerde eigendom en de daarmee de plannen van de eigenaren en gebruikers zijn zeer bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden. Daarmee is het onbekend hoe het eindbeeld er over 20 jaar precies uit ziet. Er is dan ook geen sprake van een eindbeeld, maar van een gebied dat zich telkens blijft ontwikkelen en vernieuwen.

De transformatie zal - in samenwerking met KCAP, Fakton en de gemeente Oss - in de vervolgfase verder uitgewerkt worden naar een ontwikkelstrategie met heldere ontwikkelprincipes als handvatten voor een duurzame gebieds herontwikkeling. Deze ontwikkelstrategie vormt een verlengstuk van het gebiedsconcept.





**KCAP Architects&Planners**  
Rotterdam | Zürich | Shanghai

Piekstraat 27  
3071 EL Rotterdam

Postbus 50528  
3007 JA Rotterdam

[t] +31 (0)10 7890 300  
[w] [www.kcap.eu](http://www.kcap.eu)  
[e] [rotterdam@kcap.eu](mailto:rotterdam@kcap.eu)