



## **Nota van Uitgangspunten**

herontwikkeling plangebied Amphia, locatie Oosterhout

datum: 11 mei 2023

definitief, versie 2.0

## Inhoudsopgave

1	introdactie .....	2
2	planambities .....	4
2.1	behoud van zorgfuncties.....	4
2.2	onderscheidend zijn .....	4
2.3	kwaliteit en comfort .....	4
2.4	functionaliteit .....	5
2.5	duurzaamheid en circulariteit.....	5
2.6	klimaatadaptatie .....	5
2.7	begrenzing plangebied.....	6
3	programmatische uitgangspunten.....	7
3.1	Amphia .....	7
3.2	zorgcentrum en huisartsen.....	7
3.3	gemixte functies / plintfuncties .....	7
3.4	wonen .....	7
4	ruimtelijke uitgangspunten .....	9
4.1	stedenbouwkundige uitgangspunten.....	9
5	transacties met gemeente Oosterhout.....	15
5.1	grond.....	15
5.2	kruispunt met VRI.....	16
5.3	plintfuncties .....	16
6	proces.....	16
6.1	tender.....	16
6.2	SMP, IP.....	17
6.3	bestemmingsplan.....	17
6.4	participatie .....	17



## 1 introductie

Amphia heeft in de afgelopen jaren omvangrijke vernieuwplannen ontwikkeld. Deze plannen bestaan uit de realisatie van concentratienieuwbouw op locatie Molengracht in Breda, herschikking van de bestaande bouw op locatie Molengracht in Breda en sluiting en vervreemding van locatie Langendijk in Breda.

Begin juni 2019 is de nieuwbouw opgeleverd en in november 2019 is deze in gebruik genomen. De herschikking van de bestaande bouw op locatie Molengracht is momenteel nog gaande. Ook locatie Oosterhout is onderdeel van de plannen van Amphia. Amphia heeft duidelijk gekozen om in Oosterhout te blijven alleen met een ander locatieprofiel.

*"Bij Amphia Oosterhout hebben mensen een laagdrempelige entree tot snelle en complete zorg. Door een uniek samenspel in zorgverlening en diagnostiek worden mensen zo veel als mogelijk in één keer geholpen bij hun persoonlijke zorgvraag, generalistisch als het kan en specialistisch als het moet. Mensen ervaren een kleinschalige zorgsetting waar zorgverleners en patiënten elkaar kennen en naar elkaar omzien. Waar huisarts en patiënt de mogelijkheid wordt geboden om direct terecht te kunnen bij de specialist. Een plaats die fysiek en organisatorisch zó is ingericht dat dit persoonlijk contact en een gevoel van veiligheid en regie in de hand werkt. Niet alleen voor de patiënt zelf, maar ook voor diens sociaal netwerk en mantelzorgers.*

*Vertrouwde kwaliteiten van zorg worden er in een modern jasje aangeboden. De locatie is een proeftuin voor innovatieve zorgconcepten. Een proeftuin waar met interesse naar gekeken wordt door zorgend Nederland."*

Dit nieuwe profiel vraagt een ander gebouw en minder vierkante meters wat betekent dat de huidige locatie te groot is en dat Amphia bij voorkeur in hetzelfde gebied een nieuwe locatie krijgt. Het bestaande ziekenhuisgebouw is tevens ongeschikt voor herontwikkeling.

De gemeente Oosterhout heeft kennis genomen van het initiatief van Amphia en heeft daarop met een schrijven met datum 5 maart 2021 aan Amphia laten weten dat het initiatief voor wat betreft de beoogde woningbouw past in de routekaart bij de vastgestelde woningbouwstrategie 2030 van de gemeente. Doelstelling van de gemeente is nu het initiatief gezamenlijk met Amphia uit te werken tot een stedenbouwkundige verkenning die volledig gedragen wordt door Amphia en de gemeente.

Doelstelling van deze nota is om uitgangspunten te verwoorden voor de herontwikkeling en vervreemding van de locatie, waarbij woningbouw het strategisch uitgangspunt zal zijn, in combinatie met ziekenhuisfuncties van Amphia en zorgfuncties van derden. Hiernaast kunnen ook gemixte functies in het plangebied een plek krijgen. Het bestaande ziekenhuisgebouw zal geheel worden gesloopt.

In voorliggende nota zijn de uitgangspunten benoemd en uitgewerkt. Hierbij is aansluiting gezocht bij het geldende bestuursakkoord 2022-2026 van de gemeente, genaamd 'De stap vooruit'.

Deze nota wordt zowel door Amphia als gemeente Oosterhout bestuurlijk vastgesteld en vormt de basis voor de verdere planontwikkeling.





**Figuur 1. Foto plangebied**

## **2 planambities**

### *2.1 behoud van zorgfuncties*

Amphia wil vanuit het plangebied zorg blijven verlenen in Oosterhout en omgeving. De gemeente ondersteunt deze ambitie en zet zich in voor het behoud van zorgfuncties van Amphia. De toekomstige zorgfuncties moeten binnen het plangebied daarom zichtbaar en goed bereikbaar zijn en blijven. Herontwikkeling van locatie Oosterhout is voor Amphia voorwaardelijk om zorgfuncties op de locatie te kunnen behouden.

Het huidige ziekenhuisgebouw is gedateerd en leent zich niet voor de kleinschaligere huisvesting van de toekomstige zorgfuncties. Dit gebouw zal dan ook worden verlaten en geheel worden gesloopt. Voor huisvesting van de toekomstige zorgfuncties heeft Amphia het Kempenhaeghe gebouw aangekocht. Dit gebouw zal Amphia verbouwen.

Om tot een haalbare businesscase te komen moeten de kosten van de sloop van het bestaande ziekenhuisgebouw en de aankoop en duurzame verbouw van het Kempenhaeghe-gebouw worden gedekt vanuit de herontwikkeling van de locatie. Ditzelfde geldt voor de resterende boekwaarde die nog op de bestaande gebouwen rust.

### *2.2 onderscheidend zijn*

De locatie van het plangebied moet verworden tot de entree van Oosterhout. De herontwikkeling moet leiden tot een inclusieve, ambitieuze wijk die zich onderscheidt van andere wijken in Oosterhout. Inclusief is in deze bedoeld als: iedereen, met of zonder beperkingen, jong en oud, kan meedoen, werken en wonen. Daarvoor zijn ook voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer, ontmoetingsplekken en zorgvoorzieningen in (de nabijheid van) de wijk aanwezig.

Leefbaarheid en gezond wonen staan voorop bij gemeente Oosterhout en worden door Amphia ook ondersteund. Een combinatie van wonen voor alle doelgroepen binnen de gemeente Oosterhout en goed toegankelijke zorgfuncties, rondom een groen hart in een duurzame setting, draagt bij aan een milieu van prettig wonen, werken en gezond kunnen leven.

### *2.3 kwaliteit en comfort*

In de wijk wordt de sfeer van de bekende Oosterhoutse 'slotjes' aangebracht, door een passend exterieur van de appartementengebouwen en grondgebonden woningen (zie paragraaf 3.3). Dit geeft kwaliteit aan de woningen en de wijk en draagt bij aan een authentieke sfeer.

Een parkachtige setting geeft de wijk meerwaarde in termen van zicht op groen, een plek die bijdraagt aan rust en een openbare ruimte om te verpozen. Verder draagt een parkachtige setting bij aan flora en fauna, waterhuishouding en het klimaat in de wijk.

De parkeervoorziening in het midden van plangebied vormt tevens een centraal plein en dient gekoppeld te worden aan de zorgboulevard. De bruikbaarheid van het plein en een passende opzet van de wand(bakken) langs het plein zijn eisen om de functionaliteit van plein en boulevard tot zijn recht te laten komen. Deze eisen dienen meegenomen te worden in het aanbestedingsproces, zodat de ontwikkelaar hiermee een duidelijke opgave heeft voor de verdere uitwerking.

De parkeeroplossingen zullen ook de ruimte laten aan de groenvoorzieningen, die voor bewoners rust geven en spelen en ontmoeten mogelijk maken. Ook voor de medewerkers en cliënten van de zorgpartijen geeft de parkachtige openbare ruimte rust en comfort.

Een goed woon- en leefklimaat kan door onder meer lucht en geluid worden beïnvloed. Door de appartementengebouwen min of meer als afscherming van de zorgfuncties te positioneren, door toepassing van groen en dove gevels kan dit in de regel goed worden opgelost. Voldaan moet uiteraard worden aan alle wettelijke normen.

#### 2.4 *functionaliteit*

In het plangebied is naast zorgfuncties en wonen ook plaats voor plintfuncties, in een beperkte omvang. Hieronder worden verstaan functies die gerelateerd zijn aan de OV-hub (zie hierna) of zorggerelateerde functies.

Reguliere kantoorfuncties zullen gelet op regionale afspraken hierover niet in het plangebied worden ontwikkeld, totdat of tenzij de vraag nadrukkelijk ontstaat maar het elders in de gemeente niet (meer) kan.

Rijksweg A27 ligt dicht bij het plangebied en de ontsluiting naar deze rijksweg is uitstekend. Hiermee is het plangebied goed bereikbaar voor forenzen, van dichtbij maar ook van verder weg.

#### 2.5 *duurzaamheid en circulariteit*

Oosterhout heeft als doel in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. Dit wordt bereikt via energiebesparing en duurzame energieopwekking. Oosterhout geeft hiermee invulling aan de RES (Regionale Energietransitie) en heeft zichzelf doelen gesteld om tot resultaten te komen.

De duurzaamheidsambities van Amphia sluiten aan op het beleid van gemeente Oosterhout: verduurzaamde opwekking en verduurzaamd gebruik van energie, zuinig omgaan met water, afval, voedsel en medicijnen, allemaal onderdeel van de Green Deal die Amphia eerder heeft omarmd.

Het vergroenen van de omgeving is voor gemeente Oosterhout een belangrijke strategie om doelen omtrent klimaat, energie, gezondheid, ecologie, water en belevingskwaliteit te bereiken.

De ambitie is om vergroening te bereiken als onderdeel van alle (ruimtelijke) projecten en er liggen koppelkansen met trajecten rondom de energietransitie, klimaatadaptatie en het werken aan een gezonde leefomgeving.

Ten aanzien van de verschillende milieuaspecten met invloed op de kwaliteit van de woonomgeving hanteert Oosterhout de landelijke normen. De precieze invulling van deze normen zal in de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente Oosterhout moeten worden afgesproken.

#### 2.6 *klimaatadaptatie*

Gemeente Oosterhout wil bij ieder (ruimtelijk) project maximaal invulling geven aan het veranderende klimaat.



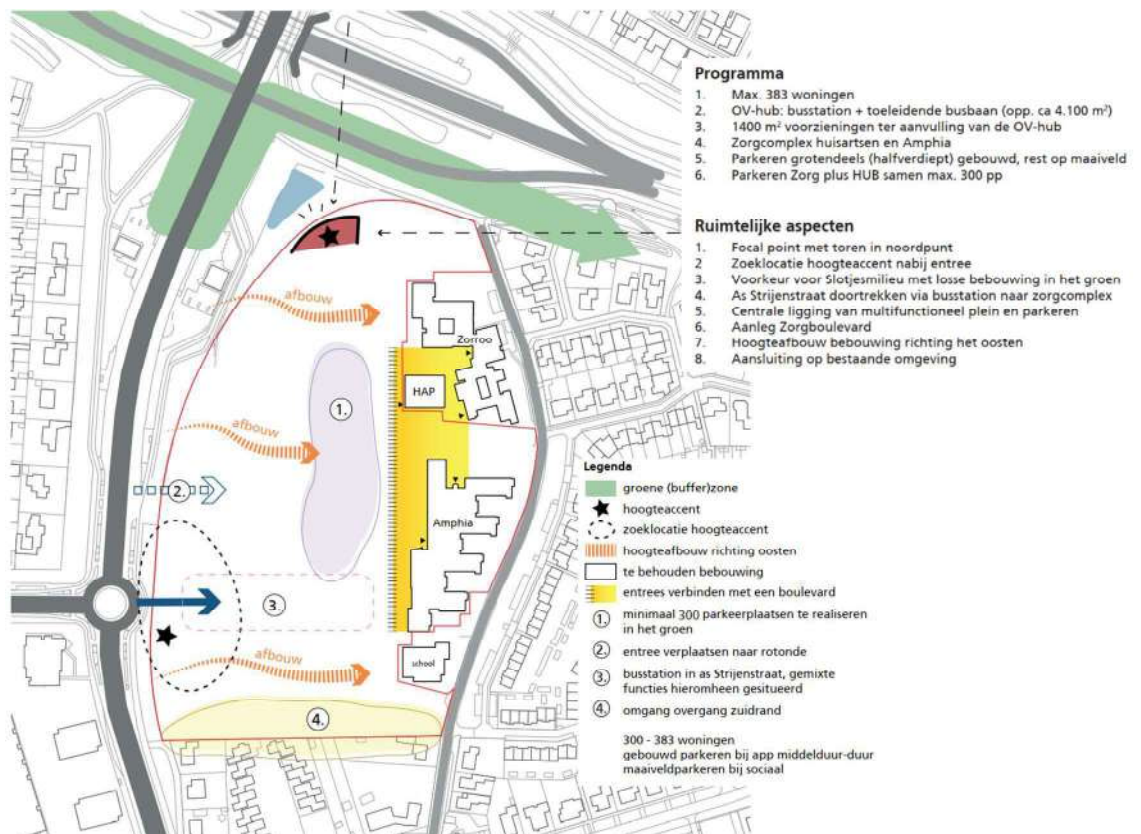
Bij de herontwikkeling van het plangebied zullen thema's als groen, water en waterberging en temperatuurbeheersing daarom een plek krijgen (zie ook bij ruimtelijke uitgangspunten). Van belang is bij de verdere planontwikkeling duidelijke afspraken te maken over:

- percentage openbaar groen
- hoeveelheid bomen
- soorten begroeiing
- percentage open water
- ontwerp verhardingen i.r.t. wateroverlast
- materiaalgebruik i.r.t. hittestress
- oriëntatie van woningen/gebouwen i.r.t. hittestress

De keuze voor bomen en groen moet worden afgestemd op de gewenste klimaatadaptieve werking.

## 2.7 begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



figuur 1. Begrenzing plangebied

Van de strook met waardevolle bomen langs de Pasteurlaan moeten de meest waardevolle bomen behouden blijven. Bij noodgedwongen rooien dient gecompenseerd te worden in het plangebied.

De school voor speciaal onderwijs aan de zuidoostzijde behoort niet tot het plangebied. Ditzelfde geldt voor het tankstation dat in de noordwesthoek van het plangebied gesitueerd is, aan de oostzijde van de Pasteurlaan. Ook het bestaande zorgcentrum Zorroo en de bestaande huisartsenpraktijken en de huisartsenpost (gehuisvest in het zorgcentrum) vallen buiten het plangebied.

Een koppeling met de woonwijk ten zuiden en zuidoosten van het plangebied wordt onderdeel van de rand van het plangebied.

### **3 programmatische uitgangspunten**

In het plangebied zullen in de toekomst zorgfuncties, een OV-hub met aanvullende voorzieningen en woningen aanwezig zijn.

De zorgfuncties zullen zijn gehuisvest aan de oostzijde van het plangebied en bestaan uit poliklinische zorg van Amphia en de bestaande zorg zoals daar nu gehuisvest is: kantoren ten behoeve van zorggroep Zorroo, de bestaande huisartsenpraktijken, apotheek, kantoren thuiszorg en de bestaande huisartsenpost Oosterhout.

#### *3.1 Amphia*

- De functies van Amphia zullen worden gehuisvest in het bestaande Kempenhaeghe gebouw en in omvang circa 6.500 m<sup>2</sup> bvo beslaan.
- Amphia wil aanwezig blijven met een vertegenwoordiging van poortspecialismen om uitsluitend poliklinische zorg te verlenen. Amphia zoekt daarbij de samenwerking met de huisartsen en andere eerstelijns zorgverleners uit de regio. Er zal net als nu het geval is geen klinische zorg (verblijf) en klinische operatiekamers met verblijf aanwezig zijn binnen het plangebied.

#### *3.2 zorgcentrum en huisartsen*

- Het bestaande zorgcentrum Zorroo blijft gehandhaafd. Ditzelfde geldt voor de bestaande huisartsenpraktijken en de huisartsenpost (gehuisvest in het zorgcentrum).

#### *3.3 OV-hub*

- Voor de OV-hub geldt dat een terreinoppervlak van 4.100 m<sup>2</sup> benodigd is. De OV-hub bestaat uit een busstation en de bijhorende busbaan.

#### *3.4 aanvullende OV voorzieningen OV-hub*

- De omvang van aanvullende OV voorzieningen ten behoeve van de OV-hub bedraagt circa 1.375 m<sup>2</sup> bvo. Hiervan betreft circa 970m<sup>2</sup> bvo een fietsenstalling. De overige circa 400 m<sup>2</sup> betreft deelmobiliteit (deelfietsen e.d.), toiletvoorziening, horeca-/winkelvoorziening en chauffeursruimte.

#### *3.5 wonen*

- Gemeente Oosterhout wil een evenwichtige bevolkingssamenstelling bereiken en behouden, door het aantrekken van jongeren en startende huishoudens, via toegesneden



woningen (nieuwbouw en getransformeerde woningvoorraad), goede en eigentijdse voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen en een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijke, gevarieerde woon- en leefomgeving.

- Dit betekent dat zorgvuldig omgaan wordt met nieuwbouw van woningen: de juiste woning op de juiste plek, een toekomstbestendige woningvoorraad die voldoende varieert, aansluit en flexibel aanpasbaar is op de actuele behoefte, gezien de beoogde bevolkingsontwikkeling, de Oosterhoutse identiteit en opgaven rondom klimaat, energie, groen & water en gezondheid.
- Voor de woningbouw in het plangebied geldt dat nagedacht wordt over vernieuwende woonvormen (bijvoorbeeld wonen met zorg, toekomstbestendig wonen) en op verschillende typen woningen voor diverse woonsegmenten. De wijk moet wonen in courante appartementen en woningen faciliteren en moet ook ouderen die vanuit eengezinswoningen op zoek zijn naar woningen om door te kunnen stromen faciliteren. Dit maakt deze locatie erg interessant en van belang voor de woonambities van gemeente Oosterhout.

De ambitie is samengevat: het kunnen bedienen van specifieke doelgroepen, zodat deze groepen aan Oosterhout kunnen worden gebonden.

- In totaal wordt een aantal van circa 383 woningen gerealiseerd, met een differentiatie die is als volgt:
  - 115 woningen lage (sociale huur) segment 30%
  - 138 woningen in het middeldure segment 36%
  - 130 woningen in het hoge (dure) segment 34%
- Een alternatieve differentiatie kan zijn:
  - 112 woningen lage (sociale huur) segment 30%
  - 114 woningen in het middeldure segment 30%
  - 151 woningen in het hoge (dure) segment 40%
- Voor de diverse segmenten gelden de door de overheid vastgestelde prijzen.
- De woongebouwen krijgen een gevarieerde gevelopbouw en hebben verder een plastische architectuur. Verder zullen zoveel mogelijk groene daken en gevelgroensystemen worden toegepast.



**figuur 2. Stedenbouwkundige setting (illustratief)**

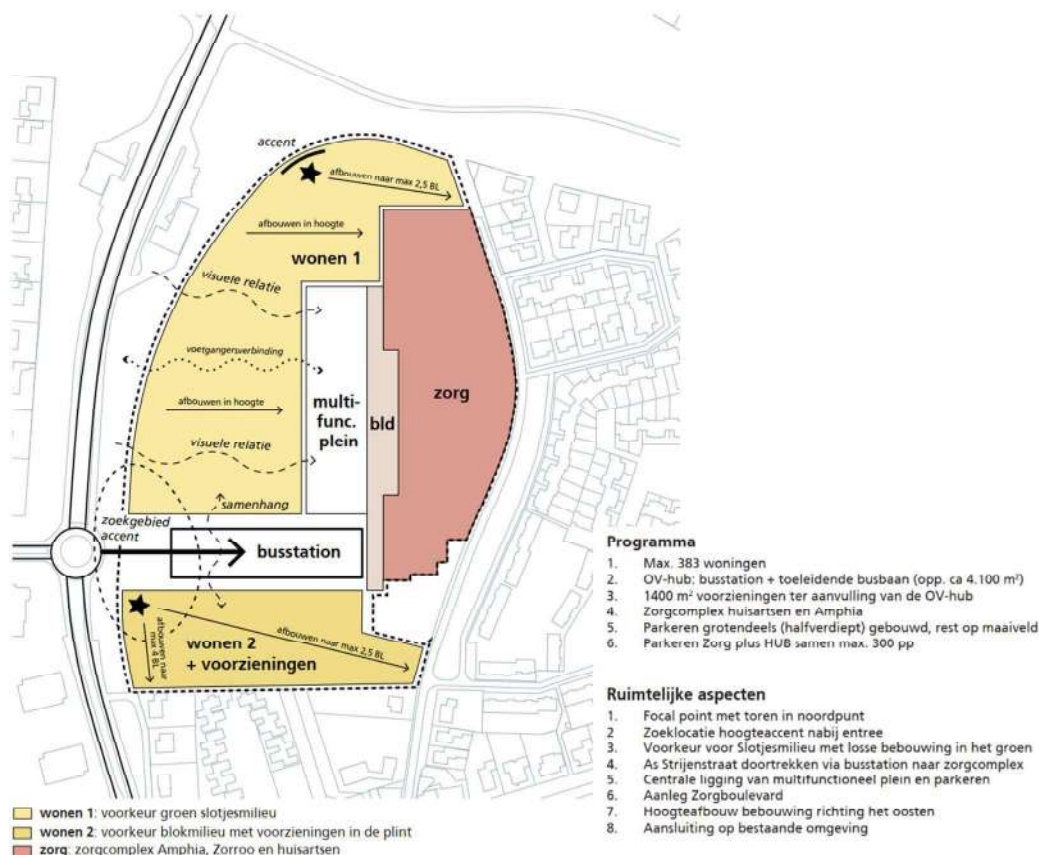
## 4 ruimtelijke uitgangspunten

### 4.1 stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig schetsontwerp gelden de volgende uitgangspunten.

#### bouvvolumes en -hoogten

- Het woningbouwprogramma zal zich in diverse bouvvolumes gaan manifesteren binnen het plangebied, aan de noordzijde, westzijde en zuidzijde. Woningen aan de noord-, west- en zuidzijde zullen vorm krijgen in appartementengebouwen. Aan de zuidzijde kunnen appartementen gecombineerd worden met bouwvolume voor zorg gerelateerde functies en/of kantoorfuncties.
- Aan de zuidzijde is – in aansluiting op omliggende woonwijken – tevens ruimte voor grondgebonden woningen.
- De hoogte van de bouvvolumes zal van west naar oost en zuid verlopen, naar circa 2,5 bouwlagen. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande bouwhoogten aan de oost- en zuidzijde.
- Aan de noordzijde van het plangebied wordt een verbijzondering / hoogteaccent in de bebouwing gerealiseerd. Deze 'landmark' met woonfunctie zal de binnenkomst van Oosterhout markeren.



figuur 3. Stedenbouwkundig/ruimtelijk concept

### architectuur/beeldkwaliteit

- De architectuur binnen het plangebied moet leiden tot een eigentijdse wijk met allure, maar moet wel aansluiten bij de eigenheid van bestaande woonwijken in Oosterhout. Een mix van authenticiteit en kwaliteit, zich uitend in de diverse typen woningen. De identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Oosterhout wordt door deze differentiatie verstrekt.



**figuur 4. Architectuur**

- Aan de oostzijde van het plangebied worden de zorgfuncties aaneen 'geregen' middels een 'boulevard', in de vorm van passende verharding van het gebied tussen het parkeren en de betreffende gebouwen (Zorroo, HAP en nieuwe locatie Amphia).
- De appartementen – ook die in combinatie met zorg gerelateerde functies en/of kantoorfuncties - worden als parkmilieu en blokmilieu ontwikkeld.



**figuur 5. 'Slotjesmilieu'**



**figuur 6. 'Blokmilieu'**



### flexibiliteit

- De ontwikkeling van het plangebied kan gefaseerd worden gerealiseerd. In het uit te werken stedenbouwkundig schetsplan (en daarop te baseren bestemmingsplan) wordt een zekere mate van flexibiliteit ingebouwd.  
Hierdoor kan zo goed mogelijk worden geanticipeerd op de kwantitatieve en kwalitatieve woonvraag en de mogelijk veranderde marktsituatie.

### bufferzone noordzijde

- Aan de noordzijde van het plangebied zal een groene bufferzone blijven bestaan, aansluitend op water(berging). Deze zone schermt de woningbouwontwikkeling aan de noordzijde af van de omliggende verkeersinfrastructuur.  
Dit sluit aan op de ambitie van gemeente Oosterhout om tot meer groenstructuren te komen en om binnen die structuren, maar daarnaast ook binnen het buurtgroen en bijvoorbeeld gekoppeld aan sloten, te streven naar het versterken van de biodiversiteit.

### overgangszone zuidzijde

- In aansluiting op de bestaande woonwijk aan de zuidkant van het plangebied wordt een overgangszone gerealiseerd, met grondgebonden woningbouw.

### verbinding met zorgboulevard

- Tussen het slotjesmilieu en de zorgboulevard zal in minimaal één voetverbinding worden voorzien.

### water

- Voor water in het plangebied geldt de algemene norm: openbaar gebied, maatgevende bui T=100, 70 mm in een uur opvangen (vasthouden en/of bergen) zonder overlast voor gebouwen, infrastructuur en vitale voorzieningen. Deze laatste blijven functioneren bij extreem hevige neerslag. Op privaat gebied geldt dat 40 mm van deze bui moet worden opgevangen.
- Verder dient er voldaan te worden aan WRP 2017-2021.

### verkeerskundige uitgangspunten

- De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer zal aan de westzijde plaats vinden.
- Voorzien is dat de huidige rotonde in de Pasteurlaan, in de zuidwestelijke hoek van het plangebied, door de gemeente zal worden omgebouwd tot een met verkeerslichten geregeld kruispunt (VRI). Gezien de korte afstand van de huidige aansluiting van het Amphia terrein tot dit kruispunt én gezien de te verwachten toename van het verkeer als gevolg van de herontwikkeling dient het terrein in de toekomst voor autoverkeer te worden ontsloten via het VRI kruispunt Pasteurlaan – Strijenstraat.
- De woonblokken ten zuiden van de voorziene OV hub en de aanwezige school kunnen aan de oostzijde via de Muldersteeg worden ontsloten.
- Ten behoeve van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en bij wegwerkzaamheden dient het gebied langs twee zijden bereikbaar te zijn voor hulpverleningsvoertuigen. Een tweede ontsluiting kan worden uitgevoerd als calamiteitenontsluiting.
- Los van de ontsluiting(en) van het plangebied is het streven om knelpunten door mobiliteitsgroei te voorkomen via het stimuleren van het fietsgebruik en het openbaar vervoer.



**figuur 7. Studie naar kruispunt en locatie OV-hub**

#### Civiel

- De ontwikkelingen op civieltechnisch gebied moeten voldoen aan de richtlijnen conform LIOR.
- Maatvoering infrastructuur dient dusdanig te zijn dat de toekomstige bebouwing bereikbaar is voor huisvuilophaal- en hulpverleningsvoertuigen
- Aanleg toekomstig openbaar gebied door ontwikkelaar aan te besteden conform gemeentelijke richtlijnen en na oplevering over te dragen aan de gemeente à € 1,-.

#### Milieu

- Binnen het milieubeleidsveld zijn aan de orde externe veiligheid, geluid, natuurbescherming (stikstof) en milieuzonering. Voor wat betreft het aspect geluid is de verwachting dat voor 1/3 tot 1/2 van het gebied de grenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. Hiervoor zijn maatregelen nodig aan de bron (b.v. zeer stil wegdek) en/of in het medium (b.v. geluidswallen) en/of via een besluit tot vaststellen van een hogere waarde. Ook zullen bouwkundige voorzieningen op specifieke plaatsen aan de gebouwen noodzakelijk zijn.
- Voor de natuurbescherming zal de feitelijk stikstofdepositie bij de uitwerking van de plannen moeten worden onderzocht.

#### OV-hub

- Gemeente Oosterhout heeft met de provincie een strategische verkenning gedaan naar de situering van OV-hubs in Oosterhout. De hubs moeten centrale knooppunten in de netwerken voor allerlei vervoersvormen vormen.
- Uit deze verkenning is gebleken dat een OV-hub op de Amphia locatie (ter vervanging van het huidige busstation aan de Leijzenhoek) de voorkeur heeft. Dit is ook benoemd in het bestuursakkoord 2022-2026.

- In een vervolgonderzoek dat in opdracht van de Gemeente Oosterhout en de provincie is uitgevoerd, zijn de ligging, de benodigde functies en het ruimtebeslag van een OV hub op de Amphia locatie bepaald. De bevindingen daarvan zijn samengevat in onderstaande tabel. Daarnaast is het schetsontwerp van de OV hub, inclusief de ontsluiting van zowel de OV hub als het Amphia-terrein op het kruispunt Pasteurlaan – Strijenstraat, toegevoegd aan deze Nota van Uitgangspunten.

OV hub, inclusief - busbaan - wacht- en laadstrook bussen - K&R strook t.b.v. OV reizigers	4.100 m <sup>2</sup>
Aanvullende OV voorzieningen: - fietsenstalling - deelmobiliteit (deelfietsen e.d.) - toiletvoorziening - horeca-/winkelvoorziening - chauffeursruimte	970 m <sup>2</sup> 280 m <sup>2</sup> 4 m <sup>2</sup> 60 m <sup>2</sup> 60 m <sup>2</sup>

**tabel 1. programma OV-hub**

\* Voor het parkeerterrein geldt dat dit afhankelijk is van de functie die de hub krijgt. Als niet voorzien wordt in een tweede hub nabij de A27 dan zal er behoefte aan een parkeervoorziening zijn.

- Voor de 4.100 m<sup>2</sup> voor het busstation geldt dat bij de uitwerking van het definitieve ontwerp rekening gehouden moet worden met een bandbreedte van +10% tot -10%.
- De aanvullende OV voorzieningen zijn voorzien in de plint van de bouwdelen nabij de hub.
- De OV-hub zal bijdragen aan de functionaliteit en kwaliteit van het plangebied. Naast het belang voor bewoners is de komst van de OV-hub voor de zorgfuncties ook van groot belang.
- Bij de inrichting van het her te ontwikkelen deel van het Amphia terrein dient de ontwikkelaar er voor te zorgen dat de strook parkeerplaatsen t.b.v. de OV hub goed bereikbaar is.
- Indien de OV hub er niet komt, dan ontstaat 1) meer ruimte voor parkeren en 2) meer ruimte voor woningen. Het Slotjesmilieu kan dan worden doorgetrokken / groter gemaakt worden. De benodigde stallingsruimte voor fietsen vervalt dan.
- Planologisch (bestemmingsplan) moet door de gemeente gefaciliteerd worden dat meer woningen realiseren ook daadwerkelijk kan.

#### duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Een duurzame en klimaatadaptieve wijk betekent meer dan zonnecellen op de daken en moderne installatietechniek in de woningen. Het betekent vooral een wijk waar het prettig wonen is, zodat aanpassingen ook op langere termijn niet nodig zijn. Het betekent ook een uitgekiend ontwerp, dat al op voorhand rekening houdt met bijvoorbeeld verkeersbewegingen en de oriëntatie ten opzichte van de zon.
- In sociale zin moet de wijk ook invulling geven aan duurzaamheid. Het stimuleren van ontmoeten, kunnen spelen en gemeenschapsgevoel moet tot uiting komen in de wijk.
- Fysiek moet duurzaamheid en klimaatadaptatie in de wijk maximaal tot uiting komen in meer groen, meer water(berging), temperatuurbeheersing (binnen en buiten),



(collectieve) energieopwekking (zonnepanelen et cetera) en 'van het gas af'. Voor regenwater geldt dat schone verwerking het uitgangspunt is.

- In het kader van duurzaamheid en klimaatadaptie moeten de ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan de BENG eisen, maar gezien het vermoedelijke moment van bouwen kan dit aangescherpt worden tot ENG.
- Verder moet voldaan worden aan de Notitie: Kader Klimaatadaptief Bouwen Oosterhout van december 2021. Dat betekent een zichtbare inspanning op het gebied van hitte, droogte en wateroverlast.
- Daarnaast moet worden uitgaan van het bevorderen van de biodiversiteit en natuurinclusief bouwen. Hoewel het kader nog een richtlijn is, valt te verwachten dat veel ervan tot regulier beleid zal worden verheven.
- Bij de oriëntatie van daken moet rekening worden gehouden met zonnepanelen en het combineren daarvan met groene daken.

#### parkeeroplossingen

- Parkeeroplossingen in het plangebied worden afgestemd op de ambitie om groenvoorzieningen in de wijk de ruimte te geven en het gebruik van fiets en OV te stimuleren. Dit gedachtengoed sluit ook aan bij wat in het bestuursakkoord over gezondheid is benoemd.
- Bij de grondgebonden woningen zal geparkeerd worden op eigen terrein. Bij de appartementengebouwen zal halfverdiept parkeren, deels onder en deels naast de gebouwen worden gerealiseerd. Tevens wordt er ten behoeve van de appartementen in openbaar toegankelijk maaiveldparkeren voorzien.
- Voor de zorgfuncties zal er een grotere, private parkeervoorziening komen van 300 plaatsen, half verdiept in combinatie met een dek. Het aantal plaatsen is tot stand gekomen op basis van een capaciteitsstudie.
- De halfverdiepte parkeervoorzieningen naast de appartementengebouwen moeten landschappelijk ingepast worden, ten behoeve van het groenbeeld dat het plangebied moet krijgen.
- Voor de private parkeervoorziening geldt dat deze met taluds landschappelijk ingepast wordt (zijde slotjesmilieu). Aan de zijde van de zorgboulevard krijgt de parkeervoorziening een representatieve en hoogwaardige uitstraling.
- De eigendomssituatie van de private parkeervoorziening is nog onderwerp van gesprek. Voor Amphia is van belang dat zij invloed heeft op de tariefstelling van het parkeren, om te voorkomen dat het parkeren voor patiënten, bezoekers en medewerkers te duur wordt. Om deze reden wil Amphia exploitant van de parkeervoorziening worden.
- Verder zal Amphia ervoor zorgdragen dat naast bezoekersgebruik ook werknemers van de gezondheidszorgfuncties (zowel van Amphia zelf als van derden) van deze publieke parkeervoorziening gebruik kunnen én gaan maken.
- De parkeerbehoefte voortkomend uit het woningbouwprogramma zal door de ontwikkelaar van het plangebied uitgewerkt worden.
- In verband met de aanwezigheid van de OV hub hoeven er minder parkeerplaatsen dan volgens de geldende normen geprogrammeerd te worden. De projectontwikkelaar mag gebruik maken van 'normcorrectie'. volgens de nota parkeernormen 2022 van de gemeente Oosterhout. De gemeente Oosterhout zal op basis van deze nota meewerken aan de normcorrectie.

*Een initiatiefnemer (ontwikkelaar) van een woningproject (nieuwbouw, verbouw, transformatie) mag stellen dat een bepaalde woondoelgroep en het daarbij behorend woonproduct aanleiding is voor een te motiveren afwijking van de benoemde parkeernorm. Dat kan ook van toepassing zijn als de initiatiefnemer een bepaalde mobiliteitsdienst of - product voor ogen heeft om het autobezit en - gebruik te faciliteren dan wel voorziet dat het autobezit en -gebruik op termijn zal veranderen.  
(bron: nota parkeren 2022 gemeente Oosterhout)*

- Een eventueel tekort aan parkeerplaatsen voor bezoekers van bewoners kan worden opgevangen door dubbelgebruik in de centrale parkeervoorziening. De voorwaarde hiervoor is dat er een tariefstelling zal worden gehanteerd die vergelijkbaar is met de sociale bezoekersregeling die geldt in het centrum van Oosterhout, teneinde afwenteling naar de omgeving te voorkomen. Tabel 2 laat zien dat de benodigde capaciteit voor bezoekers naar verwachting ook daadwerkelijk aanwezig is.

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeercapaciteit	300	300	300	300	300	300	300	300
Zorgfuncties Amphia Zorroo	254 (piek)	268 (piek)	64	64	30	30	30	30
parkeervraag bezoekers wonen	10	20	70	70	70	70	70	70
restcapaciteit voor bezoekers wonen	36	12	166	166	200	200	200	200

**tabel 2. mogelijke toekomstige parkeersituatie Oosterhout**

- De parkeerplaatsen voor de OV-hub (enkele (maximaal 10) deelauto's) maken deel uit van de genoemde 300 plaatsen.
- Bij de uitwerking zal rekening gehouden moeten worden dat er een Kiss & Ride strook gerealiseerd moet worden voor patiënten die de zorgfuncties bezoeken.
- Voor fietsparkeren bij de OV-hub is uitgegaan van 970m<sup>2</sup> fietsenstalling. De stalling is voorzien in de plint onder de gebouwen nabij de hub.
- Voor de school geldt dat de verkeerslogistiek (halen en brengen) zich oplost in verkeersinfrastructuur in het onderste gedeelte van het plangebied.

## 5 transacties met gemeente Oosterhout

### 5.1 grond

De gemeente onderzoekt of zij de OV-hub daadwerkelijk zal ontwikkelen en realiseren. Daarop vooruitlopend zal zij de gronden reserveren welke benodigd zijn voor de realisatie van de OV-hub en ondersteunende plintfuncties, naar locatie en omvang zoals in deze nota vastgelegd.

De ontwikkelaar die het plangebied zal gaan ontwikkelen en realiseren wordt verplicht de grond voor de hub (inclusief parkeerstrook voor Kiss & Ride en deelauto's) na aankoop van het plangebied bouwrijp aan te bieden aan gemeente Oosterhout.

De condities en voorwaarden (met uitzondering van omvang, locatie) waaronder levering aan de gemeente plaats moet vinden worden opgenomen in de verkoopovereenkomst met de ontwikkelaar.

De levering van de OV-hub met busbaan, fietsenstalling en deelmobiliteit wordt gedaan conform taxatie met prijspeil 5 oktober 2022. Op deze getaxeerde waarden zal jaarlijks indexering middels de CPI van toepassing zijn.

Indien de OV-hub er niet komt zal de gemeente meewerken aan verruimen van het aantal woningen in het bestemmingsplan, ter compensatie van de gemiste opbrengsten.

### 5.2 *kruispunt met VRI*

Voor het nieuwe kruispunt met VRI geldt dat de ontwikkelaar een financiële bijdrage aan gemeente Oosterhout moet leveren welke onderdeel zal zijn van de exploitatiebijdrage die ontwikkelende partij dient te voldoen in het kader van het gemeentelijke kostenverhaal.

### 5.3 *plintfuncties*

De gemeente zal binnen het plangebied, als onderdeel van de OV-hub, ook de 1.400 m<sup>2</sup> bvo plintfuncties afnemen van de ontwikkelaar, in casco staat.

De condities en voorwaarden waaronder levering van de betreffende vloeroppervlakten in de bouwdelen nabij de hub van de ontwikkelaar aan de gemeente plaats moet vinden worden eveneens opgenomen in de verkoopovereenkomst met de ontwikkelaar.

De plintfuncties worden door de gemeente tegen bouwkosten gekocht van de ontwikkelaar.

## **6 proces**

### 6.1 *tender*

Amphia heeft als doel de locatie op de korte termijn te vervreemden. Hiervoor zal Amphia een aanbesteding (niet Europees, Amphia kwalificeert niet als aanbestedende dienst en is daarom niet aanbestedingsplichtig) organiseren op basis van deze nota van uitgangspunten en een op deze nota van uitgangspunten gebaseerd stedenbouwkundig schetsontwerp.

De gemeente vervult in het ontwikkelingsproces een faciliterende rol. De aanbesteding van de locatie zal door Amphia worden georganiseerd en worden uitgevoerd. Hierbij zal het College Saneringen zorg toezien op het proces om voor Amphia tot een marktconforme opbrengst te komen. Het College Saneringen zorg zal ook formeel in moeten stemmen met de uiteindelijke transactie.

Na de aanbesteding zal de gemeente samenwerken met de ontwikkelaar die de locatie daadwerkelijk zal ontwikkelen.

Deze nota van uitgangspunten – waarin verwerkt de gemeentelijke eisen en wensen - zal de basis vormen waarop de aanbesteding wordt ingericht.



De ruimtelijke en functionele eisen en uitgangspunten die in deze nota vermeld staan dienen door partijen in de verdere planontwikkeling geborgd worden. Hieronder worden ook verstaan de ruimtelijke reservering voor de OV-hub en ondersteunende functies, alsmede de busbaan, het ontwerp voor de kruising met VRI waarop de ontwikkeling aangesloten wordt en de aansluiting op deze kruising.

#### 6.2 *bestemmingsplan*

Voor de ontwikkeling van het gebied dient na de tender een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente. In het bestemmingsplan wordt alle geldende wet- en regelgeving ten aanzien van de gebiedsontwikkeling geborgd.

#### 6.3 *SMP, IP*

Er dient volgend op het nieuwe bestemmingsplan een Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) en een inrichtingsplan (IP) te worden opgesteld voor dit project.

De doelen van het SMP zijn onder meer: het vastleggen van de rooilijnen, het inmeten van de omgeving (coördinaten), en het vastleggen van uitgiftepeilen.

De uitwerking van de ruimte rondom de woningen en gebouwen gebeurt in het Inrichtingsplan (IP). De peilmaten worden verwerkt in het concept Stedenbouwkundig Matenplan.

#### 6.4 *participatie*

De omgeving van het plangebied is nog niet betrokken bij de plannen. Bij de uitwerking van de plannen door de ontwikkelaar zal de participatie met de omgeving en communicatie omtrent de ontwikkeling opgestart worden.