

# HERTO GEN SINGEL OSS

AMBITIEDOCUMENT



**Hendriks** dicht dichterbij **rbij**  
Bedenkt, bouwt, beheert



**buro  
WAAL  
BRUG**  
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

GEMEENTE



## + INHOUD

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>STATUS PLANINITIATIEF</b> | <b>3</b>  |
| <b>DE LOCATIE</b>            | <b>4</b>  |
| <b>HET IDEE</b>              | <b>7</b>  |
| <b>DE DOELGROEP</b>          | <b>8</b>  |
| <b>RUIMTELIJKE INPASSING</b> | <b>9</b>  |
| <b>PARKEREN</b>              | <b>15</b> |
| <b>DE ARCHITECTUUR</b>       | <b>16</b> |
| <b>GROEN EN WATER</b>        | <b>20</b> |
| <b>OOG OP DE TOEKOMST</b>    | <b>24</b> |



# + STATUS PLANINITIATIEF

## HOOGSTE TIJD VOOR DE PUNT OP DE I

Hendriks Bouw en Ontwikkeling is eigenaar van het perceel hoek Foulkestraat/Hertogensingel. Op deze locatie is een kantoorpand gevestigd. De gemeente is eigenaar van het naastgelegen perceel aan de Oijenseweg. Op deze locatie was in het verleden een ouderensoos gevestigd, deze is inmiddels gesloopt. In het verleden heeft Hendriks in samenwerking met de gemeente gewerkt aan herontwikkeling van beide locaties. Naar aanleiding van deze samenwerking om tot herontwikkeling van de locaties te komen is in het bestemmingsplan d.d. 13-09-2012 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin kaders worden gesteld ten aanzien van bouwmassa en programma. De planontwikkeling is daarna echter stil komen te liggen. Gemeente en Hendriks zien het belang om deze locatie te ontwikkelen. Het gebied

achter de locaties is inmiddels ontwikkeld en het is van belang ook de 'kop' van dit gebied af te ronden. Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven is de locatie uitermate geschikt voor invulling met appartementen en gegeven de ligging van de locatie in de bocht van de Hertogensingel geeft dit aanleiding tot de realisatie van markante en herkenbare bebouwing die zich qua vorm en hoogte onderscheidt van de omgeving.

Stichting Dichterbij is al enkele jaren zoekende naar een passende locatie voor haar cliënten in Oss. Aan de Hertogensingel hoek Oijenseweg in Oss heeft de gemeente een kavel in haar bezit. In overleg tussen de gemeente en stichting Dichterbij is deze kavel als mogelijke oplossing aangedragen. Een ideale locatie voor cliënten die het beste op hun plek zijn midden in de maatschappij.

***"DOOR SAMENWERKING  
WORDT 1 + 1 MEER DAN 2"***

De gemeente wenst op deze locatie een integrale ontwikkeling. Partijen spraken met elkaar af dat er een stedenbouwkundig plan voor beide kavels tezamen wordt ontwikkeld. Hiertoe hebben Hendriks en Dichterbij gezamenlijk een intentieovereenkomst ondertekend. Het idee is om binnen de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan een plan te ontwikkelen van geclusterde zorgappartementen met algemene ruimten én koopappartementen. Deze gebouwen zijn weliswaar separaat van elkaar, maar stralen één familie uit. De samenwerking versterkt de ontwikkeling waarbij 1 + 1 meer dan 2 zal zijn!

In samenspraak met de gemeente Oss wordt dit ambitiesdocument opgesteld, met als doel een plan te ontwikkelen dat aansluit op de doelgroep van stichting Dichterbij, op de ambities van de gemeente Oss en op de vraag vanuit de markt.

N625



LOCATIE

HERTOGENSINGEL

CENTRUM

STATION

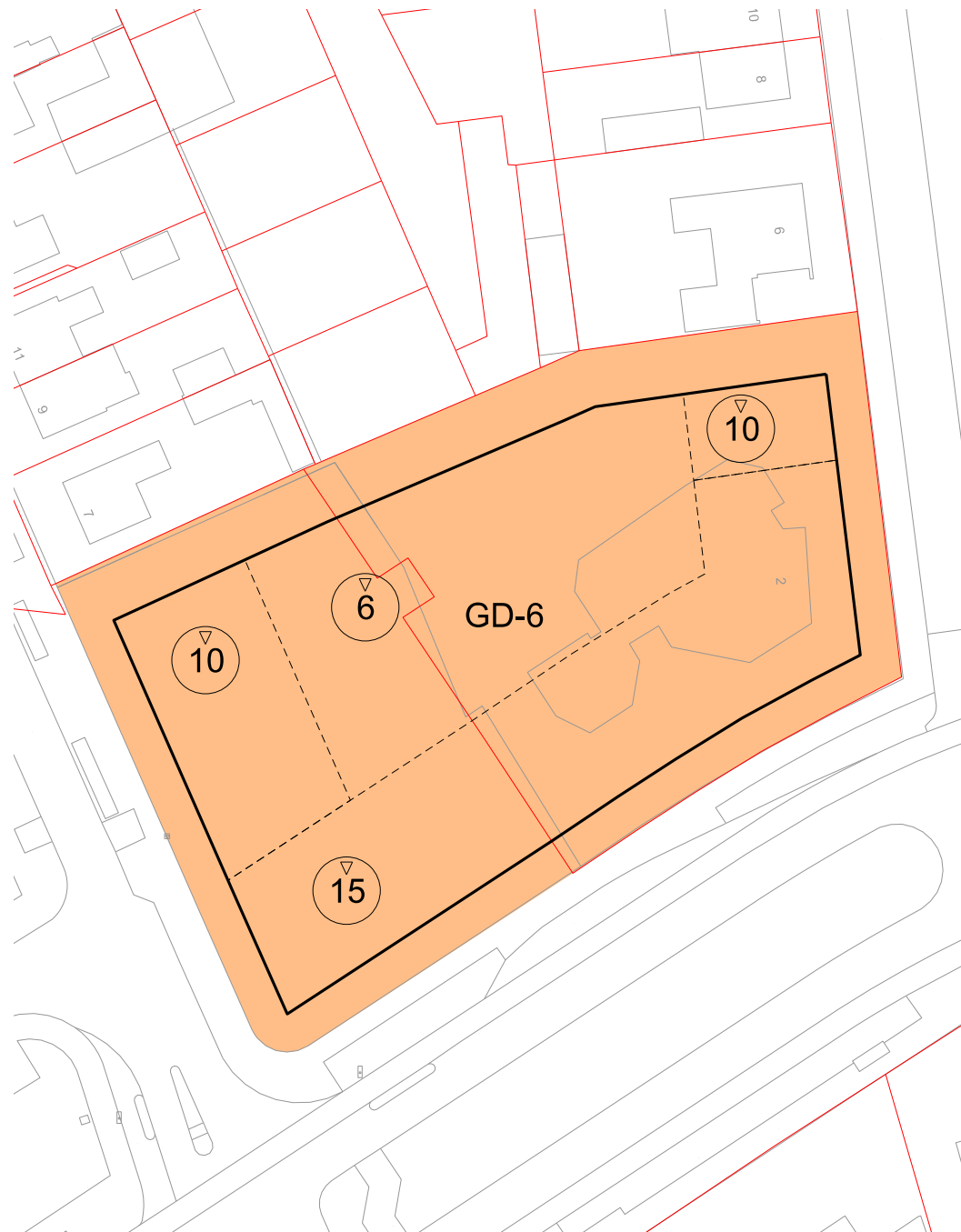
N329



# + DE LOCATIE



Locatie perceel Hendriks Bouw en Ontwikkeling BV en het beoogde perceel van Dichterbij



## ONTWIKKELMOGELIJKHEDEN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De stedenbouwkundige afweging met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden (en de toe te laten functies) heeft al plaatsgevonden in het geldende bestemmingsplan 'Midden Noord - Oss - 2012'. Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende ontwikkelingen meegenomen waaronder het 'Plan Krinkelhof', waarbinnen ook de locatie Hertogensingel ligt. Het plangebied van de locatie Krinkelhof omvat het binnenterrein van de voormalige bouwmaterialenhandel Govers en de twee percelen aan de Hertogensingel. Op het binnenterrein is inmiddels het plan 'Crescendo Park' gerealiseerd bestaande uit 14 appartementen en 20 patio-bungalows.

In de toelichting van het vigerend bestemmingsplan 'Midden Noord - Oss - 2012' worden voor de locatie Hertogensingel de ruimtelijke en functionele uitgangspunten als volgt omschreven: 'De specifieke situatie in het stedelijk weefsel nabij een bocht in een hoofdonthutingsweg vormt de aanleiding om op deze locatie een markant en herkenbaar gebouw te situeren dat zowel qua vorm als hoogte zich onderscheidt van de omgeving. De locatie is gelegen aan de rand van de woonwijk Krinkelhoek en is daarom ook geschikt voor woningbouw. Vanwege de herkenbare ligging en goede bereikbaarheid is hier een combinatie van wonen met gemengde doeleinden zoals kantoren en maatschappelijke doeleinden goed voorstelbaar.' Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het bouwvlak 4 tot 6 meter teruggelegd ten opzichte van het bestemmingsvlak met een gemengde bestemming. Binnen het bouwvlak zijn verschillende bouwhoogten aangegeven. Aan de zijde van de Hertogensingel bedraagt de maximale bouwhoogte 15 meter, met een mogelijkheid dit te wijzigen naar 20 meter volgens artikel 34.2 uit het vigerend bestemmingsplan. Langs de Oijenseweg en de Foulkesstraat bedraagt de maximale bouwhoogte 10 meter. Aan de 'binnenzijde' is de bouwhoogte beperkt tot 6 meter. Voor de locatie Hertogensingel is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen om zoveel mogelijk flexibiliteit te behouden voor een goede invulling van de locatie. Naast een andere bouwhoogte is hiermee ook een ruime gemengde bestemming mogelijk.

Vigerend bestemmingsplan



# + HET IDEE

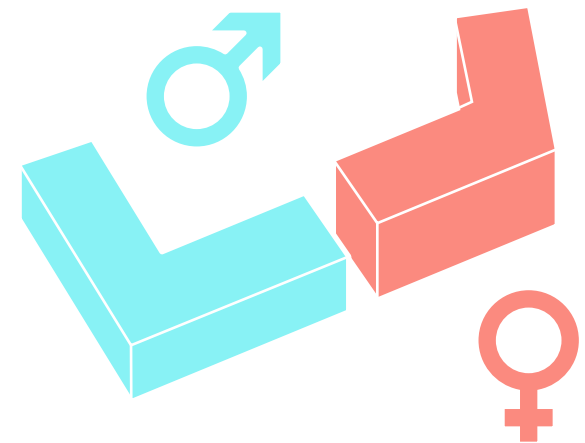
## IN SPELEN OP DE BEHOEFTE VAN NU

De woonvisie van de gemeente Oss geeft aan dat er meer behoefte is aan woningen dan dat er aan plancapaciteit beschikbaar is. De plancapaciteit bedraagt ongeveer 2.500 woningen, de woningopgave is bijna 3.500 woningen. Er ligt in het stedelijk gebied een flinke opgave voor het toevoegen van nieuwe plannen. In het woningprogramma van de woonvisie wordt uitgegaan van 40% appartementen/levensloopbestendige woningen, variërend van goedkope tot dure/middeldure woningen. De locatie van Hendriks is gezien de ligging ten opzichte van het centrum uitermate geschikt voor een invulling van een deel van de behoefte aan koopappartementen in het middeldure of duurdere segment. De in totaal 27 koopappartementen zijn onderverdeeld in 18 appartementen tot maximaal de NHG-grens en 9 appartementen boven de NHG-grens. De woonvisie van de gemeente Oss richt zich onder andere op woonzorginitiatieven. Er wordt

gewerkt aan een duurzame woningvoorraad. De beoogde locatie Hertogensingel hoek Oijenseweg is geschikt voor een invulling van een deel van de behoefte van woonzorgplaatsen voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Dichterbij wenst op deze locatie een voorziening te realiseren die ertoe bestemd is intramurale zorg te bieden aan 24 cliënten. Deze woon-leefvoorziening zal onder andere bestaan uit 24 zorgappartementen met een netto gebruiksoppervlakte van ca. 35 m<sup>2</sup>, bijbehorende centrale voorzieningen en dagbestedingsruimtes.

## BROERTJE EN ZUSJE

We willen het woon- en zorgprogramma van Stichting Dichterbij en Hendriks realiseren in 2 volumes, die 'broertje en zusje' van elkaar zijn, passend binnen- en gebruikmakend van de ruimte in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan, zodat op deze bijzondere plek een markant ensemble komt te staan, die de route naar het centrum via de Begijnenstraat begeleidt.



# + DE DOELGROEP



## STICHTING DICHTERBIJ

In Oss, onderdeel van Regio West binnen Dichterbij, zijn veel cliënten jaren geleden veelal gehuisvest in eengezinswoningen. Nu de cliënten ouder worden, volstaan deze woningen niet langer: de oudere cliënten kunnen bijvoorbeeld niet meer de trap op en af naar hun slaapkamer. Ook wordt de zorgvraag bij deze groep cliënten steeds groter. De situatie wordt steeds nijpender en de urgentie voor een levensloopbestendige voorziening is groot.

Het plan is een voorziening welke in beginsel zal worden ingezet voor oudere cliënten met een verstandelijke beperking die hulpbehoevende zorg en ondersteuning vragen. Echter streeft Dichterbij ernaar om (eventueel op termijn) binnen een

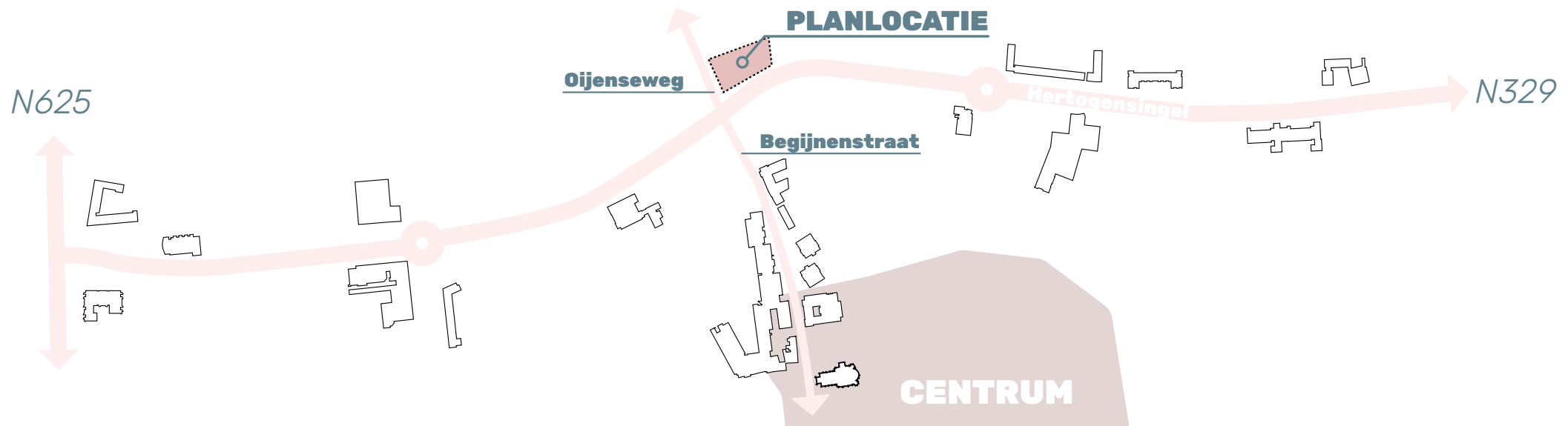
levensloopbestendig gebouw cliënten van diverse leeftijdsgroepen te kunnen huisvesten. Dit kunnen ook EMB (ernstig meervoudig beperkt) cliënten zijn. Het karakter is verzorgend, ondersteunend en belevingsgericht. De belevingswereld voor de diverse cliënten(groepen) verdient bijzondere aandacht. De voorziening is bedoeld voor cliënten van Dichterbij die nu ook in Oss wonen, hun maatschappelijke leven in Oss hebben en beperkt -met enige ondersteuning - zelfstandig gebruik kunnen maken van de sociale en maatschappelijke voorzieningen van Oss. De ondersteunende activiteiten, zoals ook een gedeelte dagbesteding, zullen bij voorkeur in de nieuwe voorziening gerealiseerd worden of in de directe nabijheid plaatsvinden.

## HENDRIKS BOUW EN ONTWIKKELING

Nederland vergrijsst en daarmee neemt de behoefte toe aan appartementen en levensloopbestendige woningen met het woonprogramma op één laag. Met de middeldure en dure koopappartementen richt Hendriks zich op medioren en senioren, waarvan de kinderen uit huis zijn, nu veelal een eigen grondgebonden woning bezitten in de noordelijk gelegen deelwijken in Oss en behoefte hebben aan een kleiner, gelijkvloers woonprogramma in de buurt van het centrum. Een pre van deze locatie voor de doelgroep is de relatief rustige ligging, in vergelijking met wonen in het centrum, maar wel met de voorzieningen van het centrum binnen handbereik. Naast stellen denkt Hendriks ook aan alleenstaanden op gemiddelde of gevorderde leeftijd als doelgroep voor onze ontwikkeling. In het gebouw zal een gevarieerd programma van drie- en vierkamerappartementen gerealiseerd worden. Deze bestaan uit 19 middeldure appartementen van 80-95m<sup>2</sup> gbo tot de NHG-grens en 8 dure appartementen boven de NHG-gresn, van 100-175m<sup>2</sup> gbo.

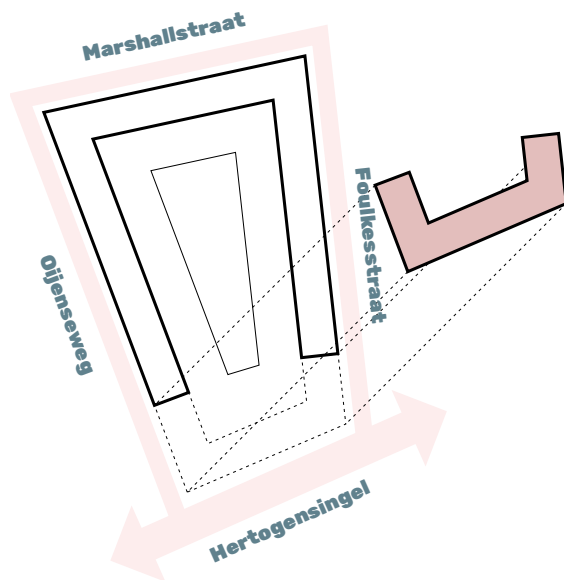


# + RUIMTELIJKE INPASSING



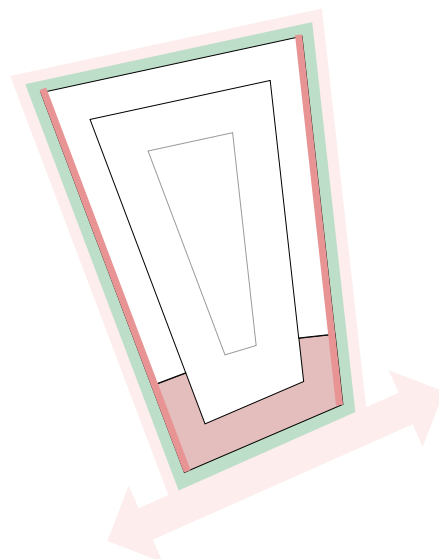
## MARKEREN CENTRUMROUTE

Sequentie van grotere volumes langs de Hertogensingel als belangrijke ontsluitingsroute binnen Oss.



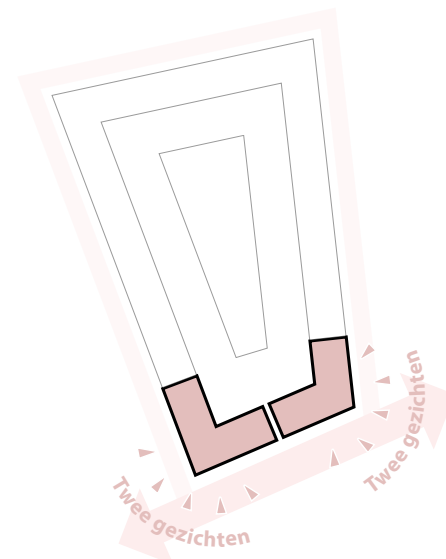
### BOUWBLOK AFRONDEN

De bebouwing volgt de randen van de planlocatie, waarmee afronding wordt gegeven aan het wigvormig bouwblok tussen de Oijenseweg en de Foulkesstraat.



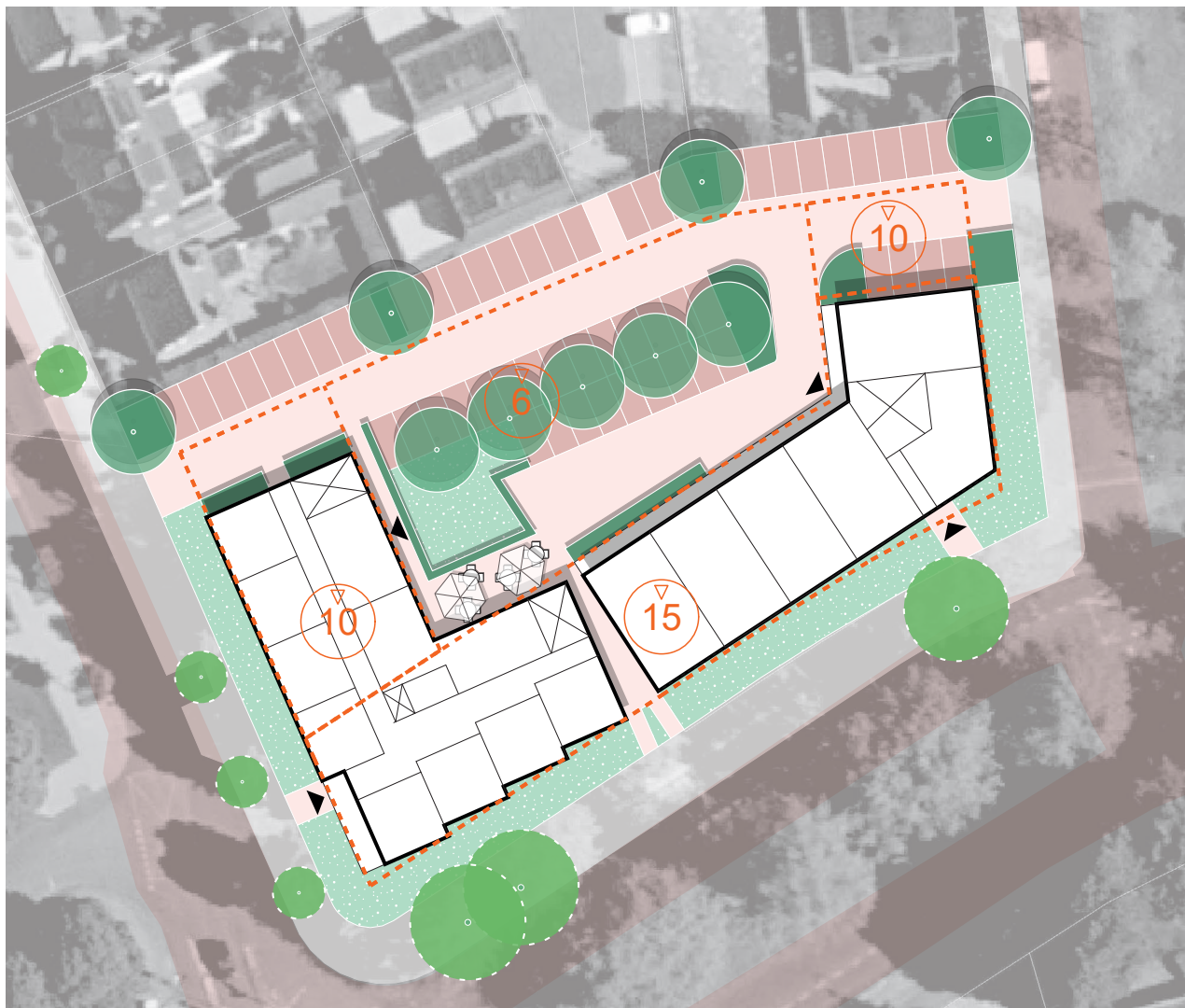
### STRAKKE ROOILIJN, GROENE VOORRUIMTE

Het bouwblok maakt de overgang tussen de schaal van de woonwijk Krinkelhoek naar de schaal van de stad, doormiddel van de nieuwe invulling op de kop.



### ÉÉN FAMILIE, TWEE GEZICHTEN

Het westgebouw en het oostgebouw vormen de twee gezichten naar achtereenvolgens de westzijde en de oostzijde van de Hertogensingel.



\* De opgenomen plattegrond van de geclusterde zorgappartementen in het stedenbouwkundig plan is het resultaat van een studie naar de optimale indeling, gebaseerd op het gewenste programma. Het betreft nadrukkelijk nog géén bouwplan.

\* De oranje stippellijnen en bouwhoogten komen overeen met het vigerend bestemmingsplan. In het stedenbouwkundig plan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 34.2 en de afwijkingsregel uit artikel 33.2.



Bomen handhaven



Bomen nieuw



Bouwvlak, vigerend bestemmingsplan

## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In de stedenbouwkundige uitwerking wordt uitgegaan van één ensemble, die zich nadrukkelijk presenteert aan de Hertogensingel. De twee functies kennen een verschillende bouwhoogte, om de gevelwand langs de Hertogensingel te onderbreken. De geclusterde zorgappartementen beslaan 3 bouwlagen en het appartementengebouw 6, waarvan de bovenste twee lagen in principe terugliggen om de hoogtesprong tussen beide te verzachten. Andere oplossingen zijn denkbaar, aan de architect de taak hier invulling aan te geven. Het ensemble voegt zich binnen de stedelijke schaal van de Hertogensingel en sluit aan op de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan om op deze locatie markante en herkenbare bebouwing te situeren.

Alle parkeerplaatsen bevinden zich op het binnenterrein. De ontsluiting van het (eigen) binnenterrein bevindt zich aan de zijde van de Foulkesstraat en de Oijenseweg.

## PROGRAMMA

56 parkeerplaatsen op eigen terrein

### DICHTERBIJ

- ca. 2100m<sup>2</sup> bvo
- intramurale woon-  
leefvoorziening voor  
24 cliënten
- zorgappartementen  
ca. 35m<sup>2</sup> gbo
- centrale  
voorzieningen en  
dagbesteding

### HBO

- ca. 4.140m<sup>2</sup> bvo (ex  
galerij en dakterras)
- 19 app tot NHG, van  
80-95m<sup>2</sup> gbo
- 8 app boven NHG,  
van 100-175m<sup>2</sup> gbo





Vogelvlucht bouwmassa, zicht vanuit zuidoosten



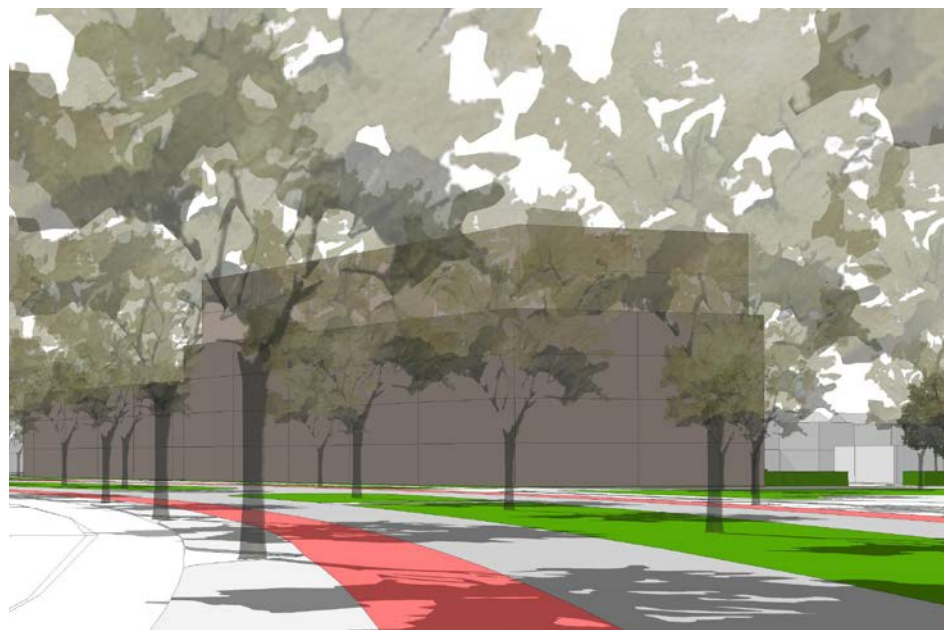
*Vanaf Oijenseweg, met zicht richting de grote kerk*



*Zijde Oijenseweg*



*Hoek Oijenseweg - Hertogensingel*



*Hoek Hertogensingel - Foulkesstraat*

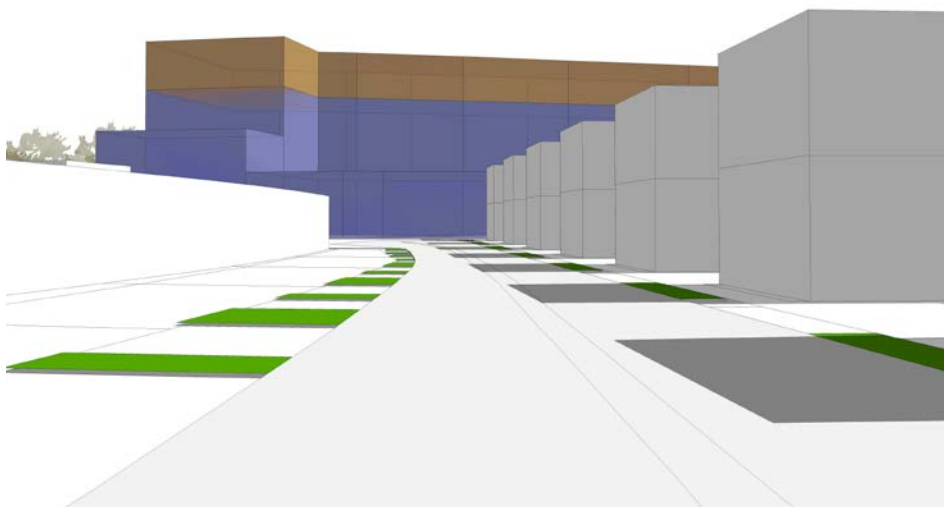




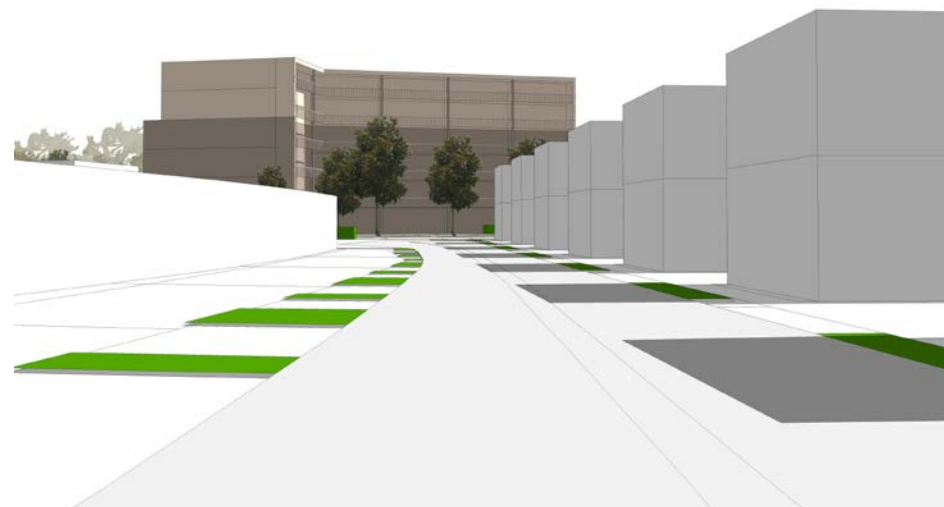
Bouwruimte in het bestemmingsplan



Stedenbouwkundig plan, zicht vanuit zuidoosten



Bouwruimte in het bestemmingsplan



Stedenbouwkundig plan, zicht vanuit Oorlogsheldenplein

# + PARKEREN

## PARKEERBALANS WOONPROGRAMMA

| Functie                               | Aantal | Parkeernorm bewoners | Parkeernorm bezoekers | Parkeerbehoefte bewoners | Parkeerbehoefte bezoekers | Parkeerbehoefte totaal |
|---------------------------------------|--------|----------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| Koop, etage, duur (> 125 m2 gbo)      | 8      | 1,6                  | 0,15                  | 12,8                     | 1,2                       | 14,0                   |
| Koop, etage, midden (75 - 100 m2 gbo) | 19     | 1,3                  | 0,15                  | 24,7                     | 2,9                       | 27,6                   |
|                                       | 27     |                      |                       | 37,5                     | 4,05                      | 41,6                   |

## PARKEERBALANS ZORGPROGRAMMA

| Functie                       | Aantal | Parkeernorm bewoners | Parkeernorm bezoekers | Parkeerbehoefte bewoners | Parkeerbehoefte bezoekers | Parkeerbehoefte totaal |
|-------------------------------|--------|----------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| Verpleeg- & verzorgingstehuis | 24     | 0,24                 | 0,36                  | 5,8                      | 8,6                       | 14,4                   |
|                               | 24     |                      |                       | 5,76                     | 8,64                      | 14,4                   |

## TOTAAL BENODIGD: 56 PARKEERPLAATSEN

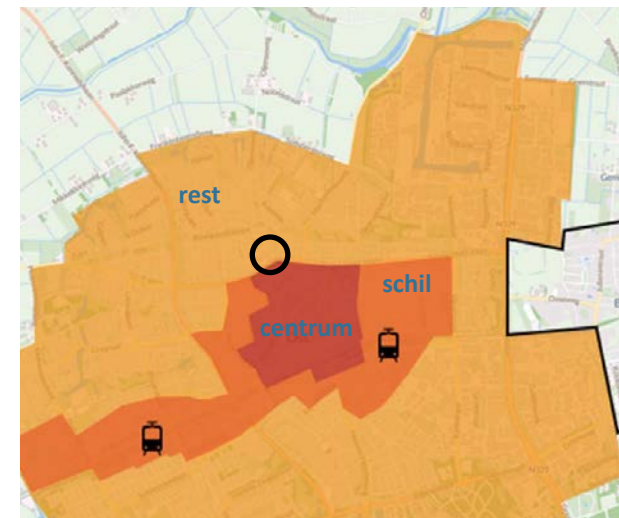
## FIETSPARKEERBEHOEFTE WOONPROGRAMMA

| Functie                               | Aantal | Parkeernorm bewoners | Parkeerbehoefte totaal |
|---------------------------------------|--------|----------------------|------------------------|
| Koop, etage, duur (> 125 m2 gbo)      | 8      | 4,5                  | 36,0                   |
| Koop, etage, midden (75 - 100 m2 gbo) | 19     | 3,0                  | 57,0                   |
|                                       | 27     |                      | 93,0                   |

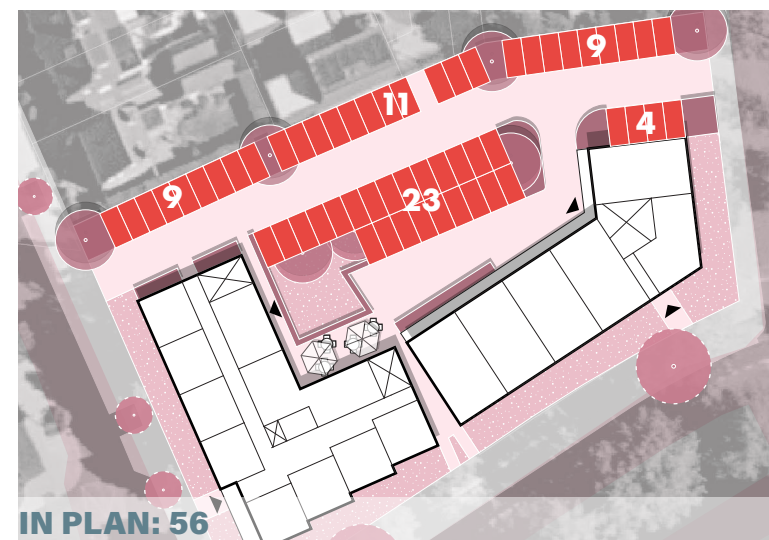
## TOTAAL BENODIGD: 93 FIETSPARKEERPLAATSEN

Voor de benodigde fietsparkeerbehoefte is ruimte gereserveerd binnen de plattegrond van het appartementengebouw in het stedenbouwkundig plan. Voor de zorgappartementen zal binnen het complex een bergruimte voor fietsen (personeel) en scootmobielen worden opgenomen.

parkeernormen gebaseerd op Nota Parkeernormen Oss 2023, mei 2023



Gebiedsindeling nota Parkeernormen Oss 2023



# + DE ARCHITECTUUR

## ARCHITECTONISCHE UITWERKING

De stedenbouwkundige opzet en de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zijn richtinggevend voor de architectonische uitwerking. Ook de verschillende woonprogramma's zijn van invloed op de vormgeving van de gebouwen. Het woongebouw op de hoek Hertogensingel – Oijenseweg bestaat uit (kleinere) zorgappartementen met gemeenschappelijke woonkamers. Het woongebouw op de hoek Hertogensingel – Foulkesstraat bestaat uit (grotere) koopappartementen.

De ligging van de planlocatie ter hoogte van de 'knik' in de Hertogensingel en langs de route naar het centrum, vormen de directe aanleiding voor de keuze om op deze locatie twee markante koppen te realiseren. In basis zijn de stedenbouwkundige kaders (bouwmasa, bouwhoogte en rooilijn) al bepaald in het geldende bestemmingsplan. Ook in de doorvertaling naar de architectonische uitwerking dient deze bijzondere ligging tot uitdrukking te komen.

Twee hoofdthema's zijn hierbij van belang:

1. Samenhang aan de Hertogensingel; de architectonische samenhang tussen de twee woongebouwen aan de Hertogensingel.
2. Verbijzondering op de hoeken; de architectonische uitwerking op enerzijds de hoek Hertogensingel – Oijenseweg en anderzijds de hoek Hertogensingel – Foulkesstraat.

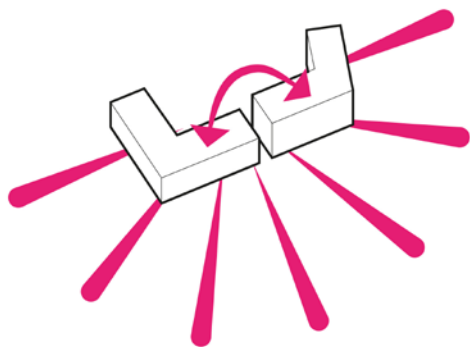
## INRICHTING BUITENRUIMTE

De voorgenomen ontwikkeling vindt volledig plaats op eigen terrein en gaat niet ten koste van openbaar groen. Tussen de voorgevel van de nieuwe bebouwing en de trottoirs langs de omliggende wegen wordt een doorlopende groenzone opgenomen waarmee een collectieve overgang wordt gecreëerd tussen het plangebied en het openbaar gebied. Op het binnenterrein achter de bebouwing wordt waar mogelijk ingezet op het vergroenen van de buitenruimte door de toepassing van onder andere haagblokken met bomen, groene parkeerplaatsen en halfopen verharding. In de verdere uitwerking en inrichting van de buitenruimte dient aandacht te zijn voor de relatie met de openbare ruimte van het

achterliggende erfgebied (Oorlogsheldenplein). Als begrenzing naar de planlocatie is op het erfgebied een hekwerk met klimop geplaatst. In overleg met de omwonenden kan bekeken worden of het gewenst is een verbinding te maken met de buitenruimte van de onderhavige planlocatie. Als het realiseren van een verbinding aan de orde is, kan de inrichting van de buitenruimte met de parkeerplaatsen hierop worden aangepast.

## ARCHITECTENSELECTIE

Gezien de bijzondere ligging en het openbare karakter van de locatie vinden we dat er hoge eisen moeten worden gesteld aan de architectuur. Daarom vragen we drie gerenommeerde architectenbureaus die ervaring hebben met het ontwerpen van duurzame woon(zorg)gebouwen een invulling te geven aan een eerste architectonische uitwerking. Beide gebouwen worden ontworpen door hetzelfde architectenbureau, om de samenhang tussen beide te garanderen. Daarnaast is het voornemen een landschapsarchitect in te schakelen om te komen tot een fraaie en duurzame inrichting van de buitenruimte.



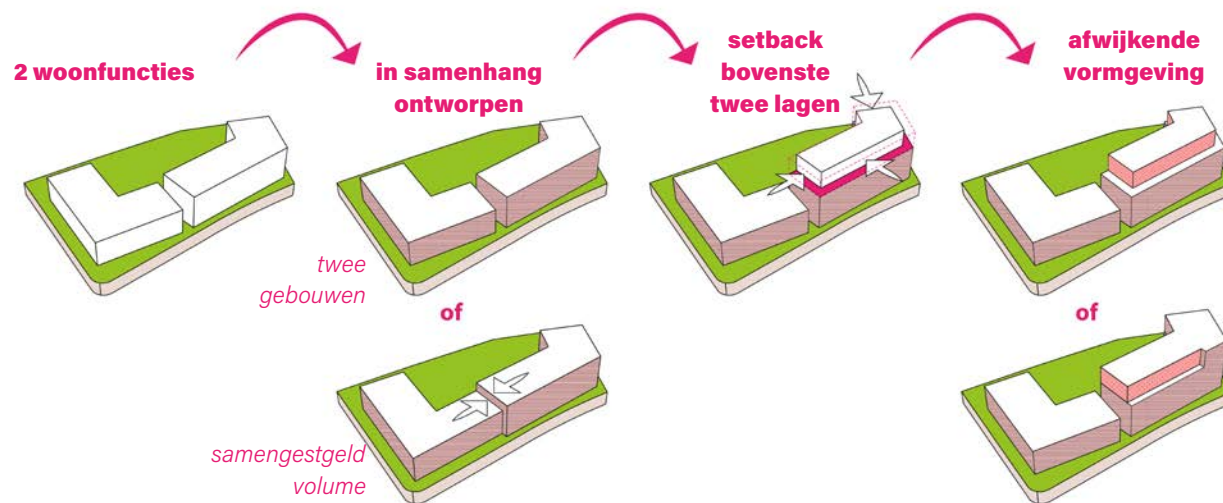
Onderlinge samenhang

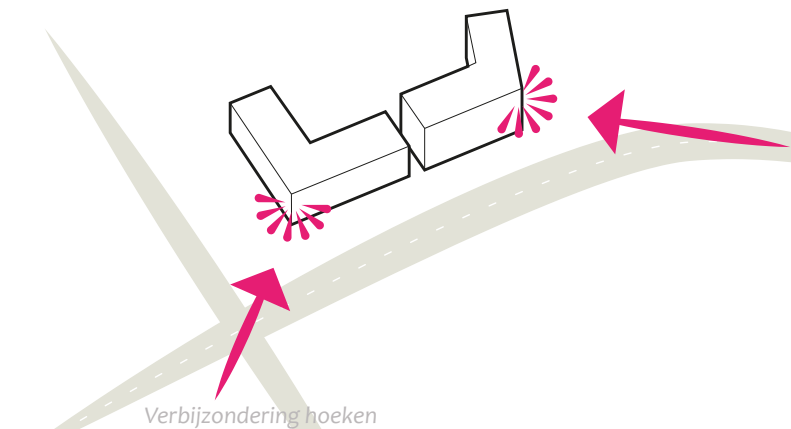
## 1. SAMENHANG AAN DE HERTOGENSINGEL

De nieuwe appartementengebouwen worden vormgegeven binnen de kaders van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het hoofdvolume grotendeels is bepaald, maar dat wil nog niet zeggen dat de volledige ruimte die het bestemmingsplan biedt ook benut moet worden. Het nieuwe ensemble kan als twee losse gebouwen of als een samengestelde bouwmasa worden vormgegeven. De samenhang wordt zichtbaar door een verwante architectuurstijl. Daarnaast wordt de samenhang in de architectuur voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels. Daarbij kan het metselwerk worden voorzien van verbijzonderheden, zoals een plint, rollagen en andere accenten.

Overeenkomsten en verschillen op onderdelen worden met name tot uitdrukking gebracht in het gevelbeeld, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De bovenste twee lagen van het rechter gebouw zijn teruggelegd en anders vormgegeven. De schaalsprong tussen beide gebouwen wordt hiermee verzacht.

Ter illustratie van deze architectonische principes zijn enkele referentiebeelden opgenomen.





## 2. VERBIJZONDERING OP DE HOEKEN

Beide woongebouwen staan ieder op een andere hoek van de planlocatie. De gevel met de entree van de zorgappartementen op de hoek Hertogensingel – Oijenseweg is georiënteerd op het oude lint van Oijen naar het centrum van Oss. De kortere gevel van het gebouw is gericht op de Hertogensingel.

Door de bocht in de Hertogensingel staat het woongebouw met de koopappartementen op de hoek met de Foulkesstraat heel nadrukkelijk in de zichtlijn van de Hertogensingel.

Deze specifieke hoeksituaties dienen op een verschillende wijze tot uitdrukking te komen in de architectonische uitwerking van beide woongebouwen. Beide zijden van de woongebouwen dienen onderscheidend te zijn, een doorlopende gevel is niet gewenst. Gedacht kan worden aan een verbijzondering van de bouwmassa, een afwijkend gevelbeeld en/of een ander kleur- en materiaalgebruik.

Ter illustratie van deze architectonische principes zijn enkele referentiebeelden opgenomen.





*Sprekende overgang dak - gevel*



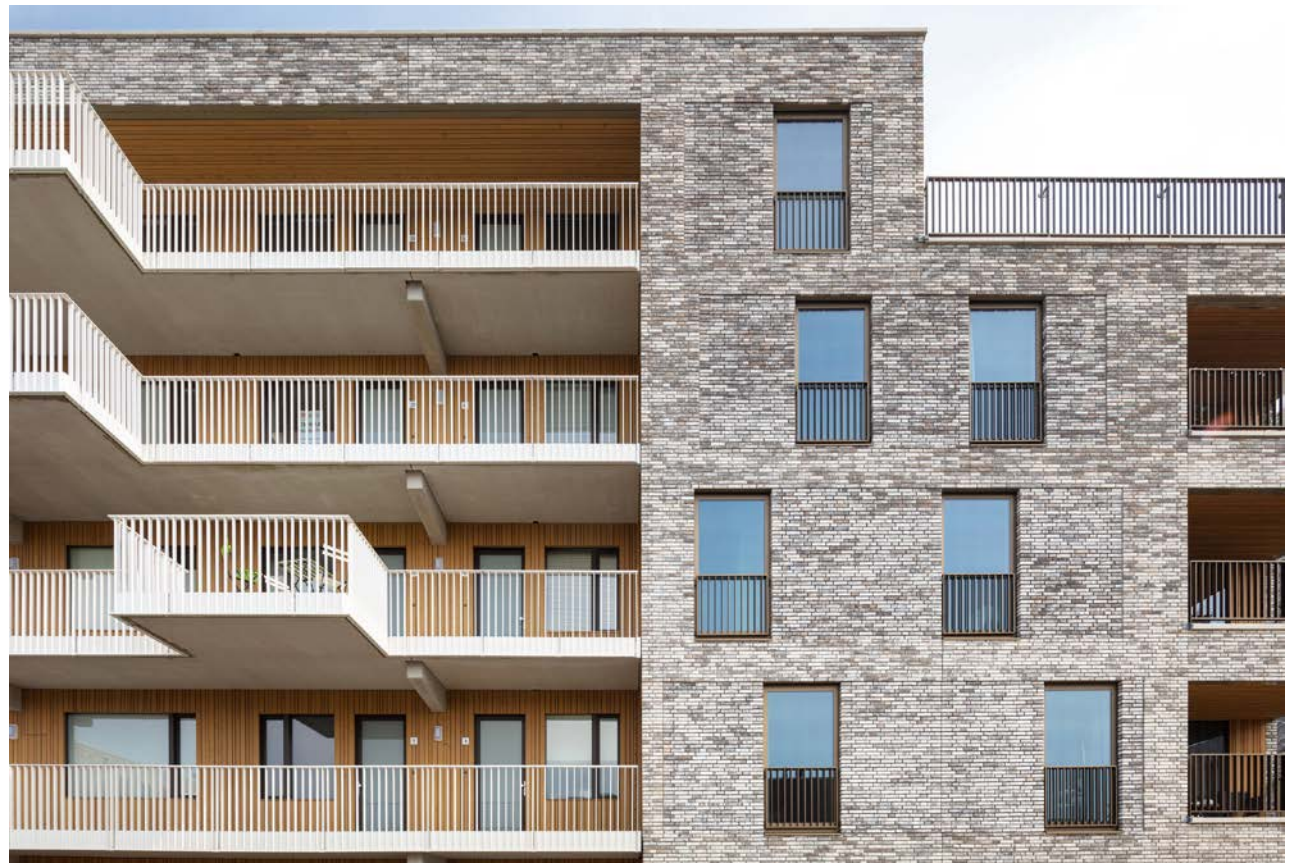
*Herkenbare entree*



*Balkons geïntegreerd*

Naast de eerder genoemde thema's/principes dient in de architectonische uitwerking ook aandacht te zijn voor:

- De entree van het gebouw. De entree is duidelijk herkenbaar, uitnodigend en wordt zorgvuldig vormgeven.
- De alzijdigheid van het gebouw, waar dat van belang is. Volledig gesloten gevels zijn uitgesloten.
- De architectuur, vormgeving en materialisering dient qua sfeer afgestemd te worden op de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- De balkons, waar van toepassing, zijn geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw.
- Het appartementengebouw grenst aan het openbaar/gezamenlijk gebied. Geen privé-tuintjes op maaiveld. De buitenruimte van de appartementen op de begane grond is vergelijkbaar met de balkons op de verdiepingen.
- De vormgeving van de plint van het gebouw.
- Belangrijk is een zorgvuldig gedetailleerde, sprekende overgang van dak naar gevel.
- Indien sprake is van een galerijontsluiting dient deze geïntegreerd te worden in het ontwerp.
- Eventuele zonnepanelen zijn vanuit openbaar gebied niet zichtbaar.
- Een vergroende buitenruimte en parkeerterrein.



*Gallerij binnen volume*

# + GROEN & WATER

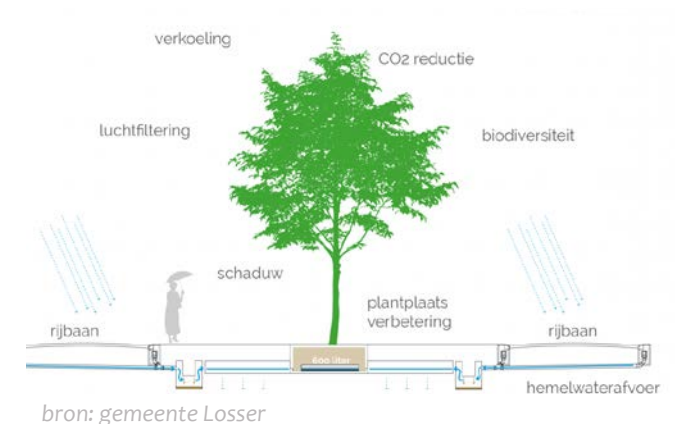
Door het toevoegen van bebouwd oppervlak op de locatie en de aanleg van de benodigde parkeerruimte, volgens de gemeentelijke parkeernorm, neemt het totaal aan verhard terrein toe. De ruimte voor groen en water is daarmee beperkt. Dit vraagt om slimme oplossingen om het geheel toch een groene uitstraling te geven en ruimte te bieden aan water. Het combineren van functies biedt hiervoor een kans. Dit zou bijvoorbeeld bewerkstelligd kunnen worden door het dak en de gevel te benutten en water met groen te combineren. Door zoveel als mogelijk groene verharding in te zetten wordt eveneens bijgedragen aan de beoogde groene uitstraling en wordt ruimte toegevoegd voor waterinfiltratie.

De beperkte ruimte vraagt wellicht om een technische oplossing met betrekking tot waterberging. Door deze te combineren met groen ontstaat er een win-win situatie. Mogelijke oplossingen kunnen zijn:

- Het toepassen van boombunkers met retentieruimte. Dit zorgt voor betere gezondheid en groeiruimte boom, zorgt voor minder onderhoud aan verharding en biedt ruimte voor infiltratie regenwater;
- toepassen polderdaksysteem in combinatie met pv-panelen. Combinatie van groen, water en energie op één dak;
- groenstrook voorzijde combineren met hemelwaterinfiltratie.

Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan een gezonde en klimaat adaptieve leefomgeving. Het is daarom van belang de juiste groeiomstandigheden te creëren, zodat nieuwe aanplant tot optimale wasdom kan komen en de volledige potentie wordt benut. Daarom wordt bij de soortkeuze rekening gehouden met de condities ter plaatse en waar mogelijk groeiplaatsverbetering toegepast.

## ecosysteemdiensten van een boom



## boombunker met ruimte voor waterretentie



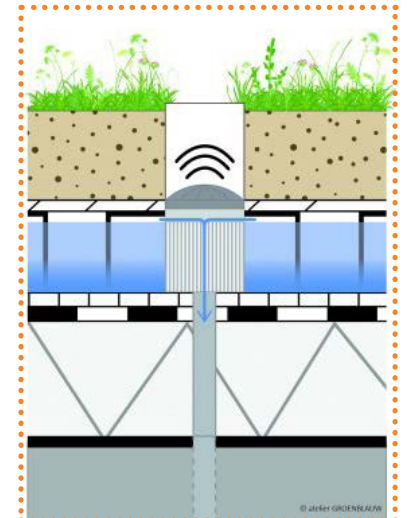
bron: nlgreenlabel.nl

## watervetragende groenstrook



bron: Dienst Zuidas

## polderdaksysteem

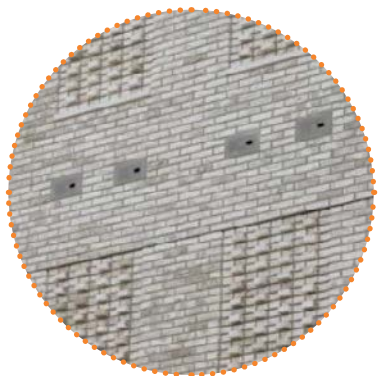


bron: atelier GroenBlauw

# + GROEN & WATER – GEBOUW



aanzicht noordgevel verzachten  
doormiddel van gevelgroen,  
bijvoorbeeld tegen galerij



natuurinclusief bouwen draagt bij  
aan biodiversiteit



daken inzetten voor groen,  
energieopwekking en water



voorruimte biedt mogelijkheid voor  
combineren groen en waterberging

# + GROEN & WATER – BUITENRUIMTE



haagblokken, combineren met bomen



verhoogde plantenbakken, met bv moestuin voor bewoners



besloten buitenruimte creëren voor Dichterbij, bijvoorbeeld met pergola



begroeid hekwerk richting Oorlogsheldenplein handhaven



groen parkeren combineren met bomen



groene verharding met uitstapstrook

# + BEPLANTING

**Fraxinus ornus OBELISK**



- 2e grootte, smal zuilvormig
- verdraagt verharding

**Haagblokken: Acer campestre**



- inheems
- drachtsoort voor bijen
- waardsoort voor vlinders



**Sorbus latifolia 'Henk Vink'**



- 2e grootte, smal piramidaal
- verdraagt verharding
- opvallende bloei, markeert entree
- drachtboom voor bijen
- voedselboom voor vogels

**Acer x freemanii CELEBRATION**



- 1e grootte, breed piramidaal
- verdraagt verharding
- opvallende herfstkleur
- waardboom voor vlinders
- snelle groei
- dichte kroon geeft veel schaduw

# + OOG OP DE TOEKOMST

## DICHTERBIJ DUURZAME TOEKOMST

Iedere dag zetten wij ons in om cliënten een fijne dag te laten beleven. Om hen een betekenisvol en waardig leven te bieden. Dat doen we samen met het netwerk van de cliënt, met de buurt en met andere organisaties. We willen dat nog een hele lange tijd blijven doen: dat kan alleen als we ook in een vitale wereld leven, met een gezond milieu en gezonde mensen.

Alle reden om duurzaamheid te omarmen, het welzijn van mens en milieu hoog op onze agenda te zetten en om er werk van te maken: in onze bedrijfsvoering én met iedereen die bij onze organisatie betrokken is. Naast het verbeteren van de sociale 'voetafdruk' (een fijne leef- en werkomgeving voor cliënten en medewerkers creëren) werkt Dichterbij actief aan het verkleinen van haar ecologische 'voetafdruk' (de energietransitie en het reduceren van CO<sub>2</sub>).

## GREEN DEAL DUURZAME ZORG

Als zorgorganisatie staan we middenin de maatschappij. Een maatschappij waarin het onderwerp duurzaamheid steeds meer urgentie krijgt. Dichterbij omarmt de doelen van de Green Deal Duurzame Zorg. Hierin staan doelstellingen beschreven waarmee de zorgsector haar bijdrage kan leveren aan het verbeteren van het welzijn van mens en milieu.

De Green Deal biedt ons een leidraad om duurzame doelstellingen te formuleren op de volgende pijlers:

- CO<sub>2</sub> reductie en energietransitie;
- Circulaire bedrijfsvoering;
- Medicijnresten uit het afvalwater;
- Gezonde leef- en werkomgeving.

## DUURZAME BEDRIJFSVOERING

Binnen Dichterbij wordt duurzaamheid steeds meer een (rand)voorwaarde in processen en projecten. Zo is duurzaamheid bijvoorbeeld een integraal onderdeel van het inkoopbeleid en in vastgoedontwikkeling, zowel bij nieuwe als bestaande bouw. Duurzaamheid is een belangrijk vertrekpunt bij alle nieuwe ontwikkelingen. Ook hoe wij ons werk organiseren. We faciliteren een gezonde leef- en werkomgeving. Zo komt een duurzame bedrijfsvoering tot stand vanuit een natuurlijk ritme.

## DICHTERBIJ KLIMAATNEUTRAAL

De landelijke doelstelling voor de zorgsector is 49% CO<sub>2</sub> reductie in 2030 en 95% voor 2050. Stichting Dichterbij streeft naar het maximaal haalbare t.a.v. CO<sub>2</sub>-reductie. Hierbij hanteren wij de volgende uitgangspunten:

1. **Energie besparen:** dit kunnen we bereiken door bijvoorbeeld apparatuur minder uren te laten maken, ze efficiënter in te stellen en te gebruiken;
2. **Duurzame energie opwekken en gebruiken:** zelf duurzame energie opwekken (op eigen terrein) kan met PV-zonnecellen, zonneboiler of warmtepompen. Door eerst te isoleren (ramen, muren, enz.) wordt de warmtevraag lager en de inzet van warmtepompen makkelijker.
3. **Nieuwbouw (bijna) klimaatneutraal:** nieuwbouw wordt niet meer aangesloten op aardgas. Alternatief is een aansluiting op een bestaand warmtenet, PV-zonnepanelen in combinatie met warmtepompen.
4. **Duurzame elektriciteit inkopen:** inkoop van groene stroom uit Nederlandse bron (bijv. met Milieukeur) van wind en zonne-energie draagt bij aan de verdere reductie van de CO<sub>2</sub>-footprint.

## HENDRIKS BOUWT DUURZAAMER

Samen bouwen aan een betere wereld is al sinds jaar en dag onze drijfveer. We vinden dat de gebouwde omgeving altijd veiliger, gezonder en duurzamer kan, zodat mensen er comfortabel kunnen wonen en werken. Dat we daarbij het milieu en de natuurlijke energiebronnen zo min mogelijk moeten belasten, beschouwen we als een open deur. Niet voor niets geven onze drie drijfveren: Slim, Sociaal en Sustainable, ons richting bij alles wat we bij Hendriks doen. Vanzelfsprekend maken we afspraken met onze ketenpartners om afval en materialen te recyclen en gebruiken we beton uit herwonnen materialen. We zijn bovendien FSC-gecertificeerd. Op onze bouwplaats gebruiken we een duurzaam ketenpark met ledverlichting, bewegingssensoren en zonnepanelen op het dak. Gemiddeld hergebruiken we 90% van de afvalstromen. Uiteraard zullen de zorgenheden en de koopappartementen gasloos zijn en zullen ze voldoen aan de laatste BENG normering.

## CIRCULARITEIT

Ook op het gebied van circulariteit leggen we de lat hoog. We gaan in gesprek met onze leveranciers om een aandeel van circulaire bouwmaterialen van minimaal 10% te bereiken. Dit willen we zo mogelijk overtreffen. Onder andere bekijken we welke van de volgende maatregelen toe te passen zijn in ons plan aan de Hertogensingel:

- Volledig recyclebare kalkzandsteen en cellenbeton van Xella;
- Spouwmuur- en dakisolatie van Isover, met volledig herbruikbaar biobased materiaal;
- Freemont (gerecycled cement) in de betonmortel;

- 50% betongranulaat in het beton, in plaats van traditioneel vulmateriaal;
- Circulaire bakstenen met CO<sub>2</sub>-reductie van 30% ten opzichte van een traditioneel product;
- Graphenstone ecologische muurverf, die CO<sub>2</sub> absorbeert en 8,5 kg/m<sup>2</sup> aan CO<sub>2</sub> bespaart;
- Producten met materialenpaspoort (na levensduur 100% recyclebaar).

## KLIMAATADAPTATIE

Een belangrijk thema bij nieuwe initiatieven is een klimaatbestendige inrichting van de buitenruimte. Bij de nadere uitwerking is er aandacht voor de thema's wateroverlast, droogte en hittebeleving. Zo zijn we voornemens om de parkeervakken op eigen terrein uit te voeren met water doorlatende verharding in combinatie met grasstenen. Hiermee wordt de beleving van een verhard parkeerterrein verkleind en de groenbeleving vergroot. Daarbij zal het water dat op de parkeervakken valt makkelijker infiltreren. De toename van het verhard oppervlak wordt gereduceerd door het toepassen van grasstenen in de parkeervakken. Bomen op het parkeerterrein houden water vast en geven verkoeling door middel van schaduwwerking en verdamping.

## NATUURINCLUSIEF

De mens neemt steeds meer ruimte in waardoor dieren en planten verdrongen worden. Door verstening van onze omgeving beperken we de ruimte voor planten en dieren. Dit betekent een afname van de biodiversiteit. Het is noodzakelijk om in onze wijken ruimte te geven aan de natuur. De natuur moet ingesloten worden in onze woningen, tuinen en openbare ruimte. Ook voor bewoners resulteert dit in een gezondere leefomgeving.

De eerste stap om dieren te helpen is het bieden

van een verblijfplaats en nestgelegenheid. In ons plan kunnen we dat doen door het toepassen van bomen en inbouwstenen voor vogels en vleermuizen in de gevels. Zo zullen we inbouwstenen in de gevel opnemen voor gierzwaluwen, vleermuizen en huismussen en zullen we met een ecooloog de keuze van het type bomen afstemmen ten gunste van biodiversiteit. Daarmee geven we met plan Hertogensingel ook ruimte aan de natuur.

## ENERGIE

De doelstelling van de gemeente Oss is om in 2050 volledig energieneutraal te zijn. Zo heeft de gemeente Oss de ambitie om alle bestaande woningen aardgasvrij te maken en de sociale huurwoningen energieneutraal. Hendriks heeft de ambitie uitgesproken om eind 2023 de CO<sub>2</sub> uitstoot vanuit bouwmaterialen met 50% te verminderen. Daarnaast is ons streven nieuwe ontwikkelingen energieneutraal te bouwen. Om in 2050 energieneutraal te zijn is het voor deze ontwikkeling daarom vanzelfsprekend om aan te sluiten bij deze ambities en te streven naar energieneutraliteit.

Energieeneutraal bouwen wil zeggen dat de ontwikkeling, voor wat betreft de gebouwgebonden energie, zelfvoorzienend is. Zo gaan we voor de appartementen van Hendriks verder dan enkel gasloos en de huidige BENG norm. Dit kunnen wij bewerkstelligen door goede isolatie, de benodigde warmte op te wekken met een warmtepomp en de elektriciteit uit zonne-energie te halen. Zo is het streven het dak volledig in te zetten, voor energieopwekking, voorkomen van hittestress, verbetering van de biodiversiteit en waterretentie.





**Hendriks**  
Bedenkt, bouwt, beheert

dicht dichterbij  
dichterbij  
dichterbij rbij



**Vestigingsadres:** Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

**Telefoonnummer:** 024 - 675 23 56 **Emailadres:** [info@burowaalbrug.nl](mailto:info@burowaalbrug.nl) **Website:** [www.burowaalbrug.nl](http://www.burowaalbrug.nl)

**Rekeningnr.:** IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01