

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Oss

Afdeling LWE, t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e

Postbus 5

5 5.1.2e BA OSS

In afschrift aan de Gemeenteraad van Oss

Megen, Haren, Macharen 24 februari 2025

GEMEENTE OSS	
POSTKAMER	
Datum:	27 FEB 2025
Afdeling:	LWE
Iwpië RG	

Geacht College,

Graag reageren wij hierbij op het ontwerp OmgevingsVisie. Een goed moment om hierbij uw werkbezoek aan Megen, Haren en Macharen in oktober 2023 in herinnering te nemen.

Algemeen

In zijn algemeenheid herkennen wij ons goed in de beschrijving van de karakteristieken van de kernen, in ons geval Megen, Haren en Macharen. In grote lijnen zijn wij het eens met de gekozen uitgangspunten en accenten waar het gaat om de leefbaarheid qua wonen, werken, ontmoeten, gezondheid en het verenigingsleven c.a..

Omdat het succes vooral van de verdere uitwerking en uitvoering zal afhangen, willen wij u nogmaals nadrukkelijk aandacht vragen voor de leefbaarheid van de kleinere kernen, vooral waar het gaat om de dubbele vergrijzing en de ontgroening.

En hoewel wij de benadering van ieders verantwoordelijkheid, rol, initiatief en samenwerking wel kunnen volgen, liggen daar – ook op basis van ervaring - dilemma's waar wij een steviger regierol van de gemeente verwachten. Wij projecteren een en ander op de volgende onderdelen.

Woningbouw en toewijzing

De gekozen inzet op autonome groei voor Megen, Haren en Macharen kunnen wij onderschrijven. En stimulansen voor het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) evenzeer. Zeker zijn wij ook gecharmeerd van uw initiatief voor meer prioriteit voor de autochtone inwoners bij de woningtoewijzing etc..

Wij hopen niet dat door de hoofdkeuze op groei voor het stedelijk gebied met Geffen, Ravenstein en Herpen (en kennelijk ook voor de regio's Nijmegen en 's-Hertogenbosch) de autonome groei van de overige kernen, en voor ons nu m.n. van Megen en Haren, op achterstand zal komen, waar het nu al wel op lijkt.

De kwetsbaarheid qua leefbaarheid van vooral de kleinere kernen hebben wij u tijdens uw werkbezoek helder aangegeven. De mutatie in het huurbestand is in onze kernen zeer laag, wat de doorstroming beperkt. Bij CPO gaat het bijna altijd om groepjes starters/jongeren; dergelijke groepjes voor ouderen en doorstromers per kern zullen zich bijna nooit voordoen, althans niet binnen een redelijk gelijke termijn. Dus bouwen voor senioren, doorstromers of andere aandachtsgroepen zal per kern heel specifiek benaderd moeten worden.

Het zal dus altijd gaan om kleine aantallen woningen voor verschillende groepen, maar wel in een juiste regelmaat naar de actuele behoefte. De kernen zijn daarbij ook het meest gebaat, omdat met hollen en stilstaan noch de voorzieningen zoals scholen, of verenigingen (elftalopbouw etc.) geholpen zijn.

Het succes voor CPO, maar zeker voor andere bouw-initiatieven ligt voor ons ook duidelijk in het beschikbaar zijn van locaties, althans een redelijk helder kader dat er succes is op een procedure voor een bouwtitel.

Zodoende vragen wij u regie te nemen op een meer dynamische aanpak van de woningbouw voor de kleinere kernen, i.c. nu voor Megen en Haren (later Macharen) en wel op de volgende hoofdzaken:

- a. Een “dynamische” ruimtelijke beschouwing van de 3 kernen voor wat betreft inbreidings- (en eventueel uitbreidings-) mogelijkheden (kansen en problematieken) met uitgangspunten, randvoorwaarden en richtlijnen. Met voorrang voor Megen en Haren.
- b. Een “dynamische” verkenning van de woningbehoefte naar soort en plekken van de 3 kernen. Inclusief een verkenning van de initiatieven die er nu lopen c.q. zijn aangekondigd door particuliere initiatiefnemers.

Wij realiseren ons goed dat de woningbouw met veel problemen kampt. De prijzen van bouwmaterialen, de beschikbaarheid daarvan en de rente zijn sterk bepalend voor de uitvoerbaarheid van projecten c.q. de concrete invulling van de woningbehoefte. Hopelijk kan de voorgestelde dynamische aanpak bijdragen aan een meer stabiele en tijdige invulling van de concrete woningbehoefte en hulp aan particuliere initiatieven. In dit opzicht vragen wij ons zelf af of met een opschaling naar de overige kernen van Oss een nog groter bereik zou kunnen worden gevonden, omdat daarin dan woningcorporaties en projectontwikkelaars betrokken zouden kunnen worden. Dan zijn mogelijk grotere, gelijksoortige bouw”stromen” voor alle kernen te organiseren.

Verenigingsleven en voorzieningen

De financiële en bestuurlijke druk op het verenigingsleven en de druk op de exploitatie van voorzieningen (dorpshuizen, scholen, winkelveorzieningen etc.) is evident. Terwijl het stimuleren van ontmoeten, bewegen en persoonlijke ontplooiing juist daar gezocht (moeten) worden.

Eenzijds vergt dit een slimme benadering waar voorzieningen samen komen/samengebracht kunnen worden, zeker bij nieuwbouw. In het geval van de nieuwbouw van de basisschool liggen er adviezen voor naschoolse activiteiten, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal, een pluktuin/moestuin etc... Deze totaal-benadering is belangrijk en urgent, terwijl het proces van de totstandkoming van de basisschool - nu bijna 10 jaar, maar concreet al zeker 5 jaar - dat niet lijkt te bevestigen. Het is te betreuren dat er vanwege het tijdsverloop/traagheid een aanzienlijk deel van de schoolgaande kinderen vanuit m.n. Macharen gekozen hebben voor plaatsing buiten de 3 kernen. Wij benadrukken nogmaals dat deze programma-benadering er op korte termijn moet komen.

Anderzijds vraagt dit ondersteuning van de bestaande voorzieningen. De plek van de gemeenschapshuizen Acropolis, De Haar en d'n Bongerd in onze kernen behoeft verder geen toelichting; ook niet de perikelen met betrekking tot de (toekomstige) financiële situatie. Wij waarderen de gekozen insteek dat deze voorzieningen voor iedere kern onontbeerlijk zijn.

Bijzonderheden

De oeverwal met zo meteen de Meanderende Maas, de historische eigenheid van Megen en het religieus erfgoed (m.n. kloosters en kerken) zijn voor ons bijzonder. Deze kwaliteiten mogen zeker uitgenut worden, maar qua bestemming en schaal naar dorpse maatstaven. Geen grote horeca-achtige benaderingen. En liever met bestemmingen waaraan grote behoefte is, dus woonbestemmingen met functies die ondersteuning leveren aan het verenigingsleven en de bestaande voorzieningen. Waar mogelijk geldt dat ook voor vrijkomende, leegstaande gebouwen of bij de ondersteuning van winkelveorzieningen.

Tot slot

Graag zien wij uw reactie tegemoet en vanzelfsprekend zijn wij bereid verder inhoud te geven en mee te werken aan de verdere uitvoering van de ambities van de OmgevingsVisie.

Dorpsraad Megen, Haren, Macharen

5.1.2e



College van Burgemeester en
wethouders van Oss
Afdeling LWE, t.a.v. de heer P. Mertens
Postbus 5
5340 BA OSS

Gemeente Oss Publieksvoorlichting									
Tijdstip ontvangst:									
Paraaf medew:									
Datum ontv: 26 FEB 2025									
Verblijfpl:									
Bestuurder									
Kopie	R	S	1	2	3	4	5		

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3