

Aan de leden van de Gemeenteraad

Ruimtelijke Ontwikkeling

Raadhuislaan 2, Oss

Telefoon 14 0412

Fax [0412] 64 26 05

E-mail gemeente@oss.nl

www.oss.nl

Postbus 5

5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
22 juni 2021	RO / 4551392	T. Donkers	14 0412
Onderwerp			
Flexwoningen Oss			

Geachte raadsleden,

Wij zijn gestart met de voorbereiding van een project met Flex-woningen in Oss. In deze raadsinformatiebrief informeren wij u hierover

Opgave/ ambitie

De behoefte aan woningen in Oss is groter dan het aanbod. De verwachting is dat die vraag de komende jaren alleen maar blijft stijgen. Met inzet van de woningbouwtaskforce gaan we de woningbouw versnellen. In Oss-West hebben we plannen voor 2.500 tot 3.000 woningen. Een flink aandeel hiervan zal bestaan uit huurwoningen voor de woningbouwcorporaties. Deze zijn hard nodig, er is in Oss veel vraag naar sociale huurwoningen. Omdat de bouw van deze woningen op z'n vroegst in 2023 van start gaat, is het van belang een tweesporenbeleid te voeren waarbij door het bouwen van woningen voor korte en lange termijn flexibeler op de vraag kan worden ingespeeld. Flexwoningen op tijdelijke locaties kennen een snelle procedure en een korte bouwtijd. Het is een moderne manier om snel kwalitatief goede woningen toe te voegen, voor de korte termijn. In de prestatieafspraken die wij eind vorig jaar met de corporaties hebben gemaakt gaan we uit van de realisatie van 240 flexwoningen op tijdelijke locaties in de periode tot en met 2024.

Flexwoningen Oss

Samen met BrabantWonen willen we op meerdere locaties in de stad Oss flexwoningen realiseren. De flexwoningen worden volledig geproduceerd in een fabriek. Via een speciaal transport komen de woningen kant-en-klaar op de locatie, waarna ze geplaatst, afgemonteerd en aangesloten worden op de nutsvoorzieningen. De flexwoningen staan 10 tot 15 jaar op de tijdelijke locatie, daarna kunnen ze elders worden ingezet. BrabantWonen heeft al ervaring met flexwoningen in Den Bosch. Zie <https://www.denbosch.nl/nl/projecten/flexwoningen-op-tijdelijke-locaties> en <https://www.brabantwonen.nl/defuik>. In Den Bosch heeft het concept zichzelf bewezen; de flexwoningen zorgen daar voor beweging op de woningmarkt en helpen tientallen huishoudens vooruit.

Doelgroep

De flexwoningen zijn bedoeld voor 1- en 2-persoons huishoudens die hier maximaal 2 jaar kunnen wonen. De termijn van 2 jaar volgt uit de Wet doorstroming huurmarkt (Wdh). Iedereen die ingeschreven staat bij BrabantWonen kan reageren, er zijn geen specifieke eisen. Gezinnen met kinderen onder 18 jaar zijn uitgezonderd. Zij zijn beter op hun plek in een eengezinswoning (zij maken daar ook eerder kans op, omdat er relatief veel eengezinswoningen zijn in Oss). Ook statushouders worden hier niet gehuisvest, omdat BrabantWonen deze doelgroep, net als gezinnen met kinderen onder de 18 jaar, liever duurzaam wil huisvesten.

Locaties

Samen met BrabantWonen hebben we een verkenning gedaan naar mogelijke locaties voor de flexwoningen. Daarbij hebben we onder andere gekeken naar: eigendomsituatie, beschikbaarheid, ligging/ omvang en mogelijke belemmeringen. We willen meerdere locaties die snel van de grond kunnen komen, in combinatie met een voldoende spreiding over de stad.

De eerste locatie die we gaan invullen is een voormalig voetbalveld gelegen aan het Bergsche Hoevepad. Dit veld werd gebruikt door voetbalclub S.V. de Ruwaard, maar is nu niet meer nodig. We onderzoeken de mogelijkheid om hier 72 flexwoningen voor de duur van 15 jaar te realiseren. De komende jaren zullen we ook andere locaties onderzoeken. Geschikte locaties kunnen zijn: Gewandeweg (agrarische perceel), Nieuwe Hescheweg (tussen de Julianasingel en Sint Wilpertslaan) en Schadewijkpark (aan de Kuipers-Rietbergstraat).



Luchtfoto met in het midden de locatie voormalig voetbalveld Ruwaard

Procedure

De plaatsing van flexwoningen voor een bepaalde termijn kan met een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van (het gebruik volgens) het bestemmingsplan. Omdat het een tijdelijke situatie betreft hoeft de bestemming niet te worden gewijzigd. Voor een periode van 15 jaar is een ministeriële aanwijzing nodig op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw).

Communicatie/ omgevingsdialoog

BrabantWonen dient als aanvrager zorg te dragen voor de omgevingsdialoog met de buurt. Rond de tijd dat deze raadsinformatiebrief beschikbaar komt worden omwonenden en andere belanghebbenden per brief geïnformeerd over dit project. De direct omwonenden ontvangen daarbij een uitnodiging om deel te nemen aan een informatiebijeenkomst. Met de input vanuit de buurt zal BrabantWonen het plan verder vormgeven zodat eind september de (formele) omgevingsdialoog kan starten.

Financiële haalbaarheid

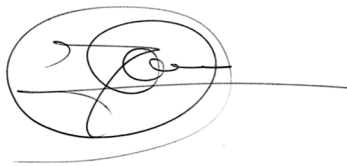
Voordat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd moet ook duidelijk zijn of het plan financieel haalbaar is. Brabant Wonen en de gemeente moeten hier nog afspraken over maken en besluiten over nemen.

Globale planning (locatie Voormalig voetbalveld Ruwaard)

- 3^e en 4^e kwartaal 2021: Informatiebijeenkomst direct omwonenden, planvorming, haalbaarheidsonderzoek, omgevingsdialoog, besluitvorming, start procedure omgevingsvergunning
- 1^e en 2^e kwartaal 2022: bouwrijp maken, productie flexwoningen, plaatsen en aansluiten, woonrijp maken, oplevering (en opstarten 2^e locatie)

Gedurende het project zullen wij u op de hoogte houden van de voortgang.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Mr. J.H.T. van Orsouw
Wethouder

Samenvatting

Samen met Brabant Wonen willen we op meerdere locaties in de stad Oss tijdelijke sociale huurwoningen realiseren. Deze flexwoningen zijn nodig omdat de bouw van nieuwe (reguliere) woningen niet snel genoeg gaat om aan de huidige grote vraag te kunnen voldoen. De flexwoningen zijn bedoeld voor 1- en 2-persoons huishoudens die hier maximaal 2 jaar kunnen wonen. De eerste locatie die we willen invullen is een voormalig voetbalveld aan het Bergsche Hoevepad. Het plan is om hier 72 flexwoningen voor de duur van 15 jaar te realiseren. Daarna zullen ook andere locaties worden opgepakt.