

Nieuwe woningbouwlocaties aan westrand van Oss 2019-2028

Inleiding

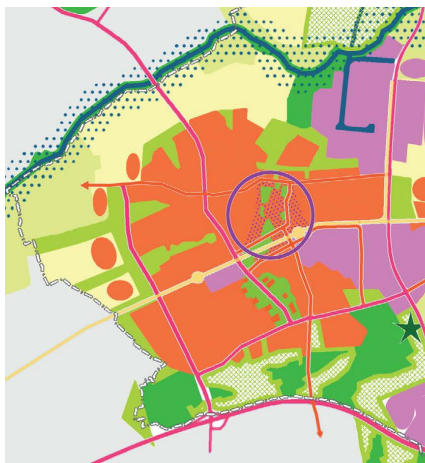
Voor de jaren 2019-2028 heeft Oss een woningbouwopgave van 2600 tot 3500 woningen voor het stedelijk gebied Oss-Berghem. Deze bandbreedte van 2600 tot 3500 woningen helpt om de toekomstige woningbouwopgave in het juiste perspectief te plannen. De bandbreedte geeft het verschil aan tussen de lage en de hoge prognose. De lage prognose gaat uit van de autonome opgave voor woningbouw op basis van de bevolkingsprognose. De hoge prognose houdt rekening met inlopen van huidige tekorten.

Het grootste gedeelte van deze woningen zal in het bestaande stedelijk gebied Oss-Berghem komen. Door transformatie en herontwikkeling van bestaande bebouwing en locaties kan voor een groot deel hierin worden voorzien. Maar de mogelijkheden in het stedelijk gebied alleen zijn niet voldoende. Een deel van de woningen zal aan de rand van de bestaande stad moeten komen.

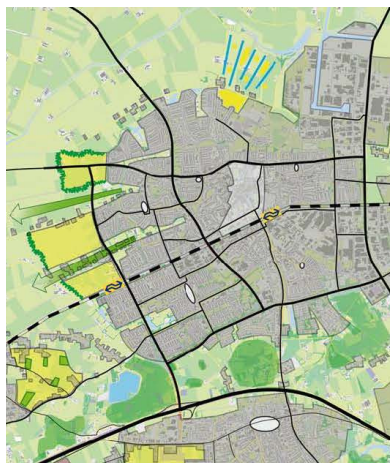
Besluiten gemeenteraad Oss

In 2010 is een zeer uitvoerige studie gedaan, namelijk Verkenning Strategie Wonen Oss 2030. (Vastgesteld door de gemeenteraad in 2010). Hierin is door de gemeenteraad de voorkeur uitgesproken voor de ontwikkeling van Oss-West Regio. Grote woningbouwuitbreidingen van Oss vinden aan de westzijde van de stad plaats. Ook het verkennen van de mogelijkheid om station Oss-West te verplaatsen in westelijke richting is onderdeel van deze voorgestelde ontwikkeling. De keuze om aan de westzijde van de stad grote woningbouwlocaties te ontwikkelen is een bevestiging van de keuze die is gemaakt in de Structuurvisie Oss 2020 (vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2006).

Begin 2019 heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht van toepassing verklaard op een groot gebied aan de westzijde van de stad.



Structuurvisie Oss 2020



Verkenning Strategie Wonen Oss 2030

De voorliggende studie "Nieuwe Woningbouwlocaties aan de rand van Oss 2019-2030" is in feite een herijking. Ook met de inzichten en uitgangspunten van nu is de conclusie wederom dat de westzijde van de stad het meest geschikt is voor nieuwe woningbouwlocaties. In 2010 verkenden we de mogelijkheden voor één grootschalige woningontwikkeling, als complete woonwijk met

voorzieningen. Dit uitgangspunt is niet meer realistisch. De opgave voor woningbouw is kleiner. Ook gaan we uit van een meer flexibele ontwikkeling, waardoor een betere afstemming op de marktvraag en ruimte voor herontwikkeling van locaties binnen Oss mogelijk is. Er is dan ook geen noodzaak om alle nieuw te realiseren woningen te clusteren. Er is juist wel een noodzaak om aan te sluiten bij de bestaande stad en haar bestaande voorzieningen en infrastructuur. De westzijde van de stad biedt hiervoor de beste mogelijkheden.

Ambitie coalitie

De coalitie heeft de ambitie uitgesproken om in een hoger tempo en op korte termijn woningen toe te voegen aan de stad. De coalitie ziet daarbij kansen voor het aantrekken van nieuwe bewoners uit de regio. De markt bepaalt uiteindelijk hoeveel woningen er worden opgenomen in de stad.

PFM wonen

Het portefeuillemanagement wonen, PFM, is een monitor die onder andere de behoefte aan nieuwe woningen laat zien versus de geplande woningbouw. Zowel de hoeveelheid woningen als de soort woning (bijvoorbeeld huur of koop, goedkoop of duur, appartement of grondgebonden) als de locatie. Op onderstaande afbeeldingen is te zien welke opgave er ligt voor het stedelijk gebied Oss. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de periode 2019-2023 en de periode 2024-2028.



Duidelijk is te zien dat in de eerste periode vooral binnen het bestaand stedelijk gebied locaties beschikbaar zijn. Planvorming voor de diverse locaties is al gestart.



In de tweede periode zijn er voornamelijk nauwelijks binnenstedelijke locaties beschikbaar. Er zijn geen grote gebiedstransformaties of herstructureringslocaties, met uitzondering van de Euterpelaan. Aan de rand van de stad zal ruimte gevonden moeten worden voor woningbouw. Deze ruimte ligt aan de westkant van de stad in het verlengde van bestaande structuren, aan bestaande wegen. De ene locatie ligt aan de Gewandeweg, de andere locatie aan de Ussenstraat/Brandstraat. In totaal zijn er ongeveer 1000 woningen gepland.

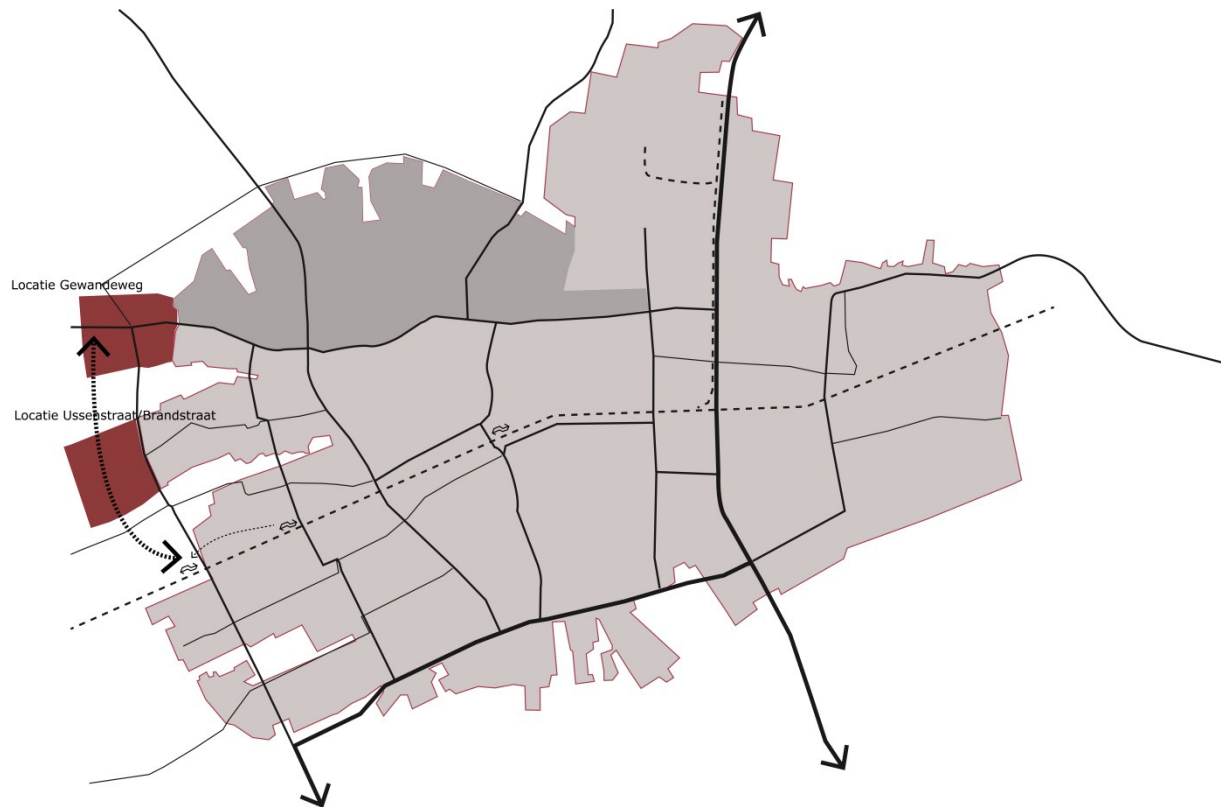
Door de verdeling in 5 jaar kun je op tijd bijsturen. Als in de eerste 5 jaar blijkt dat er veel meer woningen nodig zijn, dan kunnen woningen uit de 2^e periode versnelt naar voren gehaald worden. Bovendien is er dan tijd om alvast na te denken over nieuwe locaties. Als het langzamer gaat schuift de 2^e periode wat verder op in de tijd.

Meerwaarde voor de stad

Van belang is dat nieuw toe te voegen woningen een meerwaarde opleveren voor de bestaande stad en deze positief beïnvloeden. Aan de westzijde worden voornamelijk twee locaties voorgesteld: de locatie Gewandeweg en de locatie Ussenstraat/Brandstraat. Beide woningbouwlocaties leveren een meerwaarde voor de bestaande stad op. Onder andere door meer draagvlak voor bestaande voorzieningen zoals scholen, wijkcentrum, winkels en gezondheidszorg. Het is ook een kans om de verzadigde ontsluitingsstructuur aan de westzijde van de stad een upgrade te geven.

De locatie Gewandeweg levert bovendien een meerwaarde op voor de bestaande stad doordat er een energiepark ontwikkeld wordt dat waarde heeft voor de nieuwe woningen maar ook voor de bestaande woningen. Waarde op gebied van energie en op gebied van biodiversiteit, recreatie en

landschap. De locatie Ussenstraat/Brandstraat heeft potentie op het gebied van duurzame mobiliteit. De verplaatsing van station Oss-west richting de Heihoeksingel biedt kansen voor een station met een regiofunctie. Bij verplaatsing is dit station interessant voor Geffen, Heesch en Oss. De locatie Ussenstraat/Brandstraat ligt hier dichtbij en geeft meerwaarde aan deze locatie en meer draagvlak voor dit station.



Flexibele woningbouwlocaties

Flexibele woningbouwlocaties zijn van belang. Zo kun je inspelen op snelheid en actualiteit. Op een hoge of een lage woningproductie en -opname. Op een hoge of lage instroom uit de regio. Op deze manier kun je ontwikkelingen in de bestaande stad voorrang geven als dat nodig is en bijschakelen aan de rand van de stad op het moment dat de ontwikkelingen in de bestaande stad vertraging oplopen. Een complete woonwijk met zelfstandige voorzieningen is niet meer aan de orde. Het toe te voegen aantal woningen is zelfs bij de hoogste prognose te laag voor een complete wijk met voorzieningen. Bovendien is het interessanter om naastgelegen bestaande voorzieningen een impuls te geven en kans te bieden op ontwikkeling en vernieuwing. Een complete wijk is bovendien log qua ontwikkeling. Als er ergens een kink in de kabel is, is de kans groot dat alles stil ligt totdat het probleem is opgelost. Bij twee kleinere locaties kun je snel switchen.

Als de ontwikkeling sneller verloopt kun je woningen naar voren halen in de tijd of de locatie nog wat verder uitbreiden. Als de ontwikkeling langzamer verloopt hoeft je alleen dat gedeelte uit te voeren dat je nodig hebt. Je zit bovendien niet vast aan een verplicht woningaantal om draagvlak voor de voorzieningen te krijgen. Dat draagvlak is er immers al door de bestaande bebouwing en wordt door de nieuwe woningen alleen maar versterkt.

Snelheid ontwikkeling

De snelst mogelijke ontwikkeling voor woningbouw is op deze twee locaties.

Beide locaties borduren voort op en sluiten direct aan bij bestaande infrastructuur. Dat maakt ontwikkeling van de locaties een stuk eenvoudiger. De locaties zijn al lange tijd in beeld als woningbouwlocaties. De keuze voor beide locaties is al gemaakt door de gemeenteraad in 2006 in de Structuurvisie Oss 2020 en in 2010 in de Verkenning Strategie Wonen Oss 2030.

De locatie Gewandeweg is voor een groot deel, ongeveer 75%, in handen van de Gemeente Oss. Ongeveer een kwart is in handen van een ontwikkelaar. Ontwikkeling op deze locatie kan qua eigendomsverhouding snel. Belangrijk aandachtspunt is overigens wel de ontsluiting richting de snelweg via Heihoeksingel/Cereslaan. Op de locatie Ussenstraat/Brandstraat heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht van toepassing verklaard. Afhankelijk van de snelheid in het onderhandelingsproces zal deze locatie sneller of langzamer ontwikkeld kunnen worden.

Ruimtelijke ordening

De bodem, de oude stedelijke structuren en het landschap zijn oost-west georiënteerd. Dat zie je nog steeds terug. De Maas, de snelweg, het spoor en vele oude invalswegen naar Oss liggen in oost-west richting. Groene lobben liggen als groene longen tussen de stadsdelen. Aan de westzijde van de stad is de ruimtelijke structuur meer open van karakter. Wegen lopen door. De groene lobben bieden eveneens een verbinding met de bestaande stad. Bestaande voorzieningen zijn eenvoudig te bereiken en liggen op korte afstand. De ruimtelijke structuur van woonbuurten is eenvoudig door te trekken naar het westen.

Aan de noordzijde is de stad afgerond. Achterkanten van woningen grenzen aan brede watergangen, vijvers en groenzones. De meeste wegen lopen dood en bieden geen aanknopingspunten om op voort te borduren. Het stadsdeel Noord is voor een belangrijk deel aangewezen op voorzieningen in het centrum. De bodemgesteldheid in het noorden is het over het algemeen natter dan in het westen van Oss. Ontwikkelingen aan de noordzijde zullen vooralsnog meer gericht zijn op landbouw- en/of water- en natuurontwikkeling, recreatieontwikkeling gecombineerd met extensief wonen. Een natte natuurvariant van het bosrijke Oss-zuid.

