GEMEENTE Oss

Fractie VDG
T.a.v. Jessica Keijzer-Nab en Roel van de Camp

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
04-05-2021		T.A.J. Thissen	9536

Onderwerp
Artikel 41 vragen van de fractie VDG over woningbouw in de kernen

Aantal bijlagen
--

Geachte mevrouw Keijzer-Nab, geachte heer van de Camp,

U hebt het college op 7 april 2021 artikel 41 vragen gesteld over woningbouw in de kernen. Dit is onze beantwoording.

Dit thema is regelmatig onderwerp van gesprek met uw raad, zoals ook recent nog tijdens de bespreking in de Opiniecommissie van 8 april jl. over de aanpak van de versnelling van de woningbouw en in de bespreking van de Programma-evaluatie. Daarin hebben wij het ook gehad over onder andere de verandering van woonbehoefte en –wensen, de groeiende kwalitatieve mismatch van vraag en aanbod en over de verschillen in onze stadjes en dorpen. Dit mede tegen de achtergrond van het feit dat het nog niet zo heel lang geleden is dat de situatie op de woningmarkt heel anders was dan nu, wat tot vertragingen heeft geleid in de woningbouw. Voor uw informatie hebben wij in de stukken voor de Opiniecommissie een overzicht gegeven van onze lopende activiteiten.

Ik heb in de Opiniecommissie ook verwezen naar de Gebiedsvisie Stadjes en kernen als een van de drie onderdelen van de Omgevingsvisie. Daaraan wordt gewerkt onder leiding van mijn collega wethouder van Geffen. Die deelvisie zal ook ingaan op hoe wij de toekomstige aanpak van de woningbouw in de kernen zien. Inmiddels hebben we voor Geffen en Ravenstein al wel de plannen met uw Raad besproken. Over die bredere toekomstvisie kan ik in deze brief geen voorschot nemen. Op de vragen in die richting reageer ik dan ook terughoudend. In deze reactie schets ik tevens de verandering in de interne aanpak van woningbouwplannen in de vorm van de Intaketafel, waarmee u recent nader kennis hebt gemaakt. Binnen deze context beantwoord ik uw vragen .

Ons kenmerk

U stelt ter introductie: *"In de kleine kernen van Oss staat momenteel maar een enkele woning te koop. Gezien het huidige aanbod lijkt de gerealiseerde woningbouw van de laatste jaren voor de kernen niet voldoende. Er is mogelijk een inhaalslag gemaakt, maar dat wil niet zeggen dat er een structurele oplossing is".*

1. Wat vind het college hiervan? Ziet u dat er een inhaalslag wordt gemaakt maar dat dit nog geen structurele oplossing is?
Er is de laatste jaren in alle kernen van de gemeente Oss woningbouw gerealiseerd, in relatief grote aantallen met name in de clusters Geffen, Lith en Megen. Voor een deel was dit een inhaalslag. Datzelfde loopt nu ook in Ravenstein.

Hieronder geven wij een beeld van de gerealiseerde woningen in de periode 2016 t/m 2020. Ook voor de komende periode lopen er in alle clusters plannen voor woningbouw. Het overzicht is uitgesplitst naar concrete plannen – die deels al in aanbouw zijn - en potentiele plannen, waarvoor we werken aan planontwikkeling. Naast Ravenstein en Geffen geldt dit o.a. voor Lithoijen, Macharen en Overlangel, zoals ook aangekondigd in de Woonvisie 2020.

Er zijn sinds 2016 in totaal ruim 500 woningen toegevoegd in de kernen. Voor ruim 600 woningen zijn er al concrete plannen en voor ongeveer hetzelfde aantal worden nieuwe plannen opgestart. Op basis hiervan zijn wij van mening dat het nu niet meer gaat om alleen een inhaalslag, maar dat we gericht zorgen voor de toevoeging van woningbouw in het landelijk gebied. Met de huidige woningmarkt en de prognoses als vertrekpunten.

Naast de bekende locaties staan we open voor nieuwe initiatieven vanuit de gemeenschap. Via de Intaketafel beoordelen we plannen vanuit de hele gemeente Oss, en dus ook uit de kernen.

gerealiseerde woningen 2016 t/m 2020		plannen voor woningtoevoeging*		
kernenclusters	aantal woningen	concrete plancapaciteit	potentiele projecten	totale plancapaciteit
Geffen	150	95	250	345
Geffen	150	95	250	345
Herpen	51	170		170
Herpen	48	150		150
Overlangel	3	18		18
Lith	154	198	75	273
Het Wild		1		1
Lith	59	121	30	151
Lithoijen	11	5	45	50
Maren-Kessel	41	53		53
Oijen	43	18		18
Megen	131	49	70	119
Haren	26	15		15
Macharen	11	10	40	50
Megen	94	24	30	54
Ravenstein	29	120	250	370
Demen	2	1		1
Deursen-Dennenburg	8	28		28
Dieden	6	1		1
Huisseling	3	3		3
Ravenstein	10	87	250	337
Totaal	515	630	645	1.275

bron: PFM Wonen
* inventarisatie april 2021 (inclusief plannen vanuit Taskforce)

NB: Berghem wordt gerekend tot stedelijk gebied zie ook de kaart in de bijlage.

2. Wij vinden dat dit actuele beeld niet overeenkomt met de woonvisie Oss. Wat vindt het College hiervan? En kan het College dit oplossen?

De Woonvisie is de basis voor de beoordeling van woningbouwplannen en wij handelen hier ook naar bij initiatieven die zich aandienen. Uitgangspunt in de Woonvisie is dat in alle kernen ruimte blijft voor kleinschalige toevoegingen, die een aanvulling vormen op de aanwezige woningvoorraad en aansluiten op de behoefte of herontwikkeling van bestaande bebouwing. Daarbij hanteren wij het uitgangspunt "inbreiding voor uitbreiding".

Over de verdere concretisering van het woningbouwprogramma zijn wij in gesprek met de kernen. Hierbij ligt er ook een rol voor de gemeenschap zelf om daarbinnen initiatieven te stimuleren en te ontplooien die aansluiten op de lokale behoefte. Voorbeelden daarvan zijn o.a. plannen in Herpen, Overlangel, Lithoijen en Macharen. In Geffen en Ravenstein is het een ander verhaal, zoals in de aanhef al benoemd en zoals zichtbaar in de tabel.

U stelt: *"De woonvisie bevat op bladzijde 6 een beeld voor het landelijke en stedelijk gebied. Dit is voor ons niet te vertalen naar individuele kernen".* En vraagt daarna:

3. Is het mogelijk om dit beeld ook te geven voor de kernen?

4. Als dit mogelijk is, wil het college dit beeld maken?

5. Is het mogelijk om een realistische kern specifieke doorkijk te maken naar de woonwensen voor de toekomst?

6. Als dit mogelijk is, wil het college deze realistische kern specifieke doorkijk ook maken?

Voor de uitwerking van het woningbouwprogramma en bij de periodieke woonwensen-onderzoeken hanteren wij de indeling van de kernenclusters. Zie ook de kaart in de bijlage.

7. Kunt u een overzicht geven van het portefeuille management van de woningvraag voor de komende 3 jaar en langere termijn (10 jaar) voor alle kernen?

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de verwachte woningbouwopgave in de kernenclusters van Oss zoals wij die tot nu toe hanteren. Basis voor de opgave is de meest recente provinciale prognose voor de ontwikkeling van de bevolking en woningvoorraad. Deze prognose is doorvertaald naar gebiedsdelen van Oss, waaronder de kernenclusters, aangevuld met de recente plusambitie van Oss vanuit de Taskforce Wonen (kolom model Oss). De aantallen vanuit de opgaven zijn niet absoluut, maar indicatief en het gaat hier om de periode tot 2030. Zoals in de aanhef aangegeven wordt dit mede onderwerp van gesprek in de Gebiedsvisie Stadjes en Kernen.

bandbreedte toevoeging woningen landelijk gebied totaal

periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*	plannen in ontwikkeling	totale capaciteit
2020 t/m 2024	572	680	598	100	698
2025 t/m 2029	476	584	148	305	453
Totaal 2020 t/m 2029	1.048	1.265	746	405	1.151

** inventarisatie jan. 2021*

bandbreedte toevoeging woningen cluster Megen

periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*	plannen in ontwikkeling	totale capaciteit
2020 t/m 2024	73	80	87		87
2025 t/m 2029	54	61	7	55	62
Totaal 2020 t/m 2029	128	141	94	55	149

bandbreedte toevoeging woningen cluster Herpen

periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*	plannen in ontwikkeling	totale capaciteit
2020 t/m 2024	89	104	105		105
2025 t/m 2029	74	89	74		74
Totaal 2020 t/m 2029	164	193	179	0	179

bandbreedte toevoeging woningen cluster Ravenstein

periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*	plannen in ontwikkeling	totale capaciteit
2020 t/m 2024	124	155	113	50	163
2025 t/m 2029	113	144	13	100	113
Totaal 2020 t/m 2029	237	299	126	150	276

bandbreedte toevoeging woningen cluster Lith

periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*	plannen in ontwikkeling	totale capaciteit
2020 t/m 2024	156	175	179		179
2025 t/m 2029	116	135	54	50	104
Totaal 2020 t/m 2029	272	310	233	50	283

bandbreedte toevoeging woningen Geffen

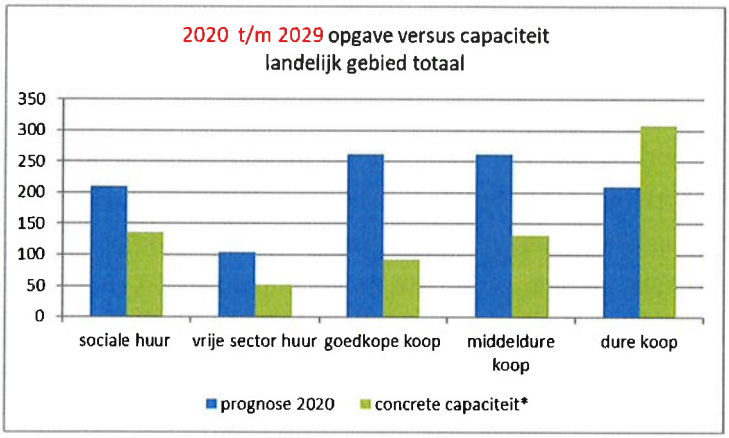
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*	plannen in ontwikkeling	totale capaciteit
2020 t/m 2024	130	166	114	50	164
2025 t/m 2029	118	155	0	100	100
Totaal 2020 t/m 2029	248	321	114	150	264

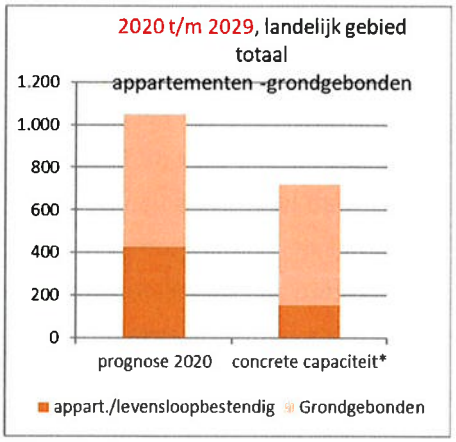
8. Wat is het aantal geplande te bouwen woningen, in welke verhouding (huur/koop/sociaal/appartementen/vrijstaand/vrije kavels) per kern?

9. Op welke locaties en voor wanneer staat deze woningbouw gepland toegespitst per kern?

10. In hoeverre voldoen deze geplande te bouwen woningen aan de woningvraag in de toekomst van de kernen?

Wij kunnen dit beeld voor de kernenclusters op dit moment niet maken. Via een Raadsinformatiebrief gaan wij op korte termijn in op de kwalitatieve behoefte en de plancapaciteiten. Hieronder geven wij wel een beeld van de capaciteiten in concrete plannen voor woningbouw in alle kernen in het landelijke gebied tezamen in de periode tot 2030. Dit is afgezet tegen de basisbehoefte (prognose 2020).





Voor de kernen worden nieuwe plannen ontwikkeld zoals bij vraag 1 aan bod kwam. Hierbij moet ook ingespeeld worden op de kwalitatieve tekorten, die uit bovenstaande grafieken naar voren komen. Het is ook belangrijk dat initiatieven uit de kernen zelf inspelen op de behoefte.

11. In hoeverre zijn de woningbouwverenigingen actief bezig met het toekomstig wonen in kernen?

12. Kunt u inzicht geven in de plannen per kern?

13. Is daar tevens een wens of een verplichting naar de partijen?

De behoefte aan sociale huurwoningen is voor de stad anders dan voor de stadjes en dorpen. En dit verschilt per kern. Uitgangspunt voor de kernen is ca 20% sociale huurwoningen. We zijn in gesprek met zowel Mooiland als Brabant Wonen over uitbreiding op diverse locaties, ook in de kernen. Lopende en recente resultaten zijn onder meer te zien in Lith, (15 appartementen in het centrum), Geffen, Ravenstein (Klooster/Hooghuislocatie), Megen (voormalig verzorgingshuis) en Herpen (Wilgendaal).

U stelt: *"Wonen bestaat meer dan enkel uit het bestaande aanbod en reeds geplande (grootschalige) nieuwbouwplannen. Als antwoord op de technische vragen gaf u aan dat in de kernen vooral nog kansen worden gezien door incidentele inbreidingen, omzetting van vastgoed maar ook toevoeging van bijvoorbeeld mantel(zorg)woningen of splitsing van woningen".*

14. Ziet het college voldoende kansen voor inbreiding?

15. En in hoeverre wordt ingegaan op particuliere initiatieven?

Sinds 1 december 2020 zijn we gestart met de pilot Intaketafel. Die bestaat uit deskundigen vanuit de diverse betrokken afdelingen uit onze organisatie.
Initiatieven voor particuliere woningbouw worden aan de Intaketafel besproken en in eerste aanleg beoordeeld op wenselijkheid vanuit ons beleid. Daarbij hanteert de Intaketafel de beleidslijn zoals omschreven onder vraag 17. In veel gevallen heeft de initiatiefnemer eerst een oriënterend gesprek met de regisseur, planoloog en/of stedenbouwkundige, waarbij uitleg wordt gegeven over het geldende beleid en eventuele aandachtspunten.
Initiatieven die door de Intaketafel als niet wenselijk worden beoordeeld, worden eerst op basis van het advies van de Intaketafel oriënterend besproken door het college van B&W voordat de initiatiefnemer antwoord op diens verzoek ontvangt. Initiatieven die door de Intaketafel als wenselijk worden beoordeeld, komen bij de afdeling RO in behandeling voor een toets op haalbaarheid (principebesluit). Conform de legesverordening zijn er kosten verbonden aan het in behandeling nemen van een principebesluit. Initiatiefnemers moeten daar actief een akkoord voor geven. Soms kiest men er dan voor om de beoordeling van het principeverzoek niet door te zetten.

16. Kunt u inzicht geven in het aantal gehonoreerde en afgewezen principeverzoeken hiervoor?

17. En om welke redenen worden principeverzoeken voor incidentele inbreidingen, omzetting van vastgoed afgewezen?

We gaan hier in op de vraag over principeverzoeken. Daarnaast bekijkt de Intaketafel wekelijks initiatieven die nog niet zo ver zijn dat het een principeverzoek wordt, zie vorig antwoord. Daarnaast is er ook regelmatig sprake van toevoegingen binnen de bestaande voorraad, zoals omzetting van winkels naar woningen, kantoor naar wonen, toevoeging van mantelzorgwoningen et cetera.

Principeverzoeken afdeling RO particuliere woningbouw kernen (ligging niet in buitengebied).		
Status	**2020**	**Q1 2021**
Principemedewerking	8	1
Afwijzing	6	0
Niet doorgezet door initiatiefnemer	3	0

Akkoord initiatiefnemer op leges afwachten	1	3
In behandeling	1	1
Totaal	**19**	**5**

De basis voor beoordeling van particuliere initiatieven zijn de Structuurvisie Oss 2020 en de Structuurvisie kleine kernen. Deze lijn is doorgezet in de toelichting van bestemmingsplannen voor de kernen. Zie ook bijgevoegde kaart voor een overzicht van de beleidslijn per kern.

In de kernen Herpen, Ravenstein, Megen, Lith en Geffen is het toevoegen van woningen via inbreiding toegestaan als er geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande omgeving. Ook wordt zoals eerder benoemd gewerkt aan de ontwikkeling van locaties aansluitend aan de kernen Geffen en Ravestein. De beleidslijn voor de middelgrote kernen (Maren-Kessel, Lithoijen, Oijen, Macharen, Haren, Deursen-Dennenburg en Overlangel) en voor de kleine landelijke kernen (Het Wild, Teeffelen, Dieden, Demen, Huisseling, Neerloon en Neerlangel) is dat we alleen nieuwe woningen toevoegen als er sprake is van een kwaliteitsverbetering of het in stand houden van karakteristieke bebouwing.
De Intaketafel beoordeelt de wenselijkheid van deze initiatieven op hoofdlijnen, aan de hand van het geldende beleid. De afdeling RO beoordeelt vervolgens de haalbaarheid van de wenselijke verzoeken (principebesluit).

In de actualisatie van het Portefeuillemanagement Wonen in 2019 is voor de kernen Macharen, Lithoijen en Overlangel specifiek benoemd dat er behoefte is aan extra mogelijkheden voor woningbouw. In deze kernen worden gesprekken gevoerd om te komen tot vertaling daarvan in concrete plannen, zoals op de sportvelden-locatie in Macharen en de oude school/kringloopwinkel in Overlangel.

Burgerparticipatie

18. Hoe zorgen wij dat de inwoners van kernen betrokken zijn (en blijven) bij de toekomst van wonen in die kern: wat betreft toekomstige bouwplannen en woonwensen?

Op verschillende manieren, bijvoorbeeld:

- Via de dorpsraden zijn we in gesprek met inwoners, ook over het thema Wonen.
- Periodiek doen we een woonwensenonderzoek
- We denken actief mee over initiatieven van inwonerscollectieven, bijvoorbeeld de voetbalvelden in Macharen, het CPO-initiatief in Overlangel en het seniorenhofje in Wilgendaal en Oijen.
- We betrekken inwoners in groter of kleiner verband actief in plannen voor projecten, bijv. woningbouw in Geffen en Ravenstein.

De ambtelijke organisatie heeft ruimte om initiatiefnemers (groepen) te adviseren, ondersteunen en begeleiden in het ontwikkelen van initiatieven. Waar de gemeente zelf grondposities heeft, kunnen deze eventueel ook betrokken worden. Als er concrete plannen zijn worden inwoners betrokken bij de omgevingsdialoog.
In voorbereiding op de Omgevingsvisie zijn we dit jaar gestart met een gebiedsvisie Stadjes & Kernen. In dit traject gaan we met de inwoners in gesprek over wensen en ambities die er per kern leven, zo ook over woningbouw.

19. We komen nog te spreken over de deelvisie kleine kernen, in hoeverre en op welk moment worden de wijk-dorpsraden/ bewoners hierin nu al betrokken of actief over geïnformeerd?
Dit is nog niet bekend. In de opiniërende bespreking in februari 2021 zijn uitgangspunten meegegeven voor de wijze waarop participatie rondom de Omgevingsvisie/ -plannen moet plaatsvinden. Deze worden nu verwerkt in een participatiekader.

Overige vragen
U stelt: *''De druk op de woningmarkt is hoog, starters hebben weinig ruimte om een woning aan te schaffen. De starterslening kan hierbij helpen''* en *''We zien dat er investeerders zijn die woningen kopen om ze te verhuren aan derden. Die dan geen woning kopen maar de woning huren. Zelfwoonplicht wordt genoemd als mogelijk instrument bij het voorkomen van deze situatie''.*

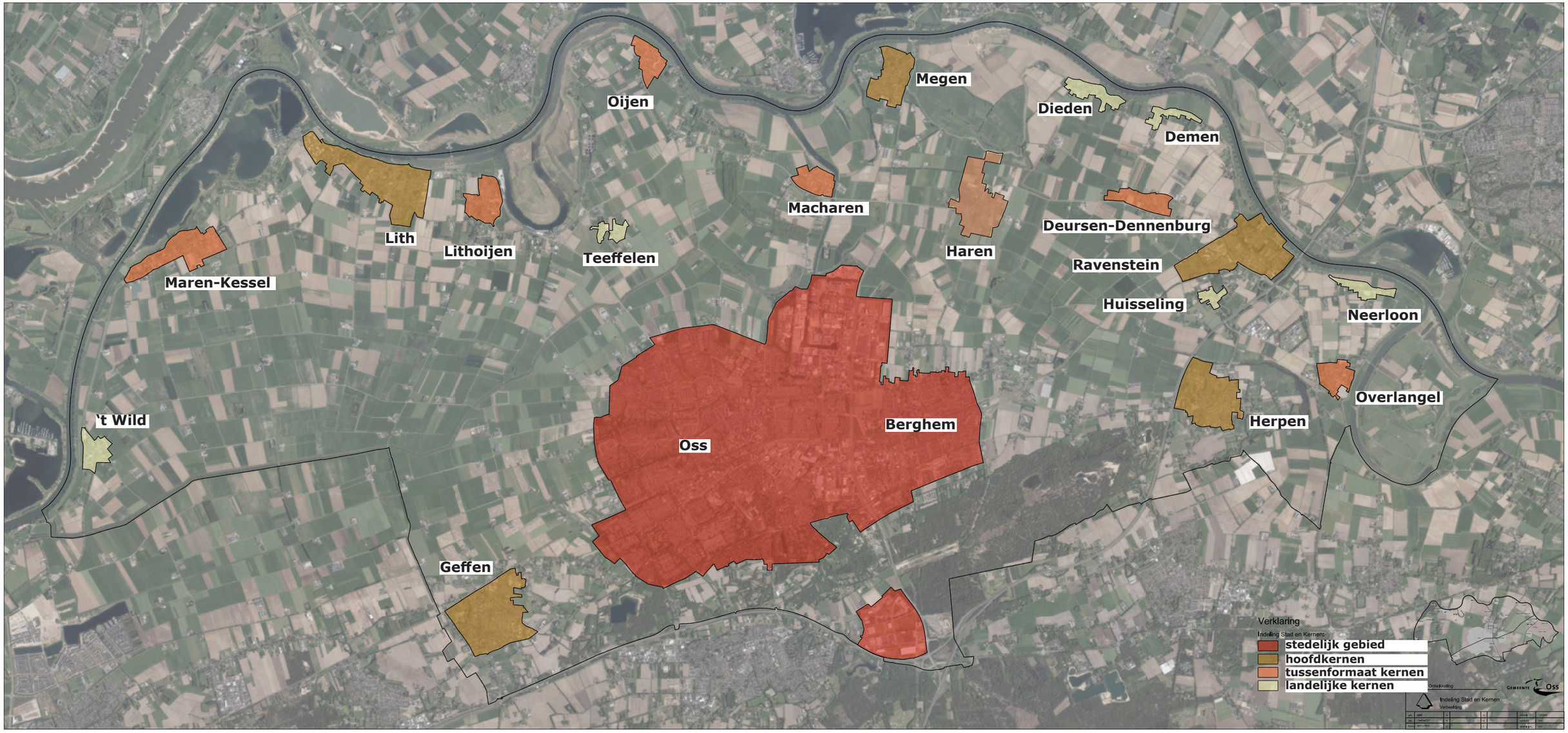
20. Klopt het dat het potje van de starterslening op dit moment leeg is?
Als gemeente Oss hebben wij in de periode 2007 t/m 2016 startersleningen verstrekt. Met name in de crisisjaren was het een instrument om beweging in de woningmarkt te houden. In 2017 is de regeling beëindigd. Wij zijn van mening dat de starterslening in de huidige markt eerder een prijsopdrijvend effect heeft dan dat het bijdraagt aan meer woningen die voor jongeren bereikbaar zijn. Op dit moment is niet de financieringsmogelijkheid de belemmerende factor waarom starters niet snel genoeg aan een woning kunnen komen, maar de beperkte beschikbaarheid van betaalbare woningen. Onze inzet is nu dan ook vooral gericht op de versnelling van woningbouwplannen en op het vergroten van het aandeel betaalbare woningen in projecten.

21. Bij welke woningbouwprojecten ziet het college de zelfwoonplicht als een gewenst en nuttig instrument?
Er is een ambtelijke notitie naar de gemeenteraad in voorbereiding waarin wordt ingaan op voor- en nadelen van verschillende financiële en juridische instrumenten, de starterslening en de zelfbewoningsplicht komen daarin ook aan bod.

Ik hoop uw vragen hiermee naar tevredenheid te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,
Namens het College van B&W Oss.

Mr. J. van der Schoot
Wethouder Ruimtelijke Ordening Kernen c.a.



STEDELIJK GEBIED

Oss-Berghem

Oss en Berghem vormen samen het stedelijk gebied van de gemeente. Een belangrijk deel van de verstedelijkingsopgave zal hier een plek moeten krijgen.

Initiatieven worden hier ruimtelijk voorstelbaar geacht indien deze geen afbreuk doen aan bestaande ruimtelijke kwaliteiten en wanneer de initiatieven op een goede manier binnen de ruimtelijke structuur kunnen worden ingepast.

HOOFDKERNEN

Lith, Geffen, Megen, Ravenstein, Herpen

Deze kernen zijn aangewezen als hoofdkern binnen een dorpencluster. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om de voorzieningen hier zoveel mogelijk in stand te houden. Om die reden hebben hier ook de grotere gemeentelijke woningbouwlocaties een plek gekregen.

Initiatieven worden hier ruimtelijk voorstelbaar geacht indien deze geen afbreuk doen aan bestaande ruimtelijke kwaliteiten en wanneer de initiatieven op een goede manier binnen de ruimtelijke structuur kunnen worden ingepast.
Wanneer er voldoende woningbouwcapaciteit aanwezig is (bv. in de vorm van een gemeentelijke woningbouwlocatie) kan dit reden zijn om terughoudend om te gaan met het verzoek tot de bouw van een extra woning op een onbebouwde plek.

TUSSENFORMAAT KERNEN

Maren-Kessel, Lithoijen, Oijen, Macharen, Haren, Deursen-Dennenburg, Overlangel

Deze kernen zitten tussen de landelijke kernen en hoofdkernen in. Vaak is de historische bebouwingsstructuur hier op- of aangevuld met nieuwe woonstraten of woonbuurten. Vaak is er een duidelijke scheiding tussen de kern en het omliggende landelijk gebied (waar deze bij een landelijke kern meer met elkaar verweven zijn).

Initiatieven worden hier ruimtelijk voorstelbaar geacht indien deze geen afbreuk doen aan bestaande ruimtelijke kwaliteiten en wanneer de initiatieven op een goede manier binnen de ruimtelijke structuur kunnen worden ingepast.

LANDELIJKE KERNEN
't Wild, Teeffelen, Dieden, Demen, Neerloon

De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van deze kernen is bijzonder waardevol. Bebouwing wordt afgewisseld door onbebouwde plekken, die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur. Deze plekken zorgen voor een groen, landelijk karakter en zorgen voor zicht op het landschap. Deze verwevenheid tussen bebouwing en landschap is kwetsbaar. Het absorptievermogen om nieuwe woningbouwontwikkelingen in deze waardevolle historische structuren op te nemen is laag.

Initiatieven in bovenstaande kernen worden ruimtelijk alleen voorstelbaar geacht wanneer deze een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengen. Bijvoorbeeld wanneer de bouw van een woning gepaard gaat met de sloop van een substantiële hoeveelheid oude (op)stallen, het saneren van een overlast veroorzakend bedrijf of wanneer het leidt tot renovatie en behoud van cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle bebouwing. Ook wanneer de ruimtelijke impact slechts zeer beperkt is, zoals bij woningsplitsing, zijn initiatieven in principe ruimtelijk voorstelbaar, mits het parkeren en de ontsluiting op een goede wijze op het eigen perceel kan worden vormgegeven en er voldoende ruimte aanwezig is voor twee maal 100-150 m2 aan bijgebouwen. Met name voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden is dit eenbespreekbare optie. Na splitsing van de woning dienen beide woningen over voldoende vloeroppervlak te beschikken.