

College van burgemeester en wethouders van Oss

t.a.v. 5.1.2e, afdeling LWE

Postbus 5

5.1.2e OSS

Betreft: zienswijze Ontwerp-Omgevingsvisie Oss 2040

Datum: 20 februari 2025

Geacht college, beste 5.1.2e,

Bij deze dienen wij als onafhankelijke Seniorenraad Oss onze zienswijze in met betrekking tot de Ontwerp-Omgevingsvisie Oss 2040.

Samenvatting van onze zienswijze:

1. Gezien de enorme woningbouwopgave zijn wij van mening dat de gemeente Oss nadrukkelijker en op meer plekken moet inzetten op het stimuleren en faciliteren van gemeenschappelijke woon- en leefvormen, o.a. door Vrijkomende Agrarische Bebouwing daarvoor te transformeren.
2. Gemeenschappelijke woon- en leefvormen dragen bij aan het ontlasten van de overbelaste zorg en aan het leefbaar en vitaal houden van de kernen en het buitengebied.
3. Het realiseren van gemeenschappelijke woon- en leefvormen buiten de kernen wordt gestimuleerd en vergemakkelijkt door het schrappen van de *Ladder voor duurzame verstedelijking* voor woningbouwlocaties, zoals voorzien in de onlangs ingediende tweede nota van wijziging inzake het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (13-02-2025; 36512).

Onderstaand lichten wij onze zienswijze nader toe:

Ad 1

In de Concept-Omgevingsvisie wordt op enkele plekken reeds verwezen naar de mogelijkheden van CPO-projecten en gemeenschappelijke woonvormen. Voor bepaalde kernen/deelgebieden worden echter enkel woonzorgvormen als mogelijkheid genoemd of wordt wonen als mogelijke bestemming zelfs expliciet uitgesloten. Wij zijn van mening dat de gemeente Oss aan de rand van de stad en in en rond alle kernen, groot en klein, nadrukkelijk en actief moet inzetten op het stimuleren en faciliteren van gemeenschappelijk wonen, o.a. door Vrijkomende Agrarische Bebouwing daarvoor te benutten. Erfdelen, (knarren)hofjes en andere vormen van gemeenschappelijk wonen zijn bij uitstek toekomstbestendige oplossingen die voorzien in de behoefte aan grondgebonden senioren- en starterswoningen, die zeker ook in de kernen leeft. Dergelijke oplossingen dragen rechtstreeks bij aan het verminderen van het woningtekort en de zo broodnodige doorstroming op de woningmarkt. Met actieve grondpolitiek kan de gemeente helpen om geschikte (VAB)locaties binnen bereik te brengen en houden voor CPO-projecten met betaalbare woningen.

In een bijlage bij deze zienswijze (pagina 3) doen wij concrete suggesties om onze zienswijze te vertalen in de uiteindelijke Omgevingsvisie Oss 2040.

Ad 2

De gemeente Oss onderschrijft de maatschappelijke meerwaarde van innovatieve woonzorgconcepten en van vormen van gemeenschappelijk wonen, waarin jong en/of oud naar elkaar omzien. Deze vergroten de samenredzaamheid, dragen bij aan het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en ontlasten aldus de toch al zo overbelaste zorg.

Met het ontwikkelen van woningen krijgt ook de leefomgeving een kwaliteitsimpuls, die daarmee aangenamer, gezonder en klimaatadaptiever wordt. Bovendien dragen kleinschalige woonclusters bij aan de sociale controle in het buitengebied en het leefbaar en vitaal houden van de kernen.

Ad 3

In de huidige regels moet bij een nieuwe woningbouwlocatie onderbouwd worden dat er behoefte is aan die woningen. Als een locatie buitenstedelijk is, moet worden onderbouwd waarom de woningbouw niet in de bebouwde kom kan. Deze verplichting heet de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De grote woningbouwopgave maakt het noodzakelijk om het benutten van zowel binnen- als buitenstedelijke locaties voor woningbouw te versnellen door onnodige belemmeringen en knelpunten weg te nemen. De Ladder brengt extra onderzoekslasten, tijd en kosten met zich mee en kan daardoor uitvoering van woningbouwprojecten vertragen en bemoeilijken. Daarom stelt minister 5.1.2e in haar brief aan de Tweede Kamer (13-02-2025) voor om de Ladder voor nieuwe woningbouwlocaties te schrappen. Dit maakt woningbouw op buitenstedelijke locaties, zoals een Vrijkomende Agrarische Bebouwing eenvoudiger en sneller.

We vertrouwen erop dat u onze zienswijze zult meenemen in uw overwegingen en hopen op een positieve respons. Uiteraard zijn we graag bereid om onze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
namens Seniorenraad Oss

5.1.2e, voorzitter
5.1.2e

Bijlage: suggesties voor concrete aanpassingen en aanvullingen op de Concept-Omgevingsvisie:

p. 26, onderaan:

(...) kent het buitengebied van Oss in 2040 een nieuwe en toekomstbestendige balans tussen landbouw, recreatie, natuur en **wonen in** een klimaatrobuust landschap. (voorstel toevoeging: wonen)

p. 27, middelste kolom:

(...) In de overige kernen in de gemeente is naar behoefte het woningaanbod uitgebreid, onder meer door de succesvolle totstandkoming van vele CPO-initiatieven. Innovatieve woonzorgconcepten en geclusterd wonen vergroten de samenredzaamheid, dragen bij aan het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en bieden sociale en zorgvoorzieningen voor ouderen. Dit nieuwe woningaanbod zorgt voor doorstroming binnen de gemeente en biedt iedereen de kans op een geschikte, betaalbare woning. Met de ontwikkeling van woningen heeft ook de leefomgeving een kwaliteitsimpuls gekregen, die daarmee aangenamer, gezonder en klimaatadaptiever is geworden. (...)

Waarom zou dit alleen gelden voor de 'overige kernen' en niet van toepassing zijn in Berghem, Geffen, Oss en Ravenstein?

p. 28, middelste kolom:

(...) Denk hierbij aan voedsel gerelateerde bedrijvigheid of recreatieve functies die passen binnen de schaal van het landschap, waarbij ook gebruikgemaakt wordt van vrijgekomen agrarische bebouwing. (...)

Voorstel toevoeging: Aan de randen van stad en kernen kan een VAB uiteraard ook worden benut voor erfdelen of andere kleinschalige vormen van gemeenschappelijk wonen.

p. 37

-> We bieden ruimte aan innovatieve woonzorgconcepten voor een toekomstbestendige gemeente. (2x: links en rechts op de pagina)

Voorstel: spreken van woon(zorg)vormen of van woonzorgvormen en vormen van gemeenschappelijk wonen. Dat draagt namelijk bij aan het beoogde doel: een woningaanbod dat aansluit bij de vraag en woonbehoefte, zoals elders op deze pagina benoemd.

p. 56, toevoegen aan punt 4:

In dit verband stimuleren en faciliteren we het realiseren van kleinschalige geclusterde woonvormen (hofjes, erfdelen). Aan de randen van de hoofdkernen met name door Vrijkomende Agrarische Bebouwing daarvoor te transformeren.

p. 57, linkerkolom punt 7, regel 6:

woon(zorg)vormen

p. 57, middenkolom, punt 1:

Waarom is het ene primair en het andere secundair? Aangezien de huidige woningnood nog jaren aanhoudt, moeten we alle kansen benutten. Ook hier graag expliciet benoemen dat juist VAB's daarvoor kunnen worden benut.

p. 58, punt 1:

In de landelijke kernen zijn we terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningen. (...) Dit strookt niet met de breed gevoelde urgentie van de woningbouwopgave en met het nieuwe landelijke beleid (zie punt 3).

(...) kijkt de gemeente mee naar mogelijkheden **Voorstel toevoeging: en helpt zij initiatiefnemers met advies en schappelijke grondprijzen om betaalbare woningen te realiseren.**

p. 60, punt 4:

'wonen in het groen' klinkt als een optie voor de happy few; daarmee dragen we niet bij aan een oplossing voor het woningtekort. **Voorstel toevoeging: in de vorm van duurzaam gedreven CPO-projecten in het kader van erfdelen of andere geclusterde woonvormen.**

p. 61, rechterkolom, tweede alinea:

Voorstel toevoeging: Bij Vrijkomende Agrarische Bebouwing zeker ook in de vorm van duurzaam gedreven CPO-projecten in het kader van erfdelen of andere kleinschalige vormen van gemeenschappelijk wonen.

p. 62, punt 7, links:

Voorstel aanvulling: Wat wel past is het omvormen van Vrijkomende Agrarische Bebouwing tot kleinschalige, duurzaam gedreven CPO-projecten in het kader van erfdelen of andere geclusterde woonvormen. Deze dragen immers ook bij aan de sociale veiligheid en vitaliteit van het buitengebied.

p. 62, punt 5, rechterkolom: zie opmerking bij p. 60, punt 4

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, 2