Advies aan B&W

Onderwerp

(Definitieve) Verklaring van geen bedenkingen tijdelijke woningen/tiny-houses Gewandeweg Oss

Datum	5 november 2024	**Naam en telefoon**	O. Truschel/L. de Coninck
Afdeling	RO	**Portefeuillehouder**	S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. De Nota van Zienswijzen Tijdelijke flexwoningen Gewandeweg Oss vast te stellen en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. De gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van Zienswijzen Tijdelijke flexwoningen Gewandeweg Oss;
3. De gemeenteraad voor te stellen de definitieve verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, voor 100 tijdelijke woningen en 12 tijdelijke tiny-houses aan de Gewandeweg in Oss te verlenen voor een periode van 30 jaar.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 100 tijdelijke flexwoningen en 12 tijdelijke tiny-houses voor een periode van 30 jaar aan de Gewandeweg in Oss. We willen de komende jaren 240 flexwoningen op meerdere tijdelijke locaties realiseren. Deze opgave volgt uit de prestatieafspraken die wij in 2020 met de woningbouwcorporaties hebben gemaakt om de druk op de woningmarkt te verlichten. De realisatie van flexwoningen/tiny-houses draagt bij aan onze ambitie op het gebied van Wonen: voorzien in de woningbehoefte en een aantrekkelijke woongemeente zijn.

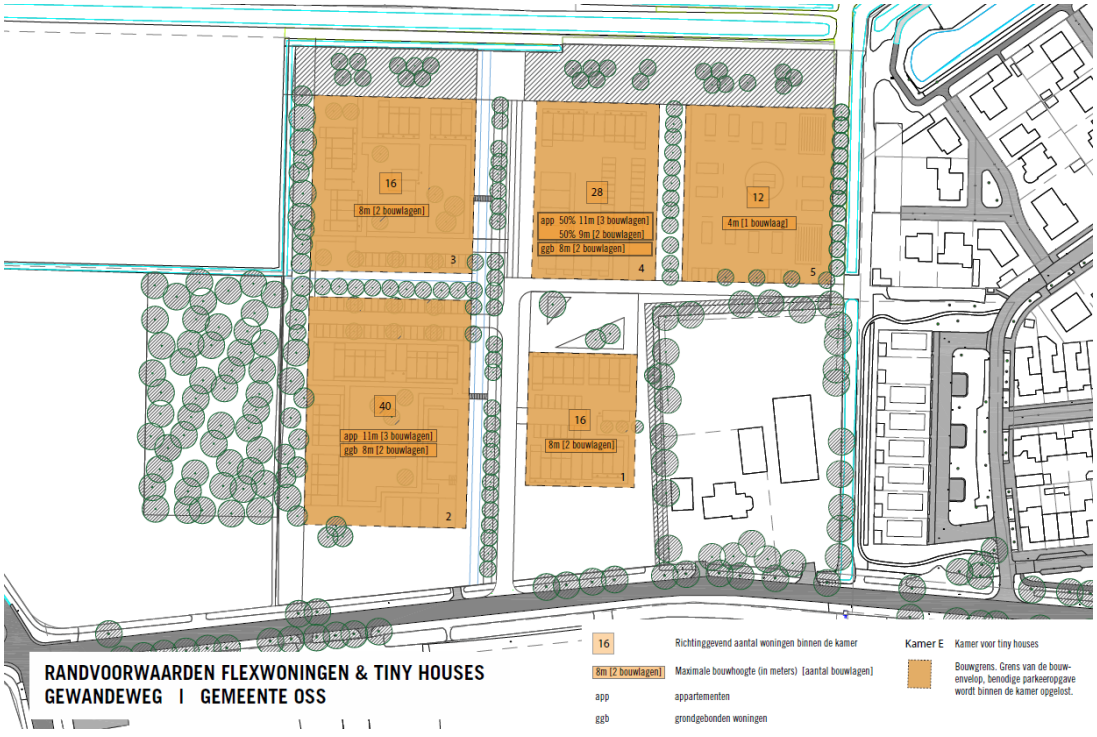
De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’, omdat woningbouw binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ niet is toegestaan.
Omdat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024, kan medewerking worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning, maar er is ook een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereist.

Het betreft hier een aanvraag omgevingsvergunning 1ste fase (artikel 2.5 Wabo). Deze 1ste fase ziet op het gebruik van gronden in strijd met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied. Dus uitsluitend op strijdig gebruik. In de 2de fase zal de benodigde omgevingsvergunning activiteit bouwen worden aangevraagd.

Onderstaande afbeelding geeft de beoogde situatie weer, met in rode belijning het projectgebied:



En de randvoorwaarden voor de tijdelijke woningen:



Feitelijke informatie/afweging

Voor het verlenen van de uitgebreide omgevingsvergunning (ook wel projectafwijkingsbesluit genoemd) is het college het bevoegd gezag.
De gemeenteraad dient echter een vvgb af geven voordat bedoelde omgevingsvergunning kan worden verstrekt. De raad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor geen vvgb is vereist. Op 1 juni 2017 heeft de raad een lijst met bedenkvrije categorieën vastgesteld. Het realiseren van 112 tijdelijke woningen in het landelijk gebied is niet als bedenkvrije categorie aangewezen. Een vvgb is dus vereist.

Procedure/vervolgstappen

Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment gelden nieuwe ruimtelijke instrumenten en procedures. De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning (afwijking gebruik) is vóór de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend/ontvangen. Dat betekent dat de aanvraag (als projectafwijkingsbesluit) kan worden afgehandeld onder de werking van de Wro en Wabo.

De raad heeft op 23 mei 2024 besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, waarna uw college een ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning heeft genomen. Ontwerpbesluit en ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben (samen met het ontwerpbesluit hogere waarde) van 20 juni 2024 t/m 31 juli 2024 ter inzage gelegen.
Er zijn 10 zienswijzen kenbaar gemaakt. In de bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen tijdelijke flexwoningen Gewandeweg Oss’ zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Voorgesteld wordt om de Nota van zienswijzen vast te stellen, de zienswijzen ongegrond te verklaren en de raad voor te stellen een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Na het raadsbesluit tot verlening van de definitieve vvgb, neemt het college als bevoegd gezag een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank.

Bijlagen

- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit
- Nota van zienswijzen tijdelijke flexwoningen Gewandeweg Oss
- Aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen