Advies aan B&W

Onderwerp

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen tijdelijke woningen Gewandeweg Oss

Datum	9 april 2024	**Naam en telefoon**	O. Truschel
Afdeling	RO	**Portefeuillehouder**	S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. Geen milieueffectenrapportage voor deze ontwikkeling op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
2. Geen ontwerp exploitatieplan aan deze omgevingsvergunning toe te voegen;
3. De raad voor te stellen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 100 tijdelijke flexwoningen en 12 tijdelijke tiny-houses aan de Gewandeweg in Oss voor een termijn van 30 jaar.
4. De raad voor te stellen te verklaren dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aangemerkt wordt als de definitieve verklaring van geen bedenkingen van de raad, mits geen zienswijzen
tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend.
5. De raad voor te stellen kennis te nemen van het besluit van college om geen milieueffectrapportage voor dit plan op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.
6. De raad voor te stellen kennis te nemen van het besluit van college om geen ontwerp exploitatieplan toe te voegen omdat vergoeding van de kosten anderszins is verzekerd.

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 (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.

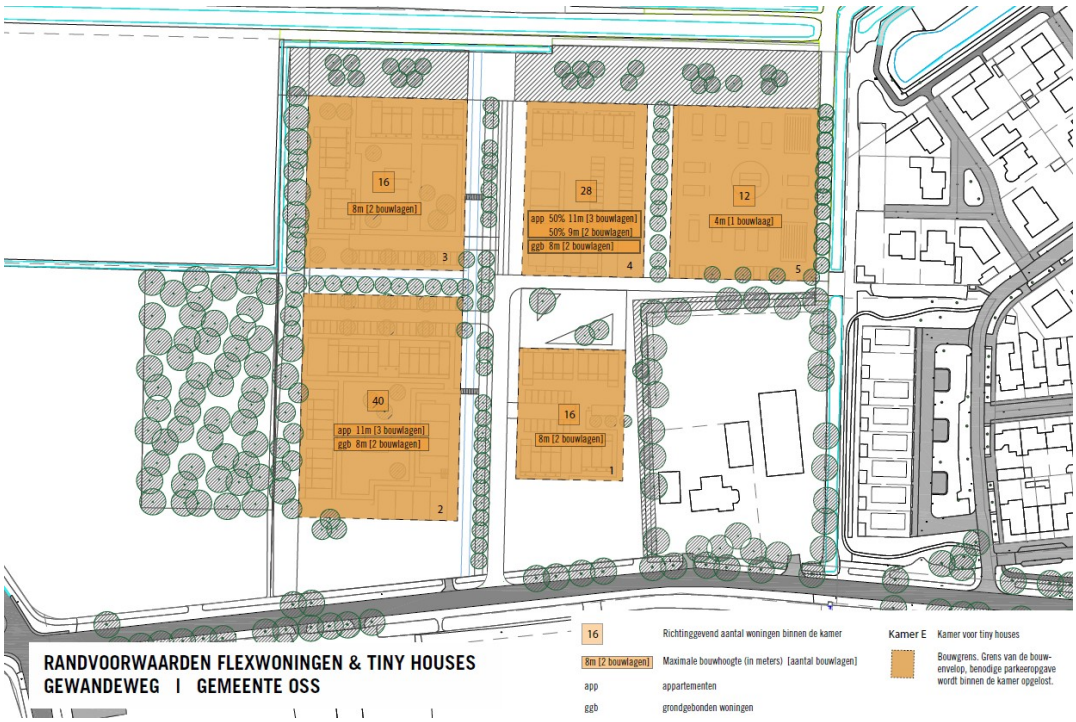
De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’, omdat woningbouw binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ niet is toegestaan.
Omdat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024, kan medewerking worden 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 ontwerp vvgb en de ontwerp omgevingsvergunning zullen gelijktijdig voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Indien de raad de gevraagde ontwerp vvgb tevens aanmerkt als een definitieve vvgb in geval geen zienswijzen worden ingediend, dan kan, direct na afloop van de ter inzage legging, een beslissing omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning worden genomen. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, dan zal alsnog een raadsvoorstel worden opgesteld over de beoordeling van de zienswijzen en het al dan niet afgeven van een definitieve vvgb. Het college zal vervolgens beslissen over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor de procedure en overige informatie wordt verwezen naar het bijgevoegde raadsvoorstel.

Bijlagen

- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit
- Aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen
- Verslag Omgevingsdialoog