Datum

5 november 2024

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen ‘tijdelijke flexwoningen/tiny-houses Gewandeweg in Oss’

Aantal bijlagen

div.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen Tijdelijke flexwoningen Gewandeweg Oss;
2. 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 (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.

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.

Voor het verlenen van de uitgebreide omgevingsvergunning 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.

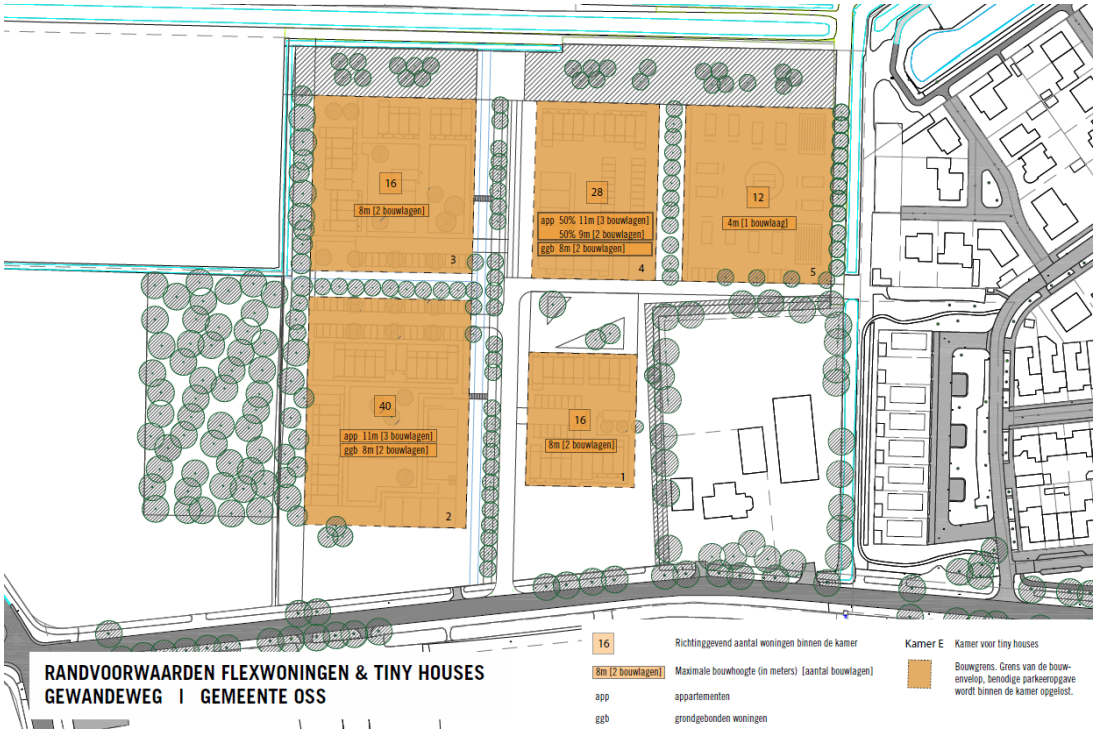
De raad heeft op 23 mei 2024 besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, waarna het college een ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning heeft genomen.

Het ontwerpbesluit en ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben (samen met het ontwerpbesluit hogere waarde) van 20 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 ter inzage gelegen.

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



En de randvoorwaarden voor de tijdelijke woningen:



Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

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. Daarnaast is dit project bedoeld om de acute druk op de huidige woningmarkt te verlichten doordat deze woningen snel gerealiseerd kunnen worden.

Welk resultaat willen we bereiken?

De ingebruikname van 100 tijdelijke flexwoningen en 12 tijdelijke tiny-houses voor een termijn van 30 jaar.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld. Er zijn geen punten naar voren gekomen waaruit blijkt dat de omgevingsvergunning zou moeten worden geweigerd

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. Er wordt voorgesteld in te stemmen met de beantwoording door ons college van de zienswijzen en daarmee met de ongegrondverklaring van de zienswijzen door het college.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Kortheidshalve wordt voor de motivering verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de rapporten van de uitgevoerde onderzoeken.

2.2 Het plan kan worden afgehandeld volgens de huidige wetgeving
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 kan worden afgehandeld onder de werking van de Wro en Wabo. Ook de Crisis- en herstelwet en de daarop gebaseerde 13e tranche is dus onverkort van toepassing. In deze 13e tranche is opgenomen, dat "zes gebieden worden toegevoegd (Red: waaronder Oss) aan het experiment in artikel 6 van het BU Chw en dat dit experiment het mogelijk maakt dat voor de bouw van tijdelijke woningen, waarmee voor een periode langer dan 10 jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo toegepast hoeft te worden". Een tijdelijke afwijking van 30 jaar is dus mogelijk. Omdat het realiseren van 112 tijdelijke woningen in het landelijk gebied niet als bedenkvrije categorie aangewezen en om die reden een vvgb is vereist, is de uitgebreide procedure van toepassing.

2.3 Met het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend
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 kan deze vergunning slechts verlenen nadat uw raad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben. Met de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt aan dit vereiste voldaan en kan het college de gevraagde vergunning verlenen.

2.4 Groen
Op 28 juni 2018 heeft de Gemeenteraad van Oss de motie 'Consequenties voor groen in ruimtelijke plannen duidelijker in beeld' aangenomen. In de motie wordt uitgesproken dat bij

ruimtelijke plannen duidelijker naar de gemeenteraad en de inwoners moet worden gecommuniceerd wat de consequenties zijn voor het groen. Op 10 november 2022 is de motie "Behoud bestaand groen" door de gemeenteraad aangenomen. De motie geeft aan dat groen behouden zou moeten blijven, ook als er bijvoorbeeld sprake is van nieuwbouw, en dat waar groen toch moet wijken compensatie zou moeten plaatsvinden.
In het plangebied wordt rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen zoals vasthouden en bergen van hemelwater binnen het plangebied en aanbrengen van groen om bijvoorbeeld hittestress tegen te gaan. Het groen in/rondom het plangebied – voor zover aanwezig - wordt gerespecteerd. Aanvullend hierop wordt als onderdeel van het nieuwe planvoornemen groen toegevoegd. Het gaat om groen in de vorm van tuintjes van de nieuwe bewoners en plantsoenen.

2.5 Er heeft communicatie en een omgevingsdialoog plaatsgevonden.
In het kader van de ontwikkeling aan en de stedenbouwkundige opzet van project Gewandeweg heeft diverse malen communicatie en dialoog plaatsgevonden door de gemeente en de ontwikkelende partij:

- 12 december 2022: informatieavond
- 19 januari 2023: gesprek direct omwonenden
- 3 juli 2023: klankbordgroep
- 28 augustus 2023: klankbordgroep
- 28 augustus 2023: Info-avond bewoners Brasem
- 20 december 2023: terugkoppeling resultaten en presentatie definitief stedenbouwkundig plan
- 1 juli 2024: inloop-/informatieavond omwonenden

Voor de samenvatting van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
2.1 Er kan beroep worden ingediend.
Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank en eventueel een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Dit kan voor de initiatiefnemer vertraging van de uitvoering tot gevolg hebben.

2.2. Er dient nog een aanvullend bodemonderzoek te worden verricht

Ten behoeve van de ontwikkeling is een historisch- en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een aandachtspunt uit dit onderzoek is de aanwezigheid van matige verontreiniging met zink in de directe nabijheid van één boringspunt. Nader onderzoek is noodzakelijk naar de verontreinigingssituatie met zink en PCB in de bovengrond ter plaatse van deze boring. Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd en wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Het realiseren van de tijdelijke woningen dient te worden aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is daarom noodzakelijk dat de kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd. Kosten kunnen worden verzekerd wanneer de gemeente deze kosten in haar begroting opneemt, wanneer de gemeente een exploitatieplan vaststelt, of wanneer de gemeente en de particuliere grondexploitant die het bouwplan gaat realiseren een anterieure overeenkomst sluiten. Aangezien de gronden die onderdeel uitmaken van onderhavig plan in eigendom van de gemeente zijn, is het opstellen van een exploitatieplan (of anterieure overeenkomst) niet aan de orde. We werken binnen een budget dat al in de programmabegroting is opgenomen voor drie locaties van Flexwoningen. Dit bestaat onder andere uit subsidies (voor locatie Gewandeweg is dit € 688.430) en een bijdrage uit de algemene reserve van € 549.000. We zorgen voor de ontwikkeling van deze locaties binnen de bestaande budgetten.

b. Privacy

In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie en Participatie

In het kader van deze ontwikkeling en de stedenbouwkundige opzet van project Gewandeweg heeft in het voortraject diverse malen communicatie en dialoog plaatsgevonden door de gemeente en de ontwikkelende partij:

- 12 december 2022: informatieavond
- 19 januari 2023: gesprek direct omwonenden
- 3 juli 2023: klankbordgroep
- 28 augustus 2023: klankbordgroep
- 28 augustus 2023: Info-avond bewoners Brasem

- 20 december 2023: terugkoppeling resultaten en presentatie definitief stedenbouwkundig plan
- 1 juli 2024: inloop-/informatieavond omwonenden

Voor de samenvatting van de omgevingsdialoog zij verwezen naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

De tervisielegging van de omgevingsvergunning en (de verklaring van geen bedenkingen) communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeentebladen digitaal via www.oss.nl.

d. Uitvoering
Na de verlening van de vvgb kan de omgevingsvergunning worden verleend.

e. Overlegd met
De afdelingen VTH en IBOR zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel. De ontwerp omgevingsvergunning is in het kader van het wettelijk vooroverleg verstuurd naar Provincie, Waterschap en Veiligheidsregio. Met de provincie heeft in het voortraject ook al afstemming/vooroverleg plaatsgevonden via het reguliere casusoverleg. De klankbordgroep is op diverse momenten betrokken en geïnformeerd bij de ontwikkeling van de locatie.

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen
- Verslag Omgevingsdialoog
- Nota van zienswijzen Tijdelijke flexwoningen Gewandeweg Oss
- Raadsbesluit