Datum

9 april 2024

Onderwerp

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

Aantal bijlagen

div.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

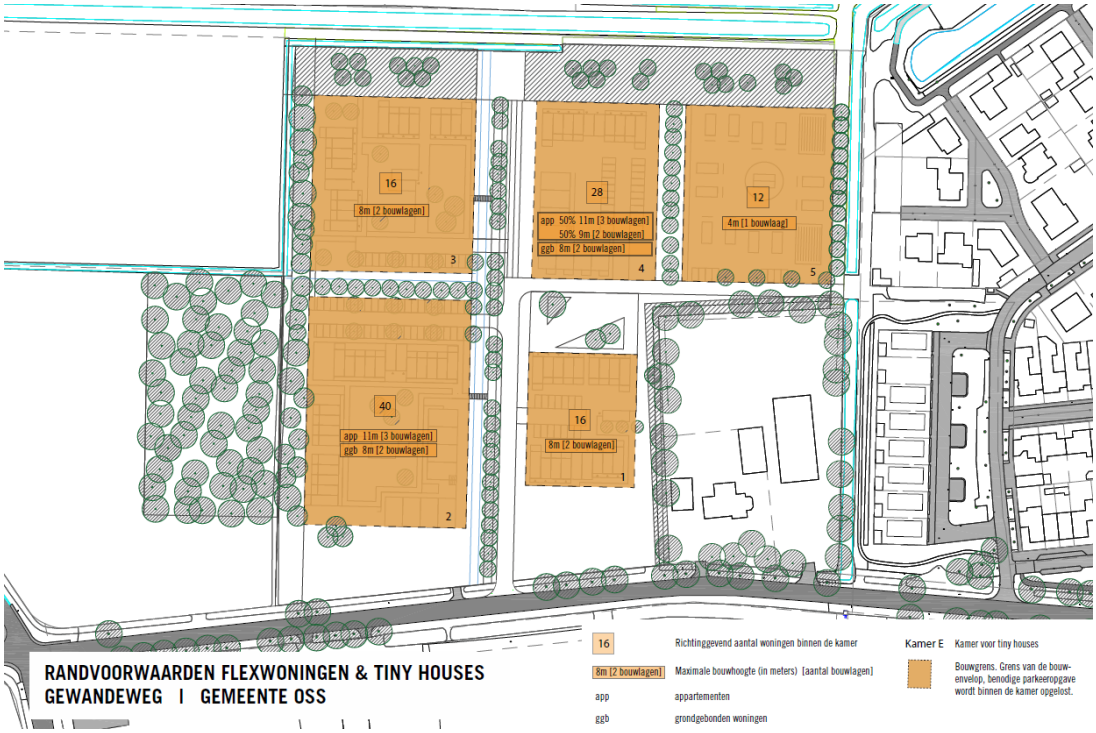
De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’, omdat woningbouw binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ niet is toegestaan.
Omdat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024, kan medewerking worden 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 – na de onherroepelijke vergunning 1e fase - zullen de benodigde omgevingsvergunningen activiteit bouwen worden aangevraagd.

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 Een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

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.

1.2 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.

1.3 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 (als projectafwijkingsbesluit) 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.

1.4 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.

1.5 Er heeft communicatie en voorlichting (omgevingsdialoog) plaatsgevonden.
In het kader van de ontwikkeling aan en de stedenbouwkundige opzet van project Gewandeweg heeft diverse malen communicatie en voorlichting 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

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

2.1 De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt tevens aangemerkt als de definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp.
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 uw 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 het al dan niet afgeven van een definitieve vvgb en de beoordeling van de zienswijzen. Het college zal vervolgens beslissen over het verlenen van de omgevingsvergunning.

3.*1 Een milieueffectrapportage (MER) is niet nodig.*
Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan ons

college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht tot vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het voorliggende geval zijn geen nieuwe of andere nadelige milieugevolgen te verwachten. Voor onderhavig plan is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure. Een Milieueffectrapportage is niet nodig. Het college moet hier expliciet over besluiten.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig
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.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Er kunnen zienswijzen worden ingediend.
Tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp vvgb kunnen zienswijzen worden ingediend. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

1.2 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, maar zal als voorwaarde aan de ontwerpvergunning worden 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. In de Programmabegroting 2024-2027 is een bedrag van € 549.000 opgenomen voor de realisatie van tijdelijke woningen. Daarnaast is voor de tijdelijke woningen op de locatie Gewandeweg subsidie toegekend op basis van de Regeling huisvesting aandachtsgroepen ter hoogte van € 688.430,-. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten verzekerd.

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 diverse malen communicatie en voorlichting 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: Infoavond bewoners Brasem
- 20 december 2023: terugkoppeling resultaten en presentatie definitief stedenbouwkundig plan

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

De tervisielegging van de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp 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 ontwerpprocedure 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 had 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
- Raadbesluit