

C Project: nr. ZKN 1355089

Olo nr: 8287091

TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING (1E FASE UITGEBREID)

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 20 december 2023 van BrabantWonen, Postbus 1703, 5200 BT in 's-Hertogenbosch, een aanvraag voor een omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze aanvraag ziet op een tijdelijke afwijking van het geldende bestemmingsplan om het bouwen van 100 tijdelijke flexwoningen en 12 tijdelijke tiny-houses mogelijk te maken. De aanvraag gaat over Gewandeweg in Oss, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie N, nummer 135.

Burgemeester en wethouders besluiten de gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

Dit onder de bepaling dat de gewaarmerkte vergunningaanvraag en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Aan de vergunning verbinden wij de bijgevoegde voorschriften.

Voor zover de aan de vergunning verbonden delen van de vergunningaanvraag niet in overeenstemming zijn met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

PROCEDURE

Op grond van artikel 4.3, onder a, Invoeringswet Omgevingswet (IwOw) blijft op een vóór 1 januari 2024 ingediende aanvraag het recht van toepassing voor deze 1e fase vergunning.

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in §3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is

beoordeeld voor de omgevingsvergunning (1e fase uitgebreid) aan de daarbij behorende artikelen van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht. Heel het grondgebied van de gemeente Oss is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het BuChw (De dertiende tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet is op 16 februari 2022 gepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt 2022.4191). De regeling is met ingang van 17 februari 2022 in werking getreden. Op 23 mei 2024 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bezwaar afgegeven voor deze afwijking van het bestemmingsplan.

OVERWEGINGEN

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en §2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de overwegingen in de bijlage "overwegingen en toetsingen" kan worden geconcludeerd dat de gevraagde vergunning onder voorschriften kan worden verleend.

ZIENSWIJZEN EN ADVIEZEN

De aanvraag, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, het ontwerp besluit hogere waarden en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning 1^e fase met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 20 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen reageren op de ontwerpen. Hierop zijn zienswijzen ingediend. Voor de beoordeling van deze zienswijzen verwijzen wij naar de Nota van zienswijzen die als bijlage IV bij dit besluit is opgenomen en ook onderdeel uitmaakt van dit besluit.

GELDIGHEID VAN DEZE OMGEVINGSVERGUNNING

Deze omgevingsvergunning is geldig voor de duur van 30 jaar. Deze termijn vangt aan de dag nadat deze omgevingsvergunning is bekendgemaakt aan vergunninghouder.

Na afloop van deze termijn dient vergunninghouder het perceel terug te brengen in de toestand zoals die was voor het verlenen van deze omgevingsvergunning, of conform de op dat geldende voorschriften van het Omgevingsplan en/of Beheersverordening. Dit geldt niet voor de beplating die volgens het ecologisch inrichtingsplan openbare ruimte van februari 2024 wordt aangebracht.

ONDERTEKENING

Oss, 8 april 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.
Namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line.

Mw. M. Franken.
Teamleider Vergunningen.

RECHTSMIDDELEN

Beroepsclausule

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift ongebruikt is verstreken.

Dit besluit is nog niet onherroepelijk. Hiertegen kan ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Oost-Brabant.

Het indienen van een beroep komt toe aan belanghebbenden, die eerder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht of aan belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht. Dit beroep kan worden ingesteld binnen zes weken na de dag na de terinzagelegging van het besluit. Het beroepschrift dient gemotiveerd te zijn en te worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 2500 MA 's-Hertogenbosch.

Als u een beroepschrift indient bij de rechtbank, hoeft u alleen dit besluit als bijlage bij uw beroepschrift mee te zenden. De rechtbank vraagt vervolgens alle relevante stukken bij ons College op.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Hiertoe kan men, als er tevens een beroepschrift is ingediend, de voorzieningenrechter verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed gelet op uw belangen dat vereist. Dit verzoek moet worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	5
BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN	6
BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN	11
1.1 Strijdig gebruik gronden/bouwwerken	11
1.2 Quicksan Wet Natuurbescherming.....	11
BIJLAGE II OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	12
1. Strijdig gebruik gronden/bouwwerken	12
1.1 Algemeen.....	12
1.2 Toetsing.....	12
1.3 Ruimtelijke beoordeling.....	12
BIJLAGE IV NOTA VAN ZIENSWIJZEN.....	15
BIJLAGE V VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN.....	28

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN

Oude recht van toepassing

Bij het indienen van de aanvraag die ten grondslag ligt aan deze omgevingsvergunning was het 'oude recht' zoals dat gold voor 1 januari 2024 onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog van toepassing. Op grond van artikel 4.79 van de Invoeringswet Omgevingswet (IOW) en artikel 4.13 van de Invoeringswet (IOW) geldt dan ook het volgende:

Als deze omgevingsvergunning 1^e fase onherroepelijk is, dan wordt dit van rechtswege een zelfstandige omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet.

Als bij het indienen van de omgevingsvergunning 2^e fase deze vergunning nog niet onherroepelijk is, dan vervalt de koppeling tussen deze omgevingsvergunning en de omgevingsvergunning 2^e fase. In die zin dat de aanvraag van deze vergunning 1^e fase is afgehandeld op basis van het oude recht en de omgevingsvergunning 2^e fase zal worden afgehandeld op basis van het nieuwe recht onder de Omgevingswet.

Beide aanvragen leveren – bij een positief besluit- op grond van de Omgevingswet zelfstandige omgevingsvergunningen op.

Gegevens aanvrager en projectbeschrijving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 20 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van BrabantWonen, Postbus 1703, 5200 BT in 's-Hertogenbosch. Deze aanvraag ziet op een tijdelijke afwijking van het geldende bestemmingsplan om het bouwen van 100 tijdelijke flexwoningen en 12 tijdelijke tiny-houses mogelijk te maken. De aanvraag gaat over de Gewandeweg in Oss, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie N, nummer 135.

Activiteiten aanvraag

De aanvraag bestaat uit de activiteit:

- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Voorbereiding

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor handelingen in strijd met ruimtelijke regels aan artikel 2.1 lid 1c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Crisis en herstelwet

Voorliggend project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis-en herstelwet (hierna: BuChw) in de 13e tranche van de regeling uitvoering Crisis en herstelwet. Deze is op 16 februari 2022 gepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2022, 4191)

De regeling is met ingang van 17 februari 2022 in werking getreden.

Op grond van artikel 6 van het BuChw is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo, niet van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo. In dat artikel lid is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan kan worden verleend mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure namelijk onverminderd van toepassing als een verklaring van een bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Aanvullende gegevens

Omdat de aanvraag naar onze mening niet volledig was, hebben wij bij brief van 7 februari 2024 om aanvullende gegevens verzocht. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op

11 maart 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 33 dagen. Deze aanvullende gegevens maken deel uit van de vergunningaanvraag.

Voorbereiding

Voor het beoogde planvoornemen is een participatieproces doorlopen.

De bewoners uit de (nabije) omgeving van de Gewandweg zijn uitgenodigd om deel te nemen aan een informatiebijeenkomst inzake het voorgenomen plan. Deze informatiebijeenkomsten en de klankbordgroep zijn een belangrijk onderdeel van de omgevingsdialoog. Dit is in een verslag gerapporteerd dat als bijlage deel uit maakt van deze onderbouwing. Tijdens de omgevingsdialoog zijn diverse ideeën voorgedragen en verzoeken ingediend, die zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan. Onderstaand een samenvatting van de belangrijkste onderwerpen:

Zorgen

PRIVACY/INKIJK

Aanpassing in planvorming

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien is het beter om de drie bouwlagen te handhaven daar waar het gebouw aan het plein grenst. De drie bouwlagen aan de pleinzijde zijn nodig om voldoende massa (wandvorming) te maken aan het plein. Waar de appartementen niet aan het plein grenzen hebben we de bouwhoogte teruggebracht naar twee bouwlagen. Verder hebben we het gebouw aan het plein gespiegeld. Hiermee wordt de afstand van het gebouw naar de Forel groter. Daarnaast zijn de tiny houses verplaatst naar de rechter kamer. Hiermee wordt een goede overgang van het plan naar de Forel en naar het perceel Gewandeweg 47 gecreëerd. De tiny houses bestaan uit één bouwlaag zodat er geen inkijs is van bovenaf in de tuinen van de Forel. Verder is er een groenbuffer toegevoegd tussen de tiny houses en de tuinen aan de Forel. Ook is er een groenbuffer in het plan toegevoegd tussen de woningen en het perceel Gewandeweg 47. Hierbij wordt gedacht aan een houtsingel met een dichte structuur. Met de eigenaar van het perceel is afgesproken dat de

keuze van de beplanting in overleg zal gebeuren.

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Er komt een speelgelegenheid op het centrale plein en een wandelroute die aansluit op de bestaande wandelroute

PARKEREN

We hebben de parkeernorm verhoogd naar 0,85 parkeerplaats per woning. Verder hebben we in het plan ruimte gereserveerd voor 0,15 parkeerplaats extra per woning, die in eerste instantie groen wordt uitgevoerd. Mocht er in de toekomst blijken dat er parkeeroverlast is, dan kunnen extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

VERKEERSVEILIGHEID

De verkeersveiligheid op de Gewandeweg heeft de aandacht van de gemeente en speelt breder dan alleen voor de flexwoningen. De gemeente zal binnen afzienbare termijn (er is nog geen concrete planning) de dialoog met de omgeving en de wijkraad starten om te kijken hoe de verkeersveiligheid op de Gewandeweg structureel kan worden verbeterd.

Om te borgen dat er een veilige aansluiting komt van het nieuwe buurtschap op de bestaande omgeving zal de grens van de bebouwde kom worden verschoven in de richting van de Huizenbeemdweg. Hiermee wordt de maximum snelheid op een deel van de Gewandeweg omlaag gebracht tot 50 km/uur.

Verder zal er een plateau worden aangelegd bij de ontsluiting.

Ter inzage legging

Van 20 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn behandeld in de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in de bijlagen behorende bij dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 23 mei 2024 heeft de gemeenteraad van Oss een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit ontwerp heeft samen met het ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen.

De gemeenteraad van Oss heeft op 12 december 2024 de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Zie bijlage V.

BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

1. STRIJDIG GEBRUIK GRONDEN/BOUWWERKEN

1.1 Algemeen

1.1.1

De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Oss tonen.

1.2 Quickscan Wet natuurbescherming

Uit de Quickscan Wet natuurbescherming blijkt dat de volgende maatregelen getroffen moeten worden:

1.2.1 Voorafgaand aan de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van de (directe omgeving van de) onderzoekslocatie voor kerkuil, steenuil, vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, meervleermuis, franjestaart en baardvleermuis) steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, alpenwatersalamander, kamsalamander en poelkikker.

1.2.2

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (lopend globaal van maart tot half augustus) te starten. Indien de voorgenomen werkzaamheden toch binnen het broedseizoen zullen starten, zal het terrein actief vanaf het begin van het broedseizoen tot aan de start van de werkzaamheden broedvrij gehouden moeten worden en/of dient er een vogelinspectie uitgevoerd moeten worden.

1.2.3

Door werkzaamheden als het bouwrijp maken kunnen ondiepe plassen ontstaan waar een soort als rugstreep-pad gebruik van kan maken. Om die reden wordt geadviseerd ten behoeve van de rugstreep-pad maatregelen vast te leggen in een ecologisch werkprotocol om het in gebruik nemen van de onderzoekslocatie door de rugstreep-pad (en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming) te voorkomen.

BIJLAGE III OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

1. Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

1.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

1.2 Toetsing

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingplan "Buitengebied Oss - 2020". Bovendien geldt dat deze strijdigheid niet kan worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2020" opgenomen regels inzake afwijking. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

1.3 Ruimtelijke beoordeling

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij samenvattend het volgende op:

De projectlocatie is gelegen ten westen van de buurt Klein Mikkeldonk. Het projectgebied zelf maakt deel uit van de buurt Langendonk in de wijk Buitengebied-Noord. De locatie ligt grofweg tussen de Gewandeweg, Huizenbeemdweg, Mikkeldonkweg en Visstraat. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich het stedelijk gebied van Oss.

Het beoogde project voorziet in 100 flexwoningen (2- en 3 kamerappartementen in twee of drie bouwlagen) en 12 tiny houses voor een periode van 30 jaar. Deze flexwoningen zijn bedoeld om de acute druk op de huidige woningmarkt te verlichten. Hiermee wordt op korte termijn flexibeler op een veranderende vraag ingespeeld en is het tevens een moderne manier om snel kwalitatief goede woningen toe te voegen. Met betrekking tot de doelgroepen is de marktvraag van bereikbare woningen vanuit actief woningzoekenden onder 1 en 2 persoons huishoudens tussen 24 en 34 jaar in Oss het grootst.

De 100 flexwoningen (39 appartementen en 61 grondgebonden woningen) en 12 tiny houses worden gerealiseerd in vijf clusters (kamers). Drie kamers liggen in de noordelijke helft van het projectgebied en twee kamers in het zuidelijke deel. De kamers worden van elkaar onderscheiden door houtsingels, waarmee de noord-zuidrichting wordt benadrukt. In west-oost richting worden de kamers van elkaar gescheiden door enerzijds een watergang en anderzijds de centrale ontsluiting van het plangebied. Deze ontsluiting loopt in eerste instantie van één van de onderste kamers parallel aan de houtsingel naar het midden van het plangebied en vervolgt daarna in oostelijke richting haar weg.

De druk op de sociale woningmarkt in Oss neemt de komende tijd nog altijd toe. De doelgroep van huishoudens met lage inkomens groeit, ouderen blijven langer thuis wonen (kunnen ook minder snel naar een zorgwoning) en de uitstroombeweging vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang is in volle gang. Daarnaast groeit de bevolking in Oss de komende decennia nog, waardoor de vraag naar woningen alleen maar blijft stijgen.

Om de huurmarkt ook op korte termijn lucht te geven is meer nodig. Het is daarom van belang een tweesporenbeleid te voeren, waarbij door het bouwen van woningen voor korte en lange termijn flexibeler op een veranderende vraag kan worden ingespeeld. Flexwoningen op tijdelijke locaties kennen een korte bouwtijd. Het is een moderne manier om snel kwalitatief goede woningen toe te voegen, voor de korte termijn. Met betrekking tot de doelgroepen is de marktvraag van bereikbare woningen vanuit actief woningenzoekenden onder 1 en 2 persoons huishoudens tussen 24 en 34 jaar in Oss het grootst.

Deze flexwoningen zien we als aanvulling op het huidige aanbod en op de bouw van reguliere woningen, waarbij we koersen op een compleet en gevarieerd woonprogramma, passend bij de huidige marktvraag.

Dit project is dus bedoeld om de acute druk op de huidige woningmarkt te verlichten en het is de bedoeling dat deze woningen snel gerealiseerd kunnen worden. De woningen moeten na maximaal 30 jaar weer verwijderd worden. Het betreft een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor een periode van 30 jaar. Voor deze periode is gekozen om de woningen (100 in totaal en 12 tiny-houses) enigszins rendabel te kunnen bouwen. Na deze periode wordt het gebied weer in de oude staat teruggebracht, met behoud van de groene hoofdstructuur die zorgt voor een recreatieve en ecologische meerwaarde in het gebied.

De integrale ruimtelijke onderbouwing - die onderdeel uitmaakt van deze vergunning - is door alle betrokken disciplines beoordeeld en akkoord bevonden. De ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom het in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening om de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' tijdelijk te gebruiken ten

behoefte van het (flex)wonen. De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage bij deze beschikking.

Wij concluderen dat de ruimtelijke onderbouwing, met alle bijbehorende onderzoeken en rapporten, onderbouwt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij tijdelijk, voor een periode van 30 jaar - flexwoningen gerealiseerd worden.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

In ons besluit van 9 april 2024 hebben wij besloten dat het uitvoeren van een Milieueffectrapportage op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer niet nodig is.

In ons besluit van 30 oktober 2024 hebben wij besloten om een hogere waarde vast te stellen.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 12 december 2024 een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

1.4 Uitvoer van deze omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning is bedoeld om het gevraagde plan ruimtelijk gezien mogelijk te maken. De daadwerkelijke uitvoer van het gevraagde plan gebeurt aan de hand van een reguliere, tijdelijke omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet. Deze vergunning is tegelijk met onderhavige vergunning verleend op d.d. 8 april 2025 en heeft als kenmerk VTH/CLZ-00005251.

1.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

BIJLAGE IV: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Nota van zienswijzen n.a.v.:

- **De ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit handelingen in strijd met ruimtelijke regels (1^e fase uitgebreid);**
- **De ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad;**
- **Een ontwerpbesluit hogere waarden.**

Dit inzake het bouwen van 100 tijdelijke flexwoningen en 12 tijdelijke tiny-houses voor de duur van 30 jaar aan de Gewandeweg ongenummerd te Oss (kadastraal Oss N 135)

1. Inleiding

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- Een weergave van de gevolgde procedure
- Een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen
- Een beoordeling van de zienswijzen
- Ons besluit over de zienswijzen
- Een beschrijving van de gevolgen van ons besluit

Deze nota behoort bij ons voorstel en bij het raadsbesluit over het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen, het afgeven van de omgevingsvergunning en een besluit hogere waarden door ons.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden.

Een uitzondering geldt voor de gegevens van:

- Ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- Personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

2. Procedure

Iedereen kon de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere waarden met bijbehorende stukken van donderdag 20 juni 2024 tot en met woensdag 31 juli 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stonden de ontwerp

omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere waarden op internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel, in het Gemeenteblad van 19 juni 2024 en op www.oss.nl.

Van 20 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere waarden reageren. De gemeente heeft 10 reacties ('zienswijzen') ontvangen.

3. Zienswijzen

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen.

Hieronder vatten wij alle zienswijzen samen. Daarna volgt per zienswijze een beoordeling, ons besluit en een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener van de zienswijze geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

4. Beoordeling zienswijzen

ZIENSWIJZE 1

Samenvatting zienswijze

a. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het plangebied omvat een significante toename van verhard oppervlak. Het is van belang dat toename van verharding geen negatieve gevolgen heeft voor de planlocatie en de omgeving. Bodem en water zijn daarbij sturend als leidend principe en een belangrijk uitgangspunt waar het stedenbouwkundig plan op dient te worden ontworpen. Het plan is na weging van het waterbelang onvoldoende onderbouwd waardoor niet duidelijk is welke maatregelen worden genomen om versnelde afstroming te voorkomen. Hierdoor is niet inzichtelijk gemaakt dat voldoende ruimte is voor een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Onderbouwing van dit standpunt:

Na beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing is de conclusie dat de kwalitatieve onderbouwing van het waterhuishoudkundig plan onvoldoende is. Door de aanwezigheid van een breuklijn en een sterke kans op kwel is de huidige onderbouwing onvoldoende m.b.t. grondwater. Een geohydrologische analyse en bijbehorende feitelijke onderbouwing is noodzakelijk om inzicht in het grondwatersysteem te krijgen. Daarna moet de waterbergingsopgave inzichtelijk gemaakt te worden waarbij van belang is hoe en waar deze ruimtelijk wordt ingepast. Dit is momenteel onvoldoende onderbouwd.

Verder is nog geen invulling gegeven aan de uitwerking van verschillende klimaatscenario's, zoals extreme regenbuien en risico's op dijkdoorbraken. Het is essentieel om inzichtelijk te maken welke eventuele effecten dit heeft op het stedenbouwkundig ontwerp. Met deze informatie worden risico's en kansen zichtbaar, waarbij vervolgens een haalbaar en toekomstbestendig ontwerp ontwikkeld kan worden.

b. Volwaardige betrokkenheid / contact

In de toekomst is de indiener van de zienswijze graag intensief betrokken in het gehele planvormingsproces. Er heeft in dit geval ook een vooroverleg plaatsgevonden. Het resultaat daarvan is echter onvoldoende in het ontwerpplan opgenomen. Indiener van de zienswijzekomt graag in contact om mee te denken over een gedegen waterhuishoudkundig plan.

Beoordeling door college van b&w

Indiener van de zienswijze heeft een soortgelijke reactie al bij het vooroverleg ingediend. Bij de beoordeling van de vooroverlegreacties is destijds geconstateerd dat de reactie van indiener van de zienswijze vooral betrekking had op de fase 2 vergunning, terwijl het ontwerp waar advies over werd gevraagd alleen de fase 1 vergunning betrof. Nu de fase 2 vergunning in concept klaar is, zal met reclamant in overleg worden getreden hoe op een voor beide partijen acceptabele wijze aan de zienswijze tegemoet kan worden gekomen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbesluiten

In overleg met reclamant wordt besloten hoe de inhoud van zienswijze in de stukken wordt verwerkt.

ZIENSWIJZEN 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 (vanaf nu: 2 t/m 8)

Deze zienswijzen zijn inhoudelijk hetzelfde maar door bewoners van zes adressen separaat ingediend. Om de nota van zienswijzen en wijzigingen overzichtelijk te houden vatten we deze zes zienswijzen samen als zijnde één zienswijze.

Samenvatting zienswijzen

a. In strijd met het bestemmingsplan

De omgevingsvergunning betreft de realisatie van 100 tijdelijke flexwoningen en 12 tiny houses. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan dat bewoning niet toestaat.

b. Effect op de omgeving

1. De wijziging van de bestemming zal aanzienlijk negatieve effecten hebben op de leefbaarheid en het karakter van de buurt. Specifieke zorgen zijn verhoogde verkeersdruk, verkeersveiligheid, toegang tot het buurtschap en het zéér nabij gelegen gevaarlijke kruispunt Gewandeweg/Huizenbeemdweg. De verhoogde verkeersdruk zal naar verwachting de verkeersveiligheid doen afnemen.
2. Maar ook geluidsoverlast dus langdurig (vooralsnog 30 jaar) meer geluid dan is toegestaan in de wet geluidhinder. Afwijken via deze wet via een 'besluit hogere waarden' voor een periode van vooralsnog 30 jaar en dus kiezen voor langdurige overlast is onder andere vanuit gezondheidsperspectief niet acceptabel.
3. Ook is er verlies van groene open ruimtes die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De dichtheid van de bebouwing zorgt voor inkijkproblemen en vermindert de privacy van de huidige bewoners in de zeer directe omgeving.

c. Gebrek aan inspraak

Onlangs een participatieproces voelen veel omwonenden zich onvoldoende gehoord. Er is slechts geluisterd maar de bezwaren worden niet begrepen. De informatiebijeenkomsten en klankbordgroepen hebben niet geleid tot significantie aanpassingen die de bezwaren van omwonenden onderschrijven. Het verslag van de omgevingsdialoog wijst op zorgen over inkijk en privacy maar de aanpassingen in het plan zoals toevoegen groenbuffer zijn niet voldoende om deze zorgen weg te nemen.

d. Milieuoverwegingen

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht tot sterk verontreinigd is. Dit brengt potentiële gezondheidsrisico's met zich mee die onvoldoende onderzocht zijn voordat de vergunning werd verleend. Het bodemadvies stelt dat nader onderzoek nodig is maar dat onderzoek is nog niet uitgevoerd.

e. Duurzaamheid en tijdelijke aard van de woningen

Hoewel het om modulaire, duurzame woningen gaat is het een feit dat ze na 30 jaar weer verwijderd moeten worden. Dit 'tijdelijke' karakter brengt onzekerheden met zich mee over de toekomstige invulling van het gebied en de duurzaamheid van de gehele operatie. Het oprekken naar 30 jaar is bepaald niet tijdelijk en dit vindt indienen van de zienswijzen niet acceptabel.

f. Verzoek

Indiener van de zienswijze verzoekt de verleende omgevingsvergunning in te trekken dan wel aan te passen zodat geen afwijking meer is van het bestemmingsplan en rekening te houden met de belangen van omwonenden.

Beoordeling door college van b&w

a : Strijd met bestemmingsplan

Indiener van de zienswijze heeft gelijk dat het initiatief niet past in het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is onderhavige ruimtelijke procedure opgestart om het gebruik en bouwen in strijd met het geldende omgevingsplan mogelijk te maken.

b1: Effect op de omgeving

In het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp is niet alleen veel aandacht besteed aan het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de woningen maar ook aan een goede inpasbaarheid in de bestaande omgeving.

Zo worden de 100 flexwoningen (39 appartementen en 61 grondgebonden woningen) en 12 tiny houses gerealiseerd in vijf clusters (kamers). Rondom het perceel Gewandeweg 47 zijn bomen aangeplant op eigen terrein.

Om te waarborgen dat tussen het perceel en de nieuwe woonwijk een groene buffer blijft bestaan, wordt de aanplant van een smalle, maar dichte beplantingsstrook voorgesteld. Ook de andere kamers worden van elkaar onderscheiden door houtsingels. In west-oost richting worden de kamers van elkaar gescheiden door enerzijds een watergang en anderzijds de centrale ontsluiting van het plangebied.

Parallel aan de noordzuid-verbinding die door het projectgebied loopt, wordt een watergang aangelegd waarmee water het gebied in wordt getrokken. Halverwege takt de watergang af, waar deze de scheiding zal vormen tussen het noordwestelijke en zuidwestelijke kwadrant. Aan de noordzijde wordt een groenzone gerealiseerd in aansluiting op de bestaande stadsrand en wandelroutes. Ten slotte is aan de westzijde van het projectgebied een vlak met groen gereserveerd. Het gaat om een bossage ter afscherming van de bebouwing. Hier zijn ook mogelijkheden voor het aanleggen van een voedselbos.

De effecten op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid voor dit plan zijn vooraf onderzocht en opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Bepaald is via welke wegen het verkeer vanaf de planlocatie wordt afgewikkeld over het omliggende wegennet. Geconcludeerd is dat het meeste verkeer (90%) in westelijke richting de Gewandeweg op zal rijden en bij het kruispunt met de Huizenbeemdweg in zuidelijke richting rijden (75%). Het overige deel van het verkeer (10%) dat in westelijke richting de Gewandeweg op rijdt vervolgt de Gewandeweg in de richting van Den Bosch of rijdt de Huizenbeemdweg op in noordelijke richting naar Lith (5%). De overige 10% rijdt de Gewandeweg op in oostelijke richting. Uitgaande van een verkeersgeneratie van 448 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) betekent dit in het drukste uur in de spits dat 10% van deze verkeersgeneratie het plangebied zal verlaten. In het drukste uur betekent het dat er circa 45 mvt/uur de Gewandeweg oprijden. Dat betekent dat gemiddeld circa 1 auto per minuut in het drukste uur de Gewandeweg vanaf het plangebied oprijdt.

Deze geringe toename zal geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling.

Het plangebied ontsluit met één ontsluiting op de Gewandeweg. Ter hoogte van deze ontsluiting worden snelheidsremmende maatregelen getroffen in de vorm van een plateau. De bebouwde komgrens die nu vóór de geplande ontsluitingsweg ligt (ter hoogte van de Brasem), wordt verschoven richting de kruising Gewandeweg/Huizenbeemdweg. De maximum snelheid wordt hiermee teruggebracht van 60 km/uur naar 50 km/uur. Deze maatregelen worden uitgewerkt in het inrichtingsplan. Een verkeersveilige aansluiting van het plan op de Gewandeweg is hiermee geborgd.

De verkeersveiligheid op de kruising Huizenbeemdweg/Gewandeweg is al langere tijd onderwerp van gesprek binnen de gemeente en tussen gemeente en wijkbewoners. Deze kruising wordt betrokken in de planvorming van de woningbouwontwikkeling Amsteleind (3000 woningen). De verkeerstoename van het plan op de Gewandeweg is echter met circa 448 mvt/etmaal gering ten opzichte van de autonome verkeersintensiteit. De planbijdrage is dan ook geen aanleiding voor knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Vanwege het beperkte aantal conflictpunten op de Gewandeweg en de geringe verkeerstoename zijn op voorhand geen verkeersonveilige situaties als gevolg van dit project te verwachten.

b2 : Geluidsoverlast

De geluidbelasting op een aantal gevels van geplande tijdelijke woningbouw is vanwege de Gewandeweg hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op basis van de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De locatie ligt in het gebiedstype 'landelijk gebied met lage geluiddruk' van de gemeentelijke Geluidnota. Wij hebben aangegeven voor deze tijdelijke woningen af te willen wijken van het geluidbeleid door hogere waarden toe te staan voor de nieuwe woningen op de locatie Gewandeweg. Toetsing heeft aangetoond dat er wordt voldaan aan de voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden conform de gemeentelijke Geluidnota.

Het vaststellen van hogere waarden is nodig vanwege de Gewandeweg voor 9 grondgebonden woningen en 15 appartementen van variërend van 49 dB t/m 55 dB.

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande wettelijke mogelijkheden en van vastgesteld gemeentelijk beleid. Er wordt - zoals gesteld in de zienswijze - niet 'afgeweken van de wet' om een hogere geluidbelasting toe te staan, maar gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wet biedt.

Overigens is het ons niet duidelijk wat het belang van indiener van de zienswijze is in het geluid op gevels van nog te realiseren woningen.

b3 : Open ruimten

Zie voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze de beantwoording van punt b1.

Ten aanzien van de aantasting van de privacy:

Zoals het Ecologisch inrichtingsplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld laat zien is in het plangebied voorzien in een aantal groene kamers waarbinnen de flexwoningen gesitueerd worden. De kamers zijn ingebed in groen, wat een afschermdende werking ten opzichte van elkaar, maar ook van de bestaande woonwijk geeft. Bestaande bomenstructuren blijven gehandhaafd en worden uitgebreid. Er is veel aandacht voor bestaande kwaliteiten van het landschap en het versterken ervan. Dit komt ook ten goede aan de bestaande woonwijk. Met het nieuwe inrichtingsplan wordt het gebied juist op ruimtelijk en ecologisch vlak versterkt.

c : Gebrek aan inspraak

Er is voor dit project door initiatiefnemer en ons een uitgebreid en zorgvuldig participatietraject doorlopen. In het verslag van de omgevingsdialoog - die als bijlage van de ontwerpvergunning 1^e fase ter inzage heeft gelegen - is dit vastgelegd. Er zijn meerdere personen en partijen in de buurt betrokken bij de ontwikkeling door verschillende contact- en informatiemomenten. Ook is er een klankbordgroep samengesteld waarin omwonenden en secundair belanghebbenden konden deelnemen. Op verzoek en tot tevredenheid van de Klankbordgroep zijn er aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan gedaan. Ook de Wijkraad is bij dit project betrokken.

Wij zijn van mening dat de omwonenden ruim voldoende gehoord zijn en in de gelegenheid zijn gesteld om te participeren. Dat niet aan alle wensen van de omwonenden tegemoet wordt gekomen doet niet af aan de volledigheid en zorgvuldigheid van het participatieproces.

d : Milieuoverwegingen

In de vergunning voor de 1^e fase (dit betreft het strijdig gebruik) is als voorwaarde opgenomen dat de aard en de omvang van de vastgestelde sterke zink- en PCB-verontreiniging ter plaatse van boring A06 nader moet worden onderzocht voorafgaand aan de realisatie van het project. Dit zal derhalve plaatsvinden bij het verlenen van de vergunning 2^e fase. Na het verlenen van deze vergunning kan pas de daadwerkelijke bouw van de woningen starten.

Niet duidelijk wat het belang van indiener van de zienswijzen ten aanzien van dit onderwerp is.

e : Duurzaamheid en tijdelijke aard van de woningen

In overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente opgenomen dat het perceel na afloop van de termijn van 30 jaar in dezelfde staat wordt opgeleverd als waarin deze zich bevond bij aanvang van het gebruik. Hiermee is voldoende verzekerd dat de woningen na 30 jaar verwijderd worden.

Het opnemen van een termijn van 30 jaar maakt - in tegenstelling tot het opnemen van geen termijn - wel degelijk dat het project als tijdelijk valt aan te merken.

f : Niet verlenen vergunning

De zienswijzen geven geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen.

Besluit

Wij vinden de zienswijzen ongegrond.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbesluiten

Geen.

ZIENSWIJZE 5A

Samenvatting zienswijze

a. Blootstelling wijk aan verschillende nieuwe activiteiten

De wijk waarin woonadres van indiener van de zienswijze is gelegen wordt blootgesteld aan:

1. Een gps-mast van 40m hoog die naast de hoogspanningsmasten extra belasting op gaat leveren aan straling.
2. Windmolens, met hun eigen overlast van geluid en trillingen.
3. Dit nieuwbouwplan waarvan indiener van de zienswijze vreest dat het een bijzondere wijk gaat worden maar niet in positieve zin.

b. Verkeersveiligheid

Daarbij komt dat het nieuwbouwplan vlakbij een gevaarlijk kruispunt ligt waar nu al vaak te weinig overzicht is.

c. Leefbaarheid

Al bij voorbaat is duidelijk dat de plannen voor de nieuwbouwwijk van 3000 woningen niet passen op de aangegeven oppervlakte. De Gewandeweg zal dan ook snel binnen dit gebied gaan vallen. Los daarvan is het bestaande weggenet hier niet op ingericht en aangepast. Deze hoek van Oss lijkt het mikpunt te zijn van meer en meer plannen die afbreuk doen aan de leefbaarheid.

Beoordeling door college van b&w

a : Blootstelling wijk aan verschillende nieuwe activiteiten

De punten 1 en 2 zijn geen onderdeel van deze procedure en daarom wordt er in deze nota niet op ingegaan.

Ten aanzien van de inpassing van het plan in de bestaande omgeving wordt verwezen naar de beantwoording van punt b1 van de zienswijze 2 t/m 8.

b : Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de zienswijze over het kruispunt wordt verwezen naar de beantwoording van punt b1 van de zienswijze 2 t/m 8.

c : Leefbaarheid

Ten aanzien van de leefbaarheid en het wegennet wordt verwezen naar de beantwoording van punt b1 van de zienswijze 2 t/m 8.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbesluiten

Geen.

ZIENSWIJZE 9

Samenvatting zienswijze

a. Overbelasting wandelpaden

De wandelpaden die lopen achter o.a. Forel, Voorn en Stekelbaars zullen door 200+ nieuwe bewoners overbelast raken. Dit gaat ten koste van de rust en aanwezige (water)vogels. Geen aansluiting dus en bestaande waterscheiding intact laten.

Beoordeling door het college van b&w

Het zal waarschijnlijk drukker worden op de wandelpaden maar wij verwachten niet dat alle nieuwe bewoners er tegelijkertijd gebruik van gaan maken. De verstoring van (water)vogels zal daarom niet onevenredig toenemen. Ook wordt er in de huidige situatie al veel gebruik gemaakt van de paden en de vogels zijn dus wel wat gewend. In de quick scan die voor het gebied en directe omgeving is opgesteld wordt dit aspect ook niet genoemd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbesluiten

Geen.

ZIENSWIJZE 10

Samenvatting zienswijze

a. Tijdelijkheid

In de normale realiteit van een mensenleven met begrippen als wonen en werken is dertig jaar bepaald niet tijdelijk. Dit staat niet in redelijke verhouding tot het willen oplossen van een tijdelijk probleem.

b. Geluidhinder

Met het 'Besluit hogere waarden' staat het college toe dat het wegverkeer op de Gewandeweg meer geluid maakt dan is toegestaan in de Wet geluidhinder. Die overschrijding geldt voor de duur van dertig jaar. Dit komt neer op het willens en wetens accepteren van langdurige overlast. Met dit besluit wordt gereguleerd dat woningen voor dertig jaar worden blootgesteld aan een hogere geluidsbelasting dan de wet toestaat.

c. Parkeerproblemen

Gelet op het aantal te bouwen woningen en het aantal auto's dat daarmee gepaard gaat is duidelijk dat die nooit allemaal geparkeerd kunnen worden binnen het plan. De overige auto's zullen voor overlast gaan zorgen in de aangrenzende straten.

d. Waardevermindering woning

De rust en ruimte van het agrarisch gebied zorgen voor een meerwaarde. Plotsklaps worden in dit agrarische gebied 100 flexwoningen en 12 tiny houses geplaatst. Dit binnen 250m van de woning van indiener van de zienswijze. Dit verandert de woonbeleving negatief en zorgt voor een waardevermindering van indiener van de zienswijzes woning.

e. Geen vertrouwen in terugbrengen gronden naar agrarisch gebied

De afwijking van het bestemmingsplan is tijdelijk. Hoe wordt het na 30 jaar terugbrengen van de gronden naar agrarisch gebied gegarandeerd?

Beoordeling door college van b&w

a. Tijdelijkheid

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen in Oss. Van belang is dat op korte termijn betaalbare woningen worden gerealiseerd. Het aantal inbreidingslocaties in Oss is beperkt en de mogelijkheden die er zijn worden al volop benut. Deze stroom reguliere woningen moet de verhoudingen tussen vraag en aanbod weer in evenwicht brengen.

Maar om de huurmarkt ook op korte termijn lucht te geven is meer nodig. Het is daarom van belang een tweesporenbeleid te voeren, waarbij door het bouwen van woningen voor korte en lange termijn flexibeler op een veranderende vraag kan worden ingespeeld. Flexwoningen op tijdelijke locaties kennen een korte bouwtijd. Het is een moderne manier om snel kwalitatief goede woningen toe te voegen, voor de korte termijn

Dit project voorziet hierin. De termijn van 30 jaar is vooral ingegeven door het feit dat het project dan financieel haalbaar is. Er zijn veel investeringen nodig om het gebied bouw- en woonrijp te maken en de om de nodige ingrepen in de infrastructuur te realiseren. Omdat de woningen demontabel zijn kunnen de woningen na een termijn van 30 jaar eenvoudig elders neergezet worden. Na de termijn van 30 jaar kunnen de gronden in oude staat hersteld worden.

b. Geluidhinder

Ten aanzien van het aspect geluidhinder wordt verwezen naar de beantwoording van punt b2 van de zienswijze 2 t/m 8.

c. Parkeerprobleem

Op basis van het document "Parkeernormen 2023" komt voor de geplande 100 huurwoningen en 12 tiny houses de parkeervraag uit op 96 parkeerplaatsen. Dit betreft 85 parkeerplaatsen voor de huurwoningen en 11 voor de tiny houses. Dit aantal parkeerplaatsen zal direct bij de bouw van de woningen worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt er in het plan ruimte gereserveerd voor in totaal 17 parkeerplaatsen, 15 voor de huurwoningen en 2 voor de tiny houses.

Afhankelijk van de ervaringen met parkeren na realisatie wordt middels monitoring een op ervaring gebaseerde keuze gemaakt voor het vervolg. Binnen het projectgebied is voldoende ruimte gereserveerd om alle parkeerplaatsen aan te leggen.

Er wordt voldaan aan de benodigde parkeeraantallen voor de geplande woningen.

d. Waardevermindering woning

Als indiener van de zienswijze van mening is schade te ondervinden door realisering van de tijdelijke woningen dan kan er een verzoek tot planschade of nadeelcompensatie worden ingediend.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbesluiten

Geen.

BIJLAGE V:

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad van Oss



Gemeenteraad

Dossiernummer	398
Vergaderdatum	12 december 2024
Agendapunt	16
Titel	A Verklaring van geen bedenkingen tijdelijke woningen / tiny houses Gewandeweg Oss

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	12 december 2024
Gemeenteraad	12 december 2024

Besluit

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2024;
gelet op het advies van de raadscommissie van 28 november 2024;

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen Tijdelijke flexwoningen Gewandeweg Oss;
2. Een verklaring 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 periode van 30 jaar.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Akker, van den, Roger van den
r.van.den.akker@oss.nl
13-12-2024 11:43
f2d908d9b3c0a3d4e10d9c74a137d5d462476d41d8c8b45155d3c64e5870a596

Mede namens de voorzitter,
De griffier,

Dr. P.H.A. van den Akker



Onderwerp

Besluit op grond van de Wet geluidhinder tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege de Gewandeweg in Oss voor de realisatie van 24 woningen aan de Gewandeweg in Oss. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie N, nummer 135 (ged.).

Overwegingen

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 100 tijdelijke flexwoningen en 12 tijdelijke tiny-houses. De aanvraag betreft de 1^e fase van deze omgevingsvergunning, uitsluitend voor het gebruik. De aanvraag voor het onderdeel bouwen wordt op een later moment ingediend.

Volgens de Wet geluidhinder mag een gevel van een woning niet meer dan 48 dB geluid ontvangen vanwege een weg.

Uit onderzoek blijkt dat:

De geluidsbelasting op deze locatie voor 9 grondgebonden woningen en 15 appartementen, door verkeerslawaaï vanwege de Gewandeweg hoger is dan 48 dB.

Burgemeester en wethouders mogen volgens de Wet geluidhinder een hogere waarde vaststellen van niet meer dan 63 dB.

Om realisatie van de hierboven genoemde 9 grondgebonden woningen en 15 appartementen mogelijk te maken is een hogere waarde van maximaal 7 dB nodig. Deze hogere waarde past binnen het gemeentelijke geluidsbeleid.

Doelmatige maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële redenen niet gewenst.

Het college van burgemeester en wethouders hebben op 18 september 2018 aan het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling het mandaat verleend om te besluiten over hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder die binnen het geluidbeleid passen.

Burgemeester en wethouders hebben hun voornemen tot het vaststellen van een hogere waarde van 20 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 ter inzage gelegd. Belanghebbenden konden in deze periode op het voornemen reageren.

Besluit

Gelet op:

- de Wet geluidhinder
- het Besluit geluidhinder
- het onderzoek 'Tijdelijke woningen locatie Gewandeweg, Oss', kenmerk 20221230/PD, d.d. 23 januari 2024 (bijlage bij dit besluit)

besluiten burgemeester en wethouders van Oss:

- de onderstaande waarden (van maximaal 55 dB) vast te stellen als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van 9 grondgebonden woningen en 15 appartementen vanwege de Gewandeweg. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie N, nummer 135 (ged.).

Benodigde hogere waarden:

Grondgebonden woning	Benodigde hogere waarde in dB	Aantal woningen
	49	1
	50	1
	52	3
	53	4
Appartementen	49	2
	50	1
	53	3
	54	1
	55	8

Oss, 30 oktober 2024

Namens burgemeester en wethouders van Oss,



Mevr. mr. J.P. van der Linden,
Hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage:

- het onderzoek 'Tijdelijke woningen locatie Gewandeweg, Oss',
kenmerk 20221230/PD, d.d. 23 januari 2024

Gemeenteraad

Dossiernummer	398
Vergaderdatum	12 december 2024
Agendapunt	16
Titel	A Verklaring van geen bedenkingen tijdelijke woningen / tiny houses Gewandeweg Oss

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	12 december 2024
Gemeenteraad	12 december 2024

Besluit

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2024;

gelet op het advies van de raadscommissie van 28 november 2024;

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen Tijdelijke flexwoningen Gewandeweg Oss;
2. Een verklaring 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 periode van 30 jaar.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Akker, van den, Roger van den

r.van.den.akker@oss.nl

13-12-2024 11:43

f2d908d9b3c0a3d4e10d9c74a137d5d462476d41d8c8b45155d3c64e5870a596

Mede namens de voorzitter,
De griffier,



Drs. P.H.A. van den Akker