
Van:
Verzonden: donderdag 30 december 2021 09:25
Aan:
CC:
Onderwerp: Definitieve aanvraag
Bijlagen: Brief_Aanmelding_Chw_experimenten_Flexwoningen-Ruwaard_Oss.pdf.DRF;
Bijlage_Aanmelding_Chw_experimenten_Flexwoningen-Ruwaard_Oss.pdf.DRF

Hallo

Als bijlage tref je onze definitieve aanvraag voor de experimentstatus Chw Flexwoningen Ruwaard Oss. De aanvraag is deze week ook per post verzonden. Ik ga er van uit dat we met de aankomende tranche van januari mee kunnen.

Als er nog vragen zijn hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Projectleider



Raadhuislaan 2
Postbus 5
5340 BA Oss
Telefoon 14 0412
www.oss.nl



Van:
Verzonden: donderdag 2 december 2021 15:16
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Concept aanvraag experimentenstatus (Chw) Flexwoningen-projecten in de stad Oss

We hebben gekeken naar het format. Het ziet er goed uit. We hebben nog drie vragen:

- Heeft de gemeenteraad voor deze categorie van gevallen een verklaring van geen bedenkingen gegeven? Dat is nodig om het experiment te kunnen gebruiken.
- Is duidelijk dat er geen milieueffectrapportage voor deze locaties hoeft te worden opgesteld.
- Waarom vragen jullie dit experiment gemeentebreed aan? We lezen in de brief dat jullie 4 locaties op het oog hebben. Bij twee locaties start de voorbereiding pas in 2023/2024. Gemeentebreed is an sich prima, maar dan wel goed om daar nog wat argumenten voor op te nemen.

Wij hebben afgesproken dat we de volgende tranche van de ministeriële regeling half januari in procedure brengen. Dan kan het begin februari gebruikt worden. Daarvoor hebben we dan wel uiterlijk 13 januari de aanvraag van BenW om deel te nemen aan het experiment artikel 6 besluit uitvoering Crisis- en herstelwet nodig.

Als er nog vragen zijn kun je altijd bellen.

Met vriendelijke groet,

.....
Programma directoraat-generaal Omgevingswet
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 DP Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag

.....
M
E
W <http://www.omgevingswetportaal.nl>
.....

Volg ons op
 twitter

Ook de **nieuwsmail Oog op de Omgevingswet** met praktijkvoorbeelden, wetenswaardigheden en nieuws over de Omgevingswet automatisch ontvangen? U kunt zich hier [aanmelden](#).

Van:

Verzonden: dinsdag 23 november 2021 14:30

Aan:

CC:

Onderwerp: Concept aanvraag experimentenstatus (Chw) Flexwoningen-projecten in de stad Oss

Beste !

Mijn naam is .. en ik werk als juridisch planologisch adviseur bij de gemeente Oss. Een van de projecten waar ik aan verbonden ben is 'flexwoningen-projecten in de stad Oss'. Ik begrijp van mijn collega en projectleider dat hij eerder met u over dit project heeft gesproken. De gemeente is nu zover dat ze een aanvraag Chw wil indienen. In de bijlage treft u de concept aanvraag en brief aan.

Gelet op de grote politieke druk op dit project, zou ik het erg waarderen als u hier even naar zou willen kijken en mij zou willen laten weten of het verzoek op deze wijze kan worden ingediend.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Juridisch Planologisch Adviseur



Raadhuislaan 2
Postbus 5
5340 BA Oss
Telefoon 14 0412
www.oss.nl



Let op: De gemeente Oss gaat geen verplichtingen aan via e-mail van of naar individuele medewerkers. U kunt aan deze e-mail geen rechten ontleen, tenzij er een besluit bij zit.

Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
T.a.v.
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Projectenbureau
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
22 december 2021	PB/RO/4736438		14 0412
Onderwerp			
Aanvraag experimentenstatus Flexwoningen-project Ruwaard Oss			

Geachte

De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave met de dringende (bestuurlijke) wens om realisatie van de bouwopgave waar mogelijk te versnellen en zo snel mogelijk besluiten te nemen die realisatie van nieuwe woningen mogelijk maken. Dit betekent onder meer dat bij de gemeente de wens bestaat om via een snelle procedure (reguliere procedure) tijdelijke woningbouw voor een periode van vijftien jaar planologisch mogelijk te maken op verschillende locaties in Oss.

De opgave

De Gemeente Oss heeft de opgave om fors te investeren in verstedelijking. Op dit moment gaat het om het bouwen van 7.100-8.000 woningen. Naast een aantal inbreidingslocaties wordt ook binnenstedelijk geherstructureerd:

1. Kantoren worden omgezet naar woonruimtes: ze worden gesplitst, uitgebreid en opgetopt;
2. Er wordt gesloopt en verdicht teruggebouwd;
3. Er vinden kleinschalige ingrepen in restruimte plaats;
4. En aan randen van wijken komen Flexwoningen om snel in de woningbehoefte te voorzien.

Wij willen de komende jaren 240 flexwoningen op meerdere locaties realiseren. Deze opgave volgt uit de prestatieafspraken die wij met de woningbouwcorporaties hebben gemaakt. De

realisatie van flexwoningen draagt bij aan onze ambitie op het gebied van wonen: voorzien in de woning-behoefte en een aantrekkelijke woongemeente zijn.

Het eerste project is Project Flexwoningen Ruwaard Oss: 72 flexwoningen op een voormalig voetbalveld in de Ruwaard in Oss. Voor dit project heeft de gemeenteraad op 7 oktober 2021 besloten in te stemmen om met de toepassing van de reguliere omgevingsvergunning-procedure voor 72 flexwoningen af te wijken van het bestemmingsplan voor een termijn van 15 jaar. Een milieueffectenrapportage hoeft voor deze locatie niet te worden opgesteld.

Toelichting

De behoefte aan woningen in Oss is groter dan het aanbod. De verwachting is dat die vraag de komende jaren alleen maar blijft stijgen. Er is ook veel vraag naar sociale huurwoningen. Omdat er nu sprake is van druk op de woningmarkt en nieuwe huurwoningen niet snel genoeg gebouwd kunnen worden, gaan we samen met de woningbouwcorporaties inzetten op een snelle tijdelijke oplossing: flexwoningen. Een flexwoning is een kant-en-klare woning die ergens tijdelijk wordt geplaatst. Het zijn moderne, volwaardige woningen die volledig geproduceerd worden in een fabriek. De plaatsing van flexwoningen voor een bepaalde termijn kan met een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Ons verzoek

Gezien de huidige druk op de woningmarkt en op de wachtlijsten bij de woningbouwcorporaties, is het van groot belang dat flexwoningen snel gerealiseerd kunnen worden. De termijn van 15 jaar is noodzakelijk voor een sluitende exploitatie van het plan. Normaliter moet, om een tijdelijke omgevingsvergunning met een termijn van 15 jaar mogelijk te maken, de uitgebreide procedure van 26 weken worden toegepast. We willen de procedure echter zo kort mogelijk houden.

Wij verzoeken u daarom om aan de ontwikkeling van Flexwoningen-project Ruwaard Oss, de experimentenstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet alsmede het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 6) toe te kennen.

Vragen?

Hebt u nog vragen over deze brief? Bel dan met an de afdeling Ruimtelijke
Ontwikkeling, telefoonnummer 14 0412.

Volgvel

3

Ons kenmerk

PB/RO/4736438

Hoogachtend,

Bijlage: Aanmeldingsformulier Crisis- en herstelwet

<p>1. Titel project</p> <p>Flexwoningen-project Ruwaard Oss</p>
<p>2. Indiener</p> <p>Gemeente Oss</p>
<p>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</p> <p>De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave met de dringende (bestuurlijke) wens om realisatie van de bouwopgave waar mogelijk te versnellen en zo snel mogelijk besluiten te nemen die realisatie van nieuwe woningen mogelijk maken. Dit betekent onder meer dat bij de gemeente de wens bestaat om via een snelle procedure (reguliere procedure) tijdelijke woningbouw voor een periode van vijftien jaar planologisch mogelijk te maken op verschillende locaties in Oss. Voor het project Ruwaard Oss heeft de gemeenteraad op 7 oktober 2021 besloten in te stemmen om met de toepassing van de reguliere omgevingsvergunningprocedure af te wijken van het bestemmingsplan voor een termijn van 15 jaar. Het betreft 72 flexwoningen op een voormalig voetbalveld in de Ruwaard in Oss.</p> <p>Wij willen de komende jaren 240 flexwoningen op meerdere locaties realiseren. Deze opgave volgt uit de prestatieafspraken die wij met de woningbouwcorporaties hebben gemaakt. De realisatie van flexwoningen draagt bij aan onze ambitie op het gebied van wonen: voorzien in de woningbehoefte en een aantrekkelijke woongemeente zijn. Het project Flexwoningen Ruwaard Oss is het eerste project.</p> <p>De behoefte aan woningen in Oss is groter dan het aanbod. De verwachting is dat die vraag de komende jaren alleen maar blijft stijgen. Er is ook veel vraag naar sociale huurwoningen. Omdat er nu sprake is van druk op de woningmarkt en nieuwe huurwoningen niet snel genoeg gebouwd kunnen worden, gaan we samen met de woningbouwcorporaties inzetten op een snelle tijdelijke oplossing: flexwoningen.</p> <p>Een flexwoning is een kant-en-klare woning die ergens tijdelijk wordt geplaatst. Het zijn moderne, volwaardige woningen die volledig geproduceerd worden in een fabriek. De plaatsing van flexwoningen voor een bepaalde termijn kan met een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.</p>
<p>4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?</p> <p>De realisatie van flexwoningen is een onderdeel in de grotere woningbouwprogrammering van de gemeente Oss. Wij staan de komende 15 jaar voor de opgave om circa 7.100 tot 8.200 woningen te realiseren. We hebben grote uitbreidingslocaties in beeld.</p> <p>Met de Crisis- en herstelwet wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsactiviteit' ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt straks in beginsel de reguliere procedure met een doorlooptijd van 8 weken.</p> <p>Instemmen met de aanmelding leidt derhalve tot mogelijkheden voor Oss om de woningbouwopgave te versnellen, te beginnen met het project Flexwoningen Ruwaard Oss. Enerzijds biedt de verhuur van tijdelijke woningen directe mogelijkheden om de economische structuur te verbeteren. Anderzijds zorgt de ontwikkeling van nieuwe woningen voor instroom van nieuwe bewoners en schept daarmee perspectief voor het aanbod aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen in Oss.</p> <p>De woningen worden modulair en circulair en biobased gebouwd. Modulaire gebouwen kunnen hergebruikt, verplaatst of getransformeerd worden. Modulair vastgoed is daarmee een soort spaarbank van materialen, bouw delen en grondstoffen die elke keer opnieuw kunnen worden gebruikt waardoor de economische restwaarde maximaal blijft.</p> <p>De woningen hebben een kwaliteit voor een levensduur van tenminste 40 jaar, waardoor ze bij einde exploitatieperioden (15 jaar) opnieuw ingezet kunnen worden op een nieuwe locatie.</p>
<p>5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?</p>

Gezien de huidige druk op de woningmarkt en op de wachtlijsten bij de woningbouwcorporaties, is het van groot belang dat flexwoningen snel gerealiseerd kunnen worden. Normaliter moet, om een tijdelijke omgevingsvergunning met een termijn van 15 jaar mogelijk te maken, de uitgebreide procedure van 26 weken worden toegepast. Met de Crisis- en herstelwet wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsactiviteit' ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt straks in beginsel de reguliere procedure met een doorlooptijd van 8 weken.

6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

De woningen worden modulair en circulair en biobased gebouwd. Modulaire gebouwen kunnen hergebruikt, verplaatst of getransformeerd worden. Modulair vastgoed is daarmee een soort spaarbank van materialen, bouwdelen en grondstoffen die elke keer opnieuw kunnen worden gebruikt waardoor de economische restwaarde maximaal blijft. Het is (potentieel) een gesloten keten waarmee grote aantallen afval, verspilling en CO2-uitstoot worden beperkt. Ook het aantal transportbewegingen van en naar een bouwplaats is vele malen lager dan bij traditionele bouwprojecten waardoor we minder wegverkeer, minder fijnstof en wederom minder CO2-uitstoot realiseren.

De woningen zijn all-electric woningen en daarmee gasloos. De verwarming van de woningen is dus ook elektrisch. Als de gebruikte elektriciteit groen wordt opgewekt, dan wordt er tijdens bewoning voor het verwarmen van de woning dus geen CO2 geproduceerd. Naast elektrische verwarming zal een warmtepompboiler zorgen voor de warmwatervoorziening. Ook zullen de daken van de woonblokken maximaal voorzien worden met zonnepanelen. Waardoor de woningen zullen voldoen aan energielabel A. Algemeen uitgangspunt is geen gebruik van materialen die schadelijk zijn voor mens en/of milieu. De toegepaste materialen tijdens de bouw en bij in gebruik name zijn gerecycled, van goed beheerde natuurlijke oorsprong of zijn aan het einde van de gebruiksduur eenvoudig te recyclen, zodat zij terugkeren in goed beheerde technische of natuurlijke (materiaal)kringlopen

7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

Gezien de huidige druk op de woningmarkt en op de wachtlijsten bij de woningbouwcorporaties, is het van groot belang dat flexwoningen snel gerealiseerd kunnen worden. De termijn van 15 jaar is noodzakelijk voor een sluitende exploitatie van het plan.

Normaliter moet, om een tijdelijke omgevingsvergunning met een termijn van 15 jaar mogelijk te maken, de uitgebreide procedure van 26 weken worden toegepast. We willen de procedure voor het project Flexwoningen Ruwaard Oss zo kort mogelijk houden.

Met de Crisis- en herstelwet wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsactiviteit' ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt straks in beginsel de reguliere procedure met een doorlooptijd van 8 weken.

Gevraagd wordt om de bouw van tijdelijke woningen in het project Ruwaard Oss, waarmee voor een tijdsperiode van langer dan tien jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) te hoeven volgen.

8. Tijdsplanning (start/einde)?

We gaan uit van de realisatie van in totaal 240 flexwoningen in de periode tot en met 2024. Deze aanvraag betreft de eerste locatie (72 Flexwoningen Ruwaard Oss), waarvan de voorbereiding reeds loopt. De corporatie zal hiervoor begin 2022 een aanvraag (tijdelijke) omgevingsvergunning indienen, deze kunnen we naar verwachting in maart verlenen. Rekening houdend met eventuele behandeling van bezwaren zal de uitvoering pas na de bouwvak 2022 plaatsvinden.

In het 1^e kwartaal zullen we de voorbereiding van de 2^e locatie starten. Locaties 3 en 4 volgen respectievelijk in 2023 en 2024.