

Datum	15 maart 2023
Portefeuillehouder	[REDACTED]
Sector en afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling
Medewerker	[REDACTED]
Datum b&w-vergadering	21 maart 2023
Deadline	
Nummer	Z-23-47186 / NOTA-23-13334
Onderwerp	Flexwoningen Akkerwal / Snoekweg
Openbaarheid	Openbaar

1. Instemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning tot het bouwen van 25 tijdelijke woningen aan de Snoekweg in Wierden;
2. De raad voorstellen om in te stemmen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de 25 woningen aan de Snoekweg in Wierden;
3. Wanneer een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) is afgegeven door de Raad, de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-VVGB voor zes weken ter inzage leggen.
4. De raad voorstellen om wanneer er geen zienswijze is ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, geacht wordt dat de definitieve verklaring van geen bedenkingen verleend is.

Afdelingshoofd	Juridische toetser	Financiële toetser	Secretaris
----------------	--------------------	--------------------	------------

☒ Conform besloten ☐ Afwijkend

Na besluit

☐ OR

Adviesnota over Flexwoningen Akkerwal / Snoekweg

1. Aanleiding

Bij de gemeente Wierden is op 17 juni 2022 het plan binnengekomen voor de aanleg/realisatie van 25 tijdelijke woningen aan de Snoekweg in Wierden.

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een projectomgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplannen "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)", "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)", verlenen.

In de Regionale Woonagenda Twente van 2021 heeft de gemeente Wierden de locatie Zuidbroek ingebracht als locatie om Flexwonen mogelijk te maken. Vanuit de regionale opgave voor het creëren van extra mogelijkheden voor Flexwonen hebben woningcorporatie Reggewoon en de gemeente Wierden het initiatief genomen om in Zuidbroek 25 tijdelijke woningen te realiseren. Doordat met voorliggend verzoek sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wordt dit initiatief voorgelegd.

2. Historie

Vooruitlopend de aanvraag om omgevingsvergunning heeft het college op 10 mei 2022 besloten om medewerking te verlenen aan het realiseren van 25 tijdelijke woningen (NOTA-22-12803) en is een gedoogbesluit genomen om de woningen te realiseren voordat het vergunningtraject is afgerond. De gemeenteraad heeft hiervan kennis genomen en er is door de raad op 4 juli 2022 krediet beschikbaar gesteld voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie aan de Akkerwal (inmiddels met straatnaam Snoekweg) (RAA-22-01481).

3. Wettelijke grondslag

Artikel 2.27 Wabo j° 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze artikelen vormen de juridische basis voor het afwijken van een bestemmingsplan of beheersverordening met toepassing van een projectomgevingsvergunning inclusief verklaring van geen bedenkingen.

4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Met de bouw van deze 25 flexwoningen wordt tegemoet gekomen aan de in thema 5 (Betaalbaarheid en beschikbaarheid) van de Lokale Woonagenda 2022 – 2026 benoemde 'Flex wonen realiseren' / Bestemmingsplannen "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)" en "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)".

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking



In de Regionale Woonagenda Twente van 2021 heeft de gemeente Wierden de locatie Zuidbroek ingebracht als locatie om Flexwonen mogelijk te maken.

7. Advies

1. Instemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning tot het bouwen van 25 tijdelijke woningen aan de Snoekweg in Wierden;
2. De raad voorstellen om in te stemmen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de 25 woningen aan de Snoekweg in Wierden;
3. Wanneer een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) is afgegeven door de Raad, de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-VVGB voor zes weken ter inzage leggen.
4. De raad voorstellen om wanneer er geen zienswijze is ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, geacht wordt dat de definitieve verklaring van geen bedenkingen verleend is.

8. Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan het terugdringen van woonbehoefte;

De aanvraag komt tegemoet aan de oproep van het ministerie BZK 'Nationale Bouw- en Woonagenda' om extra Flexwoningen te realiseren en past binnen de doelstellingen om het woningtekort te verminderen.

1.2 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een projectomgevingsvergunning noodzakelijk;

De gewenste locatie voor het wooncomplex was in gebruik voor agrarische doeleinden. Binnen het huidige bestemmingsplan is het niet mogelijk om op deze locatie 25 tijdelijke woningen te bouwen. De gewenste ontwikkeling moet dan ook worden uitgewerkt in een projectomgevingsvergunning. Er wordt gekozen voor een projectomgevingsvergunning boven een bestemmingsplanherziening, omdat de tijdelijkheid (maximaal 25 jaar) niet kan worden geregeld in een bestemmingsplanherziening. Een projectomgevingsvergunning maakt een specifiek project mogelijk wat in strijd is met de gebruiksmogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan. Hierdoor kan aan deze omgevingsvergunning een einddatum worden gekoppeld. Tevens verandert de omgevingsvergunning de onderliggende bestemming niet.

1.3 Voorliggend plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;

Het realiseren van de woningen brengt geen belemmeringen met zich voor omliggende functies. Het plan is landschappelijk ingepast. Tevens draagt het plan bij aan de gemeentelijke doelstellingen. Het voorliggende plan voldoet dan ook aan een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Om de verplichtingen met initiatiefnemer vast te leggen moet een overeenkomst worden gesloten.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een huurovereenkomst gesloten tussen de Gemeente Wierden en initiatiefnemer Reggewoon met daaraan gekoppeld een recht van opstal. Diverse (o.a. financiële) zaken worden hierin juridisch vastgelegd. Onderwerpen van de overeenkomst zijn o.a. omschrijving van het gehuurde, duur overeenkomst, huurprijs en kosten bouw- en woonrijp maken, inrichting en onderhoud, einde overeenkomst.

2.1 Er zal een verklaring van geen bedenkingen afgegeven moeten worden door de gemeenteraad.

De gemeenteraad is bevoegd een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor bepaalde

projecten. Er is een verklaring van geen bedenkingen vereist om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Op basis van bovenstaande argumenten wordt de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar geacht. De gemeenteraad wordt dan ook verzocht een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

4.1 Na de ter inzage legging, bij geen zienswijzen, wordt geacht dat de definitieve vvgb is afgegeven en kan de project- omgevingsvergunning worden verleend.

De raad neemt het besluit om een ontwerp-verklaring ter inzage te leggen. Daarmee geeft zij aan positief te staan tegenover de betreffende ontwikkeling. Indien belanghebbenden geen zienswijzen indienen, zijn er geen redenen om de raad nog het definitieve besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen te laten nemen. Er zijn geen immers geen zienswijzen die de eerdere positieve beoordeling kunnen doen veranderen. De omgevingsvergunning kan dan verder worden afgehandeld.

9. Risico's

N.v.t..

10. Kosten en dekking

N.v.t..

11. Inkoop

N.v.t..

12. Juridisch advies

N.v.t..

13. AVG

De grondslag voor verwerking van persoonsgegevens is de uitvoering van een publiekrechtelijke taak.

14. Subsidie

N.v.t.

15. Deadlines

N.v.t..

16. Vervolg

Wanneer het college instemt met de ontwerp-beschikking en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen door de Raad wordt afgegeven, worden beide ontwerpbesluiten voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan hiertegen een zienswijze indienen.

17. Communicatie

De ontwerp-beschikking en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen worden via de geëigende weg bekendgemaakt en gepubliceerd.

18. Evaluatie

N.v.t..

19. Bijlagen

- Ontwerp-beschikking;
- Ontwerp-VVGB (verklaring van geen bedenkingen).

