

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp **Enter, Putman Cramerstraat 51a**

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	601718
Datum B&W-vergadering	
Deadline	
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

In te stemmen met het in principe en onder voorwaarden verlenen van medewerking aan de bouw van 12 beneden-/bovenwoningen in de categorie sociale woningbouw aan de Putman Cramerstraat 51a.

1. Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om 12 prefab beneden-/bovenwoningen te realiseren aan de Putman Cramerstraat 51a. Het plan richt zich op starters op de woningmarkt en op senioren die een relatief kleine koopwoning zoeken. Hieronder zijn, achtereenvolgens, een planimpressie en een plattegrond van de planlocatie weergegeven. De planlocatie bestaat uit de twee percelen binnen de paarse contouren op de plattegrond.





2. Beoogd effect / bestuurlijk kader

Beoogd effect van deze adviesnota is het leveren van een bijdrage aan het doel uit de gemeentelijke woonagenda 2022-2026 en aan de geactualiseerde woondeals van de gemeente Wierden met de provincie Overijssel om goedkope en middeldure koopwoningen toe te voegen. Het sluit aan bij de ambitie uit de ontwerp-Omgevingsvisie Wierden om op het gebied van wonen in te zetten op aantrekkelijke, groene woongebieden met diverse woningtypes voor alle doelgroepen. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan bouwen binnen de bebouwde kom.

3. Argumenten

1.1 Een principebesluit is nodig, omdat aan de gevraagde functieverandering naar wonen binnenplans geen medewerking kan worden verleend.

Het verzoek om 12 beneden-/bovenwoningen te bouwen aan de Putman Cramerstraat 51 past niet binnen het geldende Omgevingsplan gemeente Wierden, tijdelijke deel, bestemmingsplan Enter-Dorp.

Deelgebied 'Bedrijf'

Het deel van de planlocatie met de kadastrale aanduiding sectie E, nummer 11179, heeft de functie-aanduidingen 'Bedrijf' en 'Waarde - Archeologie 2'. Dit perceel is bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Woningbouw is binnen deze functie-aanduidingen niet mogelijk.

Deelgebied 'Wonen'

Het deel van planlocatie met de kadastrale aanduiding sectie E, nummer 9583, heeft al de functieaanduiding Wonen. Op grond van artikel 17.2.1., sub a van het geldende Omgevingsplan gemeente Wierden, tijdelijke deel, bestemmingsplan Enter-Dorp, dienen woonhuizen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Binnen het deel van het plangebied met de functieaanduiding Wonen, bevindt zich echter geen bouwvlak. Hoewel hier het bouwen van vergunningvrije bouwwerken, waaronder vergunningvrije bijgebouwen mogelijk is, is de bouw van woningen hier volgens het geldende Omgevingsplan gemeente Wierden niet mogelijk.

1.2 Onder de voorwaarde dat er sprake is van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) kan er medewerking worden verleend aan de gevraagde functieverandering naar wonen.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek door middel van een wijziging van het Omgevingsplan, dient te worden voldaan aan vastgestelde kaders van beleid en wet- en regelgeving. Een belangrijke randvoorwaarde om medewerking te kunnen verlenen, is dat er wordt voldaan aan het vereiste van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In het kader hiervan dient de initiatiefnemer te onderbouwen dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat het plan geen nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving heeft. Vooruitlopend op het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing heeft een beoordeling van de haalbaarheid plaatsgevonden ten aanzien van de onderstaande thema's:

- a. ruimtelijke inpassing,
 - b. veiligheid/toegankelijkheid voor hulpdiensten,
 - c. verkeer en parkeren,
 - d. waterberging
 - e. gescheiden afvalverwijdering.
-
- a. De ruimtelijke inpassing van de te plaatsen woningen is, op basis van via de gemeente ingewonnen stedenbouwkundig advies, aanvaardbaar, mits de bestaande in-/uitrit wordt ingericht met ten hoogste één rijstrook voor auto's; deze in-/uitrit dient aan weerszijden te worden van een groenstrook te worden voorzien; daarnaast dienen er in het plangebied spiegels te worden geplaatst, waardoor vanuit de straatzijde en vanuit het plangebied zichtbaar is of de doorgang vrij is.
 - b. De veiligheid/toegankelijkheid voor hulpdiensten kan volgens door de brandweer/ Veiligheidsregio Twente afdoende worden geborgd.
 - c. De beoogde verkeers- en parkeersituatie is verkeerskundig beoordeeld. In overeenstemming met de opgestelde parkeerbalans worden er in het plangebied minimaal 16 parkeerplaatsen gerealiseerd die gezamenlijk door de toekomstige bewoners en bezoekers kunnen worden gebruikt.
 - d. De perceeloppervlakte is voldoende om te voldoen aan de geldende minimale waterbergingseis van 55 liter per vierkante meter verhard oppervlak op eigen perceel; deze waterbergingseis is vastgelegd in het door de gemeenteraad van Wierden vastgestelde Watertakenplan 2026-

2029. De benodigde waterberging kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door voldoende onverhard oppervlak en het toepassen van waterdoorlatende bestrating.

- e. Gescheiden afvalinzameling, door middel van door Twente Milieu te verstrekken afvalcontainers, is een vereiste volgens het gemeentelijk afvalbeleid; hiervoor dient in het plan voldoende opstelruimte te worden gecreëerd.

Voorwaarden waaraan bij de verdere uitwerking van het plan moet worden voldaan, zijn:

- dat er een veilige en overzichtelijke verkeers- en parkeersituatie wordt gecreëerd in het plangebied en bij de aansluiting op de Putman Cramerstraat;
- dat in overleg met de gemeente Wierden geschikte opstelplaatsen worden aangewezen aan de Putman Cramerstraat voor de plaatsing van de wekelijks te legen afvalcontainers;
- dat er een Vereniging van Eigenaren (VVE) wordt opgericht die het toekomstig beheer van mandelige gronden op de planlocatie op zich neemt;
- dat er, in overeenstemming met de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom, een tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-bijdrage); de door de initiatiefnemer te betalen bijdrage bedraagt EUR 25,- per m2 die wordt gewijzigd in een woonfunctie. Deze bijdrage is verschuldigd bij het onherroepelijk worden van de aan te vragen omgevingsplanwijziging;
- dat planologisch wordt geborgd dat wordt voldaan aan de kooprijzen en de regels voor realisatie en instandhouding van sociale koop (10 jaar) uit de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden 2025, die op 8 juli 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld.

1.3 Het verzoek houdt een beëindiging in van bestaande mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten, waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat beter is geborgd.

In de bestaande situatie kunnen de gronden aan de Putman Cramerstraat 51a worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de in het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Wierden opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Wanneer u medewerking verleent aan het verzoek tot de realisatie van 12 woningen, zullen de mogelijkheden die het geldende Omgevingsplan biedt voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, worden beëindigd. Doordat het belasten van de fysieke leefomgeving als gevolg van bedrijfsactiviteiten met bijvoorbeeld geur en geluid dan niet meer mogelijk is, leidt dit, in planologische zin, tot een verbetering van het woon- en leefklimaat. Om toekomstige bedrijfsactiviteiten planologisch uit te sluiten is een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk.

1.4 Er heeft participatie met omwonenden plaatsgevonden over het verzoek. Uit het bijgevoegde participatieverslag blijkt dat de initiatiefnemers gemiddelde tot intensieve participatie hebben toegepast (zie bijgevoegd

participatieverslag). Dit niveau van participatie is in overeenstemming met de door de gemeenteraad van Wierden vastgestelde participatieladder. Gemiddelde participatie komt overeen met niveau 2 van deze participatieladder en intensieve participatie met niveau 3. Omdat het plan nog verder dient te worden uitgewerkt, dient het participatieproces een vervolg te krijgen in overeenstemming met het door de gemeenteraad vastgestelde participatiekader.

4. Kanttekeningen

In de bestaande situatie vinden er op de gronden binnen het plangebied met de functieaanduiding 'Bedrijf' geen bedrijfsactiviteiten plaats. Hierboven is benoemd dat het verlenen van medewerking aan het verzoek in planologische zin tot een verbetering van het woon- en leefklimaat leidt. Wanneer u medewerking aan het verzoek verleent, kan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving voor de bewoners van de omliggende woningen aan de Putman Cramerstraat worden beïnvloed door het gebruik van de te realiseren woningen, bijvoorbeeld door leefgeluiden. Het is echter niet te verwachten dat het verlenen van medewerking aan het verzoek tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van de bestaande, dan wel de te realiseren woningen leidt. De initiatiefnemers dienen dit aan te tonen door middel van een ruimtelijke onderbouwing die bij de vergunningaanvraag dient te worden aangeleverd.

5. Historie

1. Omgevingsplan gemeente Wierden tijdelijke deel, bestemmingsplan Enter Dorp, vastgesteld door de gemeenteraad op 1-2-2011, Nota2011-2706;
2. Beleidslijn Toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, vastgesteld door de raad op 19 december 2023, Join Z-19-34208 / , nota RAA-19-01255.
3. Rekenmethode 2021-Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, collegebesluit van 10 augustus 2021, kenmerk Z-21-41721 /nota 21-12342, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2021, nota RAA-21-01417.
4. Nadere invulling rekenmethode investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), college van B&W, besluit van 7 november 2023, kenmerk Z-21-41721 / raadsbrief UIT-23-61259.
5. Structuurvisie Wierden 2008, , IMRO-versie 2008, NL.IMRO.0189.SVG20100001-0002, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2010, raadsbesluit RAAD201023.
6. Ontwerp-Omgevingsvisie Wierden; Wierden klaar voor morgen, goedgekeurd door het college van B&B van de gemeente Wierden op 7 oktober 2025.

6. Inwonerparticipatie

Er heeft inwonerparticipatie plaatsgevonden (zie hierboven onder punt 3. argumenten).

7. Communicatie

Niet van toepassing.

8. Wettelijke grondslag

Het advies is gebaseerd op artikel 4.2, lid 1 van de Omgevingswet.

9. Juridisch advies

Niet van toepassing.

10 Financiële toelichting

▪

Alle plankosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In een nog op te stellen anterieure exploitatieovereenkomst zal, naast de bovengenoemde KGO-bijdrage die de initiatiefnemer verschuldigd is, worden vastgelegd dat de initiatiefnemer de eventuele kosten van nadeelcompensatie draagt.

11 Subsidie

▪

Niet van toepassing.

12 Inkoop en aanbesteding

▪

Niet van toepassing.

13 Intergemeentelijke samenwerking

▪

Niet van toepassing.

14 Global goals

▪



15 Local goals

▪

1. *Samen, gezond en veilig wonen, werken en leven*
 - Een woning voor nu en later
3. *In een mooie groene en duurzame omgeving*
 - Goede ruimtelijke kwaliteit
4. *Samen aan de slag! Doet u mee!*
 - We geven ruimte aan initiatieven

16 AVG

- Bij de gemeentelijke behandeling van de aanvraag zullen de geldende privacyregels in acht worden genomen.

17 Deadlines

- Niet van toepassing.

18 Vervolg

- Als u instemt met het nemen van een positief principebesluit, kan de initiatiefnemer een aanvraag voor een wijziging van het Omgevingsplan indienen via de het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

19 Evaluatie

- Niet van toepassing.

20 Bijlagen

- Bijlage 1: Planpresentatie.
Bijlage 2: Participatieverslag.