gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	1621: Bestemmingsplannen algemeen
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Geldereschweg 33-35'
advies	:	De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Geldereschweg 33-35' ongewijzigd vast te stellen.
besluit	:	- zie pagina 2

behandeld door: T. Schopman **team:** Ruimtelijke ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** A. Poelmans, J. van Dijk, R. Verhagen **van team:** Ruimtelijke ontwikkeling, Omgeving, Openbare Ruimte **manager:** S. Tollkamp	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar X openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** X nee ☐ ja, vanwege: ___
financiële consequenties: X Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? X Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht X anders, nl. Initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd. ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:
1. Ontwerpbestemmingsplan Geldereschweg 33 - 35
2. Raadsvoorstel
3. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Geldereschweg 33 - 35'

behandeld door: T. Schopman

datum besluit door college B&W: 22 augustus 2023

besluit:
De raad voorstellen het bestemmingsplan 'Geldereschweg 33-35' ongewijzigd vast te stellen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Aan de Geldereschweg 33-35 is de bedrijfswoning van installatiebedrijf Pierik gevestigd. Op 25 februari 2021 heeft de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld, waarmee het bedrijf de bedrijfsruimte van het naastgelegen bedrijf bij hun gronden kon betrekken.
Eigenaar van het bedrijf heeft een principeverzoek ingediend voor het verbouwen van de bestaande gesplitste bedrijfswoning tot één burgerwoning. In de woning gaat de eigenaar van het bedrijf wonen.

Het college heeft op 16 januari 2023 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Geldereschweg 33 - 35 opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 5 april 2023 tot en met 16 mei 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

advies:
De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Geldereschweg 33 - 35' ongewijzigd vast te stellen.

argumenten/onderbouwing:
In de bestaande situatie betreft het pand aan de Geldereschweg 33-35 een gesplitste bedrijfswoning. Initiatiefnemer heeft de wens om de woning te verbouwen tot één burgerwoning. De gesplitste bedrijfswoning betreft een karakteristiek pand. Het pand wordt nu voor de helft bewoond door de eigenaar van het bedrijf. Een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf is op het moment niet nodig en niet wenselijk. Het wijzigen van de bedrijfs- naar een woonbestemming is nodig voor de financiering van de woning. Met de samenvoeging van de woningen wordt de verloedering van een leegstaande helft voorkomen, waardoor het gehele pand onderhouden blijft.

Stedenbouwkundig
Voor de verbouwing van de gesplitste bedrijfswoning is een erfinpassingsplan opgesteld, zie bijlage 1. Het uitvoeren en instandhouden van het erfinpassingsplan is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Wat uitstraling betreft heeft de ontwikkeling geen ruimtelijke effecten op de omgeving. Met het inpassingsplan worden enkele solitaire bomen geplaatst. De uitstraling van de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd.

Milieutechnisch uitvoerbaarheid
Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is uitgevoerd met betrekking tot wegverkeerslawaai en geluid van het aanwezige installatiebedrijf. Conclusie van het onderzoek is dat het plan onder voorwaarden akkoord is. Voorwaarden daarbij zijn het verlenen van een besluit hogere grenswaarde en de westgevel als akoestisch dove gevel dient te worden uitgevoerd.

betrokkenenparagraaf:
Om de omwonenden van de Geldereschweg 33–35 te informeren over het plan heeft de initiatiefnemer de buurt geïnformeerd met de bouwtekening. De initiatiefnemer heeft het ook gehad over de mogelijke overlast tijdens de verbouwing. De bewoners die bezocht zijn hebben ook een handtekening gezet op de bouwtekening.
Tot op heden heeft de initiatiefnemer alleen maar positieve reacties gekregen van de omwonenden. De omwonenden zijn blij dat het uiterlijk van de woning positief verandert. Ook werd aangegeven dat het nog wel meevalt met de wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie.
De omwonenden wensen de initiatiefnemer veel succes met de aanvraag en wijziging van het

bestemmingsplan.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het bodemonderzoek beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
N.v.t.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn op de initiatiefnemers verhaald middels een legesfactuur. Deze legesfactuur is voldaan. Tevens is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemers. Dit betekent dat het risico op planschade is neergelegd bij de initiatiefnemers.

---

overige risico's:
N.v.t.

---

aspecten duurzaamheid:
Met de verbouwing van de woning worden meerdere duurzaamheidsmaatregelen genomen. Met plan worden onder andere de volgende onderdelen aangebracht: vloerisolatie, spouwmuurisolatie, isolatie hellende daken, isolatie platte daken, aanbrengen van isolatie in de wangen van de dakkapellen, isolerende beglazing, kierdichting in de kozijnen met aansluiting van ramen en deuren, kierdichting rondom de buitenkozijnen, warmtepomp, laagtemperatuur verwarming, vloerverwarming per ruimte, zonnepanelen, zonnecollectoren en zonneboiler (t.b.v. warmtapwater). Daarnaast zal de woning mechanisch worden geventileerd middels een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning met in enkele ruimte een CO2-sensor. De huidige gasaansluilting van de woning wordt afgesloten.

---

vervolgprocedure en planning:
Wanneer uw college instemt met dit voorstel, dan zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad. Wanneer de raad het bestemmingsplan vaststelt, dan zal dit vastgestelde plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
N.v.t.

---

integriteitstoets:
N.v.t.

---

overige opmerkingen:
N.v.t.
