raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. IX-pm
Zaaknummer 2083405
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Geldereschweg 33-35'

Aan de raad,

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.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Geldereschweg 33-35’ vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.0294.BP2302BGGLDSWG3335-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
Het plan voorziet in de transformatie van een deel van een bedrijfsperceel naar een woonperceel. De Omgevingsvisie biedt ruimte voor een dergelijke ontwikkeling, zo lang er maar per saldo omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. Hierbij wordt het gehele erf betrokken in de beoordeling.
De kwaliteitsimpuls bestaat uit meerdere onderdelen. Met het plan wordt een overbodige bedrijfswoning (tweekapper) gewijzigd naar één burgerwoning. De bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning zijn verouderd. Deze worden gesloopt en vervangen door een meer duurzaam bijgebouw. Hiermee wordt de kwaliteit van de bebouwing op het erf verbeterd. Tevens worden met het plan een aantal bomen aangeplant.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan wordt de bestaande gesplitste bedrijfswoning gewijzigd naar één burgerwoning.

Argumenten
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.

Financiële aspecten/ 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.

Juridische aspecten/ wet- en regelgeving
De procedure voor het herzien van bestemmingsplannen is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De in deze wet voorgeschreven bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Op grond van dezelfde wet is uw raad bevoegd het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Aspecten van 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 gasaansluiting van de woning wordt afgesloten.

Communicatie/ 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.

Vervolgprocedure/ evaluatie
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.

Winterswijk, 22 augustus 2023

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris, de burgemeester,

S.M.H. Weir B.J.J. Bengevoord