

Niet openbaar

Zaaknummer: Z/25/300270

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principeverzoek Tunnelweg 6 Wijchen

Datum: 1 juli 2025

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Principemedewerking te verlenen aan het omzetten van een bestaand kantoor naar een woning.
2. Als voorwaarde te stellen dat er een realisatieovereenkomst wordt gesloten inzake het initiatief.
3. Als voorwaarde te stellen dat er een omgevingsdialoog wordt gevoerd.
4. Als voorwaarde te stellen dat de duurzaamheidsmaatregelen worden vastgelegd.
5. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief richting de initiatiefnemer.

Aanleiding

Het pand Tunnelweg 6 is een bestaande kantooruimte en staat tezamen met de woning aan de Meerkoetstraat 2 te koop. Initiatiefnemer is voornemens de gehele locatie te kopen. Initiatiefnemer wil samen met het gezin van zoon de panden gaan bewonen.

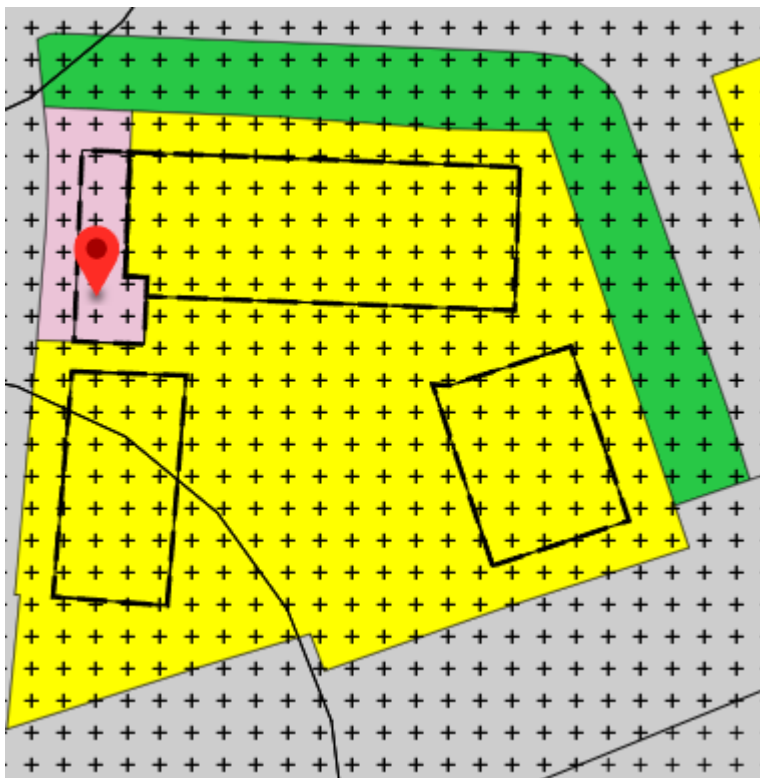
Initiatiefnemers zijn de ouders. Zij zijn voornemens het kantoorgedeelte aan de Tunnelweg 6 te gaan bewonen. De zoon neemt met zijn gezin intrek in de woning aan de Meerkoetstraat 2.

Voordat ze verdere stappen ondernemen richting de aankoop van de beide locaties willen zij eerst een principebesluit van de gemeente betreffende het omzetten van het pand naar wonen. Ten opzichte van de bestaande situatie zal inpandig verbouw worden. Er zijn reeds parkeerplaatsen aanwezig, ook wordt de woning wordt verduurzaamd.

Het initiatief resulteert uiteindelijk in 2 woningen in de toekomstige situatie. Er is geen sprake van landbouwactiviteiten rondom de locatie, waardoor het onderdeel spuitzonering geen invloed heeft.

Initiatiefnemers hebben aangegeven de volgende duurzaamheidsmaatregelen toe te gaan passen, welke als voorwaarde in de ruimtelijke procedure worden vastgelegd:

- De bestaande verharding aan de voorzijde wordt grotendeels verwijderd, met uitzondering van de verharding die nodig is voor parkeren.
- De beglazing van de panden wordt vervangen door HR++.
- Er wordt een warmtepomp geïnstalleerd voor verwarming van de woning.
- De woning gaat van het gas af, eventueel op termijn afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde aansluiting.
- Er worden nestkastjes opgehangen.



Uitsnede bestemmingsplan Ste3delijk gebied Wijchen met het kantoor in roze



Aangezicht locatie (1)



Aangezicht locatie (2)

Bestaande situatie met de verwijderen bebouwing in rood

Eerdere besluiten

n.v.t.

Gewenst resultaat

Onder voorwaarden principemedewerking verlenen aan het principeverzoek.

Argumenten

1.1 *Het plan betreft transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied en valt daarmee niet onder de planstop*

1.2 *Het plan voldoet aan het 'uitvoeringskader kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen'*

Voor een positieve beoordeling dient het plan minimaal 4 punten te behalen op de eerste vier thema's. Het plan scoort als volgt:

- *Locatie gelegen binnen de bebouwde kom (2 punten)*
- *Duurzaam ruimtegebruik omdat u een bestaand gebouw gaat gebruiken als woning (2 punten)*
- *Voorziet in de behoefte, de woning(en) wordt levensloopbestendig, met alle primaire voorzieningen (o.a. badkamer en slaapkamer) op de begane grond, 2 punten*

Dit komt neer op een totaal van 6 punten.

Ook is het initiatief getoetst op duurzaamheid. Het plan scoort hierop als volgt:

- *De woning zal natuurinclusief en klimaatbestendig worden ontwikkeld (1 punt) en aan de bestaande woning worden aantoonbaar maatregelen toegepast die het energielabel verbeteren (1 punt)*

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek is conform de huidige legesverordening €421,50,- aan legeskosten in rekening gebracht.

Communicatie

Nadat uw college een besluit heeft genomen, zal de verzoeker daarover per e-mail geïnformeerd worden

Bijlage

1. Het principeverzoek Tunnelweg 6 Wijchen
2. De conceptbrief richting initiatiefnemer