gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld	:	3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Kottenseweg 79-81
advies	:	1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Kottenseweg 79-81' gewijzigd vast te stellen, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2307BGKTTNWG7981-VA01 met bijbehorende bestanden. 2. De raad voor te stellen in te stemmen met de Nota zienswijzen.
besluit	:	- zie pagina 2.

behandeld door: A. Bartelds **team:** Ruimtelijke ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** Diverse **van team:** Omgeving **teammanager:** F. Landman **manager:** A. Klein Nibbelink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☒ nee ☐ ja, vanwege: ___
financiële consequenties: ☒ 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? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ 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 ☐ anders, nl. ___ ☒ 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: ja	

bijlagen:

1. Bestemmingsplan Kottenseweg 79-81 – Regels
2. Bestemmingsplan Kottenseweg 79-81 - Toelichting
3. Verbeelding Kottenseweg 79-81
4. Nota zienswijzen Kottenseweg 79-81
5. Raadsvoorstel
6. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kottenseweg 79-81

behandeld door: A. Bartelds

datum besluit door college B&W: 19 november 2024

besluit:

1. De raad voorgesteld het bestemmingsplan 'Kottenseweg 79-81' gewijzigd vast te stellen, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2307BGKTTNWG7981-VA01 met bijbehorende bestanden.
2. De raad voorgesteld in te stemmen met de Nota zienswijzen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

gemeente Winterswijk

B&W-nota

inleiding:
De Kottenseweg 79-81 is een bijzondere plek binnen de bebouwde kom en grenzend aan het buitengebied van Winterswijk. De boerderij 't Elink is een monumentale hallehuisboerderij met een oorspronkelijk erf en heeft thans een woonfunctie. Er zijn twee woningen aanwezig (81 en 79) met een inwoonsituatie in 79a.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herontwikkeling van de boerderij en de omliggende gronden. Initiatiefnemer wil naar de toekomst het eigendom in de familie houden en wil de bijzondere plek delen met anderen. Het gerealiseerde plan kent drie pijlers:

- Sociaal maatschappelijke bijdrage door het langer zelfstandig wonen in een bijzondere woonvorm waar gemeenschapszin, naar elkaar omkijken en naoberschap centraal staan.
- Behoud en verduurzaming van het monumentale gebouw en het gebied eromheen voor de familie en voor Winterswijk.
- De financiële draagbaarheid voor de familie vergroten door een gezonde businesscase met lange termijnfocus.

Om dit monumentale en cultuurhistorisch waardevolle erf te behouden en het een waardevolle plek voor de gemeenschap van Winterswijk te maken, is de volgende transformatie van het erf voorgesteld. Concreet voorziet het plan in:

- Het behouden van de woonfunctie in de boerderij (Kottenseweg 79) en toestaan van nevenactiviteiten zoals ondergeschikte horeca. De woning wordt gerenoveerd tot een levensloopbestendige woning en verduurzaamd. De 'deel' inpandige schuur bij de boerderij wordt gerenoveerd en hierin wordt een gemeenschaps- en ontvangstruimte voor familie, bewoners en bezoekers gerealiseerd. Deze ruimte wordt gebruikt als ontbijtzaal voor de B&B-gasten en gezamenlijke keuken voor bewoners op het erf. Ook wordt deze ruimte gebruikt als theehuis voor bezoekers van het landgoed en voor het organiseren van maatschappelijke voorzieningen, zoals workshops en verhuur aan derden. Ter plaatse van deze ruimte is ondergeschikte detailhandel toegestaan van ter plaatse geproduceerde producten.
- Het realiseren van een woning ter plaatse van het oude Varkenshuis (Kottenseweg 79a). Er is ter plaatse al sprake van een inwoonsituatie. In de nieuwe toekomstige situatie wordt de deel van de boerderij gerenoveerd en verbouwd naar een zelfstandige woning. Bij het oude Varkenshuis wordt de mestvaalt deels weer opgebroken, zoals dit vroeger is geweest, om meer daglicht in de historische gebouwen te krijgen.
- Het renoveren van de Schoppe in een woning en de mogelijkheid tot realisatie van drie B&B eenheden in de Schoppe in plaats van een woning.
- Het renoveren en verbouwen van de Viskediek (Kottenseweg 81) naar 3 woningen (appartementen).
- Het behouden van het karakteristieke bijgebouw bij de Viskediek (kippenhok).
- Het realiseren van een vrijstaande nieuwbouwwoning op het achtererf. De nieuwbouw bestaat uit één bouwvolume dat passend is bij en ondergeschikt aan monumentale boerderij 't Elink en dat opgaat in het landschap.
- Het herstellen van de andere bestaande bebouwing.
- Het in gebruik nemen van de voormalige knechtenwoning als fietsenstalling, berging (onder andere voor vuilnisbakken) en opslag voor de bewoners.
- Het in gebruik nemen van de schapenschuur als het binnen verblijf van de hobbydieren.
- Vergroening van het perceel in de vorm van boomgaard, bomenlaan, voedselbos en bloementuin, geïnspireerd op de historische en landschappelijke structuren.
- Het op gezette tijden openstellen van het rijksmonument om verhalen over deze plek te delen.
- Het wijzigen van de bestemming 'Wonen - 4' in 'Bos' ter bescherming van de bestaande bomen en groenstructuur. De planologische situatie wordt daarmee in overeenstemming gebracht met de

feitelijke situatie.
- Het wegbestemmen van de enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De planologische situatie wordt daarmee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Eelink 2012' en heeft een bestemming ‘wonen’, ‘bos’, ‘agrarisch’ en ‘verkeer-verblijfsgebied’. Het toevoegen van wooneenheden, B&B eenheden en een kleinschalige horecagelegenheid is in strijd met de bij het bestemmingsplan behorende planregels. Om het plan mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Eelink 2012 noodzakelijk.

Op 15 februari 2022 heeft u een principebesluit genomen, waarin u aangeeft onder voorwaarden de ontwikkeling mogelijk te willen maken met een planologische procedure. Gedurende het proces is het plan aangepast. Een substantiële wijziging ten opzichte van de toenmalige schets is een vermindering met twee wooneenheden en een beperking van de nieuwbouw.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die tijd zijn drie zienswijzen ingediend. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op enkele punten gewijzigd en is de toelichting aangescherpt.
Verder zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in de Regels doorgevoerd, namelijk:
- Wijziging Artikel 3.1 onder e: 'en kunstobjecten' verwijderd;
- Toevoeging Artikel 3.4: gehele artikel toegevoegd;
- Wijziging Artikel 5.1.1 onder a: 'met dien verstande dat maximaal één woning per bouwvlak is toegestaan tenzij een ander maximaal aantal woningen is aangegeven op de plankaart;' toegevoegd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische onderbouwing.

---

advies:
1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Kottenseweg 79-81' gewijzigd vast te stellen, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2307BGKTTNWG7981-VA01 met bijbehorende bestanden.
2. De raad voor te stellen in te stemmen met de Nota zienswijzen.

---

argumenten/onderbouwing:

Ad. 1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan Kottenseweg 79-81 gewijzigd vast te stellen
Boerderij ’t Elink, is een rijksmonument. De naastgelegen woning Viskediek heeft ook een hoge karakteristieke waarde. De panden liggen op een bijzondere plek met een landelijke uitstraling aan de rand van de bebouwde kom. Het initiatief is gericht op het delen van deze bijzondere plek met anderen en het behouden van de cultuurhistorische waarde van de plek.

<u>Behoud van cultuurhistorie, landschappelijke en ecologische versterking</u>
Door het combineren van een gemeenschappelijke woonfunctie, ontmoetingsmogelijkheden, de versterkte natuurwaarden en een recreatieve functie blijft deze plek duurzaam behouden. Het plan gaat gepaard met een landschappelijk inpassingsplan dat is gericht op het behouden van de monumentale boerderij ’t Elink en de andere aanwezige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op het erf. Boerderij ’t Elink blijft het belangrijkste gebouw op het erf en het voorgestane landschappelijk raamwerk leidt tot een versterking van de aanwezige cultuurhistorische en ecologische waarden. Het inpassingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de planregels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

<u>Wonen</u>
In het ontwerpbestemmingsplan is een uitgebreide onderbouwing gegeven waarom de ontwikkeling passend is binnen het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Het plan voorziet met in totaal vier levensloopbestendige

woningen en drie levensloopbestendige appartementen in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het initiatief richt zich op meerdere doelgroepen. In het initiatief is dit als volgt omschreven: 'een kleinschalige woongroep waar gemeenschapszin, naar elkaar omkijken en noaberschap centraal staat. Meerdere personen, alleenstaanden, stellen en/of gezinnen, van verschillende generaties (merendeel 55+), huren een woning op het terrein. Iedereen heeft hierbij zijn eigen plekje, maar gevoelsmatig woont men ook samen.' Vanwege de kleine schaal van het plan is er geen aanleiding om nadere afspraken te maken over levensloopbestendigheid en betaalbaarheidsgrenzen.

Ondergeschikte nevenactiviteiten
In de deel van het rijksmonument wordt een multifunctionele ruimte gerealiseerd. Deze ruimte wordt gezien als ‘huiskamer’, een gemeenschappelijke ontvangst- en ontmoetingsruimte voor zowel de bewoners, B&B gasten als bezoekers. Op deze wijze blijft de oorspronkelijke deel van het rijksmonument behouden.

De horeca-activiteiten betreffen het ‘theehuis’ voor de bezoekers. Het plan voorziet in een kleinschalige voorziening met beperkte openingstijden en een beperkt aantal gasten. Het aanbod bestaat uit koffie en thee met gebak en een eenvoudige lunchkaart. Een groeimogelijkheid is alleen mogelijk als het passend blijft bij het erf en de andere activiteiten. Dat betekent geen vergroting van het ruimtebeslag, doelgroep en/of avondopenstelling. De hoofdfunctie blijft wonen.

De locatie ligt in de kom en dus is in principe de structuurvisie 'Kom Winterswijk 2010-2020' van toepassing. In die visie is de markt aangewezen als kerngebied voor horeca. Bestaande horeca elders kan blijven bestaan en in de aanloopstraten is daghoreca ook bespreekbaar, maar in principe niet op andere plekken. Afwijken van dit beleid voor dit plan is aanvaardbaar omdat:

- De locatie ligt aan de rand van de kom, tussen Eelink en Winterswijk Zuid Oost, maar met een landelijke uitstraling. Dit maakt het een bijzondere plek in Winterswijk. De verwachting is dat de locatie niet zal concurreren met de horeca in het centrum.
- Er is sprake van ondergeschikte horeca aan de hoofdbestemming Wonen en dit is gewaarborgd in de planregels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.
- Door kleinschalige horeca toe te staan in het monumentale pand, wordt een rijksmonument toegankelijk gemaakt voor een groter publiek dan alleen de bewoners.

In de planregels (artikel 5.4.1) is de horeca-activiteit beperkt tot een functie daghoreca met binnen maximaal 25 zitplaatsen, openingstijden van 9 tot 19 uur en een terras van beperkte omvang waarvan de omvang en locatie is begrensd met een aanduiding op de plankaart en in de planregels. Kleinschalige detailhandel in de vorm van verkoop van ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten en sociale/culturele activiteiten zijn toegestaan op de deel van de monumentale boerderij.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Naast bovenstaande verantwoording van de ruimtelijke- en beleidskeuzes, is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (inclusief de onderzoeken en bijlagen) aangetoond dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van andere wettelijke en milieutechnische eisen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen in het plan zijn van ondergeschikte aard
De zienswijzen die zijn ingediend hebben geleid tot enkele ondergeschikte wijzigingen in het plan, namelijk het herstel van een verwijzing en een verduidelijking in de planregels over de toegestane nevenactiviteiten. Ook is een bouwvlak toegevoegd voor een bestaand bouwwerk en is een aanduiding gelegd op de gronden waar terrasvoorzieningen worden toegestaan. Deze wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander plan.

Ad. 2. De raad voor te stellen in te stemmen met de Nota zienswijzen
Gedurende de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beoordeeld en een aantal punten uit de zienswijzen hebben geleid tot ondergeschikte wijzigingen in de planregels of aanscherpingen in de toelichting. Voor de weerlegging en onderbouwing van de bezwaren in de zienswijzen wordt verwezen naar bijgaande Nota zienswijzen.

betrokkenenparagraaf:
Initiatiefnemers hebben een participatietraject uitgevoerd gedurende het proces van initiatief tot bestemmingsplan. Het participatieverslag zit als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Participatie heeft geleid tot aanpassingen in het plan, maar desondanks zijn er tegen het ontwerpplan een drietal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en een aantal punten uit de zienswijzen hebben geleid tot ondergeschikte wijzigingen in de planregels en aanscherpingen in de toelichting. Voor de weerlegging en onderbouwing van de bezwaren in de zienswijzen wordt verwezen naar bijgaande Nota zienswijzen.

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
N.v.t.

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

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

overige risico's:
N.v.t.

aspecten duurzaamheid:
Het plan betreft een erfontwikkeling waarbij het erf en het behoud van een monumentale boerderij toekomstbestendig wordt gemaakt.

vervolgprocedure en planning:
Wanneer het college instemt met dit voorstel, worden het bestemmingsplan en de zienswijzennota voorgelegd aan de gemeenteraad. Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling dan wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd en begint de beroepstermijn van zes weken te lopen. Gedurende die tijd kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Als dit niet wordt gedaan, treedt het plan na die zes weken onherroepelijk in werking.

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

integriteitstoets:
N.v.t.

overige opmerkingen:
N.v.t.