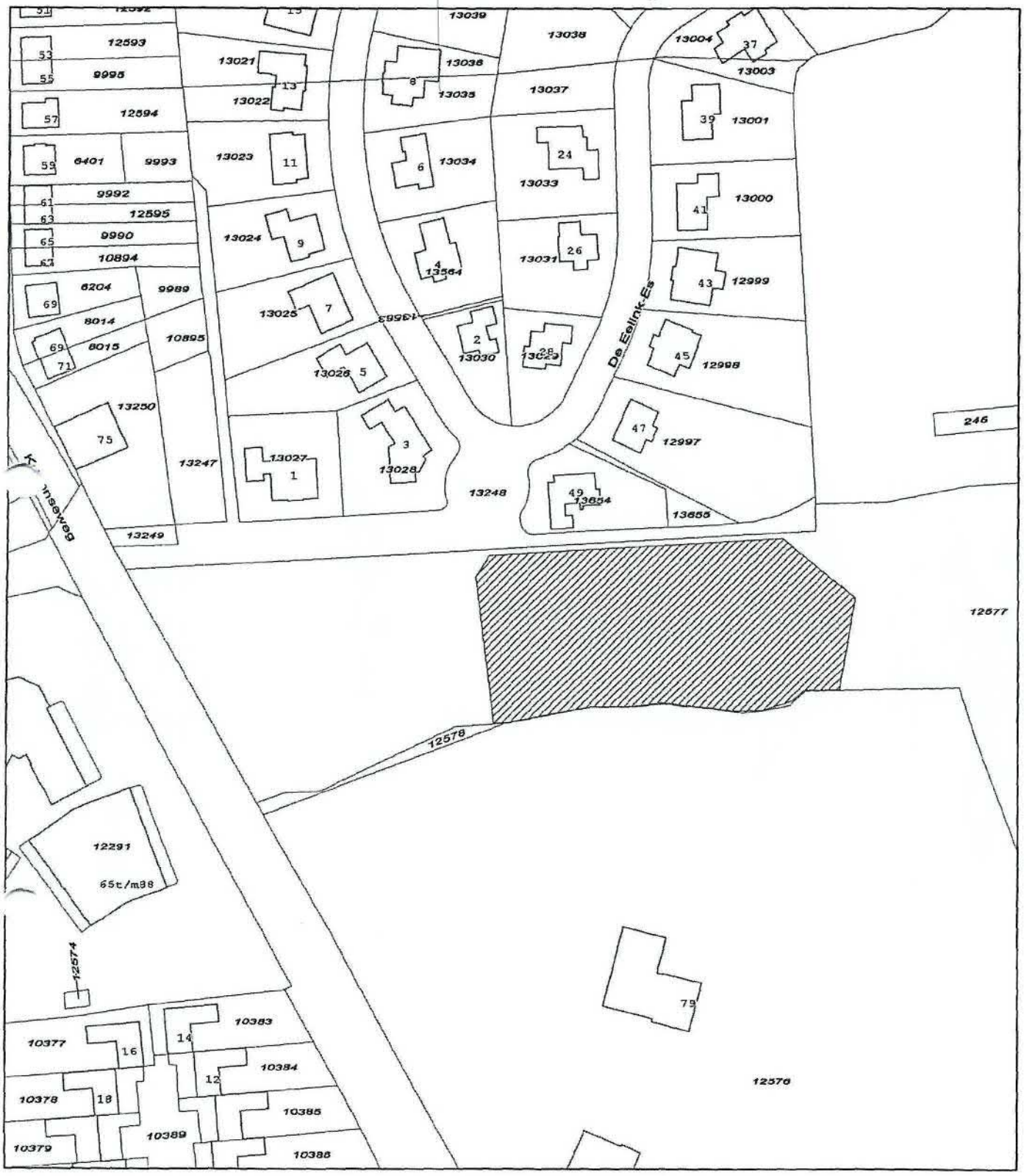
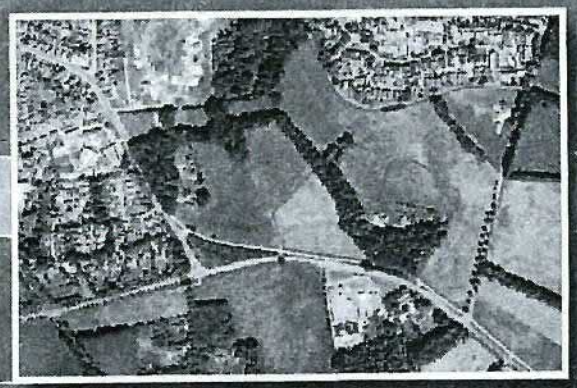
Bijlage 1

Gemeente Winterswijk



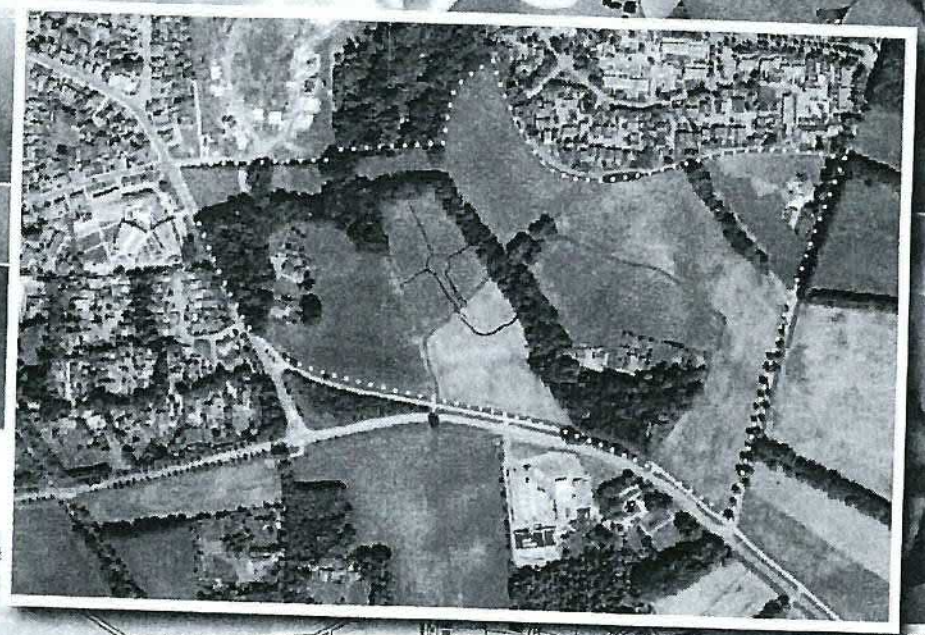
WINTERSWIJK	Onderwerp : verkoop grond aan
	Sectie : I
	Perceelnummer : 12577 gedeeltelijk
	Oppervlakte : 4540 m2
	Schaal : 1500
	Dossnr. : 0536
	Afd : Ruimte
	Tel : 0543 - 545326
	Datum : 19-07-2005

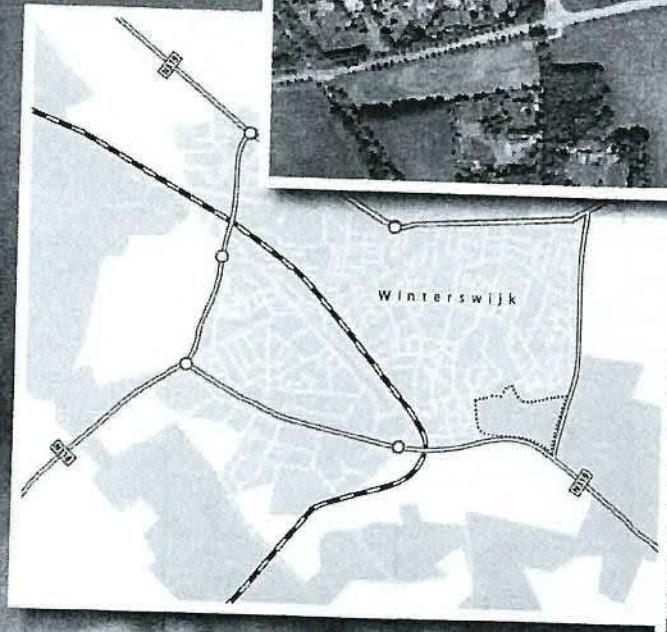
BIJLAGE 2

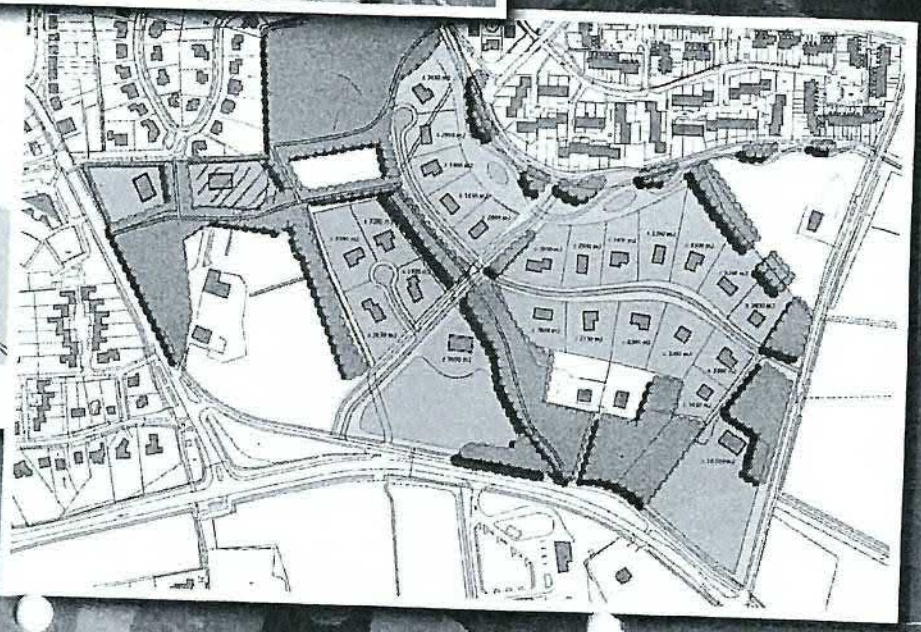


Informatie bestemmingsplan Eelink

Ligging plangebied

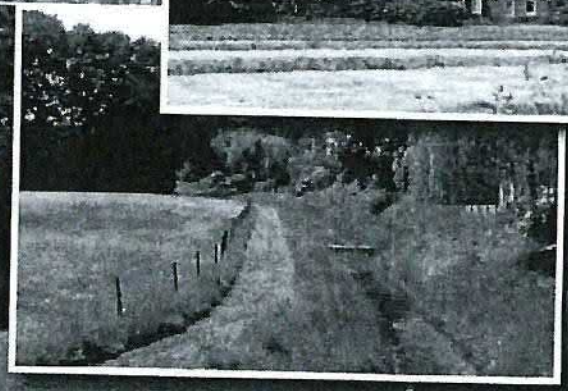






Landschap





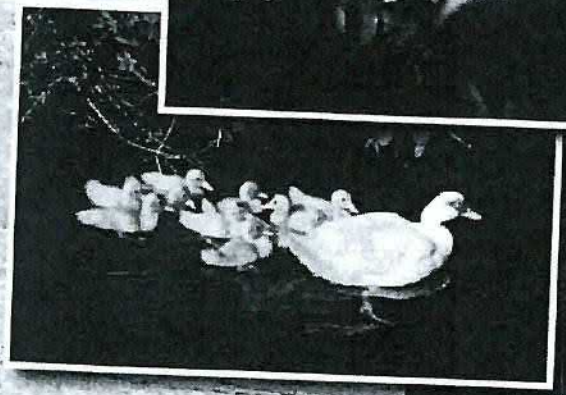




- Plan in harmonie met het landschap;
- bestaande bossen bepalen de ruimtelijke kwaliteit;
- aanleg van nieuw bos;
- openheid langs Kottenseweg;
- beslotenheid langs de Whemerbeek.

Ecologie





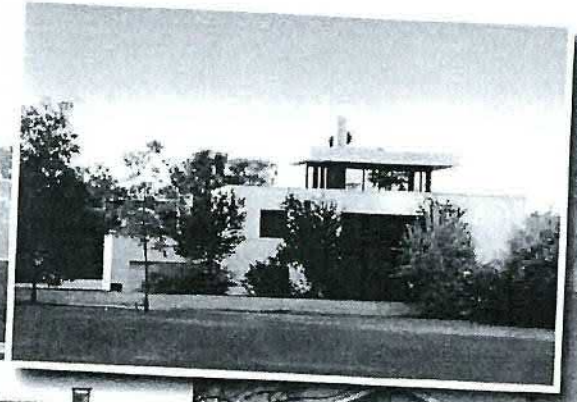


- Realisering van ecologische zone langs de Whemerbeek;
- herstel natuurlijk karakter; poelen voor amfibieën, insecten en vleermuizen; bebouwingsvrije vliegroutes voor vleermuizen langs bosranden.



Architectuur en openbare ruimte



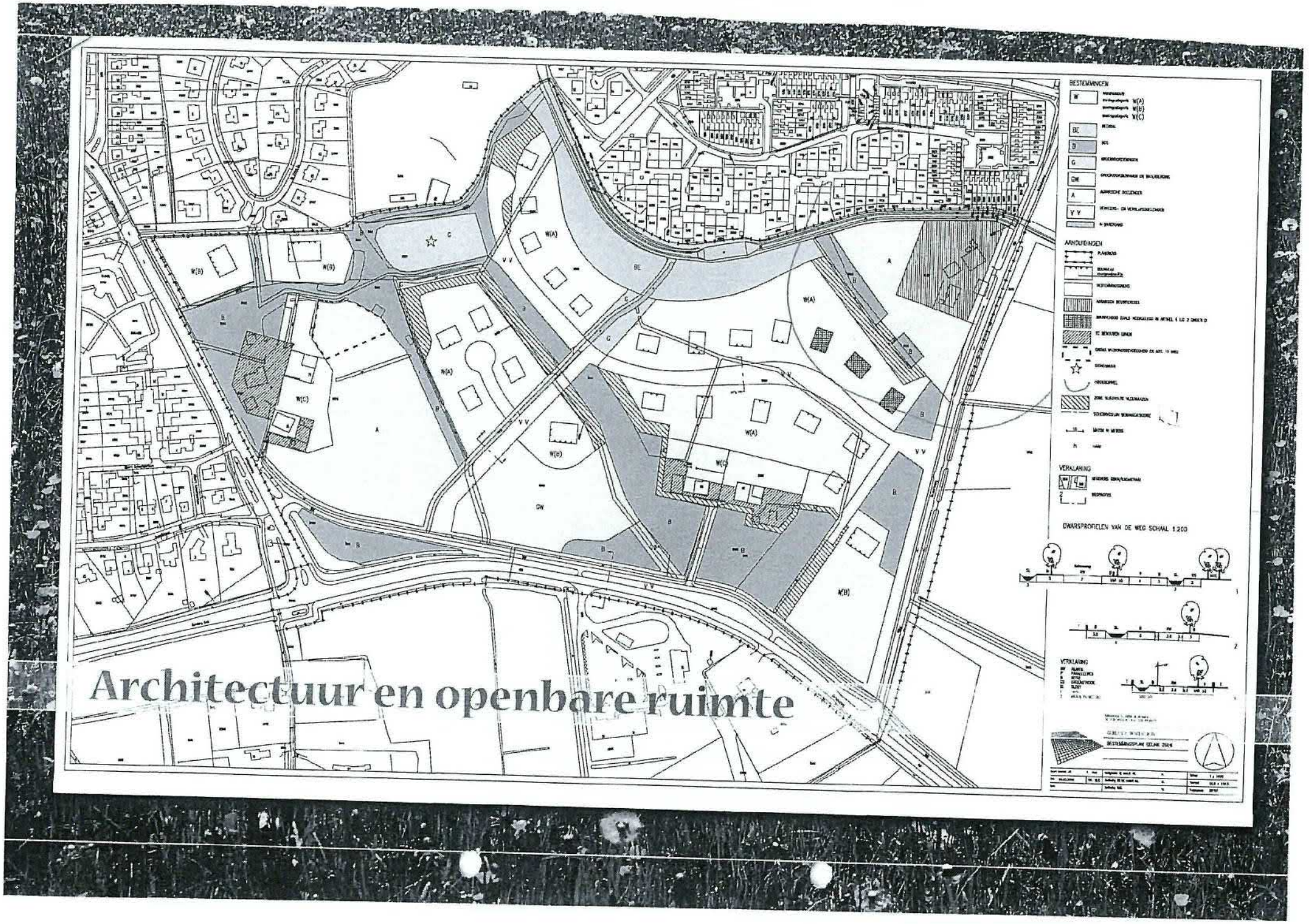






- Door grote kavels variatie in architectuur mogelijk;
- beeldkwaliteitplan borgt architectonische kwaliteit;
- speciale aandacht voor bijzondere plekken;
- ruimte voor royale villa's;
- zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.




BESTEMMINGEN
AANDUIDINGEN
VERKLARING
DWARSPROFIELEN VAN DE WEG SCHAAL 1:200
Architectuur en openbare ruimte

Bijlage 3.

3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht; ----------

f. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. ----------

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder d, e en f gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan. ----------

Kwalitatieve verplichting/Bodemonderzoek/-Verontreiniging ----------

Omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het verkochte, is een verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan het resultaat is vastgelegd in een rapport de dato zes en twintig april twee duizend vijf van Econsultancy BV. Koper verklaart van de inhoud van dit rapport waarvan hij een exemplaar heeft ontvangen kennis te hebben genomen en de hierin opgenomen onderzoeksresultaten te aanvaarden als maatgevend voor de kwaliteit van de grond.----------

Elke aansprakelijkheid wegens op en/of in de grond aanwezige verontreiniging wordt uitgesloten. De koper neemt het risico voor voormelde verontreiniging van de verkoper over en vrijwaart de verkoper voor ieder vordering te dier zake.----------

Koper kan verkoper derhalve niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van koper geldt als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.----------

Partijen zijn voorts overeengekomen: ----------

KETTINGBEDING ----------

In voormelde koopovereenkomst zijn de volgende bepalingen woordelijk opgenomen: -

"6. Beding waterhuishouding en ecologie ----------

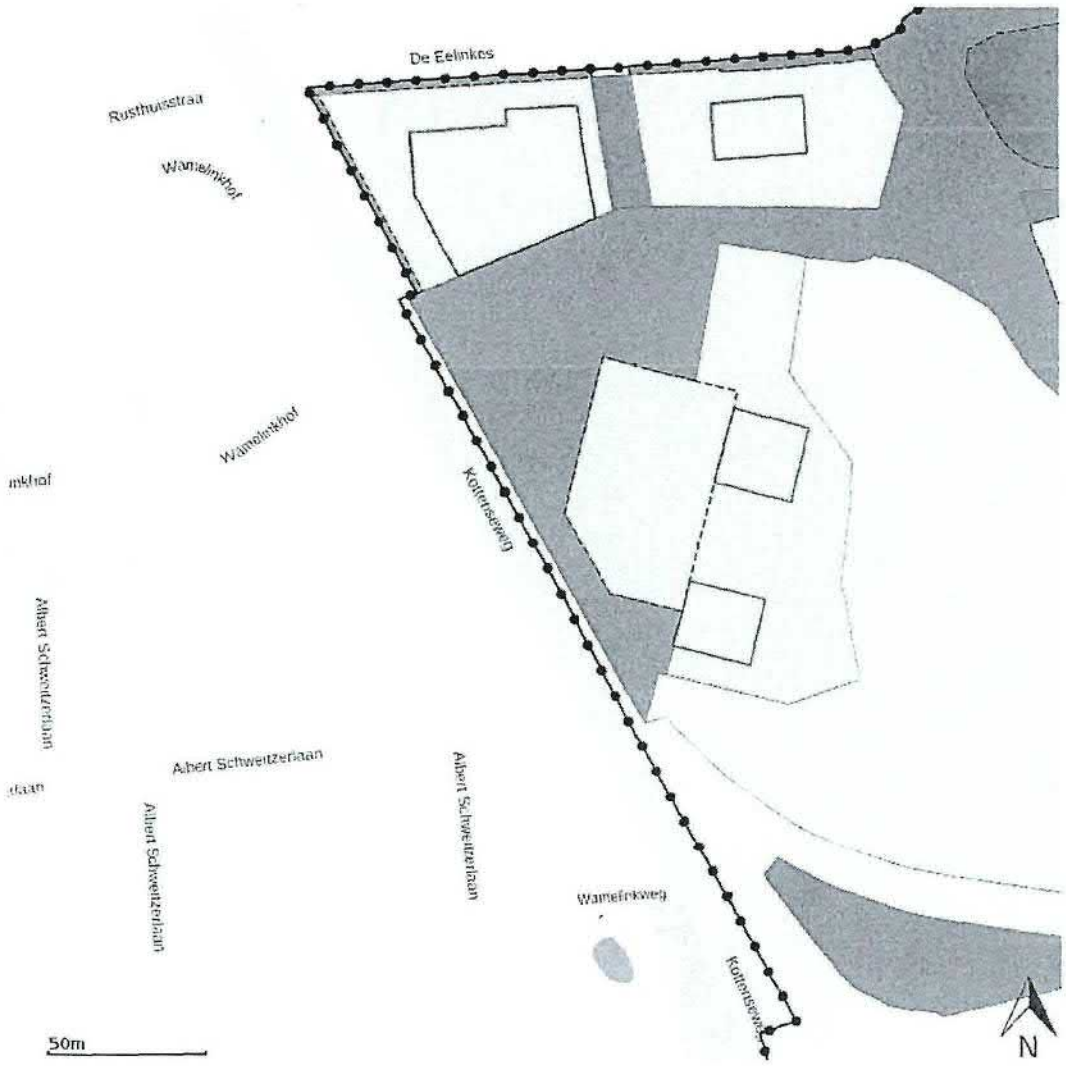
Met het rapport "Waterhuishouding en ecologie Landgoed Eelink te Winterswijk", d.d. 14 april 2005 in opdracht van de gemeente opgesteld door bureau Tauw zijn de uitgangspunten voor het bouwen in landgoed Eelink vastgesteld. De kopers zijn verplicht deze uitgangspunten, voorzover van toepassing op de door hen gekochte kavel toe te passen en na te leven. Genoemd rapport maakt daarom onverbrekelijk deel uit van deze koopovereenkomst.----------

7. Beding hemelwater en riolering----------

Bijlage 4

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Bestemmingsplan Eelink 2012	Datum afdruk:	2022-04-30
Naam overheid:	gemeente Winterswijk	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-07-05
Planidn:	NL.IMRO.0294.BP1104SGKOEELINK-VA01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

Bijlage 5

Meer woningen en bed en breakfast in en bij boerderij 't Elink



Het rijksmonument 't Elink. Foto: Bernhard Harfsterkamp

Plek voor alleenstaanden en gezinnen van verschillende generaties

Door Bernhard Harfsterkamp

WINTERSWIJK – De eigenaren van de monumentale boerderij 't Elink, gelegen aan de rand van het dorp, hebben plannen voor meer woningen in en om de oude boerderij. Ze willen daarnaast een bed en breakfast en een terras toevoegen. Burgemeester en wethouders kunnen instemmen met het principeverzoek voor deze ontwikkeling. De eigenaren kunnen nu hun plannen verder uitwerken, die daarna opnieuw beoordeeld worden door B en W.

Mogelijkheden zoeken om boerderijen in familiebezit te kunnen houden

't Elink aan de Kottenseweg is eigendom van de familie Eeltink. Het bestaat uit twee boerderijen, waarvan de een rijksmonument is en de ander cultuurhistorisch waardevol. Het ligt aan de rand van een bosje niet ver van het Openluchttheater en grenst aan een gebied dat tegenwoordig het landgoed Eelink wordt genoemd, waar grotere bouwkavels beschikbaar zijn. Aanvankelijk verschenen er slechts enkele woningen. Inmiddels wordt er volop gebouwd. De familie Eeltink wil de boerderijen in bezit van de familie houden en zoekt mogelijkheden om dit te kunnen realiseren. In de twee boerderijen wordt gewoond en in een ervan is nu sprake van een inwoonsituatie. Dit moeten drie verhuurbare woon-eenheden worden.

Naast wonen een horeca-voorziening met terras

Het plan is om bij de boerderijen zes nieuwe woningen te creëren. Vijf daarvan komen in een nieuw te bouwen pand. Voor de zesde wordt een deel van een schoppe verbouwd. Het andere deel wordt gebruikt voor opslag en een werkplaats/hobbyruimte. In de monumentale boerderij komt een gemeenschappelijke ruimte en worden twee bed en breakfast-eenheden ontwikkeld. Die ruimte moet gebruikt worden als ontbijtruimte voor de gasten en als plek voor kleinschalige horeca. Buiten de openingstijden kan die ruimte door derden gebruikt worden voor bijeenkomsten en als cursusruimte voor maximaal 25 personen. Bij de boerderij wordt gedacht aan een terras voor 25 en op den duur 50 personen. Terras en horecaruimte zijn overdag geopend. Om de nieuwe ontwikkeling goed bij de omgeving te laten aansluiten is een plan voor landschappelijke inpassing gemaakt.

Kleinschalige woongroep met gemeenschapszin

De woningen zijn bestemd voor verschillende doelgroepen: alleenstaanden en gezinnen met of zonder kinderen van verschillende generaties, waar iedereen een eigen plek heeft. De familie Eeltink noemt het "een kleinschalige woongroep waar gemeenschapszin, naar elkaar omkijken en naoberschap centraal staan". Omdat er levensloopbestendige woningen komen past het initiatief goed in het woningbeleid van de gemeente. De kleinschalige horecavoorziening sluit niet aan bij gemeentelijk beleid. Het gaat echter om een nevenactiviteit en het wordt niet verwacht dat het een concurrent wordt voor de horeca in het centrum. Op het erf is voldoende ruimte voor parkeerplekken. De initiatiefnemers hebben al een informatieavond voor de omwonenden georganiseerd en zullen dat bij de verdere uitwerking opnieuw doen.

Nieuwbouw mag niet overheersen

De nadere uitwerking zal leiden tot een herziening van het bestaande bestemmingsplan. De gemeente heeft daarvoor een aantal richtlijnen meegegeven. Het pand met de vijf nieuwe woningen zou 600 m2 groot worden en zou daarmee ruim groter worden dan de monumentale boerderij. Dat past niet goed bij elkaar, vindt de gemeente. Geadviseerd wordt de nieuwe woningen niet groter te laten zijn dan 450 m2 verspreid over twee gebouwen. Het kleinste mag maximaal 150 m2 groot worden. Nieuwe bebouwing moet buiten de boomkronen blijven en de ontwikkelingen mogen de flora en fauna niet aantasten. Wonen zal de hoofdactiviteit worden. Voor de nevenactiviteiten moet goed onderbouwd worden hoeveel ruimte die innemen, voor wie ze bedoeld zijn en voor hoeveel mensen. Daarnaast zijn er richtlijnen betreffende parkeren en bereikbaarheid.

Bijlage 6.

Onderwerp: Plannen boerderij 't Elink
Datum: zaterdag 19 maart 2022 om 09:48:54 Midden-Europese standaardtijd
Van:
Aan:
BCC:

Beste buren,

Afgelopen weekend, na een week wintersport, lag de door jullie gestuurde brief in onze brievenbus.
Ook lazen wij in de Achterhoek Nieuws een uitgebreid verhaal over jullie plannen.
Hier zijn we wel van geschrokken, zeker nadat wij geruime tijd geleden in de schoppe bij jullie de eerste ideeën mochten horen.

Uit de brief en info in de krant vernemen wij nu dat de plannen al in verder gevorderd stadium zijn.
Helaas is hierover met ons de afgelopen periode niet gecommuniceerd of geparticipeerd. Mogen wij jullie vragen ons op korte termijn (een week) de plannen per mail te doen toekomen, zodat wij hier onze visie op kunnen geven.

In jullie brief staat dat eind april de plannen gereed zijn, terwijl de gemeente aangeeft dat zij de plannen bijgesteld wil zien naar kleinere omvang. Dit roept bij ons veel vraagtekens op en die wij graag willen wegnemen. Jullie begrijpen dat wij als buren veel waarde hechten aan ons fantastische uitzicht op de houtwal, weilanden en compositie van de huidige opstallen.

Wij horen graag van jullie!

Met vriendelijke groet,

Bijlage 7

ERFGOEDVERENIGING
HEEMSCHUT

Aan: College van burgemeester en wethouders en leden van de raad van de gemeente Winterswijk
Afschrift: Adviescommissie Cultuurhistorie van de gemeente Winterswijk
Verzonden per e-mail: griffie@winterswijk.nl en gemeente@winterswijk.nl

Onderwerp: bouwplannen 't Elink

Hummelo, 29 augustus 2023

Geacht College en leden van de Raad,

Aanleiding

Bij Heemschut zijn vragen binnengekomen omtrent mogelijke bouwplannen op en bij het erf van de boerderij 'Elink, aan de Kottenseweg in Winterswijk.

Uit een krantenartikel van Achterhoek Nieuws d.d. maart 2022 kunnen wij opmaken dat de eigenaren een principeverzoek bij de gemeente hebben ingediend voor de realisatie van vijf nieuwe wooneenheden nabij boerderij 't Elink aan de Kottenseweg in Winterswijk. Daarnaast worden bestaande (bij)gebouwen verbouwd voor met name woonfuncties in de huursector.

Wij hebben uw gemeente per e-mail verzocht de tot dusver bekende plannen met ons te delen zodat wij een (voorlopig) oordeel kunnen vormen over een eventuele aantasting van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en het ensemble. Echter, u heeft ons medegedeeld deze informatie niet te willen verstrekken omdat er nog geen definitief plan is ingediend. Daarom moeten we ons voorlopig oordeel helaas baseren op zeer beperkte informatie.

Vaststaat dat de ligging van de boerderij met bijgebouwen en het omliggende landschap van bijzondere waarde is. De boerderij is bovendien een Rijksmonument. Met de bijgebouwen en de hoge bomen vormt het een zeer karakteristiek en authentiek erf. Een zeer zorgvuldige afweging lijkt ons noodzakelijk.

ERFGOEDVERENIGING
HEEMSCHUT

Nut en noodzaak

In de toelichting op het principeverzoek wordt aangegeven dat als thema is gekozen het verbinden van mensen en generaties. De vijf toe te voegen wooneenheden, ondergebracht in één of twee woongebouwen, zijn bedoeld voor een kleinschalige woongemeenschap.

De landelijke ervaring met deze woongemeenschappen is zeer variërend. In eerste aanleg is de binding van een dergelijke woongemeenschap sterk, maar na verloop van tijd, wanneer er nieuwe bewoners komen, neemt deze binding af. In de praktijk zien we dat vervolgens allemaal zelfstandige woningen ontstaan met bijbehorende schuttingen, eigen tuintjes en schuren. Het concept van een hechte woongemeenschap en samenhangende bebouwing verdwijnt dan.

We vragen ons af of het unieke karakteristieke landschap en beeld aangetast moeten worden door een dergelijke toevoeging. Initiatieven voor woongroepen zijn wellicht mogelijk op andere locaties in het buitengebied waar de landschappelijke waarde niet zo nadrukkelijk aanwezig is.

Onze bezwaren richten zich met name tegen de toevoeging van de nieuwbouw, waarbij in eerste instantie het nut en noodzaak in twijfel worden getrokken. In financiële zin biedt een zorgvuldige transformatie van de bestaande gebouwen tot huurwoningen, B en B etc. mogelijkheden voor een gezonde exploitatie. Het onderhoud van het Rijksmonument wordt voor een belangrijk deel gesubsidieerd door de daarvoor beschikbare Rijksbijdragen. Extra toevoegingen met woningen lijkt uit oogpunt van instandhouding van het erfgoed niet noodzakelijk.

Zoals vermeld, vormt het huidige ensemble een zeer karakteristiek Achterhoeks erf. In de Omgevingsvisie voor het buitengebied 2019 worden deze erven aangeduid als kernkwaliteit waarbij initiatieven aan die kwaliteiten moeten bijdragen. Het eventueel toevoegen van gebouwen aan een dergelijk erf dient zeer zorgvuldig te gebeuren. Bij het ingediende principeverzoek wordt rekening gehouden met de belangrijke scheiding tussen voor en achter, wat een goed uitgangspunt is. Echter de nieuwbouw is op een aanzienlijke afstand van het bestaande erf gesitueerd waardoor het er geen eenheid mee vormt en de samenhang verloren gaat en derhalve niet bijdraagt aan de kwaliteit.

Wij kunnen ons mogelijk wel vinden in een toevoeging van een woning direct aansluitend aan het bestaande erf, waardoor de erffunctie blijft behouden. Uiteraard dient deze woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdboerderij. Van belang is daarbij ook dat het huidige erfbeeld blijft behouden en waarbij het één gemeenschappelijke ruimte tussen de gebouwen blijft en verder geen indeling . krijgt in de vorm van schuttingen, tuintjes, paden etc.

De voorgestelde landschappelijke toevoeging zouden nog eens tegen het licht kunnen worden gehouden. Door de zware beplanting die wordt toegevoegd, wordt het zicht op de huidige fraaie bosranden, bomengroepen en open weilanden deels ontnomen. Vanuit historisch perspectief kan het toevoegen van beplanting te verdedigen zijn maar in de huidige situatie gaat dit ten koste van het zeer fraaie landschapsbeeld.

Op grond van vorenstaande verzoeken wij u vriendelijk, bij de beoordeling van de definitieve plannen, de aangegeven aspecten in de afweging te betrekken.

Graag ontvangen we van de goede ontvangst van deze brief een bevestiging. Gelieve voor correspondentie het adres van ons secretariaat te gebruiken:

Secretariaat Bond Heemschut commissie Gelderland
Hessenweg 9
6999 BH Hummelo

Met vriendelijke groet,

Maud Arkesteijn van Willigen
Voorzitter Bond Heemschut commissie Gelderland