AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Winterswijk
Postbus 101
7100 AC WINTERSWIJK

Dossiernummer:
2KX.0.24.005775

Telefoon:

Datum: 30 januari 2024

Behandeld door:
Mw. mr. M.A. de Boer
afwezig vrijdag

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: 020-6914737

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Kottenseweg 79-81'

Geachte leden van de Raad,

In het kader van een rechtsbijstandverzekering behartigt ondergetekende de belangen van de (hierna: cliënten) wonende te (7101PZ) Winterswijk aan de Eelinkes 55.

Uit de publicatie in het Gemeenteblad van Winterswijk van 22 december 2023 hebben cliënten kunnen opmaken dat het ontwerpbestemmingsplan 'Kottenseweg 79-81' (hierna: ontwerpbestemmingsplan) voor eenieder ter inzage ligt met ingang van 22 december 2023 voor een periode van zes weken. Dit ontwerpbestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Eelink 2012'. Het plan voorziet in behoud van de woonfunctie en maakt een uitbreiding met vijf levensloopbestendige wooneenheden mogelijk. Hierbij worden de ondergeschikte functies van Bed & Breakfast en daghoreca in de vorm van een theehuis mogelijk en is voorzien in een landschappelijke versterking.

Namens cliënten wens ik navolgende zienswijze onder uw aandacht te brengen.

'Ontwerp bestemmingsplan 'Kottenseweg 79-81'
Het plangebied ligt tegen de zuidoostelijke grens van de kern van Winterswijk. Het plangebied bestaat uit het erf van de percelen de Kottenseweg 81, Kottenseweg 79 en de Kottenseweg 79a te Winterswijk. Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als Winterswijk, sectie I, perceelnummer 12576.

Het voornemen bestaat om de boerderij t' Elink toekomstbestendig te maken en het plangebied te transformeren. De transformatie bestaat concreet uit:

1. Het behouden van de woonfunctie in de boerderij (Kottenseweg 79) en toestaan van een nevenactiviteit zoals ondergeschikte horeca. De woning wordt gerenoveerd tot een levensloopbestendige woning en verduurzaamd. De 'Deel'/inpandige schuur bij de boerde-

rij 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 van 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.

2. 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 het deel van de woning 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.
3. Het renoveren van de Schoppe in een woning en de mogelijkheid tot realisatie van drie B&B eenheden in de Schoppe.
4. Het renoveren en verbouwen van de Viskediek (Kottenseweg 81) naar 3 woningen (appartementen).
5. Het behouden van het karakteristieke bijgebouw bij de Viskediek (kippenhok).
6. Het realiseren van een vrijstaande nieuwbouwwoning op het achtererf. De nieuwbouw bestaat uit één bouwvolume dat passend is bij, en ondergeschikt aan, 't Elink en dat opgaat in het landschap.
7. Het herstellen van de andere bestaande bebouwing.
8. Het in gebruik nemen van de voormalige knechtenwoning als fietsenstalling, berging (onder andere voor vuilnisbakken) en opslag voor de bewoners.
9. Het in gebruik nemen van de schapenschuur als het binnen verblijf van de hobbydieren;
10. Vergroening van het perceel in de vorm van boomgaard, bomenlaan, voedselbos en bloementuin, geïnspireerd op de historische en landschappelijke structuren.
11. 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;
12. Het wegbestemmen van de enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De planologische situatie wordt daarmee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie

Onderstaand treft u een printscreen aan van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan De verbeelding laat zien dat het perceel van cliënten aan de Eelinkes 55 te Winterswijk direct grenst aan het plangebied.



Geen goede ruimtelijke ordening

Bij het maken van een bestemmingsplan moet de Raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de Raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Raad heeft

daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Cliënten betogen dat hun woon- en leefklimaat wordt aangetast als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan en dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daartoe voeren zij het volgende aan:

De komst van kleinschalige horeca
Ter plaatse van de functieaanduiding aanduiding 'horeca' is ondergeschikte horeca mogelijk. De ondergeschikte horecagelegenheid betreft blijkens de plantoelichting concreet een theehuis met een terras voor maximaal 25 gasten. Het gaat om daghoreca met openingstijden tussen 09:00 tot uiterlijk 19:00. De kaart zal bestaan uit koffie, thee, gebak en belegde broodjes. Maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld het organiseren van workshops en samen tuinieren) zijn zowel bedoeld voor bewoners als derden maar voor maximaal 25 gasten tegelijk. In deze gemeenschappelijke ruimte is ook ondergeschikte detailhandel van ter plaatse geproduceerde producten toegestaan.

Blijkens het bepaalde in artikel 1.28 wordt onder 'horeca' verstaan: 'een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een lunchroom, theehuis, workshopruimte, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Tevens is het verkoop van eigen afkomstige verwerkte en/of onverwerkte producten mogelijk'

Onder 'daghoreca' wordt ingevolge het bepaalde in artikel 1.22 verstaan: 'horeca in de vorm van het verstrekken van dranken en etenswaren, niet zijnde een café of bar dancing en zonder nachtverblijf'.

Onder 'detailhandel' wordt blijkens het bepaalde in artikel 1.23 verstaan: 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van bedrijfs- of beroepsactiviteiten.

In artikel 5.4.1 zijn de specifieke gebruiksregels voor 'horeca' opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen- 4' gelden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' de volgende aanvullende regels:
a. er is daghoreca mogelijk;
b. de horecagelegenheid mag uitsluitend tussen 09:00 en 19:00 uur open zijn;
c. binnen de horecagelegenheid mogen maximaal 25 zitplaatsen voor gasten aanwezig zijn;
d. maximaal 100 m² van de gronden buiten de bebouwing en aanduiding mogen worden ingericht ten behoeve van kleinschalige terrasvoorzieningen.

Het bevoegd gezag kan op grond van het geregelde in artikel 5.6.2 van de planregels een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 5.4.1 onder b, ten behoeve van het vergroten van het 'maximum aantal zitplaatsen voor gasten' tot maximaal 50.

Blijkens het bepaalde in artikel 5.6.3 kan de in artikel 5.6.2 genoemde omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend indien:
1. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft op het erf;
2. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft;
3. er voldaan wordt aan de parkeerregels staande in lid 12.1;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt aangetast.

Opgemerkt wordt dat de verwijzing in artikel 5.6.2 naar de afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.1 onder b niet juist is. Artikel 5.4.1 onder b ziet op de openingstijden voor daghoreca en ziet

niet op het maximum aantal zitplaatsen voor gasten. Dat is namelijk geregeld in artikel 5.4.1 onder c. Voorts is het begrip 'detailhandel' te ruim is omschreven en laat dit meer toe dan uitsluitend de verkoop van eigen afkomstige/ter plaatse verwerkte en/of onverwerkte producten zoals is omschreven onder het begrip 'horeca' in artikel 1.28.

In artikel 5.4.1 sub d is geregeld dat maximaal 100 m² van de gronden buiten de bebouwing en functieaanduiding 'horeca' mogen worden ingericht ten behoeve van kleinschalige terrasvoorzieningen. Het is niet duidelijk wat in het ontwerp bestemmingsplan precies wordt verstaan onder 'terrasvoorzieningen'. Een definitie van het begrip 'terrasvoorzieningen' ontbreekt. Wordt hieronder verstaan terrasmeubilair in de vorm van stoelen, banken, tafels, parasols, terrasschermen en alle overige objecten die op het terras geplaatst zijn ten dienste van het terras en/of het overige deel van de inrichting? En op welke locatie in het plangebied zijn deze 'terrasvoorzieningen' dan precies voorzien. Het planvoorschrift is hierdoor rechts onzeker.

Uw Raad heeft ook niet inzichtelijk gemaakt dat een terras met een dergelijke omvang van maximaal 100 m² ruimtelijk aanvaardbaar is. Cliënten vrezen voor geluidsoverlast. De omstandigheid dat het Activiteitenbesluit geen regeling voor stemgeluid bevat, betekent dat het juist op de weg van de Raad ligt om de gevolgen van het stemgeluid op het terras voor het woon- en leefklimaat van cliënten inzichtelijk te maken. In opdracht van [redacted] is uitsluitend een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van woningen aan de Kottenseweg in Winterswijk.

De mogelijkheid die de afwijkingsbevoegdheid biedt in artikel 5.6.3 van de planregels, leidt bovendien op voorhand tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten. Gelet hierop heeft uw Raad in redelijkheid deze afwijkingsbevoegdheid niet in het plan kunnen opnemen.

<u>Bed & Breakfast</u>
Cliënten zijn ook niet gelukkig met de mogelijkheid die het ontwerpbestemmingsplan biedt voor de komst van Bed & Breakfast voorzieningen. Zij menen dat Bed & Breakfast voorzieningen een zodanige ruimtelijke uitstraling hebben dat deze in strijd komen met een goede ruimtelijke ordening. Dit klemt temeer nu het initiatief niet in overeenstemming is met de Nota Verblijfsrecreatie Winterswijk. Zij lichten dit als volgt toe:

In artikel 5.1.1 onder sub d is het volgende bepaald: 'Ter plaatse van de aanduiding 'Bed & Breakfast', zijn Bed & Breakfast voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat maximaal 60 m² van de oppervlakte van de woning hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 2 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 4 personen.

In 5.1.1 sub e is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsrecreatie' in plaats van een woning ook verblijfsrecreatie toegelaten is in de vorm van Bed & Breakfast voorzieningen, met dien verstande dat maximaal 3 slaapverblijven zijn toegestaan van elk maximaal 70 m² voor in totaal maximaal 6 personen;

In de Nota verblijfsrecreatie Winterswijk is het volgende vastgelegd over een Bed & Breakfast:

1. Een Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken.
2. Een Bed & Breakfast is kleinschalig.
3. Een Bed & Breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekend dat mede gebruik wordt gemaakt van de keuken van de woning.
4. Bed & Breakfast dient binnen de bestaande woning gerealiseerd te worden. Eventueel komen ook aangrenzende karakteristieke bijgebouwen in aanmerking.

5. Bed & Breakfast heeft maximaal 8 bestemde bedden, in de hoofdwoning worden bij rechte 4 bedden toestaan binnen het bestemmingsplan, in bijgebouwen met vrijstelling van het bestemmingplan.
6. Bed & Breakfast kan het gehele jaar worden toegestaan, omdat deze vorm binnen de bestaande bebouwing plaatsvind.

Volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt ter plaatse van 'de Schoppe' de bebouwing gebruikt als woning of ten behoeve van drie B&B eenheden met maximaal 6 bedden. Verder worden blijkens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan maximaal 2 bedden in de woning aan Kottenseweg 79 toegestaan. Hiermee zou worden voldaan aan het vereiste dat Bed & Breakfast maximaal 8 bestemde bedden heeft conform de Nota verblijfsrecreatie Winterswijk.

Dit is niet juist. Cliënten merken allereerst op dat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 'slaapverblijven' en niet over 'bedden' zoals in de Nota verblijfsrecreatie Winterswijk. Als de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt gevolgd, staan drie B&B eenheden gelijk aan maximaal 6 bedden. Twee B&B eenheden staan dan gelijk aan vier bedden. Ook onder het kopje 'Verkeer en Parkeren' in de plantoelichting is ook opgemerkt dat er per B&B eenheid 2 bedden zijn. De regels in het ontwerpbestemmingsplan laten daarmee 10 bedden toe terwijl de Nota verblijfsrecreatie Winterswijk maximaal 8 bestemde bedden toestaat. Er wordt daarmee niet voldaan aan de Nota verblijfsrecreatie Winterswijk.

Een Bed & Breakfast is volgens de Nota verblijfsrecreatie Winterswijk bovendien gekoppeld aan de woonfunctie en dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van de keuken van de woning. Eventueel komen ook aangrenzende karakteristieke bijgebouwen in aanmerking voor een Bed & Breakfast. Blijkens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt het ontbijt voor de B&B eenheden ter plaatse van 'de Schoppe' echter in de gezamenlijke huiskamer met keuken, van de Kottenseweg 79 uitgeserveerd. Daarmee wordt niet voldaan aan het vereiste dat mede gebruik wordt gemaakt van de keuken van de woning. Ook op dit punt wordt niet voldaan aan de Nota verblijfsrecreatie Winterswijk.

Verkeer en parkeren
In de plantoelichting is opgemerkt dat het plan uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren. Cliënten hebben hierbij vraagtekens en stellen zich vooralsnog op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het plan niet uitvoerbaar is. Cliënten behouden zich het recht voor om hun standpunt inzake de aspecten verkeer en parkeren nader te onderbouwen met een deskundigenrapport. Inmiddels is opdracht gegeven aan de heer ing. L.J.J. Prikken van Prana Consult parking beyond borders om een contra-expertise uit te voeren. Het deskundigenrapport zal binnenkort aan uw Raad worden overgelegd.

Landschappelijke inpassing
De ligging van boerderij 'Elink, met bijgebouwen en het omliggende landschap aan de Kottenseweg is van bijzondere waarde. De boerderij is bovendien een Rijksmonument. Met de bijgebouwen en de hoge bomen vormt het een zeer karakteristiek en authentiek erf.

De bezwaren van cliënten zien o.a. op de toevoeging van de nieuwbouw op het achtererf, waarbij zij nut en noodzaak in twijfel trekken. In de Omgevingsvisie voor het buitengebied 2019 worden deze erven aangeduid als kernkwaliteit waarbij initiatieven aan die kwaliteiten moeten bijdragen. Zij vinden dat de nieuwe situatie die het bestemmingsplan mogelijk maakt ten koste gaat van het zeer fraaie landschapsbeeld. Zij stellen zich op het standpunt dat de betreffende nieuwbouw niet passend en ondergeschikt is aan, 't Elink en niet goed opgaat in het landschap.

Ecologie
Buro Ontwerp & Omgeving heeft in opdracht van [redacted]
een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd op de Kottenseweg 79 te Winterswijk. Het onderzoek vond plaats naar aanleiding van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied. In het plangebied zijn rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis, de gewone grootoorvleermuis, de vos en bunzing aangetroffen. Voor het overtreden van de verbodsbepalingen uit artikel 3.5 lid 2 en 4 (vleermuizen) en artikel 3.10 lid 1b (bunzing en grote vos) is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze artikelen hebben betrekking op het vernielen van verblijf- of rustplaatsen en het storen van soorten. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan te worden opgesteld

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat een bestemmingsplan pas kan worden vastgesteld of gewijzigd nadat uit een procedure duidelijk is geworden of voor de activiteiten die volgen uit deze vaststelling of wijziging de mogelijkheid bestaat tot het verkrijgen van een ontheffing. Het bestemmingsplan maakt niet inzichtelijk dat het verkrijgen van een ontheffing in de lijn der verwachting ligt.

Voorts het volgende:

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Eelink 2012', vastgesteld op 5 juli 2012. In paragraaf 5.6, pagina 25 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Eelink 2012' is het volgende opgenomen: '(...) eerder is al vermeld dat het gebied van belang is voor vleermuizen. Het plan voorziet in obstakelvrije zones langs de bosranden waarlangs vleermuizen jagen en zich verplaatsen. Het onderzoeksrapport van Tauw komt daarnaast met de aanbeveling om, in verband met de leefgbeiden van diverse zoogdieren en insecten, de hoofdgebouwen minimaal 20 meter uit de kroonprojectie van houtopstanden te bouwen. In het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden (...)'.

Dit destijds zo belangrijke uitgangspunt wordt met onderhavig ontwerp bestemmingsplan volledig verlaten zonder dat hiervoor een goede motivering wordt gegeven. Zo is het bouwblok van de vrijstaande nieuwbouwwoning op het achtererf niet op minstens minimaal 20 meter uit de kroonprojectie van houtopstanden gesitueerd. De inrichting is daarmee niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Ook ten tijde van de aankoop van hun kavel en de bouw van hun woonhuis aan de Eelinkes 55 in Winterswijk werden cliënten nog streng gebonden aan de uitgangspunten voor het bouwen in plan Eelink conform het rapport "Waterhuishouding en ecologie Landgoed Eelink te Winterswijk in opdracht van de gemeente opgesteld door bureau Tauw". In het ontwerp bestemmingsplan worden deze belangrijke uitgangspunten verlaten zonder deugdelijke motivering motivering.

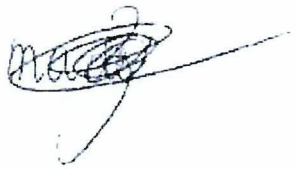
Het plangebied ligt verder binnen de gebieden die behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft deelgebied 28: 'Winterswijk en Vosseveld'. In het gedeelte dat binnen de GO valt zal 'de Schoppe' volgens de plantoelichting worden verbouwd tot een woonhuis. Hierdoor moet worden aangetoond dat de kernkwaliteiten van het gebied niet significant worden aangetast. Doordat de Schoppe wordt omgevormd tot woning kan er door een toename van de gebruiksintensiteit een matig negatief effect plaatsvinden op de abiotische kernkwaliteiten, namelijk: stilte, donkerte en rust. Dit effect is volgens de plantoelichting echter niet significant. Ook dit is niet te volgen nu blijkens de planregels 'de Schoppe' ook kan bestaan uit drie B&B eenheden in plaats van een woning. De negatieve effecten die drie B&B eenheden hebben op de abiotische kernkwaliteiten zijn niet in kaart gebracht.

Planschade
Cliënten menen verder dat sprake zal zijn van een waardevermindering van hun woning. Mocht dit ontwerp bestemmingsplan op deze wijze worden vastgesteld dan beraden cliënten zich op het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Conclusie
Gelet op het vorenstaande stellen cliënten zich op het standpunt dat het ontwerp bestemmingsplan niet op deze wijze kan worden vastgesteld nu het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Namens cliënten verzoek ik u om mij op de hoogte te houden van het verdere verloop van deze bestemmingsplanprocedure.

Met vriendelijke groet,

DAS



Mw. mr. M.A. de Boer