De Eelinkes
7101PZ Winterswijk



Winterswijk, 30 januari 2024

Aan: College van burgemeester en wethouders
Gemeente Winterswijk
Postbus 101
7100 AC Winterswijk

Betreft: Zienswijze op Ontwerp Bestemmingsplan Kottenseweg 79-81 te Winterswijk
Dossiernummer : NL.IMRO.0294.BP2307BGKTTNWG7981-OW01

Geachte leden van het college van burgemeester en wethouders,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om onze zienswijze in te dienen betreffende Ontwerp Bestemmingsplan Kottenseweg 79-81 te Winterswijk.
Deze is op 22.12.2023 ter inzage gelegd.

Wij verzoeken voorstel Ontwerp Bestemmingsplan Kottenseweg 79-81 te Winterswijk te herzien want wij maken ons grote zorgen dat ons woongenot, de waarde van ons huis, de lokale natuur en algehele rust van de woonwijk aangetast zullen worden. Deze voorgestelde gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn in strijd met het geldige bestemmingsplan en de huidige aard van de wijk met als voornaamste functie wonen. Hieronder staan de punten uiteengezet die voor ons woongenot, onze privacy, de lokale natuur en de algehele rust van de woonwijk een bedreiging vormen.

1. **Nevenactiviteiten en Overlast:**
   De voorgestelde nevenactiviteiten, zoals daghoreca, ontvangstruimte, workshops, verhuur aan derden, theeschenkerij, detailhandel, bezoekers voor de geplande wandelpaden, voedselbos en pluktuin worden gezien als potentiële bronnen van zeven dagen per week geluids- en lichtoverlast en privacy vermindering. Dit vormt een bedreiging voor onze rust, een bedreiging van de kwaliteit van de huidige natuur en een bedreiging van onze leefomgeving en de algehele woonwijk door de aanloop van vele mensen die deze nevenactiviteiten zullen aantrekken naar dit gebied. Daarnaast brengen deze nevenactiviteiten ook het negatieve gevolg met zich mee dat er parkeerplaatsen ontwikkeld moeten worden. Hierdoor komt de natuur onder druk te staan en gaat ons woongenot achteruit.
2. **Verandering in Functie Woonwijk:**
   De geplande nevenactiviteiten veranderen de functie van onze rustige woonwijk van puur wonen naar een publieke functie met bedrijvigheid. Dit staat haaks op de oorspronkelijke aard van de wijk die gekenmerkt is door de VNG uitgave “bedrijven en milieuzonering" als rustige woonwijk. Daarom zijn wij er ook van overtuigd dat de nieuwe functie absoluut niet in de omgeving past omdat wij hier last en hinder van zullen ondervinden.
3. **Algemene Overlast en Zorg om Natuur en Cultuur:**
   De cumulatieve impact van zowel de nieuwbouw als de nevenactiviteiten doet vragen rijzen over de algehele invloed op de natuur en cultuur in onze wijk. Het behoud van de huidige rust en natuurlijke harmonie staat op het spel. De korte afstand tot de bosrand bedreigt essentiële habitats voor vleermuizen, eekhoorns, uilen en vogels (enkelen hiervan zijn jaarrond beschermde diersoorten). Daarnaast vormt het een verstoring van de vleermuizen vliegroute, zoals aangegeven in het ecologisch onderzoek.

Bovendien heeft de Quickscan Natuurtoets, gedaan door Bureau Ontwerp en Omgeving, het ontwerp getoetst aan de hand van de geplande gebruiksfunctie van de schoppe tot woonhuis maar heeft daarin niet meegenomen de grote gevolgen die de andere voorgestelde gebruiksfuncties zoals de ondergeschikte daghoreca, de B&B, de detailhandel, en het verhuur aan derden met zich mee zullen brengen ten opzichte van de kernkwaliteiten van het Gelderse Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) die zich direct aan het erf bevinden in het projectgebied. De kernkwaliteiten die voor het GNN en GO beschreven staan zijn ecologische samenhang, stilte, donkerte, openheid en rust. Wij trekken dan ook in twijfel of de voorgestelde plannen deze kernkwaliteiten kunnen waarborgen zonder dat er een strijdigheid ontstaat.
Naast dat de nevenactiviteiten niet te rijmen vallen met deze kernkwaliteiten maken wij ons ook zorgen om de plaatsingen van de parkeerplaatsen die gedeeltelijk in het GNN en GO gebied lijken te liggen.

4. **Privacy Vermindering door Nieuwbouw:**
   De geplande nieuwbouw dreigt de privacy in de buurt te verminderen, voornamelijk door inkijk op aanliggende kavels. Dit is een aanzienlijke inbreuk op het welzijn van de huidige bewoners, waar wij onder vallen.
5. **Licht- en Geluidsoverlast door Nieuwbouw:**
   De geplande nieuwbouw dreigt niet alleen bij te dragen aan licht vervuiling, maar ook aan aanzienlijke geluidsoverlast. Dit vormt een directe bedreiging voor de rust en kwaliteit van leven in onze woonwijk en dus een waardevermindering van ons woongenot en huis. Daarnaast trekken wij hier dus ook weer in twijfel of de kernkwaliteiten van de eerder genoemde GNN en GO, waaronder ook stilte, rust en donkerte, gewaarborgd kunnen worden.
6. **Afwijking van Afstandsnormen:**
   De nieuwbouwlocatie voldoet niet aan de eerder vastgestelde afstandsnormen die eerder aan omwonenden werden opgelegd. Dit roept vragen op over de consistentie in de handhaving van bouwnormen en de impact op de leefomgeving.
7. **Landschapsversterking**
   De voorgestelde landschappelijke toevoeging trekken wij in twijfel. Door de geplande zware beplanting die wordt toegevoegd, wordt het zicht op de huidige fraaie bosranden, boomgroepen, open weilanden en rijksmonumentale scholte boerderij deels ontnomen en gaat dit ten koste van het zeer fraaie landschapsbeeld.
8. **Participatieverslag:**
   Tevens willen wij onze grote zorgen uiten over het ingediende participatieverslag. Dit participatieverslag is geen goede afspiegeling van het traject dat de initiatiefnemers met de omwonende zijn aangegaan. De buurtbijeenkomsten hadden een informerend karakter in plaats van echte participatie. Dit werd versterkt door het feit dat het proces niet transparant verliep doordat de initiatiefnemers lang hun ruimtelijke plannen/concepten niet hebben laten zien wat participatie niet of moeilijk mogelijk maakte. Dus dit participatieverslag geeft een vertekend beeld van het daadwerkelijke traject.

Ons voorstel is dan ook om de nevenactiviteiten absoluut niet toe te staan, want alleen op die manier kunnen ons woongenot, de waarde van ons huis, de lokale natuur en de algehele rust van de woonwijk gewaarborgd worden zoals in de huidige situatie. Daarnaast stellen wij voor om de geplande nieuwbouw te verplaatsen naar de bestaande bouwvolumes dit ook weer zodat ons woongenot en expliciet onze privacy, de waarde van ons huis, de lokale natuur en de algehele rust van de woonwijk gewaarborgd worden.

Al met al, begint het document Ontwerp Bestemmingsplan Kottenseweg 79-81 met de argumentatie dat het monumentale en cultuurhistorisch waardevolle erf toe is aan renovatie zodat het een waardevolle plek voor de gemeenschap van Winterswijk wordt. Dit geldt

echter niet voor de Winterswijkers, die directe buren zijn en zeker niet voor de fragiele natuur met zijn prachtige flora en fauna. Wij zullen sterk in ons woongenot en privacy worden aangetast. Wij als betrokkene Winterswijkers en cultuur-natuurliefhebbers vinden het dan ook een slecht en kortzichtig plan. De nevenactiviteiten zijn publieke en commerciële activiteiten waar de natuur en wij niet op zitten te wachten. Onze investering in Winterswijk is dat wij een mooi kavel hebben gekocht van de gemeente Winterswijk en een statige villa hebben gebouwd die recht doet aan de omgeving met al zijn regels, wetten en voorschriften. Wij zijn zeer bezorgd en willen geen tweede "Rozenhaege" in onze achtertuin.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het Ontwerp Bestemmingsplan Kottenseweg 79-81.

Daarom verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze op ontwerp Bestemmingsplan Kottenseweg 79-81 te Winterswijk de aanvraag af te wijzen of op de voorgestelde wijzigingen aan te passen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.
Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,