

Adviescommissie Cultuurhistorie Winterswijk

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Winterswijk

Postbus 101
7100 AC WINTERSWIJK

Winterswijk, 30 januari 2022

Betreft: aanpassing aanbouw Kottenseweg 128 - 130.

Geacht College,

In onze vergadering van 16 december 2021 hebben we gesproken over de aanpassing van de aanbouw Kottenseweg 128-130. De vraag aan de commissie is hoe om te gaan met deze casus vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

In bijlage 1 de vraag die voorgelegd is aan de commissie. We adviseren om de aanbouw niet aan te passen zodat het lijkt alsof deze er oorspronkelijk bij hoort. We adviseren om het verhaal van de uitbereiding van het pand gewoon zichtbaar te houden. Het moet duidelijk blijven dat het om een karakteristiek pand gaat met een nieuwe aanbouw erachter.

We zien uw reactie op ons advies graag tegemoet en worden graag geïnformeerd over besluitvorming.

Met vriendelijke groet,
Adviescommissie Cultuurhistorie Winterswijk

Kopie:
beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 1

Kottenseweg 128-130

Ruimtelijke ordening, ontwikkeling, afweging en vraagstelling Ruimtelijke ordening

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Kottenseweg 132. Dit plan betreft de herontwikkeling van de karakteristieke, cultuurhistorisch waardevolle voormalige maalderij tot woningen en de sloop van alle niet historische bedrijfsgebouwen. Als compensatie voor de sloop van de bedrijfsgebouwen is de bouw van een 4-tal woningen op het achterterrein mogelijk gemaakt. Onderdeel van het plan is tevens de sloop van het karakteristieke pand nr. 128 om (waarschijnlijk) aan de parkeerbehoefte voor de te realiseren woningen in de maalderij te kunnen voldoen. Dit pand moet gesloopt worden binnen 1 jaar nadat de laatste omgevingsvergunning voor bouwen is verleend. Dit moment is aanstaande omdat de laatste aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen is ingediend.

Nr. 128 maakt onderdeel uit van het oorspronkelijk ensemble van de maalderij als bedrijfswoning annex winkel. Specifieke afwegingen t.a.v. het al dan niet slopen van dit karakteristieke pand zijn niet terug te vinden in de onderbouwing van het (bestemmings)plan.

Ontwikkeling

De eigenaar van de maalderij en het pand Kottenseweg 128-130 heeft de wens uitgesproken een andere ontwikkeling in de maalderij te realiseren waarbij één woning in de maalderij komt te vervallen (4 i.p.v. 5). Als compensatie daarvoor wenst hij het onderhavige pand te laten staan en juridisch ook te splitsen in 2 zelfstandige woningen.

Nr. 128 is een zelfstandige woning. Voor het pand is een vergunning voor inwoning verleend, dit betreft nr. 130. Formeel en bouwtechnisch is het dus 1 woning met 2 woonruimten die onderling een relatie hebben. Feitelijk is er geen sprake meer van een onderlinge relatie en worden beide woonruimten apart verhuurd en gebruikt. De verbinding is niet meer bruikbaar.

Afweging

De vraag om het karakteristiek pand (nr. 128) te laten staan als compensatie voor het 1 woning minder realiseren in aangepaste ontwikkeling in de maalderij wordt vanuit cultuurhistorische overwegingen toegejuicht. De splitsing in 2 zelfstandige woningen is in beginsel ook akkoord evenals de daardoor noodzakelijk herinrichting van de buitenruimte rondom de maalderij. Het karakteristiek pand nr. 128 is qua inhoud ($\pm 700 \text{ m}^3$) groot genoeg om dat te splitsen in 2 kleinere zelfstandige woningen, maar de eigenaar is van mening dat ook het deel met nr. 130 moet blijven staan. De kosten van de sloop van nr. 130 en de aanpassing van nr. 128 zouden te hoog zijn. Op zich bestaan er geen overwegende bezwaren tegen de wens om het hel pad te laten staan, maar de discussie spitst zich nu toe op de vraag hoe om te gaan met het verschil in karakteristieke waarde van het gehele pand. Nr. 128 is aangemerkt als karakteristiek, maar de aanbouw van nr. 130 niet.

Uiteraard is de achterbuurman van Maalderij 9 niet blij met deze voorgenomen ontwikkeling vanwege het achterwege blijven van de verwachte privacy. De eigenaar is evenwel bereid maatregelen te nemen om de privacy zoveel mogelijk de borgen.

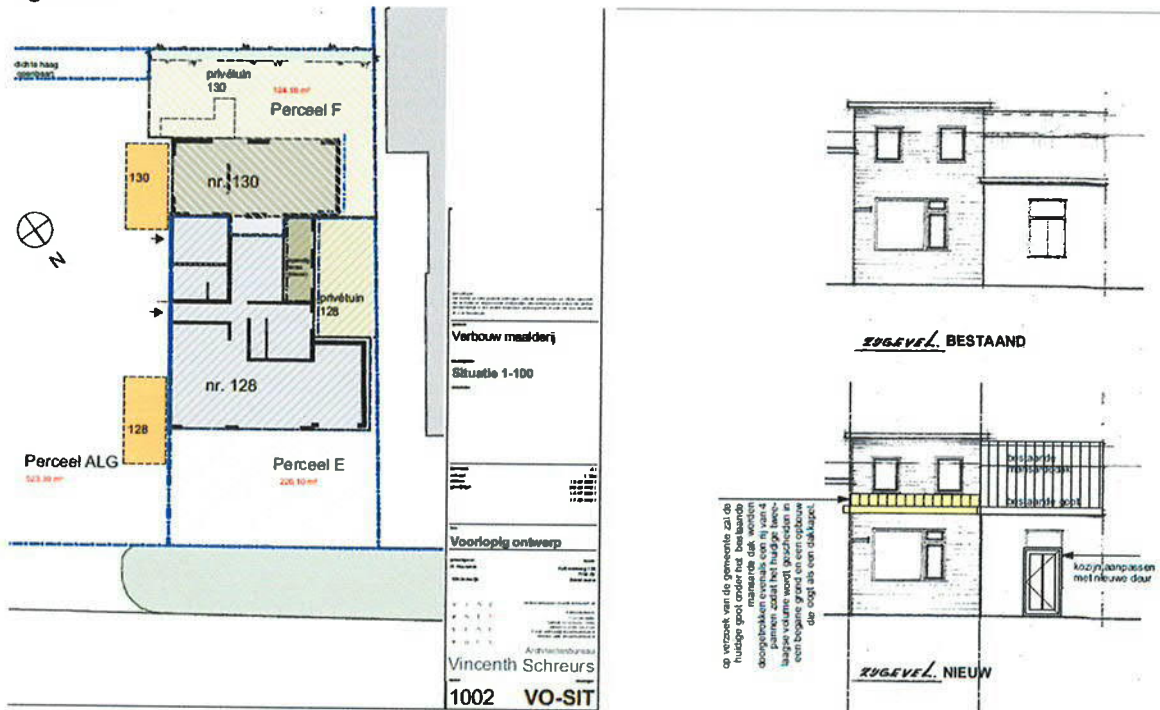
Vraagstelling

Om de aanbouw nr. 130 meer te integreren in het karakteristiek van nr. 128 is van onze zijde de onderstaande aanpassing aan de kant van de maalderij voorgesteld, zodat er sprake lijkt te zijn van een dakkapel in plaats van een aangeplakte aanbouw. Links is de huidige situatie en rechts de voorgestelde.





Architect [REDACTED] heeft daarop voor het pand Kottenseweg 128-130 het volgende plan ingediend.



De architect heeft om een gesprek met Welstand gevraagd, met name vanwege de aanpassing van de aanbouw. Voordat het gesprek met Welstand aangegaan wordt willen wij graag het advies van de Adviescommissie Cultuurhistorie.

Aan de commissie daarom nu de vraag hoe vanuit cultuurhistorisch oogpunt met deze casus om te gaan.