

Nota zienswijzen Kottenseweg 79-81

Beantwoording van zienswijzen die zijn ingediend tegen ontwerpbestemmingsplan Kottenseweg 79-81

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kottenseweg 79-81, met planidentificatienummer NL.IMRO.0294.BP2307BGKTTNWG7981-OW01, heeft vanaf vrijdag 22 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden door een ieder zienswijzen worden ingediend over het plan. Wij hebben drie zienswijzen ontvangen. In deze nota reageren wij op de ingediende zienswijzen en geven wij aan of en zo ja, tot welke wijzigingen van het plan dit heeft geleid.

Zienswijze 1 – Samenvatting zienswijze en beantwoording

Indiener zienswijze	Zienswijze
   	Datum dagtekening: 30 januari 2024 Datum ontvangst: 30 januari 2024 Registratienummer: 2252494

De zienswijze begint met het uiten van zorgen over het woongenot, de waarde van het huis van indieners, de lokale natuur en de algehele rust in de woonwijk. Hierna worden in acht punten zorgen en standpunten beschreven.

1. Nevenactiviteiten en overlast

De indieners van de zienswijze vrezen dat de nevenactiviteiten waarvoor het ontwerpbestemmingsplan ruimte biedt leiden tot verschillende soorten overlast, namelijk geluid- en lichtoverlast en vermindering van privacy. Dit bedreigt volgens de zienswijze de rust, natuur en leefomgeving van henzelf en de gehele woonwijk.

Ook vrezen ze voor druk op de natuur door de noodzaak om parkeerplaatsen aan te leggen vanwege de nevenactiviteiten het achteruitgaan van woongenot.

Reactie gemeente:

Het plan staat als hoofdgebruik het gebruik voor de activiteit 'wonen' toe. Daarnaast biedt het plan een grondslag voor een aantal nevenactiviteiten. Deze activiteiten zijn dus per definitie ondergeschikt aan de hoofdactiviteit wonen. Voor de nevenactiviteiten is beoordeeld of deze passend zijn op de

plek. Gezien het soort activiteiten en de omvang, geldt op grond van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 10 m. Gezien de kleinschaligheid van de toegelaten activiteiten is het volstrekt onaannemelijk dat een grotere richtafstand aangehouden zou moeten worden. Daarbij kan gemotiveerd worden dat sprake is van gemengd gebied, gezien de menging van functies in de omgeving en de nabijheid van de Kottenseweg, waardoor de richtafstand zelfs verkleind kan worden naar 0 meter.. De afstand tussen de woning van de indieners van deze zienswijze is met meer dan 65 meter een stuk groter dan 10 meter. De richtafstand tussen de bestemming 'Wonen', waarbinnen de nevenactiviteiten zijn toegestaan, en woonbestemmingen buiten het plangebied bedraagt overal minstens 10 meter. De woonbestemming wordt in het plan namelijk overal omsloten door gronden met ofwel de bestemming 'Bos' ofwel de bestemming 'Agrarisch'. Voor wat betreft de stelling dat de toegelaten nevenfuncties negatieve impact hebben op de natuur mist dit feitelijke grondslag. Er is immers uitvoering ecologisch onderzoek gedaan die het tegendeel bewijst.

2. *Verandering in functie woonwijk*

De indieners van de zienswijze menen dat de nevenactiviteiten niet passen in hun rustige woonwijk en verwijzen hierbij naar de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'.

Reactie gemeente:

Wij verwijzen hiervoor naar de reactie op onderdeel 1 van deze zienswijze.

3. *Algemene overlast en zorg om natuur en cultuur*

De indieners van de zienswijze stellen dat de huidige rust en natuurlijke harmonie op het spel staan en trekken in twijfel of de kernkwaliteiten van het GNN (Gelders Natuurnetwerk) en GO (Groene Ontwikkelingszone) in het gebied gewaarborgd blijven. Hierbij verwijzen ze naar de uitgevoerde Quicksan Natuurtoets.

Reactie gemeente:

De indiener noemt de kernkwaliteiten zoals die zijn vastgelegd en beschermd op grond van de provinciale verordening. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderzocht wat deze kernkwaliteiten zijn en is getoetst of deze beschermd worden volgens de geldende regels. Van een negatieve invloed op de kernkwaliteiten is geen sprake. Uit de toetsing blijkt dat het plan als geheel juist een positieve bijdrage levert aan de kernkwaliteiten en deze dus versterkt. In het kader van soorten- en gebiedsbescherming zijn onderzoeken uitgevoerd, welke als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn gevoegd. Hieruit blijkt dat er

een aantal diersoorten in het gebied aanwezig zijn, waarvan de verblijfs- of rustplaatsen vernield of verstoord kunnen worden als uitvoer wordt gegeven aan het bestemmingsplan. Hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd bij de provincie. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4. *Privacyvermindering door nieuwbouw*

Indieners vrezen dat hun eigen privacy en de privacy van de buurt vermindert door de nieuwbouwmogelijkheden in het plan, met name door inkiijk. Zij vinden dit een aanzienlijke inbreuk op hun welzijn.

Reactie gemeente:

Gezien de afstand van de woning van de indieners van de zienswijze tot de woonbestemming in het plangebied, kan geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de privacy van de indieners. Aangezien, zoals eerder genoemd, tussen de woonbestemming en andere woonbestemming overal een afstand van minstens 10 meter bestaat, voor de nieuwbouw een maximale bouwhoogte van 9 meter geldt, woningen en bijgebouwen alleen mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, het plangebied landschappelijk wordt ingepast en grotendeels omsloten is door een bosrand concluderen wij dat er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van privacy van omliggende woningen.

5. *Licht- en geluidsoverlast door nieuwbouw*

Reclamanten vrezen lichtvervuiling en geluidsoverlast. Zij vrezen hierdoor bedreiging van rust, kwaliteit van leven en waardevermindering van hun woning. Ook benoemen ze weer dat ze in twijfel trekken of de kernkwaliteiten van GNN en GO, te weten stilte, rust en donkerte, gewaarborgd worden.

Reactie gemeente:

Zoals wij ook hierboven hebben aangegeven, blijkt uit onderzoek dat de kernkwaliteiten niet aangetast, maar zelfs versterkt worden. Ook voor het overige wordt verwezen naar de hierboven gegeven reacties. Er is geen aanleiding om te onevenredige gevolgen van het plan op de omgeving te verwachten.

6. *Afwijking van afstandsnormen*

Reclamanten stellen dat de nieuwbouwlocatie niet voldoet aan eerder vastgestelde afstandsnormen die eerder aan omwonenden werden opgelegd.

Reactie gemeente:

Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldige belangenafweging, waaraan specifiek voor dit plan uitgevoerde onderzoeken

ten grondslag liggen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat dit plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

7. *Landschapsversterking*

Reclamanten vrezen dat de toevoeging van landschappelijke elementen zicht zal ontnemen op de huidige bosranden, boomgroepen, open weilanden een monumentale boerderij.

Reactie gemeente:

Door het toevoegen van landschapselementen zal het zicht vanuit de omgeving op de locatie veranderen. Wij beoordelen het landschapsplan als passend bij de plek, waarbij de historische kenmerken van de plek worden behouden en versterkt. Door het verankeren van dit landschapsplan via een voorwaardelijke verplichting wordt ook het behoud en de versterking van de hiervoor al meerdere keren genoemde kernkwaliteiten van de plek gewaarborgd. Daarbij maakt het plan het mogelijk dat het erf met de monumentale boerderij door veel meer mensen beleefd kan worden, doordat verschillende nevenactiviteiten mogelijk gemaakt worden.

8. *Participatieverslag*

Reclamanten stellen dat het participatieverslag geen goede weergave is van het participatietraject. Reclamanten zijn van mening dat de bijeenkomsten te informeel waren en dat het proces niet transparant verliep, doordat de (concept)plannen niet getoond werden.

Reactie gemeente:

Wij betreuren het dat participatie kennelijk niet heeft geleid tot een plan waar zowel reclamanten als initiatiefnemers positief over zijn. Het bereiken van overeenstemming is echter slechts een van de mogelijke uitkomsten van een participatietraject. Het initiatief is aangepast naar aanleiding van het participatietraject. Deze stelling van reclamanten geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 – Samenvatting zienswijze en beantwoording

Indiener zienswijze	Zienswijze
[REDACTED]	Datum dagtekening: 30 januari 2024
[REDACTED]	Datum ontvangst: 30 januari 2024
[REDACTED]	Registratienummer: 2252539

Volgens reclamanten voorziet het bestemmingsplan niet in een goede ruimtelijke ontwikkeling. Zij onderbouwen dat in hun zienswijze per onderwerp.

1. *De komst van kleinschalige horeca*

Reclamanten stellen dat de verwijzing in artikel 5.6.2 naar artikel 5.4.1 onder b niet juist is. Het artikel zou moeten verwijzen naar artikel 5.4.1 onder c. Ook stellen zij dat het begrip 'detailhandel' te ruim is omschreven.

Reclamanten stellen dat artikel 5.4.1 sub d, dat toestaat dat maximaal 100m² van de gronden buiten de bebouwing mogen worden ingericht ten behoeve van kleinschalige terrasvoorzieningen, rechtsonzeker is. Een definitie van het begrip 'terrasvoorzieningen' ontbreekt en het is onduidelijk op welke locatie in het plangebied de terrasvoorzieningen precies voorzien zijn.

Reactie gemeente:

Het klopt dat artikel 5.6.2 zou moeten verwijzen naar artikel 5.4.1 onder c. Het plan wordt op dit punt aangepast.

Wat betreft de stelling dat de definitie van detailhandel te ruim omschreven is, wordt verwezen naar artikel 5.1.1 onder g, dat alleen detailhandel in uitsluitend in ter plaatse geproduceerde goederen toestaat.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te verduidelijken. Voor de terrasvoorzieningen is een locatieaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan en zijn aanscherpingen opgenomen in de planregels. Terrasvoorzieningen zullen daarom alleen mogelijk zijn binnen de aanduiding 'horeca' op de plankaart. Ook is de definitie van daghoreca aangepast en een definitie voor 'besloten bijeenkomst' toegevoegd.

Van een noodzaak voor een akoestisch onderzoek vanwege stemgeluid zoals de indiener stelt is geen sprake. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van de VNG en gezien de kleinschaligheid is er geen reden om aan te nemen dat in dit geval een grotere richtafstand aangehouden zou moeten worden, noch voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. De stelling dat de afwijkingsbevoegdheid van art. 5.6.2 gelezen in samenhang met art. 5.6.3 op voorhand leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mist feitelijke grondslag.

2. *Bed & Breakfast*

Reclamanten betogen dat de Bed & Breakfast voorzieningen die het plan mogelijk maakt in strijd zijn met de Nota Verblijfsrecreatie Winterswijk en daarmee in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Volgens reclamanten staat het plan meer bedden toe dan op grond van de Nota Verblijfsrecreatie Winterswijk mogelijk zijn, namelijk 10 in plaats van 8. Daarbij wordt de mogelijkheid genoemd die artikel 5.1.1. onder e biedt om in plaats van een woning drie B&B-eenheden van elk maximaal 70m² te realiseren voor maximaal 6 gasten in totaal. Ontbijt wordt verstrekt in de boerderij Kottenseweg 79. Hiermee wordt volgens reclamanten niet voldaan aan de eis in het beleid dat voor het ontbijt gebruik wordt gemaakt van de woning waar de B&B-eenheden inzitten of bij horen. Door de mogelijkheid om van de schoppe een woning te maken is het immers geen bijgebouw meer bij de woning Kottenseweg 79.

Reactie gemeente:

Waar het plan eerder de term B&B-eenheden gebruikte voor de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in de schoppe, is dit aangepast naar 'kleinschalige verblijfsrecreatie' om het onderscheid tussen de B&B-eenheden in de monumentale boerderij en de schoppe duidelijk te maken. Het plan is getoetst aan het geldende beleid en dit is gemotiveerd in de toelichting.

3. *Verkeer en parkeren*

Reclamanten stellen dat het bestemmingsplan wat betreft de aspecten verkeer en parkeren niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

Wij hebben het bij de zienswijze aangeleverde verkeersonderzoek geanalyseerd. We hebben de toelichting van het plan op een aantal punten verbeterd. Zo stond er een verkeerd aantal B&B-eenheden in de tabellen en hebben we dat verbeterd. Voor de verblijfsrecreatie gaan wij daarbij uit van een worst-case scenario. In het inrichtingsplan is genoeg ruimte opgenomen voor parkeerplekken, zonder dat hierdoor een risico bestaat op grote ongebruikte versteende oppervlaktes als de parkeerbehoefte kleiner is. De aanpassingen in de berekeningen leiden tot iets andere uitkomsten, maar niet tot een andere conclusie. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. *Landschappelijke inpassing*

Reclamanten stellen de nut en noodzaak van de geplande nieuwbouw op het erf in twijfel vanwege bijzondere waarde van het erf met de monumentale boerderij. Zij stellen daarbij dat de nieuwbouw niet passend is en ongeschikt is aan de monumentale boerderij en niet opgaat in het landschap.

Reactie gemeente:

Deze overweging en stelling van reclamanten is niet onderbouwd en wordt voor kennisgeving aangenomen. Het landschapsbelang en het belang van het behoud van monumentale gebouwen zijn zorgvuldig betrokken in de belangenafweging.

5. *Ecologie*

Wat betreft ecologie is de zienswijze globaal op te delen in drie onderdelen.

Ten eerste stellen reclamanten dat het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet duidelijk maakt of het verkrijgen van een benodigde natuurvergunning in de lijn der verwachting ligt.

Ten tweede stellen reclamanten dat het plan afwijkt van aanbevelingen uit het rapport "Waterhuishouding en ecologie Landgoed Eelink te Winterswijk in opdracht van de gemeente opgesteld door bureau Tauw" dat is verbonden aan het geldende bestemmingsplan "Eelink 2012". Zij stellen dat ten onrechte niet onderbouwd is waarom wordt afgeweken van dit rapport.

Ter derde stellen reclamanten dat in de toelichting over de gevolgen van de ontwikkeling op de Groene Ontwikkelingszone ten onrechte niet wordt ingegaan op de gevolgen van het gebruik van de schoppe voor maximaal drie Bed&Breakfast eenheden.

Reactie gemeente:

Er is geen enkele reden om aan te nemen dat een eventuele ontheffing niet verkregen kan worden. De ecooloog van de gemeente heeft hier expliciet naar gekeken. De stellingen met betrekking tot vleermuizen en de verwijzing naar een ander bestemmingsplan worden voor kennisgeving aangenomen. Het nu voorliggende plan is immers gebaseerd op uitgebreid ecologisch onderzoek. De stellingen met betrekking tot het GNN en de het GO missen feitelijke grondslag. Deze aspecten zijn beoordeeld volgens de door de provincie voorgeschreven systematiek. Eventuele uitstralingseffecten van het nieuwe gebruik van de schoppe zijn daarin meegenomen.

6. *Planschade*

Reclamanten stellen dat hun woning in waarde zal verminderen als het plan wordt vastgesteld en melden dat zij in dat geval mogelijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade zullen indienen.

Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De veronderstelde waardevermindering is niet onderbouwd en gezien de afstand tussen de woning en het plangebied en de inrichting van de grond is (significante) waardevermindering niet aannemelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de planregels. De verwijzing in artikel 5.6.2 wordt hersteld. Op de plankaart wordt de locatie waarbinnen de terrasvoorzieningen mogelijk zijn aangegeven met een aanduiding en artikel 5.4.1 wordt hierop aangepast. De planregels over horeca worden waar nodig scherper geformuleerd. Ook is het plan verduidelijkt wat betreft de mogelijkheden voor recreatie in de schoppe. Verder wordt ook de toelichting op het gebied van verkeer en parkeren aangescherpt.

Zienswijze 3 – Samenvatting zienswijze en beantwoording

Indiener zienswijze 	Zienswijze Datum dagtekening: - Datum ontvangst: 31 januari 2024 Registratienummer: 2252795
---	---

1. Nieuwbouw, nut en noodzaak en participatie

Reclamanten verzetten zich tegen de mogelijkheden die het plan biedt voor nieuwbouw. Zijn noemen daarbij ook privaatrechtelijke afspraken die zijn gemaakt bij de aankoop van hun kavel. Zij benoemen ook het participatietraject. Zij vrezen voor hun rust, privacy en uitzicht. Zij stellen het nut en de noodzaak van nieuwbouw in twijfel en stellen dat het toevoegen van nieuwbouw om financiële redenen niet noodzakelijk is om een transformatie van de huidige bebouwing uit te kunnen voeren.

Reactie gemeente:

De economische uitvoerbaarheid van het plan is meegenomen in de belangenafweging. Het plan is in zijn geheel beoordeeld en de nieuwbouw wordt hierin als passend op de plek beoordeeld, gezien in het licht van het hele plan en de omgeving. Gezien het aantal nieuwbouwwoningen dat mogelijk wordt gemaakt, de maximaal mogelijke omvang en de verplicht gesteld landschappelijke inpassing concluderen wij dat van een onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden geen sprake zal zijn.

2. Ecologie

Reclamanten menen dat voor het plangebied dezelfde afstandsnormen van 20 meter tot de kroonprojectie van meerdere houtopstanden hadden moeten worden aangehouden als het geldende bestemmingsplan. Daarnaast vrezen zij aantasting van ecologische en landschappelijke waarden door de uitbreiding van de woonbestemming aan de noordzijde van het plangebied, doordat dit mogelijkheden biedt voor het (vergunningvrij) bouwen van bijgebouwen. Zij verzoeken deze gronden de bestemming 'Bos' te geven in plaats van de bestemming 'Wonen'. Ook benoemen zij dat uit onderzoek blijkt dat vliegroutes, fourageergebied en losse vliegbewegingen ook de locatie van het bouwvlak bevatten.

Reactie gemeente:

Om de ecologische gevolgen van het bestemmingsplan in kaart te brengen is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen onoverkomelijke ecologische bezwaren zijn tegen de locatie van de bouwvlakken en het uitvoeren van werkzaamheden die het plan planologisch mogelijk maakt. De afstand tot de kroonprojectie werd bij de vaststelling van bestemmingsplan Eelink 2012 aangehouden, omdat deze aanbeveling destijds uit ecologisch onderzoek naar voren kwam. Aangezien voor het voorliggende bestemmingsplan ecologisch onderzoek is uitgevoerd, waaruit geen onoverkomelijke bezwaren over het plan naar voren komen, achten wij de locatie van de bouwvlakken en bijgebouwen aanvaardbaar in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft het woongebied ten westen van de boerderij wordt opgemerkt dat de opvang van de woonbestemming daar niet wijzigt. In plaats van een groot vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' wordt daar een bouwvlak toegekend en krijgen twee kleinere locaties de aanduiding 'bijgebouwen'. Hiermee sluit het nieuwe bestemmingsplan beter aan bij de locaties waar al bestaande bebouwing is gerealiseerd. Wat betreft het woongebied ten noorden van de boerderij wordt opgemerkt dat de opvang van de woonbestemming in geringe mate wordt beperkt, waardoor de afstand tussen de woonbestemming in het plangebied en de woonbestemmingen aangrenzend aan het plangebied in geringe mate vergroot wordt, maar dat inderdaad een bouwvlak wordt toegevoegd van circa 350m². In dit bouwvlak is ruimte voor een nieuwe woning en maximaal 100m² oppervlakte aan bijgebouw bij die woning. De woonbestemming wordt niet groter dan de woonbestemming die de gronden hebben op grond van het geldende bestemmingsplan "Eelink 2012".

3. Afmetingen bebouwing

Reclamanten hebben bezwaar tegen de afmetingen van bebouwing die het plan mogelijk maakt. Hierbij verwijzen ze naar de planregels. Zij vinden dat de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en de maximale oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwbouw woning uitzonderlijk is. Ook vinden zij dat artikel 5.5.1 een veel te ruime afwijkingsmogelijkheid bevat en hebben zij bezwaar tegen het opnemen van de algemene afwijkingsbevoegdheid van artikel 10.1 onder a en onder c en de algemene wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 11.1.

Reactie gemeente

Wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte wordt opgemerkt dat deze helemaal niet uitzonderlijk hoog zijn, maar juist aansluiten bij de bestaande toegestane hoogtes in het geldende bestemmingsplan "Eelink 2012". Hierdoor is het mogelijk om bijgebouwen te bouwen, met een puntdak, die qua vorm passen in de omgeving. Ook de maximale oppervlakte aan bijgebouwen is voor de grootte van het erf passend. De afwijkingsbevoegdheid uit artikel 5.5.1

is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en beoordelen wij niet als onevenredig ruim, gezien de ruimte die de bevoegdheid biedt en de locatie van de bouwvlakken ten opzichte van omliggende bestemmingen.

4. Horecafunctie

Reclamanten hebben bezwaar tegen de horecafunctie en vrezen dat het oppervlak van bebouwing en bestrating met ruim meer dan 500m² zal toenemen door het benodigde aantal parkeerplaatsen en toegangswegen, wat volgens hen ten koste gaat van de ecologische waarden van beschermde diersoorten en het erf.

Reactie gemeente

Dit bezwaar wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bezwaar is niet onderbouwd en aan het plan ligt een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag, die wordt ondersteund door verschillende onderzoeken.

Conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.