

B&W-nota

programma : 3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld : 3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen
onderwerp : Bestemmingsplan Kottenseweg 128-132

voorstel : 1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Kottenseweg 128-132' gewijzigd vast te stellen.

besluit : - zie pagina 2.

behandeld door: K. Kormelinck team: Ruimtelijke Ontwikkeling collegiaal overleg gepleegd met: P. van Dijk van team: Vergunningen & Toezicht teammanager: R. Kattenbelt manager: H. Aarnink	openbaarheid: ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) ☐ niet openbaar ☐ geheim (art. 87 Gemeentewet) kritische termijn voor besluitvorming: ☒ nee ☐ ja, vanwege:
financiële consequenties: ☐ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☒ Ja, anders: kosten worden verhaald via leges en planschadeovereenkomst	portefeuillehouder: G.E. Visser
communicatie via: ☐ persbericht ☒ anders, nl. officiële bekendmakingen.nl ☐ n.v.t	naar gemeenteraad: ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)

bijlagen:

	Omschrijving	Openbaar
1.	Bestemmingsplan Kottenseweg 128-132	Ja
2.	Raadsvoorstel	Ja
3.	Conceptradsbesluit	Ja

Datum nota : 11 november 2025
Zaaknummer : 2405433
Blad : 2/5



besluit

onderwerp: Bestemmingsplan Kottenseweg 128-132

behandeld door: K. Kormelinck

datum besluit door college B&W: 18 november 2025

besluit:

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Kottenseweg 128-132' gewijzigd vast te stellen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk voorstel:

paraaf secretaris:

B&W-nota

aanleiding:

Voor Kottenseweg 128-132 is in 2017 het bestemmingsplan gewijzigd voor de herontwikkeling van de voormalige maalderij. Er zijn toen vijf woningen in de maalderij en zes woningen op het achtererf toegestaan. De voormalige bedrijfswoning aan nummer 128 zou worden gesloopt. In het bestemmingsplan stond echter een omissie, waardoor de sloop van de voormalige bedrijfswoning niet kan worden afgedwongen. Dit, in samenhang met een tijd waarin behoefte is aan woningen, heeft geleid tot een heroverweging van het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om in de maalderij vier woningen en in de voormalige bedrijfswoning twee woningen toe te staan. Dit betekent dat de sloopverplichting, die niet te handhaven is, vervalt en er in de maalderij één woning minder wordt gerealiseerd. Ten opzichte van het plan uit 2017 wordt er dus per saldo één woning toegevoegd.

Er is sprake van een bestemmingsplanwijziging van vóór de Omgevingswet (dus onder de oude wetgeving: Wabo). Het ontwerpbestemmingsplan 'Kottenseweg 128-132' heeft van 28 augustus tot en met 9 oktober 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Er is één gezamenlijke zienswijze ingediend namens de omwonenden van de maalderij. De initiatiefnemer en indieners van de zienswijze hebben onderling afspraken met elkaar gemaakt wat heeft geleid tot een intrekking van de zienswijze.

Er moet nu een besluit worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Naar aanleiding daarvan wordt deze nota voorgelegd.

voorstel:

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Kottenseweg 128-132' gewijzigd vast te stellen.
-

beoogd effect:

Het planologisch mogelijk maken van vier woningen in de voormalige maalderij en twee woningen in de voormalige bedrijfswoning.

argumenten:

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan past in ons beleid.

Bij het principebesluit van 12 juli 2022 is reeds ingestemd met de uitgangspunten van dit plan. Bij het besluit tot ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan van 22 augustus 2023 is onderbouwd waarom dit plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Kort samengevat zorgt dit plan per saldo voor een toename van de omgevingskwaliteit in Winterswijk als geheel:

- Er wordt een karakteristiek pand behouden;
- Er komt een extra huurwoning beschikbaar voor de grote woningbehoefte die er momenteel is;
- Het bouwvlak en de bouwmassa van het oorspronkelijke plan van de te verbouwen maalderij wordt aanzienlijk verkleind ten gunste van de achterliggende woningen;
- De planologische situatie voor de woning Maalderij 9 wordt gecorrigeerd conform verleende bouwvergunning.

Ook voor het overige is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zowel ter plaatse van het plangebied als voor de omliggende percelen. De volledige ruimtelijke onderbouwing is terug te vinden in de toelichting op het bestemmingsplan.

1.2 Het bestemmingsplan is door middel van ambtshalve wijzigingen aangevuld en geactualiseerd.

In het ontwerpbestemmingsplan stonden nog punten open die bij de vaststelling van het bestemmingsplan

aangevuld en geactualiseerd dienden te worden. Om deze reden zijn de onderstaande ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan.

Regels

De voorwaardelijke bepaling(en) in:

- artikel 5.4.1 is aangepast vanwege de conclusie uit Bijlage 10 Nader onderzoek Flora en fauna;
- artikel 5.4.2 is verwijderd;
- artikel 10.1 is duidelijker geformuleerd;
- artikel 10.1.3 borging verkleinen bouwvlak en bouwmassa Maalderij in de planregels toegevoegd.

Bijlagen bij de regels

De volgende bijlagen zijn aangepast en/of aangevuld:

- bijlage 2: de catalogus van Kottenseweg 128, de dummy is vervangen door de beschrijving;
- bijlage 3: de catalogus van Kottenseweg 132 is aangevuld met een gedetailleerde beschrijving;
- bijlage 4: de verbeelding van te slopen onderdelen van Kottenseweg 132 (rood omlijnd).

Toelichting

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

- hoofdstuk 1.4: nadere toelichting op de sloopbepaling en het nieuwe bestemmingsplan;
- hoofdstuk 2.1: nadere toelichting op het gevolg van het juridisch advies;
- hoofdstuk 3.1.2: verduidelijking van planspecifiek;
- hoofdstuk 3.3.1: geactualiseerd met beleidsstuk Regionale Woonagenda 2023-2030 en een verduidelijking van planspecifiek;
- hoofdstuk 3.4.1: verduidelijking van planspecifiek;
- hoofdstuk 3.4.2: toevoeging van beleidsstuk Woonvisie Winterswijk 2020-2025;
- hoofdstuk 3.4.3: toevoeging van beleidsstuk Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2023-2026;
- hoofdstuk 3.4.5: geactualiseerd met beleidsstuk Beleidsvisie Landschap en Biodiversiteit;
- hoofdstuk 4.1.1: toevoeging van conclusie uit aanvullend bodemonderzoek;
- hoofdstuk 4.3: aanvulling op planspecifiek;
- hoofdstuk 4.7.1.7: aanvulling overeenkomst omwonenden;
- hoofdstuk 6.3: toevoeging van ambtshalve aanpassingen.

Bijlagen bij de toelichting

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

- bijlage 3: is vervangen door een aanvullend bodemonderzoek. PFAS bleek geen noodzakelijk onderzoek voor een ruimtelijk plan;
- bijlage 4: de titel bleek onjuist en is aangepast;
- bijlage 6: er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde ingediend. Het is nu vastgesteld en vervangen;
- bijlage 7: de bijlage is aangevuld met gedetailleerde gegevens van de panden Kottenseweg 128 en 132;
- bijlage 10: hier is het Nader onderzoek flora en fauna ingevoegd. Bijlage 10 is bijlage 11 geworden.

kanttekeningen:

N.v.t.

financiën:

De gemeentelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden verhaald op de initiatiefnemer door middel van leges. Ook is er een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waardoor planschade ook kan worden verhaald bij de initiatiefnemer.

communicatie:

Wanneer het bestemmingsplan naar de gemeenteraad gaat, zullen belanghebbenden geïnformeerd worden dat het plan ter vaststelling zal worden voorgelegd. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zullen via officiële bekendmakingen.nl de vaststelling, terinzagelegging, rechtsmiddelen en inwerkingtreding bekend gemaakt worden. Als het bestemmingsplan vervolgens onherroepelijk in werking treedt, worden de belanghebbenden opnieuw geïnformeerd.

betrokkenenparagraaf:

Er is namens alle omwonenden aan de Maalderij (de straat) en eigenaren aan weerszijden van de maalderij (het gebouw) en de voormalige bedrijfswoning een zienswijze ingediend door een vertegenwoordigende advocaat. Na veel overleg zijn de indieners er met de initiatiefnemer uitgekomen en hebben een private overeenkomst met elkaar gesloten. Hierin is overeengekomen dat de indieners de zienswijze intrekken en niet in beroep zullen gaan en de initiatiefnemer het plan binnen een bepaalde tijd moet (laten) verwezenlijken.

relatie met andere besluitvorming/projecten/beleid:

Het is een herziening van het bestemmingsplan 'Kottenseweg 132', die in 2017 is vastgesteld en in werking is getreden.

vervolg:

Wanneer de raad het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststelt, zal het vastgestelde plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan een schorsingsverzoek worden ingediend bij de voorzieningenrechter en beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als dit niet volgt, gaat het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.
