

Participatie-Paragraaf

I.z. behoud van Kottenseweg 128, 130 en de ontwikkeling van Kottenseweg 132A, 132B, 132C, 132D



Overview Kottenseweg – Maalderij Locatie

Informatie rondom de Maalderij ontwikkeling - Buurtparticipatie

Daarbij is naar meningen van betrokkenen gevraagd over:

- Voorgenomen planontwikkeling, van huidige maalderij tot 3 maisonnettes met tuin en 1 penthouse
- Behouden Kottenseweg 128 & Kottenseweg 130 als 2 zelfstandige burgerwoningen
- opmerkingen of toevoegingen - Feedback over plan

Inleiding

Inleiding/Context Initiatiefnemer

Sinds mei 2019 ben ik eigenaar van de grond en opstallen Kottenseweg 128 130 en 132. Na het doorrekenen van het bestaande plan bleek dat er een te groot gat ontstond in de begroting. Doordat er een onhaalbaar plan lag, heb ik in samenwerking met architect Vincent Schreurs en Wam&vanDuren een aantal verschillende varianten uitgewerkt. Waarbij bleek dat deze variant met 3 maisonnettes en 1 penthouse een haalbaar plan is. In eerdere plannen was in de Maalderij ruimte voor 5 woningen, dat wordt door dit ontwerp teruggebracht naar 4 woningen. Het bouwvolume neemt ook enorm af ten opzichte van de eerdere plannen, omdat in dit plan gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing en geen nieuwbouwtoren tegen de bestaande bebouwing aangezet hoeft te worden. Door het verlagen van het aantal woningen, was er mogelijk ook ruimte voor het behouden van Kottenseweg 128 en 130 op basis van het aantal woningen. Naast dat het woonhuis Kottenseweg 128 als Cultuur-historisch Waardevol is aangemerkt.

Doordat ik wilde onderzoeken of het mogelijk was om de beide woningen te behouden heb ik overleg gehad met de gemeente en architect om dit in het plan in te passen. Daarbij is het mogelijk gebleken om de parkeerplaatsen anders te localiseren en in overleg met de ambtenaren van de gemeente heb ik besloten om een aanvraag te doen voor het behouden van Kottenseweg 128 en 130 voor de Winterswijkse Woningvoorraad. In het advies van de AdviesCommissie CultuurHistorie, wordt onderschreven dat het wenselijk is om ook de aanbouw in de huidige staat behouden, zodat het lijkt alsof deze er oorspronkelijk bij hoort. Naast de Cultuur Historische waarde, bieden deze woningen ook waarde in de vorm van huisvesting van huurders. Deze woningen zijn altijd verhuurd geweest, wat de enorme vraag naar huurwoningen bevestigt en zoals bekend is er een enorm tekort aan huurwoningen of betaalbare starterswoningen. Ik denk dat het woningtekort in Winterswijk zo groot is, dat woningen slopen in deze tijden mij niet wenselijk lijkt.

Hierover moet de gemeente een besluit nemen. Bij alle gesprekken heb ik afgetast of er een oplossing geboden kon worden in het verbeteren/verfraaien van het aanzicht, wat als argument door de buurt aangevoerd werd. Door middel van nieuwe indelingen van de bergingen, beplanting in de tuinen en het plaatsen van een schutting probeer ik mee te denken in een oplossing. Het lijkt er helaas op, dat alle vormen van 'meedenken' niet worden gewaardeerd. Alle aangedragen ideeën in het kader van verbeteringen van privacy en aanzicht werden van tafel geveegd.



Betrokkenen bij deze participatie

| Adres | Kadastraal.NR. |
|-----------------|----------------|
| Kottenseweg 101 | 9879 |
| Kottenseweg 126 | 9509+9929 |
| Kottenseweg 128 | 9542 |
| Kottenseweg 130 | 9541 |
| Kottenseweg 134 | 9301 |
| Kottenseweg 136 | 8627 |
| Maalderij 1 | 11312+11314 |
| Maalderij 3 | 10588+10589 |
| Maalderij 5 | 10587 |
| Maalderij 7 | 10586 |
| Maalderij 9 | 10585 |

Overzicht reacties

Bewoner Kottenseweg 101:

Voor: Verbouw maalderij tot 3 maisonnettes en 1 penthouse is verbetering

Neutraal: Behoud 128&130 geen bezwaar omdat plannen voor hen geen dusdanig effect hebben om bezwaar te maken.

Eigenaar Kottenseweg 126:

Voor: Goed dat maalderij wordt verbouwd, kwaliteit van bouwwerk wordt steeds minder.

Neutraal: Beraad zich nog op standpunt of laten staan van 128 invloed heeft op zijn (nog onbekende) woningbouwplannen.

Bewoner Kottenseweg 128:

Voor: Verbouwen Maalderij, beter voor buurt en fijn parkeerplaats op eigen terrein.

Voor: Behouden woningen 128 en 130, geen andere woon-opties, de Woonplaats heeft geen opties en Winterswijk heeft groot huurwoning probleem.

Bewoner Kottenseweg 130

Voor: Woningen in maalderij is verbetering van uitzicht, lelijke achterkant van het gebouw aanpakken en schutting aanbrengen.

Voor: Behouden woningen 128 en 130 omdat er geen alternatieven zijn en de kinderen dan op bezoek kunnen blijven komen en in deze tijd woning slopen zou niet uit te leggen zijn

Bewoner Kottenseweg 134

Voor: GEEN PROBLEEM met het Verbouwen Maalderij tot woningen.

Tegen: Behouden woningen 128 en 130, "uitzicht wordt niet anders dan de kopers hadden gedacht, maar op basis van de plannen mochten verwachten". Parkeerdruk wordt op die locatie ook te hoog in eigenaars ogen. & " Woningen zijn in eigenaars ogen geen kwalitatief goede woningen en niet energieneutraal".

Bewoner Kottenseweg 136

Voor: Mooie plannen en verbetering als maalderij wordt verbouwd tot woningen, hopen dat leuke mensen komen te wonen.

Neutraal: Geen bezwaren tegen behouden 128 en 130, geen directe invloed op hun woongenot.

Bewoner Maalderij 1

Voor: Verbouw Maalderij, verbetering van omgeving en buurt, met beter aanzicht op achterzijde.

Tegen: Behouden woningen 128 en 130, lelijke gebouwen en niet passend bij de nieuwbouw woningen achter de maalderij

Bewoner Maalderij 3

Voor: Verbouw Maalderij is goed, verbetering uitzicht

Tegen: Behouden 128 en 130 niet goed, lelijke oude gebouwen. Ontsieren de buurt. Eigenaar wil dat de Sloopplicht wordt nagekomen.

Bewoner Maalderij 5

Voor: Verbouw Maalderij tot 4 woningen i.p.v. 5 is goed plan, beter aanzicht

Tegen: Behouden 128 en 130 niet goed, lelijke oude gebouwen. Ontsieren de buurt. Eigenaar wil dat de Sloopplicht wordt nagekomen. Heeft hinder van laten staan 128 en 130.

Bewoner Maalderij 7

Voor: Verbouw Maalderij is goed

Tegen: Behouden 128 en 130 niet goed, lelijke oude gebouwen. Ontsieren de buurt. Eigenaar wil dat de Sloopplicht wordt nagekomen.

Bewoner Maalderij 9

Voor: Verbouw Maalderij is goed voor locatie en aanzicht

Tegen: Behouden 128 en 130 niet goed, lelijke oude gebouwen. Ontsieren de buurt. Eigenaar wil dat de Sloopplicht wordt nagekomen en wil liever parkeerplaatsen op locatie van de woningen 128 en 130, omdat hij vindt beperkt te zijn, in zijn woongenot. Heeft hinder van laten staan 128&130.

Conclusie

De eigenaar van Kottenseweg 126 beraad zich nog op zijn standpunt t.o.v. het behouden van Kottenseweg 128 en 130. De Adviescommissie Cultuurhistorie Winterswijk heeft reeds laten weten dat zij voorstander zijn van het behouden van Kottenseweg 128 en Kottenseweg 130. Volgens de adviescommissie vertelt de aanbouw(nr130) het verhaal vanuit het verleden. Zij adviseren dan ook om geen wijzigingen aan dit bouwwerk aan te brengen. Met uitzondering van de bewoners van Kottenseweg 101, Kottenseweg 128, Kottenseweg 130 en Kottenseweg 136 zijn de omwonenden tegen het behouden van Kottenseweg 128 en 130 als zelfstandige woningen. De achterbuurt(Kottenseweg 134 en maalderij 1,3,5,7,9) gaf als argument dat het problemen geeft met de parkeerdruk als deze woningen worden behouden. Dit probleem is door architect en mij opgelost door een andere parkeer-indeling. Ook gaven zij aan dat hun privacy wordt gehinderd door het behouden van de zelfstandige woningen Kottenseweg 128 en 130. Het vervangen van de (slechte oude) kozijnen aan de achterzijde en het eventueel aanbrengen van een folie was geen gewenste oplossing. Ook het plaatsen van een hoge schutting en bomen/leilindes heb ik als oplossing aangedragen. Eigenaar van Maalderij 9 gaf aan dat dit voor hem niet voldoende oplossing is.

Bij mij is het idee ontstaan dat dit geen planologische discussie is maar dat er vooral persoonlijke frustraties zijn. Die kan ik helaas niet wegnemen. Als de gemeente inderdaad de beide woningen als zelfstandige woningen zal bestemmen, dan zal in 2022 de verkoop kunnen starten en de renovatie van de Maalderij in 2023 al van start kunnen gaan. Ik blijf positief gestemd en heb vertrouwen in een positieve uitkomst en een correcte afwikkeling !

Adviescommissie Cultuurhistorie Winterswijk

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Winterswijk
T.a.v. mevr. I. Klein Gunnewiek
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


R. Brongers, voorzitter

Kopie:
C. Ortelee, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling