Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Geessinkweg 3

Hoort bij collegebesluit d.d. 21 maart 2023

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Geessinkweg 3’ is op 26 november 2021 gepubliceerd in de Staatscourant en het Achterhoek nieuws.
Het ontwerp heeft vanaf 27 november 2021 zes weken ter inzage gelegen, gedurende welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot het plan.
Op het ontwerpplan zijn zes zienswijzen ingediend. Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen met aansluitend per zienswijze de gemeentelijke reactie.
Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht in het plan. Deze worden na de zienwijzen toegelicht.

Samenvatting inhoud zienswijze 1

Indiener zienswijze

Bewoners Vardinkhof 10

a. Indiener heeft de indruk dat de gemeente niet handhavend heeft opgetreden tegen de huidige ontwikkelingen op het terrein.

De gemeente heeft diverse controles uitgevoerd op het erf.. Op basis van de waargenomen overtredingen heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor herziening van het bestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Indiener stelt dat het legaliseren van de huidige situatie niet wenselijk is, vanwege de afbreuk van de kernwaarden van het karakteristieke Winterswijkse landschap en de nu al erg rommelige aanblik.

Het plan heeft geen negatieve effecten op het Nationaal landschap. De landschappelijke inpassing is toegelicht in paragraaf 2.2.2 en paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot de aspecten nationaal landschap en landschappelijke inpassing.

c. Indiener stelt dat het duurzaamheidscentrum geen erf meer is. De huidige (illegale) bebouwing staat willekeurig over het terrein.

Vanuit de Omgevingsvisie buitengebied is het belang dat erven in het buitengebied van Winterswijk voldoen aan de erfinrichting volgens het beleidsstuk ‘Achterhoekse erven veranderen’. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat erven in het buitengebied compact dienen te zijn. Met de erfopzet van het plan staan het tiny house, de yurt en de kas los van het bestaande erf, waardoor deze niet geheel compact is. Het tiny house en de yurt staan aan de achterzijde van het perceel.
De uitstraling en bouwstijl van de yurt en het tiny house sluiten stedenbouwkundig niet aan op de bestaande (deels karakteristieke) bebouwing binnen het bestaande erf. Dit omdat de bouwstijl van de yurt en het tiny house niet streekeigen zijn. Stedenbouwkundig is het contrast van het tiny house en de yurt naast de bestaande bebouwing daarom niet wenselijk. Omdat de yurt en tiny house wel nodig zijn voor de bedrijfsvoering van het bedrijf en deze een onderdeel zijn van de bedrijfsvoering in het kader van duurzaam bouwen hebben deze wel een plek nodig op het erf. De gebouwen dienen daardoor losgekoppeld te worden van het bestaande erf. De aangegeven locatie achter op het erf is het meest geschikt, omdat hier de woningen het meest landschappelijk zijn ingepast. Deze locatie is daardoor beter dan

bijvoorbeeld midden op het perceel, omdat ze daar meer in het zicht staan en daarmee niet landschappelijke worden ingepast.
Daarnaast is het bevorderlijk voor de ervaring van de studenten/cursisten dat ze afzonderlijk van de bestaande bebouwing en bedrijfsactiviteiten wonen. In deze setting zijn de studenten/cursisten meer verbonden met de natuur en de zelfvoorzienbaarheid waarmee zij ervaring opdoen. De kas die aan de noordzijde van het erf staat wordt verwijderd. In plaats daarvan wordt dichterbij de bestaande woning op het erf een kleinere kas geplaatst. Deze wijziging is geregeld in het bestemmingsplan. Dit sluit aan op het uitgangspunt van de omgevingsvisie buitengebied.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Het bouwvlak van de kas in het noorden van het plangebied wordt verkleind en verplaatst richting het bestaande erf.

d. Indiener stelt dat het absoluut ongewenst is het gehele plangebied de bestemming maatschappelijk te geven, de maatschappelijke bestemming is een veel te ruim begrip.

De gronden binnen het plangebied worden gebruikt ten behoeve van het duurzaamheidscentrum. Deze bestemming ligt daarom meer voordehand dat de geldende agrarische bestemming. De gronden worden namelijk niet gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering.
De gemeente is het eens met de zienswijze dat de maatschappelijke bestemming een te ruim begrip is. Tevens is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan ‘Geessinkweg 3 Winterswijk – Kotten’ ook enkel ‘een informatie- en cursuscentrum met expositie- en vergaderruimte, slaapruimte en keuken’ toegestaan en geen volledige maatschappelijke bestemming. Met het plan wordt aangesloten op de maatschappelijke bestemming van het huidige bestemmingsplan. Dit is aangepast in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. De regels van de maatschappelijke bestemming worden dusdanig beperkt dat alleen een duurzaamheidscentrum is toegestaan.

e. Indiener stelt dat de tiny house en yurt niet streekeigen zijn en zorgen voor rookoverlast.

Het klopt dat de tiny house en de yurt niet streekeigen zijn. Deze gebouwen maken onderdeel uit van de bedrijfsvoering. De gebouwen zijn duurzaam gebouwd en duurzaam in gebruik. Voorheen werden deze gebouwen verwarmd door houtstook. Om omwonenden tegemoet te komen heeft initiatiefnemer ervoor gezorgd dat het tiny house nu wordt verwarmd door een elektrische verwarming. De verwarming wordt voorzien van stroom via de aanwezige zonnepanelen. Dit onderdeel kan juridisch niet worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Indiener stelt dat vijf bedrijfswoningen heel erg veel zijn voor de omvang van het “educatieve” bedrijfje.

De initiatiefnemer komt indieners van de zienswijze op dit onderdeel met een aantal wijzigingen tegemoet, namelijk:

1. Het tiny house en de yurt worden toegestaan voor maximaal 10 jaar voor maximaal 2 personen in de yurt en 1 persoon in het tiny house.
   Dit is niet te regelen in een bestemmingsplan, waardoor dit wordt vergund door middel van een omgevingsvergunning tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Het gevolg daarvan is dat de yurt en het tiny house uit de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn gehaald.
2. Het radmakershuuske wordt geen bedrijfswoning, maar blijft een recreatiewoning.
3. De bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd van een gesplitste bedrijfswoning naar één burgerwoning, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

In het plan van Aarde-Werk de Stegge is de toekomstbestendigheid als deel van de (ook economisch) duurzaamheidsdoelstelling een belangrijke waarde. Een belangrijke rol in de duurzaamheidsdoelstelling speelt het sinds 2020 erkende Quality Label van het European Solidarity Corps. Met dit Quality Label kan Aarde-Werk de Stegge via de Europese Unie tweejarige projecten indienen voor de inzet van max. 4 vrijwilligers tegelijk uit de EU. De studenten zijn verantwoordelijk voor de volgende taken:

1. Zij helpen de groenbeheerder door alle seizoenen heen bij het arbeidsintensieve onderhoud van tuinen, infrastructuur, boomgaarden, landschapselementen en de natuurweide.
2. Zij ondersteunen bij de ontvangst van gasten en de catering uit eigen tuin.
3. Zij leren eenvoudige taken met regelmaat zelfstandig uit te voeren zoals onderhoud schuren, maaien en snoeien.
4. Zij maken deel uit van het team bij het beheer van de winkel, huishoudelijke taken, koken en de winkelvoorraad bijhouden.

De medewerkers van het duurzaamheidscentrum die wonen in de bedrijfswoningen hebben een functionele relatie met het bedrijf. Onderstaand een overzicht van de werknemers die wonen in de bedrijfswoningen bij het duurzaamheidscentrum en hun werkrelatie met het bedrijf.

- De eigenaar van het duurzaamheidscentrum, bewoner van het hoofdgebouw, de boerderij, gaat minder werken voor het bedrijf, waardoor de boerderij een burgerwoning wordt.
- De projectmanager, bewoner van de hooiberg.
    1. werving en selectie ESC vrijwilligers
    2. Vrijwilligers trainen en ondersteunen bij het leerproces
    3. contact met ESC/NJI
    4. PR en communicatie op corporate niveau.
    5. Organisatie, planning en facilitering van de activiteiten jaarrond.
- De groenbeheerder, bewoner van yurt/tiny house
    1. het beheer en onderhoud van de tuinen, boomgaarden, het stiltebos.
    2. het aansturen van vrijwilligers.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot het aantal bedrijfswoningen in paragraaf 3.4.1.3 en vermindering van het aantal bedrijfswoning in de regels en verbeelding. Daarnaast is de bestemming van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming.

g. Indiener stelt dat het bestemmingsplan 2011/2012 momenteel niet wordt nageleefd en deze legalisering een precedentwerking geeft. Het werkt illegaal gedrag in de hand.

Gedurende het handhavingstraject is geconstateerd dat op het erf meerdere strijdigheden zijn met het bestemmingsplan. Op basis daarvan heeft de eigenaar van het duurzaamheidscentrum een principeverzoek ingediend om de illegale activiteiten te legaliseren. Doordat het ingediende principeverzoek passend is binnen het beleid vinden wij de precedentwerking die uitgaat van deze legalisatie niet onwenselijk. Indien de legalisatie niet binnen het beleid past, had het erf conform het bestemmingsplan gebruikt moeten worden. Hierdoor werkt de legalisatie illegaal gedrag niet in de hand.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inhoud zienswijze 2

Indiener zienswijze
Bewoners Meester Meinenweg 20

a. Indiener stelt dat in de praktijk een bedrijfswoning (Radhuisje, nu vakantiewoning) komt aan de erfgrens van het erf van indiener. Op de aangrenzende percelen worden hobbymatige activiteiten uitgevoerd. Het gaat om het houden van paarden, het kloven en zagen van (brand)hout en het beoefenen van diverse muziekinstrumenten in daarvoor geschikte accommodaties.
Indiener maakt zich zorgen dat over de permanente toekomstige bewoning en dat het uitoefenen van onze activiteiten mogelijk in de toekomst tot klachten zou kunnen leiden. Hierover zijn reeds mondeling afspraken gemaakt met initiatiefnemer, maar in het plan valt te lezen dat initiatiefnemer mogelijk in de toekomst een stap terug gaat doen en er mogelijk een nieuwe eigenaar/beheerder de exploitatie voort gaat zetten. Hiermee valt nu (nog) geen afspraken te maken.
Deze activiteiten werden al geruime tijd door indiener beoefend voordat er überhaupt bewoning in het radhuisje plaats vond.

Omdat de initiatiefnemer tegemoet komt aan indieners met betrekking tot het aantal bedrijfswoning, blijft het radmakershuuske een recreatiewoning, zie punt f van zienswijze 1. Tevens heeft een woonbestemming geen milieuzonering voor ondergeschikte activiteiten aan wonen. Omdat de activiteiten die op het erf van de indiener worden uitgevoerd ondergeschikt zijn aan wonen, vormen deze planologisch geen belemmering voor de bedrijfswoningen aan binnen het plangebied. Planologisch zijn zowel de activiteiten op het perceel van de indiener als de bedrijfswoningen uitvoerbaar.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Indiener stelt dat het realiseren van een (bedrijfs)woning niet nodig is, immers een werknemer van het duurzaamheidscentrum kan ook elders wonen en per fiets of auto naar zijn werk toe komen. Er is geen sprake van 24-uurs zorg of iets dergelijks die deze werknemers moeten uitvoeren wat bewoning op het bedrijf zou rechtvaardigen. Bewoning van studenten in de short-stay faciliteiten laat indiener hierbij buiten beschouwing, deze bevinden zich op geruime afstand van de percelen van indiener.

Sinds de vaststelling van de Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk is de noodzakelijke 24/7 aanwezigheid om bij een bedrijf te wonen voor een bedrijfswoning verdwenen. Met het huidige beleid dient sprake te zijn van een functionele relatie met het bedrijf en aan dezelfde eisen wordt voldaan als voor splitsing van een woning. Dit staat los van de noodzaak om 24 uur aanwezig te dienen zijn. De medewerkers die in de betreffende bedrijfswoningen wonen hebben een functionele relatie met het bedrijf. Onderstaand een overzicht van de functies.

- De eigenaar van het duurzaamheidscentrum, bewoner van het hoofdgebouw, de boerderij, gaat minder werken voor het bedrijf, waardoor de boerderij een burgerwoning wordt.
- De projectmanager, bewoner van de hooiberg.
  1. werving en selectie ESC vrijwilligers
  2. Vrijwilligers trainen en ondersteunen bij het leerproces
  3. contact met ESC/NJI
  4. PR en communicatie op corporate niveau.
  5. Organisatie, planning en facilitering van de activiteiten jaarrond.
- De groenbeheerder, bewoner van yurt/tiny house
  1. het beheer en onderhoud van de tuinen, boomgaarden, het stiltebos.
  2. het aansturen van vrijwilligers.

Wat betreft de voorwaarden voor woningsplitsing is van belang dat wordt voldaan aan de bouwwet- en regelgeving en de uitkomst van de erfafweging positief is (zie omgevingsvisie buitengebied keuze 14 lid d en f). Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bedrijfswoningen moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de gestelde wetgeving.
In paragraaf 2.2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan is toegelicht dat de bedrijfswoningen landschappelijk zijn ingepast.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp op twee punten:

- dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor het wijzigen van de definitie van het begrip ‘Bedrijfswoning’. Deze is gewijzigd naar aanleiding van de Omgevingsvisie buitengebied, waarbij de noodzakelijke 24/7 aanwezigheid bij een bedrijf is komen te vervallen.
- de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting met betrekking tot het aantal bedrijfswoningen in paragraaf 3.4.1.3 en vermindering van het aantal bedrijfswoning in de regels en verbeelding. Zie ook punt f van zienswijze 1.

1. Indiener ziet niet de meerwaarde van een sociaal vitaal platteland door deze bewoning, immers er is maar ruimte voor twee personen en niet voor bijvoorbeeld gezinnen met jonge kinderen.

De bedrijfswoningen zijn ten behoeve van het duurzaamheidscentrum. Het mogelijk maken van het duurzaamheidscentrum en het daarbij aantrekken van studenten is wenselijk vanuit de Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk. Dit is toegelicht in paragraaf 3.4.1.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inhoud zienswijze 3

Indiener zienswijze
Bewoners Vardinkhof 14

a. Indiener heeft de indruk dat de gemeente niet handhavend heeft opgetreden tegen de huidige ontwikkelingen op het terrein.

Zie antwoord a voor zienswijze 1.

b. Indiener stelt dat het legaliseren van de huidige situatie (illegale bouwsels en permanente bewoning) niet wenselijk is, vanwege de afbreuk aan het karakteristieke Winterswijkse landschap en het geheel geeft nu al een erg rommelige aanblik.

Zie antwoord b voor zienswijze 1.

c. Indiener stelt dat het niet nodig is het gehele plangebied de bestemming maatschappelijk te geven. Het perceel moet agrarisch cultuurlandschap blijven.

Zie antwoord d voor zienswijze 1.

d. Indiener stelt dat er overlast is van houtkachels/houtvuren.

Zie antwoord e voor zienswijze 1.

e. Indiener stelt dat zes bedrijfswoningen in plaats van de huidige enkele woning is teveel voor dit bedrijfje en niet nodig. Men hoeft voor de exploitatie van dit bedrijf niet bij dit bedrijf te wonen.

Dit onderdeel is toegelicht in paragraaf 3.4.1.3 onder het kopje ‘bedrijfswoningen’ van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot het aantal bedrijfswoningen in paragraaf 3.4.1.3 en vermindering van het aantal bedrijfswoning in de regels en verbeelding. Daarnaast is de bestemming van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming.

f. Indiener heeft geen vertrouwen in de aangegeven woonbestemming gezien de onjuiste informatie in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze onjuiste informatie over het huidige gebruik van de hooiberg is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 2.2.3.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot het huidige gebruik van de hooiberg onder paragraaf 2.2.3.

g. Indiener stelt dat het duurzaamheidscentrum (met dagbezoek) van waarde kan zijn voor de gemeente, maar het nu niet is. Het is nu een spiritueel centrum of camping voor illegale arbeid met bewoningsplekken.

In paragraaf 2 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de activiteiten bij het duurzaamheidscentrum omschreven. In paragraaf 3 van de toelichting is toegelicht waarom het plan een toegevoegde waarde is voor de gemeente Winterswijk. Met het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het duurzaamheidscentrum gelegaliseerd.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot toetsing aan de Omgevingsvisie buitengebied.

h. Indiener stelt dat met het bestemmingsplan de aanvrager/opvolger de kans krijgt het om de verrommeling van het prachtige cultuurlandschap te vergroten en het uitnodigt tot nog meer illegaal gedrag.

Gedurende het handhavingstraject is geconstateerd dat op het erf meerdere strijdigheden zijn met het bestemmingsplan. Op basis daarvan heeft de eigenaar van het duurzaamheidscentrum een principeverzoek ingediend om de illegale activiteiten te legaliseren. Doordat het ingediende principeverzoek passend is binnen het beleid werkt de gemeente mee aan de herziening van het bestemmingsplan. Indien in de toekomst sprake is van illegale activiteiten kan de gemeente handhavend optreden.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

i. Indiener twijfelt of de gemeente heeft gehandhaafd op een eerder ingediend handhavingsverzoek voor illegale bomenkap op het perceel en illegale bewoning van een schaftwagen op het terrein.

In 2018 heeft handhaving onderzoek gedaan naar een vermeende illegale kap, maar daar is niet op gehandhaafd. Ook op andere punten is niet ‘formeel’ gehandhaafd, alleen voor de bouwwerken is geëist dat de brandveiligheid op orde werd gebracht. Indien in de toekomst sprake is van illegale activiteiten kan de gemeente handhavend optreden.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inhoud zienswijze 4

Indiener zienswijze
Bewoners Vardinkhof 2

a. Indiener heeft de indruk dat de gemeente niet handhavend heeft opgetreden tegen de huidige ontwikkelingen op het terrein.

Zie antwoord a voor zienswijze 1.

b. Indiener stelt dat het legaliseren van de huidige situatie niet wenselijk is, vanwege de afbreuk aan het karakteristieke Winterswijkse landschap en het geheel geeft nu al een erg rommelige aanblik.

Zie antwoord b voor zienswijze 1.

c. Indiener stelt dat het niet nodig is het gehele plangebied de bestemming maatschappelijk te geven. Het perceel moet agrarisch cultuurlandschap blijven.

Zie antwoord d voor zienswijze 1.

d. Indiener stelt dat er overlast is van houtkachels/houtvuren.

Zie antwoord e voor zienswijze 1.

e. Indiener stelt dat zes bedrijfswoningen in plaats van de huidige enkele woning is teveel voor dit bedrijfje en niet nodig. Men hoeft voor de exploitatie van dit bedrijf niet bij dit bedrijf te wonen.

Zie antwoord e voor zienswijze 3.

f. Indiener heeft geen vertrouwen in de aangegeven woonbestemming gezien de onjuiste informatie in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Zie antwoord f voor zienswijze 3.

g. Indiener stelt dat het duurzaamheidscentrum (met dagbezoek) van waarde kan zijn voor de gemeente, maar het nu niet is. Het is nu een spiritueel centrum of camping voor illegale arbeid met bewoningsplekken.

Zie antwoord g voor zienswijze 3.

h. Indiener stelt dat met het bestemmingsplan de aanvrager/opvolger de kans krijgt het om de verrommeling van het prachtige cultuurlandschap te vergroten het uitnodigt tot nog meer illegaal gedrag.

Zie antwoord h voor zienswijze 3.

Samenvatting inhoud zienswijze 5

Indiener zienswijze
Bewoner Vardinkhof 12

a. Indiener heeft de indruk dat de gemeente niet handhavend heeft opgetreden tegen de huidige ontwikkelingen op het terrein.

Zie antwoord a voor zienswijze 1.

b. Indiener stelt dat het legaliseren van de huidige situatie niet wenselijk is, vanwege de afbreuk van de kernwaarden van het karakteristieke Winterswijkse landschap en de nu al erg rommelige aanblik.

Zie antwoord b voor zienswijze 1.

c. Indiener stelt dat het duurzaamheidscentrum geen erf meer is. De huidige (illegale) bebouwing staat willekeurig over het terrein.

Zie antwoord c voor zienswijze 1.

d. Indiener stelt dat het absoluut ongewenst is het gehele plangebied de bestemming maatschappelijk te geven. Het perceel moet agrarisch cultuurlandschap blijven.

Zie antwoord d voor zienswijze 1.

e. Indiener stelt dat de tiny house en yurt niet streekeigen zijn en zorgen voor rookoverlast.

Zie antwoord e voor zienswijze 1.

f. Indiener stelt dat vijf bedrijfswoningen heel erg veel zijn voor de omvang van het “educatieve” bedrijfje. Er is bij dit bedrijf geen sprake van zorg o.i.d. Men hoeft er niet bij te wonen.

Zie antwoord e voor zienswijze 3.

g. Indiener stelt dat het bestemmingsplan 2011/2012 momenteel niet wordt nageleefd en deze legalisering een precedentwerking geeft. Het werkt illegaal gedrag in de hand.

Zie antwoord g voor zienswijze 1.

Samenvatting inhoud zienswijze 6

Indiener zienswijze
Bewoners Geessinkweg 1

a. Indiener stelt dat de hooiberg niet van functie verandert. Dit is wel het geval, omdat in het vorige bestemmingsplan de hooiberg is omschreven als opslagruimte en niet is meegenomen in het oppervlakte deel met maatschappelijke bestemming.

Zie antwoord f voor zienswijze 3.

b. Indiener stelt dat het gebouw naast de aardappelschuur (waarschijnlijk de overkapping voor opslag van wintervoer dieren en stro) is aangewezen als bedrijfswoning. Dit komt niet overeen met de toelichting, waarin is aangegeven dat het bestaand gebruik niet verandert.

Dit klopt. De functieaanduiding bedrijfswoning had niet op dit gebouw moeten liggen, maar op het Radmakershuuske. Omdat de initiatiefnemer de indieners tegemoet is komt met betrekking tot het aantal bedrijfswoning, blijft het radmakershuuske een recreatiewoning. Het radmakershuuske krijgt de aanduiding 'recreatiewoning' bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. De betreffende aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd en het radmakershuuske krijgt de aanduiding 'recreatiewoning' bij vaststelling van het bestemmingsplan.

c. Indiener stelt dat het bestemmingsplan betrekking heeft op het legaliseren van enkele gebouwen. Uit de plankaart blijkt dat niet alleen ter plaatse van de gebouwen een wijziging plaatsvindt, maar dat de bestemming van het gehele terrein wijzigt van 'Agrarisch-Cultuurlandschap' naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Uit de toelichting blijkt niet waarom dit noodzakelijk is en wat de gevolgen hiervan zijn. Er is niet getoetst wat de gevolgen zijn voor de verschillende omgevingsaspecten.

Zie antwoord d voor zienswijze 1.

d. Indiener stelt dat de voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor (onder andere) maatschappelijke voorzieningen, ofwel: 'educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen'. Indiener inziens is het niet wenselijk (o.a. vanwege aantasting van landschap natuur en de leefomgeving), en ook niet nodig dat het gehele terrein deze bestemming krijgt. Het nu voorgestelde gebruik van de hoge es en het lager gelegen land kan, met uitzondering van de gebouwen, ook binnen de bestaande functie van Agrarisch-Cultuurlandschap plaatsvinden.

Zie antwoord d voor zienswijze 1.

e. Indiener stelt dat de noodzaak van een gebruik van 5 bedrijfswoningen in plaats van 1 bedrijfswoning niet duidelijk is.

Zie antwoord e voor zienswijze 3.

f. Indiener stelt dat een bedrijfswoning slechts bedoeld is voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Gezien de activiteiten die er plaatsvinden en de omvang van het terrein stelt indiener dat huisvesting van personen op locatie niet noodzakelijk is, en zeker niet noodzakelijk in maar liefst 6 woningen op het terrein. Bovendien bieden de bestaande schoppe en radmakershuuske al verblijfsmogelijkheden voor maar liefst 9 cursisten/studenten.

Een toelichting over het aantal bedrijfswoningen binnen het plangebied is aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 3.4.1.3, onder het kopje

‘bedrijfswoningen’. Tevens is de initiatiefnemer tegemoet gekomen met betrekking tot het aantal bedrijfswoningen, zie antwoord f van zienswijze 1.
Naast de bedrijfswoningen is de Schoppe sinds 2012 in gebruik voor trainingen, cursussen, lezingen, kookworkshops en teamdagen: Cursisten en 2 ESC Teams van 8-12 Europese studenten verblijven er voor max. 1 maand. De Schoppe is een duurzaam gebouwde cursusruimte met slaapaccommodatie. Het radmakershuuske wordt geen bedrijfswoning, maar blijft een recreatiewoning.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot de bedrijfswoningen in paragraaf 3.4.1.3 en vermindering van het aantal bedrijfswoning in de regels en verbeelding. Daarnaast is de bestemming van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming.

g. Indiener stelt dat huisvesting van medewerkers, studenten en cursisten in de yurt, hooiberg, radmakershuuske en tiny house niet aan de definitie van bedrijfswoningen voldoet.

De definitie ‘bedrijfswoning’ uit het bestemmingsplan is overgenomen van het geldende bestemmingsplan. Dit begrip is opgesteld op basis van de vorige beleidsvisie voor het buitengebied. In het begrip is de noodzakelijkheid van de huisvesting opgenomen. Met de Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk speelt deze noodzakelijkheid geen rol meer. De definitie van het begrip wordt bij vaststelling gewijzigd.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp op twee punten:

- dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor het wijzigen van de definitie van het begrip ‘Bedrijfswoning’. Deze is gewijzigd naar aanleiding van de Omgevingsvisie buitengebied, waarbij de noodzakelijke 24/7 aanwezigheid bij een bedrijf is komen te vervallen.
- de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting met betrekking tot het aantal bedrijfswoningen in paragraaf 3.4.1.3.
- de bestemming van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming.

h. Indiener heeft door onjuiste informatie in de toelichting van het ontwerpbestemmingplan niet het vertrouwen dat de bedrijfswoningen worden gebruikt zoals deze bedoeld zijn. Een bestemmingsplan wijziging hoort indiener inziens op basis van juiste informatie te worden aangevraagd. Hiervan lijkt in dit geval geen sprake, enkele voorbeelden:
    a. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het radmakershuuske wordt verhuurd als vakantiewoning. Dit is onjuist, het radmakershuuske is meerdere jaren permanent bewoont door één persoon. Als het radmakershuuske dan een keer tijdelijk verhuurd wordt, klopt dat met het bestemmingsplan van 23-2-2012, maar geeft het niet de werkelijke situatie weer.
    b. In het bestemmingsplan 23-2-2012 staat dat de hooiberg in gebruik is als opslagruimte. In de toelichting in het huidige ontwerpbestemmingsplan staat dit ook vermeld, maar elders (blz.14/29 in de toelichting) wordt de hooiberg als verblijfsruimte genoemd. Dit laatste klopt dan, waarbij de hooiberg al ongeveer 2 jaar wordt gebruikt als permanente woonplek.
    c. In de toelichting staat dat het tiny house een mobiele ruimte is. Dit is onjuist. Het tiny house heeft een aanbouw gekregen, waardoor het niet zomaar te verplaatsen is. Ook hier zit een medewerkster er minstens een jaar in.

    Indiener hoort graag hoe wordt gewaarborgd dat de bedrijfswoningen worden gebruikt zoals deze bedoeld zijn.

A. In de toelichting van het bestemmingsplan is de bestaande situatie voor het Radmakershuuske opgenomen dat het een vakantiewoning betreft. Met de herziening van het bestemmingsplan blijft dit een recreatiewoning. Permanente bewoning daarvan is niet toegestaan. Daarop kan zo nodig gehandhaafd worden.

B. Het klopt dat het feitelijk gebruik van de hooiberg verkeerd is weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. In de nieuwe situatie wordt deze bestemd als woning. Dit is aangepast bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
C. Het tiny house wordt toegestaan voor maximaal 10 jaar voor maximaal één persoon. Dit is niet te regelen in een bestemmingsplan, waardoor dit wordt vergund door middel van een omgevingsvergunning tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Het gevolg daarvan is dat het tiny house uit de regels en verbeelding van het bestemmingsplan is gehaald.

De bedrijfswoningen zijn concreet bestemd als bedrijfswoning. Op deze wijze is gewaarborgd dat deze alleen als zodanig in gebruik worden genomen. Indien deze in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt, kan handhavend worden opgetreden.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot het huidige gebruik van de hooiberg onder paragraaf 2.2.3. Daarnaast geeft dit onderdeel van de zienswijze aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot het aantal bedrijfswoningen in paragraaf 3.4.1.3 en vermindering van het aantal bedrijfswoning in de regels en verbeelding. Daarnaast is de bestemming van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming.

i. Indiener stelt dat het toestaan van 5 extra bedrijfswoningen niet aansluit bij de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025, waarin staat dat woningen in het buitengebied toegevoegd kunnen worden door middel van een maatwerkoplossing, die moet worden onderbouwd vanuit ruimtelijke kwaliteit en een lange termijn (woon)wens.

Dit onderdeel is reeds toegelicht in paragraaf 3.3.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Tevens wordt met vaststelling van het bestemmingsplan het aantal bedrijfswoningen verminderd, zie ook antwoord f van zienswijze 1.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

j. Indiener stelt dat het toevoegen van 5 bedrijfswoningen niet leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Enkel het toevoegen van (bedrijfs)woningen vormt geen toegevoegde waarde. Dit is ook als zodanig omschreven in de Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk. In paragraaf 3.4.1.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is omschreven dat het totale plan per saldo omgevingskwaliteit toevoegt aan het buitengebied van Winterswijk. Tevens wordt met vaststelling van het bestemmingsplan het aantal bedrijfswoningen verminderd, zie ook antwoord f van zienswijze 1.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot toetsing aan de Omgevingsvisie buitengebied.

k. Indiener stelt dat in vergelijking met de oorspronkelijke situatie, dus voordat de illegale gebouwen zijn geplaatst, daarmee geen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het plaatsen van de gebouwen. (Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan bijvoorbeeld optreden door sloop van oude kassencomplexen, stallen of andere ontsierende elementen in het landschap waarna een woning wordt teruggeplaatst, maar daar is hier duidelijk geen sprake van).

Met het plan is gekeken vanuit de oorspronkelijke situatie van het plangebied, agrarisch landschap. Binnen het plangebied is reeds kwaliteit toegevoegd met betrekking tot flora en fauna. Vanuit duurzaamheid is een duurzaamheidscentrum en het aantrekken van cursisten/studenten wenselijk. Samen met de landschappelijke inpassing wordt met het plan per saldo omgevingskwaliteit toegevoegd in het buitengebied van Winterswijk. Dit onderdeel is toegelicht in paragraaf 3.4.1.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

l. Indiener stelt dat de lange termijn woonwens enkel onderbouwd is voor het splitsen van de bestaande bedrijfswoning en niet van toepassing is op de overige bedrijfswoningen.

Dit onderdeel is reeds toegelicht in paragraaf 3.3.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

m. Indiener en omwonenden ervaren vaak rookoverlast van de houtkachels van de stroyurt en het tiny house. Het mogelijk maken van de bedrijfswoningen aan het eind van het terrein zorgt daarom voor aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden en er is daarom geen sprake van goede ruimtelijke ordening.

Initiatiefnemer heeft besloten om het tiny house te voorzien van elektronische verwarming in plaats van het stoken van hout. Hiermee komt de initiatiefnemer tegemoet aan omwonenden. Dit onderdeel kan juridisch niet worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

n. Indiener stelt dat het terrein een rommelige aanblik heeft en dat het bestemmingsplan dit verder mogelijk maakt.

Met het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De uitvoerbaarheid en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is in overleg tussen de initiatiefnemer en indiener van de zienswijze besloten om de grote kas, die in het zicht staat, te verwijderen. In plaats daarvan wordt een kleinere kas bij het erf van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Deze wijziging wordt bij vaststelling aangepast op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Het bouwvlak van de kas in het noorden van het plangebied wordt verkleind en verplaatst richting het bestaande erf.

o. Indiener stelt dat het buitengebied van Winterswijk vanuit de omgevingsverordening van de provincie Gelderland is aangeduid als Nationaal landschap. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als deze de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap niet aantasten. Gezien de optredende verrommeling van het terrein, het mogelijk maken van een grote kas boven op de karakteristieke hoge es en bebouwing in een weiland, niet aansluitend bij het bestaande erf met bebouwing, zorgt het plan wel degelijk voor aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en is deze in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

Dit onderdeel is toegelicht in paragraaf 3.2.1. van de toelichting bij het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is deze paragraaf nader toegelicht.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot de aspecten nationaal landschap, de provinciale verordening en landschappelijke inpassing.

p. Indiener stelt dat in het landschappelijk inpassingsplan niet wordt ingegaan op de kernkwaliteiten. In dit plan wordt ten aanzien van de ‘yurt’ en tiny house alleen gesteld dat er natuurlijk materialen worden toegepast (stro en groen dak). Dit neemt echter niet weg dat deze gebouwen van verschillende kanten goed zichtbaar zijn en niet op deze locatie in het landschap passen.

Op pagina 6 van het landschappelijk inpassingsplan is toegelicht dat achter het tiny house nieuwe natuur wordt gecreëerd. Het aanleggen van deze natuur en het verwijderen van de

buitenkomen zorgt voor een landschappelijke inpassing van deze gronden binnen het plangebied. Daarnaast is dit aspect toegelicht in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

q. Indiener stelt dat de compenserende maatregelen op de hoge es niet zorgen tot een betere landschappelijke inpassing van de bestaande gebouwen en niet zorgen voor een vermindering van de aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten. De vraag kan zelfs gesteld worden of de genoemde maatregelen, zoals een boomgaard boven op een hoge es passen in het karakteristieke landschap van Winterswijk. Bovendien zijn veel van de genoemde maatregelen al jaren geleden gerealiseerd en kunnen deze daarom nu niet worden opgevoerd als compensatie voor de nieuwe bebouwing.

De toegevoegde waarde van de landschappelijke inpassing is toegelicht in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze paragraaf is naar aanleiding van de zienswijze nader toegelicht.
De boomgaard op de es is reeds mogelijk binnen de regels (agrarische bestemming) van het geldende bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk'.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot de aspecten nationaal landschap en landschappelijke inpassing.

r. Indiener stelt dat de kas op de hoge es niet landschappelijk is ingepast. De kas is opvallend zichtbaar vanaf meerdere wegen en plekken en hoort niet op de oude hoge es te staan. Aanvraagster heeft mondeling aangegeven dat de kas aan één kant minder zichtbaar te maken is door struiken, maar hieraan is onmogelijk te voldoen door de hoge plaats waarde kas staat en bladverlies van struiken. Bovendien blijft de kas vanaf andere plekken overheersen. Daardoor is de kas op deze plek op de hoge es niet landschappelijk in te passen en zullen de kernkwaliteiten dus niet behouden blijven, maar achteruit gaan.

Initiatiefnemer heeft in overleg met indiener besloten om de grote kas, die in het zicht staat, te verwijderen. In plaats daarvan wordt een kleinere kas bij het erf van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Deze wijziging wordt bij vaststelling aangepast op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Het bouwvlak van de kas in het noorden van het plangebied wordt verkleind en verplaatst richting het bestaande erf.

s. Indiener stelt dat de verspreide bebouwing ongewenst is en er alternatieven mogelijk zijn, waarbij de bouwwerken op een andere locatie worden geplaatst, waarmee aantasting van het landschap wordt verminderd. Er wordt nergens uitgelegd waarom het tiny house en de ‘yurt’ helemaal achteraan het weiland moeten staan in plaats van nabij de bestaande bebouwing. Bij de meeste bestemmingsplanwijzingen waar extra bebouwing wordt toegestaan, wordt het bestaande erf met bebouwing uitgebreid. Ook hier kan dat.

Zie antwoord c voor zienswijze 1

t. Indiener stelt dat bij de quickscan natuurwaarden wordt gekeken naar gevolgen van de verbouwing van de yurt. De beginsituatie moet de situatie zijn waarbij de bebouwing die nu gelegaliseerd wordt nog helemaal niet aanwezig is. Ook het veel intensievere gebruik van het gehele terrein wordt niet meegenomen bij de quickscan. De natuurwaarden van het terrein zijn hierdoor mogelijk achteruitgegaan en gaan mogelijk door de bestemmingsplanwijziging nog verder achteruit.

Het is praktisch onmogelijk om een quickscan uit te voeren op basis van de oorspronkelijke situatie, want deze bestaat niet meer. De oorspronkelijke situatie kan daardoor niet worden onderzocht.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

u. Indiener stelt dat de achteruitgang, genoemd onder punt 20 ook gaande is in het, niet in de bestemmingplanwijziging opgenomen, (voedsel)bos. Het bos wordt gebruikt als o.a. camperplek en in de toekomst uitgebreid met speelmogelijkheden voor kinderen.

De gemeentelijke reactie onder punt 20, geldt ook voor het voedselbos. De camperplaats is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

v. Indiener stelt dat de hoge es in de omgevingsverordening van de provincie Gelderland is aangewezen als groene ontwikkelingszone. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier alleen mogelijk als wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Dit onderdeel is toegelicht in paragraaf 3.2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze paragraaf is naar aanleiding van de zienswijze nader toegelicht.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot de toetsing aan de provinciale omgevingsverordening.

w. Indiener stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast en er daarom sprake is van een per saldo substantiële versteking van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone. Er wordt echter nergens in het huidige ontwerp bestemmingsplan 2021 ingegaan op deze kernkwaliteiten en op welke manier deze specifieke kernkwaliteiten versterkt zullen worden.

De toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld met een onderbouwing van de versterking van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone. Zie hiervoor paragraaf 3.2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot de toetsing aan de provinciale omgevingsverordening.

x. Indiener stelt dat bij het ontwerpbestemmingsplan in de groene ontwikkelingszone een grote kas komt, wijzigt de bestemming van agrarisch met waarden naar maatschappelijk, komen er bedrijfswoningen direct naast de zone en wordt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - evenementen’ toegevoegd. Dit laatste maakt het mogelijk om vijf keer per jaar binnen de zone evenementen voor 75 bezoekers te organiseren. Al deze ontwikkelingen zullen nadelige gevolgen hebben voor de kernkwaliteiten van de groene ontwikkelingszone. De voorgestelde maatregelen voor landschappelijk inpassing, met onder andere het realiseren van een ervaringspad in de groene ontwikkelingszone zullen deze nadelige gevolgen niet opheffen. De maatregelen kunnen deze juist versterken doordat het terrein veel vaker door mensen betreden wordt. Deze maatregelen leiden niet tot een versterking van de kernkwaliteiten.

De toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld met een onderbouwing van de versterking van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone. Hierin zijn ook de kas, bedrijfswoningen, evenementen en ervaringspad toegelicht. Zie hiervoor paragraaf 3.2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot de toetsing aan de provinciale omgevingsverordening.

y. Indiener stelt dat de aantasting van natuurwaarden verminderd worden door het concentreren van de bebouwing bij het bestaande erf.

Zie antwoord c voor zienswijze 1.

z. Indiener stelt dat het inpassingsplan niet concreet is en een tekening ontbreekt, waardoor deze niet goed handhaafbaar is.

De gemeente is het eens dat het landschappelijk inpassingsplan niet concreet genoeg is. Naar aanleiding van deze zienswijze is het landschappelijk inpassingsplan concreter gemaakt. Zie daarvoor paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Het voorwaardelijk verplichte landschappelijk inpassingsplan is concreet gemaakt.

aa. Indiener stelt het bouwvlak van het tiny house meer dan 90 m2 bedraagt, terwijl het tiny house volgens de regels maximaal 50 m2 groot mag zijn.

De initiatiefnemer komt indieners tegemoet door het tiny house te regelen voor maximaal 10 jaar voor maximaal 2 personen in de yurt en 1 persoon in het tiny house. Dit is niet te regelen in een bestemmingsplan, waardoor dit wordt vergund door middel van een omgevingsvergunning tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Het gevolg daarvan is dat het tiny house uit de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn gehaald. Daarmee is ook het bouwvlak van het tiny house verwijderd.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Het tiny house wordt verwijderd uit de regels en verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

bb. Indiener stelt dat ook de grootte van de yurt vier keer zo groot dan de huidige oppervlakte van de yurt met buitenkeuken. Het is niet duidelijk waarom deze bouwvlakken zo groot zijn en hiermee worden de bouwmogelijkheden vergroot.

Zie antwoord aa voor zienswijze 6 (vorige punt).

cc. Indiener stelt dat het niet duidelijk is waarom het initiatief van een duurzaamheidscentrum de omgevingskwaliteit versterkt.

Dit onderdeel is nader toegelicht in paragraaf 3.4.1.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze paragraaf is naar aanleiding van de zienswijze nader toegelicht.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot toetsing aan de Omgevingsvisie buitengebied.

dd. Indiener stelt dat bij de beschrijving van de Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk in de toelichting onder 3.4.1.1. meerdere punten worden opgenoemd waar het plan niet aan voldoet, waaronder het behoud van het cultuurlandschap. Bij de toetsing wordt hier niet op ingegaan, terwijl er tegelijkertijd met dit plan wel bebouwing op een oude es wordt gelegaliseerd. Er wordt wel genoemd dat het initiatief aansluit bij de Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk aangezien één van de belangrijkste punten van de omgevingsvisie het thema duurzaamheid is.

Dit onderdeel is nader toegelicht in paragraaf 3.4.1.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze paragraaf is naar aanleiding van de zienswijze nader toegelicht. De bebouwing op de es wordt de grote kas mee bedoeld. Initiatiefnemer heeft in overleg met indiener besloten om de grote kas, die in het zicht staat, te verwijderen. In plaats daarvan wordt een kleinere kas bij het erf van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Deze wijziging wordt bij vaststelling aangepast op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot toetsing aan de Omgevingsvisie buitengebied.

ee. Indiener stelt dat in de aanvraag het bedrijf een duurzaamheidscentrum wordt genoemd, terwijl normaal de naam “stichting aardewerk de Stegge” en op Google Maps zelfs “aardewerk de Stegge management en training” wordt gehanteerd. Er wordt in de aanvraag voor dit beoogde bestemmingsplan hiermee een accent gelegd op duurzaamheid. Een groot deel van de cursussen gaat echter niet over duurzaamheid en heeft een spirituele inslag. Hiermee wordt slechts een bepaald type doelgroep bereikt. De waarde van het ‘duurzaamheidscentrum’ voor Winterswijk is niet dusdanig dat dit ten koste mag gaan van landschappelijke en natuurlijke waarden en de leefomgeving van omwonenden. Bovendien vormt het centrum op deze manier juist geen goed voorbeeld van het samengaan van een duurzame manier van leven en het omgaan met het karakteristieke Winterswijkse landschap.

De naam van het bedrijf is niet relevant voor het bestemmingsplan. De waarde voor het duurzaamheidscentrum in samenhang tot de landschappelijke kwaliteit is toegelicht in paragraaf 3.4.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze paragraaf is naar aanleiding van de zienswijze nader toegelicht.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een aanscherping van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot toetsing aan de Omgevingsvisie buitengebied.

ff. Indiener stelt dat jaren illegaal is gebouwd. Bijna elk jaar is er wel één of ander bouwwerk bijgekomen. Indiener heeft geen vertrouwen in dat deze werkwijze gaat stoppen. Er is door indiener niet eerder bij de gemeente geklaagd vanwege de persoonlijke omstandigheden van de aanvraagster. In plaats van te handhaven door de gemeente wordt het illegale gedrag van ‘bouwen maar en we zien wel wat de gemeente doet’, door deze bestemmingsplanwijziging beloond.

Het is gebruikelijk bij handhavingszaken eerst te onderzoeken of de overtredingen gelegaliseerd kunnen worden. Voor het duurzaamheidscentrum is daarom een principeverzoek ingediend voor het legalisatie.
Indien naar aanleiding van het nieuwe plan opnieuw strijdigheden worden waargenomen kan handhavend worden opgetreden.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

gg. Indiener stelt het volgende alternatief voor:
In principe staan er teveel woongebouwen op het erf en een aantal zou moeten verdwijnen. Zes woningen is teveel. Een bedrijfswoning is nodig voor degenen die noodzakelijk bij het bedrijf moet wonen. In geen van de gevallen is dat hier noodzakelijk. Als de vier woningen buiten de woonboerderij wel wettelijk moeten worden geaccepteerd, is onderstaand alternatief een oplossing. Een alternatief waarin ook de verplaatsing van de tuinkas is opgenomen:
1.Tuinkas naar de lage es voor de woning. Voordeel: minder aantasting van het landschap en natuurwaarden en de kas blijft aansluiten op het tuingedeelte. Het zicht op de kas is dan minder en dus is de kas beter in het landschap in te passen.
2.Verplaatsing van de yurt naast de voorgestelde locatie van de tuinkas.
Voordeel: minder aantasting van natuurwaarden en voor verwarming is de palletkachel te gebruiken (rookoverlast buurt verdwijnt).
De palletkachel staat in een hok naast de woning. Op dezelfde manier als de kachel is aangesloten op de verwarming in de woning en radmakershuuske, kan ook de yurt worden aangesloten.
3. Verplaatsing tiny-house naar de plek van de deels uit tentdoek bestaande koeienstal. De voordelen zijn gelijk aan die van de verplaatsing van de yurt.
De huidige maatschappelijk bestemde oppervlakte van bestemmingsplan 23-2-2012 kan dan iets uitgebreid worden (vlak begrensd met rode lijnen op bijlage 3) en de rest behoudt de huidige bestemming agrarisch- cultuurlandschap en groen, waardoor de

natuurwaarden en de landschappelijke waarde van de hoge es beter gewaarborgd kan worden.

Het aantal bedrijfswoningen is reeds toegelicht onder punt f en g van deze zienswijze (6).

1. De tuinkas wordt verplaatst, zie ook punt m van deze zienswijze.
2. Voor de bedrijfsvoering is het van belang dat de yurt los van het bestaande erf staat. Dit aspect is reeds toegelicht onder punt s van deze zienswijze.
   Wat betreft de rookoverlast wordt het tiny house elektrisch verwarmt in plaats van houtstook, zie daarvoor punt m van deze zienswijze.
3. Voor de bedrijfsvoering is het van belang dat de tiny house los van het bestaande erf staat. Dit aspect is reeds toegelicht onder punt s van deze zienswijze.

De activiteiten van een duurzaamheidscentrum zijn niet toegestaan binnen de bestemming ‘Agrarisch – Cultuurlandschap’. Dit aspect is reeds toegelicht onder punt c van deze zienswijze.

Conclusie: Voor de conclusie van deze zienswijze wordt verwezen naar de conclusies van antwoord c, f, g, m en s van deze zienswijze (6).

hh. Indiener stelt dat de maatschappelijke bestemming met de daarbij behorende bebouwing en uitbreidende verrommeling van het terrein een minder goede leefomgeving veroorzaakt en daardoor ontstaat bij verkoop een lagere waarde van de woning op Geessinkweg 1. De afstand van de woning tot het terrein is minder dan 30 meter.

De woningwaarde van een woning is niet relevant aan een bestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
Op grond van ambtelijke constatering tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan worden de volgende wijzigingen in de regels aangebracht:

- De definitie van het begrip ‘huishouden’ is gewijzigd.
- De definitie van het begrip ‘maatschappelijke voorzieningen’ is gewijzigd om het gebruik van de maatschappelijke bestemming te beperken tot het te legaliseren duurzaamheidscentrum;
- De definitie van het begrip ‘short stay’ is gewijzigd, in de definitie is toegevoegd: hetgeen blijkt uit de inschrijving van de bewoners in de Basisregistratie personen (BRP). Dit om het begrip meer concreet te maken.
- De definitie van het begrip ‘wonen’ is gewijzigd, de definitie is aangepast om de bewoning te beperken tot huisvesting van één huishouden. Dit om het begrip meer concreet te maken.
- In artikel 4.1 onder e is bij het aantal toegestane bezoekers bij evenementen 75 bezoekers per evenement geregeld in plaats van 75 bezoekers in het algemeen. Dit om concreet te maken dat de regel geldt voor het aantal bezoekers per evenement.
- In artikel 4.2.2 onder a is gewijzigd dat naast vrijstaande bijgebouwen ook geen aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan. Deze regeling is gewijzigd zodat niet kan worden afgeweken van het landschappelijk inpassingsplan.
- In artikel 4.2.2 onder c is een maximale bouwhoogte opgenomen. Zonder deze regeling geldt er geen maximale bouwhoogte voor bijgebouwen. De regeling gaat uit van de bestaande bouwhoogte.
- In artikel 4.2.2. is onder f is een regel opgenomen om vergunningvrij bouwen uit te sluiten. Deze regeling is opgenomen zodat niet vergunningvrij alsnog kan worden afgeweken van het landschappelijk inpassingsplan.
- Artikel 6.4 is gewijzigd, omdat dit artikel onlangs een nieuwe versie is gemaakt voor bestemmingsplannen binnen gemeente Winterswijk. Aangepast is dat ook voor ophoging van gronden een omgevingsvergunning is vereist.