Geessinkweg 3

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Het plan **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Planbeschrijving 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **14**
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Regionaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid **24**
4.1 Milieuaspecten 24
4.2 Cultuurhistorie en archeologie 32
4.3 Flora en fauna 32
4.4 Verkeer en parkeren 34
4.5 Water 35
4.6 Economische uitvoerbaarheid 37

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen **38**
5.1 Algemeen 38
5.2 Dit bestemmingsplan 39

Hoofdstuk 6 Procedure **41**
6.1 Algemeen 41
6.2 Verslag artikel 3.1.1. Bro overleg 41
6.3 Verslag zienswijzen 41

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan **43**

Bijlage 2 Berekening versterking Groene ontwikkelingszone **45**

Bijlage 3 Bodemadvies ODA **48**

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai **51**

Bijlage 5 Quickscan natuurtoets **72**

Bijlage 6 Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Geessinkweg 3 **76**

Regels **97**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **98**
Artikel 1 Begrippen 98
Artikel 2 Wijze van meten 104

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **105**
Artikel 3 Groen 105
Artikel 4 Maatschappelijk 106
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1 109

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2 112
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3 115
Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 4 118

Hoofdstuk 3 Algemene regels 121
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 121
Artikel 10 Algemene bouwregels 122
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 123
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 124
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 125
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 126

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 127
Artikel 15 Overgangsrecht 127
Artikel 16 Slotregel 128

Bijlage 1 Indicatieve lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten 129

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan 133

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

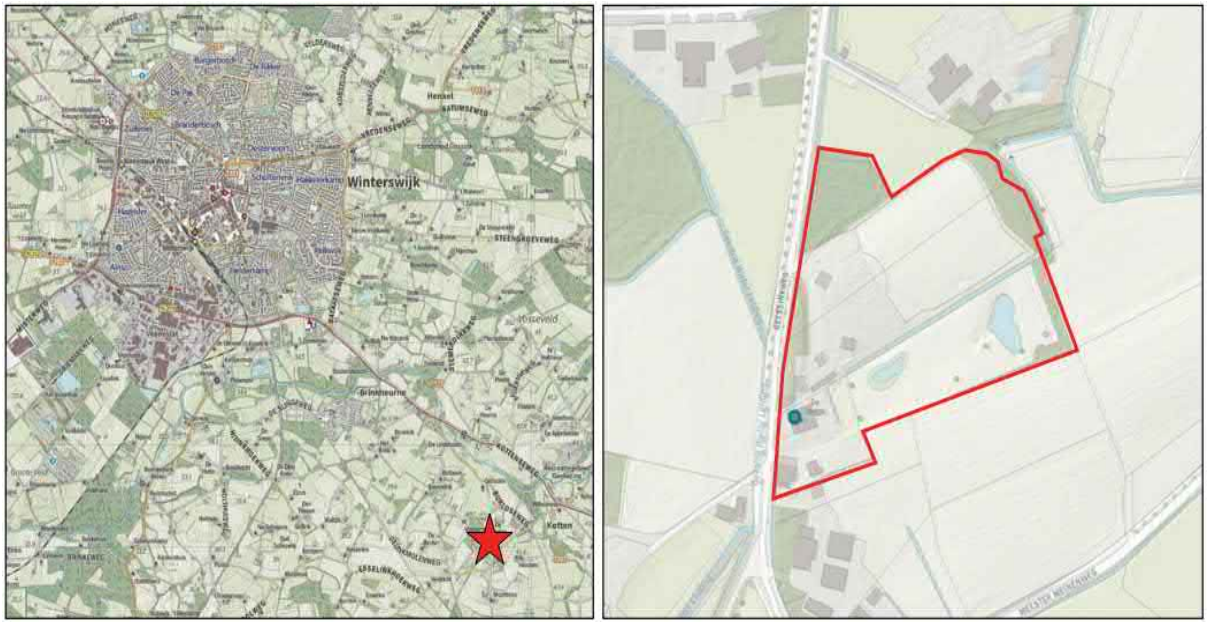
Aan de Geessinkweg 3 te Kotten, in het buitengebied van de gemeente Winterswijk is het duurzaamheidscentrum Aarde-Werk de Stegge gevestigd. De eigenaar van het duurzaamheidscentrum (hierna: initiatiefnemer) heeft de wens om de activiteiten en de omvang van het duurzaamheidscentrum uit te breiden en planologisch vast te leggen. De bestemming van de hoofdgebouwen - de boerderij, de Schoppe, het Radhuisje en de hooiberg - verandert niet. Sinds 23 februari 2012 heeft het bouwvlak van deze gebouwen al de bestemming 'Maatschappelijk'. De functies van enkele gebouwen wijzigen wel binnen de maatschappelijke bestemming. De schoppe wordt gewijzigd naar een tweede bedrijfswoning. De Hooiberg krijgt in plaats van de schoppe de functie van cursusruimte met een tijdelijke slaapgelegenheid voor een cursusleider/-ster.

De voorgenomen uitbreiding is niet in overeenstemming met het geldende planologische regime. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken. De gemeente Winterswijk is voornemens medewerking te verlenen op basis van een partiële herziening.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de voorgenomen uitbreiding mogelijk te maken. Daarbij wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan Geessinkweg 3 in Winterswijk-Kotten in het buitengebied van de gemeente Winterswijk en staat kadastraal bekend als gemeente Winterswijk, sectie D, nummers 7394, 8782, 8783 en 9650. De locatie ligt circa 150 meter ten westen van het buurtschap Kotten. De omgeving van het plangebied heeft een landelijk karakter. In afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt deels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "integrale herziening buitengebied Winterswijk", vastgesteld op 27 januari 2011 en deels binnen het bestemmingsplan "Geessinkweg 3 Winterswijk-Kotten", vastgesteld op 23 februari 2012.

Deel plangebied "Geessinkweg 3 Winterswijk-Kotten"

Op basis van het bestemmingplan "Geessinkweg 3 Winterswijk-Kotten" is een deel van het plangebied voorzien

van de bestemming 'Maatschappelijk', met drie bouwvlakken en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - educatie', 'specifieke vorm van recreatie - evenementen' en 'specifieke vorm van waarde - waardevol landschap'. Verder geldt voor één bouwvlak de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarde' en voor één bouwvlak de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'.

Deel plangebied "integrale herziening buitengebied Winterswijk"

Op basis van het bestemmingplan "integrale herziening buitengebied Winterswijk" is het overige deel van het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen, 'Agrarisch - Cultuurlandschap' en 'Groen'.

De gronden hebben tevens (deels) de gebiedsaanduidingen 'ehs - verweving', 'waardevol landschap' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Verder gelden daarbij de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen', 'specifieke vorm van maatschappelijk - educatie' en 'specifieke vorm van recreatie - evenementen'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4'.

In afbeelding 1.2 is uitsnede van de verbeelding van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerende planologische regime (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.1 Strijdigheid

De voorgenomen uitbreiding is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. De gronden zijn hoofdzakelijk voorzien van een agrarische bestemming. Binnen deze gronden is het niet mogelijk om een duurzaamheidscentrum uit te oefenen. Verder is de wens om de bestaande schoppe te wijzigen naar een bedrijfswoning en in de hooiberg een tijdelijke slaapgelegenheid te realiseren voor een cursusleider.

Voor het legaliseren van de uitbreiding van het duurzaamheidscentrum (gebruik en bouwwerken) en het mogelijk maken van een extra bedrijfswoning binnen het plangebied is een herziening van het bestemmingsplan vereist.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond aan de hand van relevante milieu- en omgevingsaspecten en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte komen in hoofdstuk 6 de resultaten van de procedure aan de orde.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het plangebied heeft betrekking op de gronden van het duurzaamheidcentrum Aarde-Werk De Stegge aan Geessinkweg 3 te Winterswijk-Kotten. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Winterswijk, circa 150 meter ten zuidwesten van het buurtschap Kotten.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich vooral door de afwisseling van open landbouwgronden en houtwallen, houtsingels en bossen. Het plangebied is omringd door landbouwgronden, die hoofdzakelijk worden gebruikt voor akkerbouw. In de nabije omgeving van het plangebied zijn meerdere burgerwoningen gevestigd. In afbeelding 2.1 is met luchtfoto de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met blauwe cirkel.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: PDOK)

2.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is een duurzaamheidscentrum gevestigd. Dit duurzaamheidscentrum bestaat uit meerdere gebouwen en bouwwerken. In bijgevoegde tabel is een overzicht gegeven van de bestaande bebouwing en bouwwerken in het plangebied.

Gebouw/bouwwerk	Gebruik
De boerderij	Woning van initiatiefnemer.
De Schoppe	Cursusruimte met logiesmogelijkheid voor 7 cursisten. Gebouwd volgens alle principes van duurzaam bouwen en op die manier ook een voorbeeld voor cursisten. Breaam gecertificeerd.
Het Radmakershuuske	Vakantiewoning. Nu steeds tijdelijk verhuurd aan max 2 personen.
Tiny House	Mobiele, kleine verblijfsruimte voor 1 a 2 cursisten of medewerkers die langer aan het centrum verbonden zijn. Als voorbeeld gebouwd om te laten zien hoe een Tiny House in de praktijk kan werken.
Stro-yurt	Klein gebouwtje geschikt voor maximaal 4 personen met ruimte voor slapen en verblijf. Een voorbeeld van de mogelijkheden van bouwen met stro (oostzijde van het perceel)

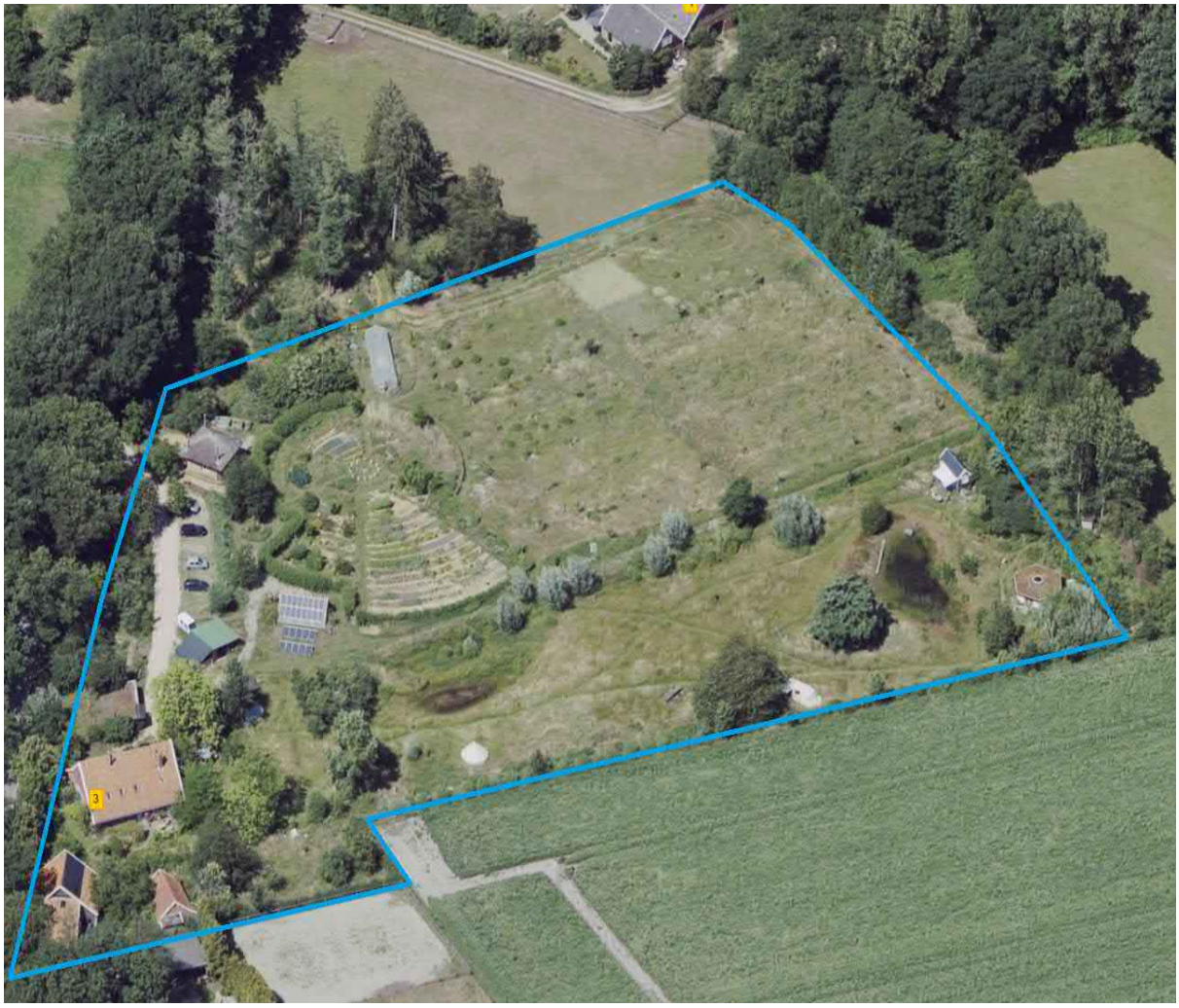
Hooiberg	Blikvanger op het erf. Buitenzijde als originele, bijna overal verdwenen, hooiberg met strobalen in het zicht. In gebruik als bedrijfswoning.
Aardappelschuur	Origineel gebouwde aardappelschuur voor 20 zonnepanelen en opslag machines.
Zonnepanelen	10 stuks voor de aardappelschuur voor elektrabehoefte elektrische auto.
Tuinkassen	Ter verlenging van het kweek seizoen van groente en kruiden.
Werkschuur	In gebruik voor CV-kachel en als werkplaats.
Opslaghok	Opslag houtsnippers en bouwhout.
Buitenkeuken en doucheruimte	Keuken en douche voor stro-yurt en tiny house en kamperende cursisten.
Composttoiletten	Toiletten op het terrein, voor bezoekers terrein en voor stro-yurt en tiny house. Voorbeeld van urinegescheiden eco-toilet.
Overkapping	Opslag voor wintervoer dieren en stro.
Uitkijkstoelen	Voor bezoekers terrein om het terreinoverzicht waar te nemen.

Naast de bebouwing, zoals weergegeven in bovenstaande tabel, zijn in het plangebied een moestuin, kruidentuin, boomgaard, voedselbos, een paddenpoel en een productiebos. Langs de inrit vanaf de Geessinkweg zijn in het plangebied parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is het in de bestaande situatie mogelijk om drie keer per kalenderjaar evenementen in de vorm van school- en volksfeesten en andere culturele evenementen toe te staan.

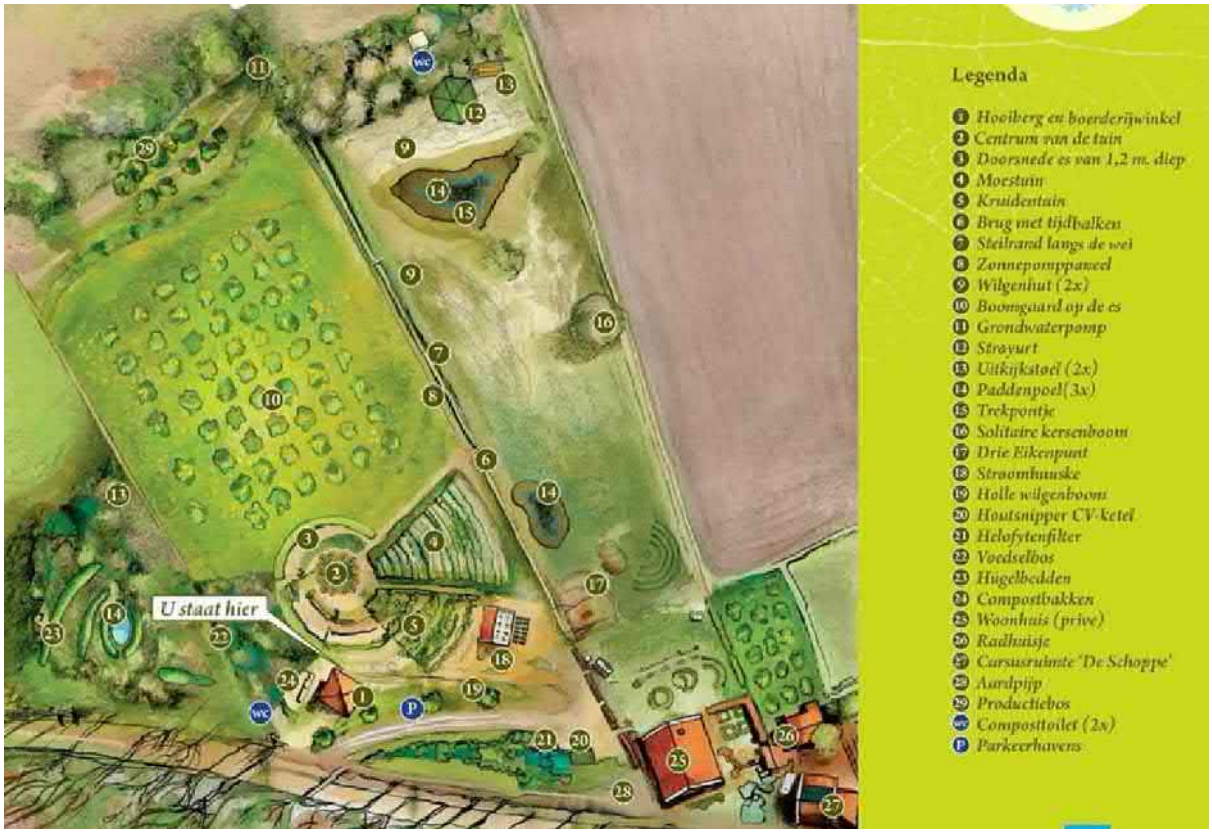
In afbeelding 2.2 en afbeelding 2.3 is de huidige indeling van het plangebied middels een luchtfoto en een vogelvlucht impressie weergegeven. Afbeelding 2.4 geeft de huidige indeling van het duurzaamheidscentrum weer.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto huidige plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.3: Vogelvluchtimpressie (Bron: Gemeente Winterswijk)



Afbeelding 2.4: Plattegrond Aarde-Werk De Stegge (Bron: Aarde-Werk De Stegge)

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Het plan

Onderhavig plan voorziet in beginsel in het legaliseren van de uitbreiding van het duurzaamheidscentrum. Het radmakershuuske blijft functioneren als recreatiewoning. De schoppe in het plangebied betreft een cursusruimte met logiesmogelijkheid voor zeven cursisten. Het gebruik van deze schoppe wordt gewijzigd naar een bedrijfswoning. De Hooiberg krijgt in plaats van de schoppe de functie van cursusruimte met een tijdelijke slaapgelegenheid voor een cursusleider/-ster. De yurt en het tiny house worden verwijderd.

Binnen het plangebied staan meerdere illegale bouwwerken. De volgende bouwwerken worden middels dit bestemmingsplan gelegaliseerd:

- Zonnepanelen voor de aardappelschuur, tien stuks;
- Tuinkassen;
- Schuur voor verwarming werkplaats + uitbreiden met inpandig boerderijwinkeltje annex receptie;
- Opslaghok snippers;
- Composttoiletten.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Op de kas na, zijn alle bouwwerken die worden geregeld met dit bestemmingsplan reeds landschappelijk ingepast, zowel qua ligging als uitstraling. De kas langs de es wordt verwijderd. Hiervoor wordt een kleinere kas bij het erf van de bestaande bebouwing gerealiseerd, aansluitend bij het bestaande erf.

Voor het landschappelijk inpassen van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in Bijlage 1 van deze toelichting. De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan.

Kwaliteitsverbetering op de es

Het landschappelijk inpassingsplan omvat de volgende maatregelen.

- Verbeteren van de bodemkwaliteit via stimulatie van het bodemleven;
- Over de es een slingerend ervaringspad aanleggen met aangrenzende cultuurveldjes;
- De hoogstamfruitbomen van ‘vergeten’ fruitrassen worden intensief verzorgd en voorzien van plantengildes met specifiek ondersteunende, grondverbeterende en watervasthoudende eenjarige en vaste planten in de boomspiegels;
- Tussen ruige stukjes waar de natuur haar gang mag gaan, worden cultuurveldjes aangelegd met oude cultuurgewassen als rogge of spelt, boekweit, vlas, luzerne (voor een aantal jaren op dezelfde plek) en huttentut (eenjarige kruisbloemige) dus roteren;
- Groepen met kleine fruitstruiken worden aan de bosrand aangeplant;
- De bosrand wordt onderhouden door de hoge soorten elke 10 jaar af te zetten en zo de struiklaag voldoende licht te geven. Onder de struiklaag blijven dan ruigtes bestaan, zodat kleine wilde fauna een winter- en schuilgelegenheid heeft. Langs de noordgrens worden bramen aangeplant;
- De granen worden niet geoogst, zodat vogels en hoenders er hun winterkost vinden;
- Er wordt een extensief maaibeheer toegepast van een- of tweemaal per jaar met deels wel en deels niet afvoeren. Eenmaal per jaar wordt er kalk en steenmeel opgebracht op de cultuurstukken van de es, inclusief de fruitbomen;
- Op een deel van de es wordt langs het pad een bloemenweide voor wilde bijen en vlinders aangelegd.

2.2.3 Samenvatting

In bijgevoegde tabel is samenvattend per gebouw/bouwwerk de bestaande en toekomstige situatie omschreven.

Gebouw/bouwwerk	**Gebruik**	**Toekomst**
De boerderij	Woning van initiatiefnemer.	Blijft bedrijfswoning
De Schoppe	Cursusruimte met logiesmogelijkheid voor 7 cursisten. Gebouwd volgens alle principes van duurzaam bouwen en op die manier ook een voorbeeld voor cursisten. Breaam gecertificeerd.	Wordt tweede bedrijfswoning
Het Radmakershuuske	Vakantiewoning. Nu steeds tijdelijk verhuurd aan max 2 personen.	Bestaand gebruik behouden.
Tiny House	Mobiele, kleine verblijfsruimte voor 1 a 2 cursisten of medewerkers die langer aan het centrum verbonden zijn. Als voorbeeld gebouwd om te laten zien hoe een Tiny House in de praktijk kan werken.	Wordt verwijderd.
Stro-yurt	Klein gebouwtje geschikt voor maximaal 4 personen met ruimte voor slapen en verblijf. Een voorbeeld van de mogelijkheden van bouwen met stro. Op dit moment zijn rondom de stro-yurt een buitenkeuken, toilet en douche aanwezig.	Wordt verwijderd.
Hooiberg	Blikvanger op het erf. Buitenzijde als originele, bijna overal verdwenen, hooiberg met strobalen in het zicht. In gebruik als bedrijfswoning.	Wordt een cursusruimte met een tijdelijke slaapgelegenheid voor een cursusleider/-ster.
Aardappelschuur 'Stroomhuuske'	Origineel gebouwde aardappelschuur voor 20 zonnepanelen en opslag machines.	Bestaand gebruik behouden.
Zonnepanelen	10 stuks voor de aardappelschuur voor elektrabehoefte elektrische auto.	Bestaand gebruik behouden.
Tuinkassen	Ter verlenging van het kweek seizoen van groente en kruiden.	Bestaande kas slopen. Vervangende kleinere kas bij het erf.
Werkschuur	In gebruik voor CV-kachel en als werkplaats. Deel van de werkplaats wordt omgebouwd tot receptie met WC en boerderijwinkeltje.	Uitbreiden met inpandig boerderijwinkeltje annex receptie
Opslaghok	Opslag houtsnippers en bouwhout.	Bestaand gebruik behouden.
Buitenkeuken en doucheruimte	Keuken en douche voor stro-yurt en Tiny house en kamperende cursisten.	Wordt verwijderd.

Composttoiletten	Toiletten op het terrein, voor bezoekers terrein en voor stro-yurt en Tiny house. Voorbeeld van urinegescheiden Eco-toilet.	Bestaand gebruik behouden.
Overkapping	Opslag voor wintervoer dieren en stro.	Bestaand gebruik behouden.
Uitkijkstoelen	Voor bezoekers terrein om het terreinoverzicht waar te nemen.	Bestaand gebruik behouden.

Alle bouwwerken die nog niet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 (straks Besluit Bouwwerken Leefomgeving) daaraan stelt, moeten worden aangepast zodat deze daar aan voldoen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen
Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. **Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. **Duurzaam economisch groeipotentieel**
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. **Sterke en gezonde steden en regio's**
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. **Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes
De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden

en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing aan de NOVI
In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

3.1.2.2 Toetsing aan de Ladder
Voordat de ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast, moet een afweging plaatsvinden of het 'plan' een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (3.1.6 Bro). betreft. De Bro definieert het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er dus sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Raad van State van 28 juni 2017 (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat bij meer dan 11 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is daarmee gesteld dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast volgt uit een uitspraak van 20 april 2016 (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075) dat wanneer er enkel sprake is van een functiewijziging, het ruimtebeslag een doorslaggevende factor is of er kan worden gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een bedrijfswoning en het planologisch toestaan van de uitbreiding van het duurzaamheidscentrum met de bijbehorende bebouwing.

Toevoegen woningen
Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking voor wat betreft het toevoegen van de bedrijfswoningen dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van de toevoeging van slechts één nieuwe woning.

Planologisch toestaan bestaande bebouwing
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Winterswijk. Het voorliggende plan voorziet in het planologisch toestaan van bebouwing met een gezamenlijk oppervlakte van minder dan 500 m^2. Op deze manier kan het bedrijf zich op haar huidige locatie ontwikkelen en de continuïteit van het bedrijf wordt gewaarborgd. Het gaat namelijk om gebouwen die van essentieel belang zijn voor de bedrijfsvoering van het duurzaamheidscentrum.

Uit jurisprudentie is gebleken dat wanneer een plan voorziet in een gebouw met een brutovloeroppervlakte groter dan 500 m^2, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. In voorliggend geval wordt deze oppervlakte niet overschreden waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De overige gronden in het plangebied worden gebruik ten behoeve van functies die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met hetgeen dat toegestaan is in binnen het voorgaande planologische regime.

Overige functies binnen plangebied
In dit geval bestaan de activiteiten in het plangebied uit functies die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met wat is toegestaan binnen de huidige agrarische bestemming van het bestemmingsplan "integrale herziening buitengebied Winterswijk". Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)). Het gaat namelijk om hoofdzakelijk extensieve activiteiten die naar aard en omvang zijn te vergelijken met hetgeen dat binnen het voorgaande planologische regime reeds is toegestaan.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals gedefinieerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Nadere toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' kan achterwege blijven. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare situatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.3 Nationaal Landschap

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig ‘Nationale landschappen’. Het gebied Winterswijk maakte deel uit van deze selectie vanwege de volgende kernkwaliteiten: kleinschalige openheid, groene karakter en microreliëf. Met de vaststelling van de SVIR is het landschapsbeleid losgelaten. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Nadere toetsing aan dit aspect vindt daarom plaats in 3.2.

3.1.4 Conclusie toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld op 19 december 2019 gaat over ‘Gaaf Gelderland’. ‘Gaaf’ is een woord met twee betekenissen. ‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat historisch en landschappelijk gezien heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is benoemd wat voor de provincie van waarde is en wat moet worden beschermd. Daarnaast geeft de provincie richting aan wat ze willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen.

In de visie staan de volgende begrippen centraal: gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Met gezond en veilig worden een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. Om deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Met schoon en welvarend worden een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op het tegengaan van schadelijke

uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. Om deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 (geactualiseerd januari 2023) heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen uit de Omgevingsvisie. In de Omgevingsverordening is ten aanzien van de functie wonen bepaald dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Planspecifiek

Het plangebied is in de provinciale omgevingsvisie en -verordening aangeduid als 'Nationale landschappen'. Deze gebieden zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap. Ter plaatse wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Volledigheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 2.2.2 en Bijlage 1 bij deze toelichting. Het plan heeft daarmee geen negatieve effecten op het nationaal landschap.

Een deel van het plangebied wordt aangemerkt als een Groene Ontwikkelingszone (GO). Op bijgevoegde luchtfoto zijn de gronden binnen de GO weergegeven.



Afbeelding 3.1: Ligging Groene Ontwikkelingszone binnen het plangebied (Bron: Provincie Gelderland)

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de GO kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken. Voorwaarde is dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage 'Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone', per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Vanuit de bijlage 'Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone' ligt het plangebied binnen het gebied 'Kotten - Brinkheurne - 't Woold'. De GO binnen dit gebied heeft de volgende kwaliteiten.

- ontwikkeling ecologische verbinding Boven-Slinge met beken, beekoevers, poelen, natte graslanden en moerasjes, bosjes en singels
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën (m.n. kamsalamander)
- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N319
- ontwikkeling intensieve groen-blauwe en recreatieve dooradering
- ontwikkeling herkenbaarheid essen

- ontwikkeling geomorfologie en beleefbaarheid van de beek
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen en cultuurgronden
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. landgoederen, molens, ontginningen, houtwallen) en beheersvormen (hakhout)

Een belangrijk onderdeel van de kernkwaliteiten is ontwikkeling van de flora en fauna binnen het gebied. Binnen het duurzaamheidscentrum wordt door de aanleg van landschapselementen (zie paragraaf 2.2.2) geïnvesteerd in de biodiversiteit van het plangebied. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Deze maatregelen zijn reeds toegelicht in paragraaf 2.2, 3.4.1.3 en Bijlage 1. De evenementen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt zijn dusdanig incidenteel dat deze geen effecten hebben op de groene ontwikkelingszone.

Op de gronden die in het plangebied zijn aangeduid als GO staat enkel een kas. Deze kas wordt, inclusief het bouwvlak (vanuit het ontwerpbestemmingsplan), verwijderd op deze locatie. Hiervoor wordt een kleinere kas bij het erf van de bestaande bebouwing gerealiseerd. De nieuwe ligging van de kas ligt buiten de gronden van de GO. Planologisch worden daarmee geen bouwwerken mogelijk gemaakt binnen de GO. De boomgaard en het ervaringspad op de es waren reeds mogelijk binnen de regels (agrarische bestemming) van het vorige geldende bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk'.

Doordat wordt geïnvesteerd in landschapselementen en daarmee in de biodiversiteit van het gebied en de boomgaard op de es reeds mogelijk was binnen het geldende bestemmingsplan, betreft het plan een substantiële versteking van de kernkwaliteiten van de GO. In Bijlage 2 is weergegeven welke landschapsmaatregelen (kernkwaliteiten) worden getroffen in het inrichtingsplan en hoeveel versterkingspunten dit oplevert. In totaal leveren de getroffen maatregelen 130 versterkingspunten op.Door de landelijke inpassing als een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025

Er heeft binnen de Regio Achterhoek een uitgebreide analyse plaatsgevonden van de ontwikkelingen op de woningmarkt, de bestaande woningvoorraad en de toekomstige behoefte (de 'kernenfoto's'). De uitkomsten van deze analyse zijn vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025'. De Regionale Woonagenda Achterhoek is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2015. Een belangrijke conclusie van de uitgevoerde analyse (die ook is vastgelegd in het actuele woonbeleid) is dat de geplande woningbouwopgave met 10% moet worden gereduceerd. Dit in aanvulling van de eerdere reductie van het aantal woningbouwplannen die in regionale afspraken is vastgelegd in 2010. De reden hiervoor is dat het aantal geplande nieuwbouwwoningen de toekomstige vraag zal overstijgen. Dit betekent dat iedere gemeente een stringent beleid moet voeren als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen. Zo wordt bijvoorbeeld in de hele regio onderzocht of de woningbouwcapaciteit in bestaande woningbouwplannen teruggebracht kan en moet worden. De gemeenten in de Achterhoek monitoren de voorgenomen woningbouwopgave aan de hand van een gemeentelijke planningslijst. Deze lijst ziet op het toevoegen van nieuwe woningen.

Planspecifiek

Middels voorliggend initiatief word één bedrijfswoning toegevoegd. De bedrijfswoning is verbonden aan de bedrijfsvoering van het duurzaamheidscentrum. In de Regionale Woonagenda is opgenomen 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. Daar is in voorliggend geval sprake van. De omgevingskwaliteit van het plangebied wordt met initiatief sterk verbeterd. Het een en ander is toegelicht in paragraaf 2.2.2, 3.4.1.3 en Bijlage 1 van deze toelichting. Daarnaast is er sprake een lange termijn (woon)wens. De bedrijfswoningen worden geregeld voor concrete behoefte.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk

3.4.1.1 Algemeen
De Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk is een integrale visie voor de fysieke leefomgeving van het buitengebied van de gemeente Winterswijk. De visie bevat de strategische hoofdkeuzen van het beleid voor de lange termijn.

De visie heeft twee functies. Het is het afwegingskader als een initiatief bij de gemeente wordt ingediend dat niet in het geldende bestemmingsplan in het buitengebied past, en als de gemeente overweegt om van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. En het is het inhoudelijk kader voor de opvolger van het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", het omgevingsplan. Het omgevingsplan komt enkele jaren na de vaststelling van de omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk.

In de omgevingsvisie worden de volgende kwaliteiten beschouwd als kernkwaliteiten van het buitengebied:

1. De bijzondere geologische en aardkundige kenmerken.
2. De bijzondere en hoge kwaliteit van het cultuurlandschap, ontstaan door menselijk gebruik in het verleden.
3. Ecologische waarden en milieukwaliteit, die zijn ontstaan als gevolg van de opbouw van het landschap.
4. De leefbaarheid in het landelijk gebied die er is als gevolg van de sociale samenhang.
5. Het economisch functioneren van het landelijk gebied, die bijdraagt aan de binding van inwoners aan het gebied en in veel gevallen een (financiële) drager is van de bijzondere kenmerken van het landschap.

Bovenstaande kwaliteiten zijn bepalend voor de identiteit van Winterswijk. En daarom worden in de visie keuzes gericht op:

1. Het veiligstellen, behouden en bevorderen van die kwaliteiten bepalend zijn voor de identiteit van de gemeente.
2. Het laten van ruimte voor initiatieven die aan die kwaliteiten bijdragen.

Bij functieverandering van erven en aanpassingen van (bedrijfs)woningen wordt de kwaliteit van het hele erf betrokken bij de beoordeling. Daar waar onderdelen van ensembles eerder al verloren zijn gegaan of incompleet zijn geraakt, steunt de gemeente elk initiatief dat deze weer aanheelt c.q. versterkt.

3.4.1.2 Visie op hoofdlijnen: Een levend landschap, behoud door ontwikkeling
De hoofdambitie betreft het realiseren van een levend landschap en behoud door ontwikkeling. Er zijn in de visie op hoofdlijnen vier thema's benoemd om aan te werken. Dit betreffen:

- Een sociaal vitaal platteland;
- Een economisch vitaal platteland;
- Versterken en (onder)houden van het landschap;
- Beleef het Nationaal Landschap.

In dit geval is met name de thema's 'een sociaal vitaal platteland' van belang. Daar wordt nader op ingegaan.

Een economisch vitaal platteland

Een levend icoon en een sociale, vitale gemeenschap heeft een sterke economie nodig. Economie geeft (financiële) draagkracht aan kwaliteit maar ook binding met het gebied. Winterswijk heeft een sterk landschap, de ligging aan de grens geeft de gemeente iets mystieks en het grotere (Duitse) achterland geeft de gemeente extra kansen om te groeien in recreatie. De gemeente wil van het boeren in een kleinschalig landschap onze kracht (blijven) maken. Nieuwe economische dragers zijn daarbij nodig om het evenwicht in wonen en werken vast te houden en dragen in onze visie (als financiële drager) bij aan onze kwaliteiten.

Pijlers:

- Een vitale en samenhangende plattelandseconomie;
- Een sterke landbouwsector, die functioneert in balans met de natuurlijke omgeving.

Doelen:

1. Voldoende (financiële) draagkracht om cultuurhistorische en landschappelijke waarden in stand te houden;
2. Verloedering van vrijkomende agrarische gebouwen voorkomen;
3. Illegaal gebruik van gebouwen in het landelijk gebied voorkomen;

4. Bijdragen aan het in balans houden van wonen en werken in Winterswijk

3.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie
Het plan betreft het uitbreiden en legaliseren van een duurzaamheidscentrum. De Omgevingsvisie biedt hiervoor ruimte op basis van keuze 1 en keuze 8. Keuze 1 maakt een plan mogelijk als het per saldo bijdraagt aan de omgevingskwaliteit in de gemeente als geheel. Omgevingskwaliteit omvat beduidend meer aspecten dan alleen ruimtelijke kwaliteit. Deze keuze benadrukt die breedte. Ook zaken als sociale overwegingen, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid wegen mee bij de beoordeling. Keuze 8 betreft het belang van duurzaamheid.

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de omgevingsvisie buitengebied Winterswijk betreft het thema duurzaamheid. Vanuit de omgevingsvisie is ook het aantrekken van cursisten/studenten gewenst. Het duurzaamheidscentrum zet met de realisatie van flora en fauna sterk in op het versterken van de biodiversiteit van het gebied.

De uitbreiding van het duurzaamheidscentrum is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en het behoud van het bedrijf, omdat binnen de huidige bestemmingsgrenzen van het bedrijf onvoldoende ruimte is voor de nodige bedrijfsvoering.

De uitbreiding en daarmee het behoud van het duurzaamheidscentrum in combinatie met de ruimte voor cursisten/studenten en de versterking van de biodiversiteit zorgen voor een toename voor de omgevingskwaliteit van het buitengebied. Daarnaast draagt het uitvoeren van een bedrijf en het verblijf van studenten/cursisten bij aan het economisch vitaal houden van het platteland.

Bedrijfswoningen

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, Omgevingsvisie buitengebied, dient sprake te zijn van een functionele relatie met het bedrijf en aan dezelfde eisen wordt voldaan als voor splitsing van een woning.

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). Het staat daarmee los van de noodzaak om 24 uur aanwezig dienen te zijn. Bij de nieuwe bedrijfswoning wordt geen extra vierkante meters bijgebouw mogelijk gemaakt. In paragraaf 2.2 is reeds toegelicht dat de woning landschappelijk is ingepast.

De schoppe wordt een bedrijfswoning met inwoning, waardoor twee huishoudens in het gebouw kunnen wonen. De medewerkers (huishoudens) van het duurzaamheidscentrum die eventueel kunnen wonen in de bedrijfswoning hebben een functionele relatie met het bedrijf. Onderstaand een overzicht van de werknemers die eventueel kunnen wonen in de bedrijfswoning bij het duurzaamheidscentrum en hun werkrelatie met het bedrijf.

- De projectmanager
  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.
- Student/cursist, bewoner van yurt/tiny house
  1. helpen de groenbeheerder door alle seizoenen heen bij het arbeidsintensieve onderhoud van tuinen, infrastructuur, boomgaarden, landschapselementen en de natuurweide.
  2. ondersteunen bij de ontvangst van gasten en de catering uit eigen tuin.
  3. leren eenvoudige taken met regelmaat zelfstandig uit te voeren zoals onderhoud schuren, maaien en snoeien.
  4. leren tijdens hun verblijf via een online cursus Nederlands of een andere Europese taal.
  5. maken deel uit van het team bij het beheer van de winkel, huishoudelijke taken, koken en de winkelvoorraad bijhouden.

Compact erf

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.

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.

Verder sluiten de te legaliseren gebouwen aan bij het bestaande compacte erf, waardoor de inrichting van het erf aansluit op het uitgangspunt van de omgevingsvisie buitengebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande voegt het plan per saldo omgevingskwaliteit toe aan de omgevingskwaliteit van de gemeente Winterswijk. Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot de omgevingsvisie.

3.4.2 Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk

Het afwegingskader, vastgesteld op 28 juni 2018, kent een puur volkshuisvestelijke insteek. Het beoordeelt plannen in de basis op hun bijdrage aan de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Winterswijk, zoals die zijn vastgelegd in het gemeentelijk woonbeleid. De beoordeling van plannen aan de hand van dit afwegingskader is onderdeel van een bredere ruimtelijke afweging, mede op andere beleidsvelden (parkeren, goed woon- en leefklimaat, milieu, groene inpassing, cultuurhistorie, duurzaamheid, levensloop-bestendigheid, etc.). Een positieve beoordeling op dit afwegingskader betekent een positief advies vanuit volkshuisvestelijk oogpunt.

Het afwegingskader is een procesinstrument dat wordt toegepast voor de volkshuisvestelijke beoordeling van woningbouwplannen. Het afwegingskader dient meerdere doelen:

- Het komen tot een woningbouwprogramma dat aansluit op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften van verschillende doelgroepen in de gemeente Winterswijk;
- Een bijdrage leveren aan het behouden en liefst versterken van de omgevingskwaliteit van de kern Winterswijk, het kerkdorp Meddo, de buurtschappen en het overige buitengebied;
- Het behoud van leefbare gemeenschappen, het sociaal en vitaal houden van kernen en buurtschappen;
- Het voorkomen / tegengaan van leegstand van woningen of ander incourant vastgoed.

In het afwegingskader is opgenomen dat wanneer met een plan niet meer dan 2 wooneenheden worden toegevoegd, de ontwikkeling akkoord is met realisatie vanuit volkshuisvestelijke afweging. (Bij toevoegen van 1 of 2 woningen)

Planspecifiek

Met het initiatief wordt één extra bedrijfswoning geregeld. Deze bedrijfswoning is functioneel verbonden met de bedrijfsvoering van het duurzaamheidscentrum. Het een en ander is aangegeven paragraaf 3.4.1.3 van deze toelichting. Daarnaast is er sprake een specifieke kwalitatieve woonbehoeften. De bedrijfswoning wordt geregeld voor concrete behoefte.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan

Op 4 november 2009 is het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP kan worden opgevat als een uitwerking van het Landschapsonderdeel van de Visie Buitengebied. Het LOP is de basis voor de uitvoering van landschapsprojecten en bevat het kader voor de invulling van het 'ja-mits' en 'nee- tenzij' beleid voor 'Waardevolle Landschappen' zoals verwoord in de Structuurvisie Gelderland 2005. De Structuurvisie is inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie. Op termijn zal de provinciale ambitie ten aanzien van natuur en landschap worden uitgewerkt in een Gebiedenatlas. Dit is in wezen een actualisering van onder andere het LOP. Het voorliggende initiatief is getoetst aan het LOP.

De hoofddoelstelling van het LOP is het bewaren en bevorderen van de unieke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden die Winterswijk heeft, om een bijdrage te leveren aan:

- Versterking van de leefomgeving van bewoners en de waarborging van het cultureel erfgoed voor toekomstige generaties door functies op adequate wijze te situeren, te combineren en vorm te geven;

- Stimulering van lokale en regionale alternatieven voor verbetering van het landschap, waarbij samenhang, identiteit, verscheidenheid en beleefbaarheid van het landschap worden versterkt;
- Stimulering van particulieren en burgers in het uitvoeren van adequaat beheer van eigendommen, tot participatie in de beleidsuitvoering en tot het nemen van initiatieven als invulling van de eigen verantwoordelijkheid voor het behoud en de versterking van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Vorming van een helder referentiekader voor de beoordeling van en het stellen van voorwaarden bij ruimtelijk relevante ingrepen vanuit de optiek van landschapskwaliteit.

Planspecifiek

Met onderhavig plan wordt een agrarische bestemming deels gewijzigd naar een passende maatschappelijke bestemming ten behoeve het exploiteren van het duurzaamheidscentrum. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze ontwikkelingen zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij samenhang, identiteit, verscheidenheid en beleefbaarheid van het landschap worden versterkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de kaders uit het landschapsontwikkelingsplan.

3.4.4 Duurzaam energiebeleid

Winterswijk heeft een hoge ambitie als het gaat om het opwekken van duurzame energie. De gemeenteraad heeft deze ambitie onder andere onderschreven in 2008 met het vaststellen van de beleidsnota 'Duurzaam Winterswijk'. Ten aanzien van de productie van duurzame energie staat in deze nota het volgende: "De gemeente Winterswijk staat positief tegenover de opwekking en het gebruik van hernieuwbare energie".

Ook op regionaal niveau zijn er ambities uitgesproken. In het 'Akkoord van Groenlo (AvG'13)' verklaren de acht gemeenten van de Regio Achterhoek te streven naar een energie-neutrale Achterhoek in 2030 door inzet op grootschalige energiebesparing en productie van hernieuwbare energie'. Door in 2030 al energieneutraal te zijn, wil de regio Achterhoek vooruit lopen op de (inter)nationale en provinciale klimaatdoelstellingen.

Het college van burgemeester en wethouders van Winterswijk heeft op 4 februari 2015 kennisgenomen van de 'Energiestrategienota duurzame energie Achterhoek'. Op basis hiervan is besloten om samen met de commissie Ruimte richting te geven aan keuzemogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie om invulling te geven aan Winterswijk energieneutraal in 2030. Als het huidige energieverbruik (elektrisch) van bedrijven, instellingen en inwoners wordt vertaald naar zonne-energie, betekent dat minimaal 314.925 zonnepanelen (63 GWh) gerealiseerd moeten worden. Zonne-energie maakt daarmee een groot deel uit van de duurzaamheidsopgave waar we voor staan. In de Energietransitienota Duurzame Energie Achterhoek wordt het volgende aanbevolen om de plaatsing van zonnepanelen op daken en op land te versnellen:

- Het lokale ruimtelijk beleid te inventariseren en op elkaar af te stemmen;
- Lokale burgerinitiatieven te stimuleren;
- Actief op zoek gaan naar financieringsmogelijkheden, te denken valt aan duurzaamheidslening (Wet Hof en Wet schatkistbankieren), subsidiemogelijkheden bij hogere overheden (PPM-Oost);
- Gemeentelijke strategische gronden in te zetten voor zonneparken; Informatiebijeenkomsten te houden om de mogelijkheden van zonne-energie onder de aandacht te brengen;
- Te onderzoeken of lagere leges bij omgevingsvergunning/RO-procedures voor duurzame projecten mogelijk zijn;
- Gemeentelijke daken beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld (lokale) energiecoöperaties en bedrijven stimuleren om dat ook te doen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een duurzaamheidscentrum. Het plangebied wordt ingericht met elementen die passen bij de visie van duurzaamheid en deep-ecology. De Stegge ziet de inzet die tot nu toe gepleegd is in terrein en gebouwen als een maximale inspanning om natuurwaarden, duurzaamheid en biodiversiteit te stimuleren. Het centrum heeft een integrale benadering dat maakt dat bezoekers van de Stegge geïnspireerd worden tot een levensstijl waarin duurzaam handelen "normaal" is en waar ze ook de instrumenten en methodes leren om daar praktisch vorm aan te geven.

De boerderij is geïsoleerd en voorzien van dubbel glas. Naast de vloerverwarming wordt er ook in een zeer efficiënte tegelkachel eigen hout gestookt. Het Radmakershuuske is geïsoleerd, er is dubbel glas en wordt mede door de houtsnipperkachel verwarmd.

De Schoppe is energieneutraal gebouwd. Het is een 'plus op de meter' gebouw dankzij luchtdicht bouwen en hoogwaardige isolatie met driedubbel glas. Ook dit gebouw wordt verwarmd door de houtsnipperkachel. Bijzondere innovaties (aardpijp) zijn toegepast en alles is met duurzame materialen en bouwtechnieken gerealiseerd. Er is een BREEAM Excellent certificaat verleend, wat voor een dergelijk gebouw uniek in Nederland is.

De Hooiberg is een traditionele constructie, verbouwd tot verblijfsruimte met aan de buitenzijde strobalen en een rieten dak. Daardoor zeer goed geïsoleerd.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het geldende duurzaamheidsbeleid.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

4.1.1.1 Algemeen
Bij een bestemmingsplanprocedure wordt op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Deze paragraaf betreft de Wet bodembescherming, het Besluit Asbestwegen, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet/bouwverordening en de Arbowet.

4.1.1.2 Situatie plangebied
Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van 'agrarisch' naar 'maatschappelijk'. Hiertoe dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de nieuwe functie. In dit geval is een vooradvies gevraagd aan de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) in de vorm van bodeminventarisatie. Op deze manier is in beeld gebracht wat de lokale bodemkwaliteit in beeld gebracht.

De bodemkwaliteit ter plaatse is niet eerder met bodemonderzoek vastgesteld. De uitgevoerde inventarisatie geeft geen aanleiding om een afwijkende bodemkwaliteit te verwachten. Het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure is niet nodig. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de toekomstige functie als wonen en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor het volledig advies van de ODA wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting.

4.1.1.3 Conclusie
Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.1.2 Geluid

4.1.2.1 Algemeen
De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2.2 Situatie plangebied
Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelig object in het kader van de Wgh, namelijk de toe te voegen bedrijfswoning. Hierna wordt nader op de aspecten rail-, wegverkeers- en industrielawaai ingegaan.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Geessinkweg. In het kader van het bestemmingsplan "Geessinkweg 3 Winterswijk-Kotten 2011", vastgesteld op 23 februari 2012, is ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de woonboerderij en de schoppe in het plangebied reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de boerderij maximaal 42 dB bedraagt na aftrek ten gevolge van wegverkeer op de Geessinkweg. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

Ten aanzien van het aspect 'wegverkeerslawaai' wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoningen.

Railverkeerslawaai en industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen en eveneens niet binnen de zone van een gezoneerd

bedrijventerrein, de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai kunnen buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.1.4 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.1.2.3 Conclusie
Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.1.3 Lucht

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.1.3.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen
Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.1.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen
Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.1.3.3 Situatie plangebied
In paragraaf 4.1.3.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.1.3.4 Conclusie
Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.1.4 Bedrijfs- en milieuzonering

4.1.4.1 Algemeen
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.1.4.2 Gebiedstypen
Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Winterswijk, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.1.4.3 Situatie plangebied
Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven

en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het planologisch mogelijk maken van een uitbreiding van het duurzaamheidscentrum. Een duurzaamheidscentrum betreft een milieubelastende functie voor omwonenden. Binnen het plangebied worden verschillende functies toegestaan. Het duurzaamheidscentrum ziet toe op bedrijfswoningen, dagrecreatie, natuur-voorzieningen, een cursusruimte en een boerderijwinkel. Een dergelijke combinatie van functies wordt niet expliciet genoemd in de VNG-uitgave.

De hierboven genoemde bedrijfsmatige functies zijn allemaal ter vergelijken met functies waarvoor milieucategorie 1 geldt, zoals 'persoonlijke dienstverlening n.e.g.', 'kantoor', 'dagverblijven' en 'kantines'. Voor dergelijke functies geldt een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde bestemmingen die milieugevoelige functies toelaten (de woonbestemmingen rondom het plangebied) bevinden zich op tenminste 20 meter afstand. Aan de richtafstanden wordt dan ook in alle gevallen voldaan. Ten aanzien van de bedrijfswoningen wordt opgemerkt dat de functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Omdat de bedrijfswoningen tot de inrichting behoren hoeven deze woningen niet te worden getoetst in het kader van de externe werking.

Opgemerkt wordt dat op basis van het huidige planologische regime reeds mogelijkheid bestaat om drie keer per kalenderjaar evenementen in de vorm van school- en volksfeesten en andere culturele evenementen toegestaan. Hiervoor wordt te zijner tijd getoetst of hier op basis van de APV een ontheffing moet worden aangevraagd. Dit zal plaatsvinden in overeenstemming met de geldende relevante wet- en regelgeving.

Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie in het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. In dit geval zijn de bedrijfswoningen in het plangebied aan te merken als een milieugevoelig objecten.

In de omgeving van het plangebied komen hoofdzakelijk verspreid liggende woonerven en groenpercelen voor. Verder liggen op grotere afstand een aantal (agrarische) bedrijfsbestemmingen. Concreet gaat het om de bedrijfsbestemming aan de Mr. Meinenweg 29, en de agrarische bedrijven aan de Burloseweg 40 en de Vlaskampweg 6.

Bedrijfsbestemming - Mr. Meinenweg 29
Op basis van het geldende planologisch regime is ter plaatse van de Mr. Meinenweg 29 een agrarisch loonbedrijf toegestaan. Een dergelijke functie wordt op basis van VNG-uitgave aangemerkt als milieucategorie 3.1, met een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. De afstand tot het bestemmingsvlak van dit bedrijf en de uiterste situering van de dichtstbijzijnde bedrijfswoning in het plangebied (o.b.v. maximale planologische mogelijkheden) bedraagt circa 170 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Agrarische bouwvlakken - Vlaskampweg 6 en Burloseweg 40
Op basis van het geldende planologische regime zijn op deze locaties zowel grondgebonden agrarische bedrijven als intensieve veehouderijen toegestaan. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. In het geval van veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veehouderijbedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.1.5 nader op ingegaan.

Voor veehouderijen geldt, het aspect 'geur' buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Aan deze afstand wordt in alle gevallen voldaan. Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object (de bestaande bedrijfswoning) ligt op circa 130 meter afstand van de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Vlaskampweg 6 (o.b.v. maximale planologische mogelijkheden). Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object

(de schoppe) ligt op circa 330 meter afstand van de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Burloseweg 40 (o.b.v. maximale planologische mogelijkheden). In alle gevallen wordt dan ook voldaan aan de richtafstanden.

Concluderend wordt dat er plaatsen van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd. Tenslotte wordt opgemerkt dat de huidige bedrijfswoning reeds beschermd tegen de hiervoor genoemde milieubelastende functies.

4.1.4.4 Conclusie
Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.5 Geur

4.1.5.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

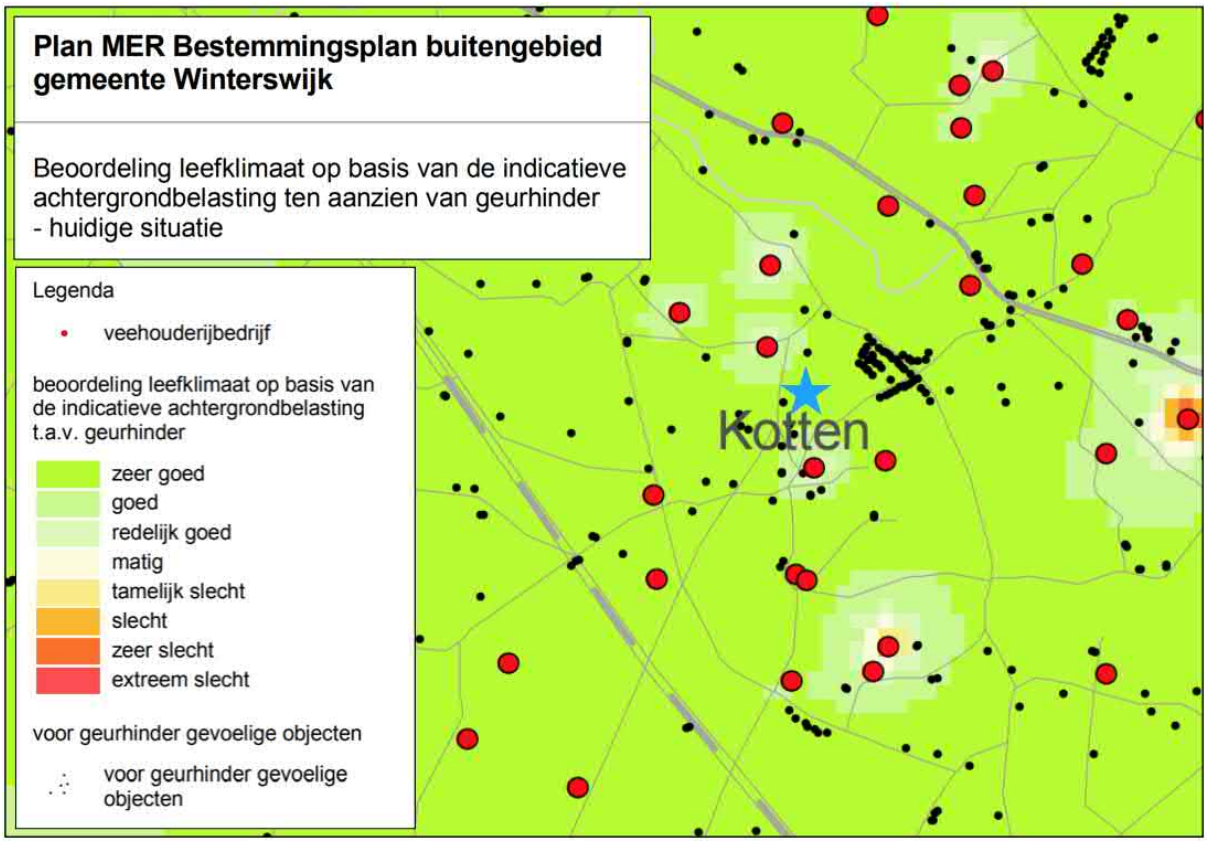
- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

4.1.5.2 Situatie plangebied
In voorliggend geval wordt in het plangebied een nieuw geurgevoelig object toegevoegd, namelijk de toe te voegen bedrijfswoning. In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijfspercelen, namelijk aan de Vlaskampweg 6 (op een afstand van circa 130 meter tot het dichtstbijzijnde geurgevoelige plangebied) en de Burloseweg 40 (op een afstand van circa 330 meter tot het dichtstbijzijnde geurgevoelige object in het plangebied).

Feitelijk betreft het grondgebonden agrarische bedrijven, waarvoor een vaste richtafstand van 50 meter geldt. Op basis van het geldende bestemmingsplan "integrale herziening buitengebied Winterswijk" is het hier echter ook toegestaan om hier intensieve veehouderijen te exploiteren.

Gezien deze afstand tussen de veehouderijen en de geurgevoelige objecten in het plangebied wordt verwacht dat ter plekke van de bedrijfswoningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de agrarische bedrijven niet beperkt, aangezien in alle gevallen reeds aanwezige geurgevoelige functies (o.a. wonen) van derden dichter op de aanwezige veehouderijen zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van de veehouderijen. Tenslotte wordt opgemerkt het, gelet op de indeling van het perceel en de aanwezigheid van woningen van derden op korte afstand, het redelijkerwijs niet te verwachten is dat ter plaatse van Vlaskampweg 6 in de toekomst de bedrijfsactiviteiten worden omgezet naar intensieve veehouderij.

In afbeelding 4.1 is in aanvulling op vorenstaande een uitsnede van de kaart met de beoordeling van het leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting ten aanzien van de geurhinder weergegeven. Deze kaart is afkomstig uit de plan MER voor het buitengebied Winterswijk. Ter plaatse van het plangebied (blauwe ster) wordt het leefklimaat aangemerkt als 'zeer goed'.



Afbeelding 4.1: Uitsnede PlanMER (bron: gemeente Winterswijk)

4.1.6 Externe Veiligheid

4.1.6.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers, dit is respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

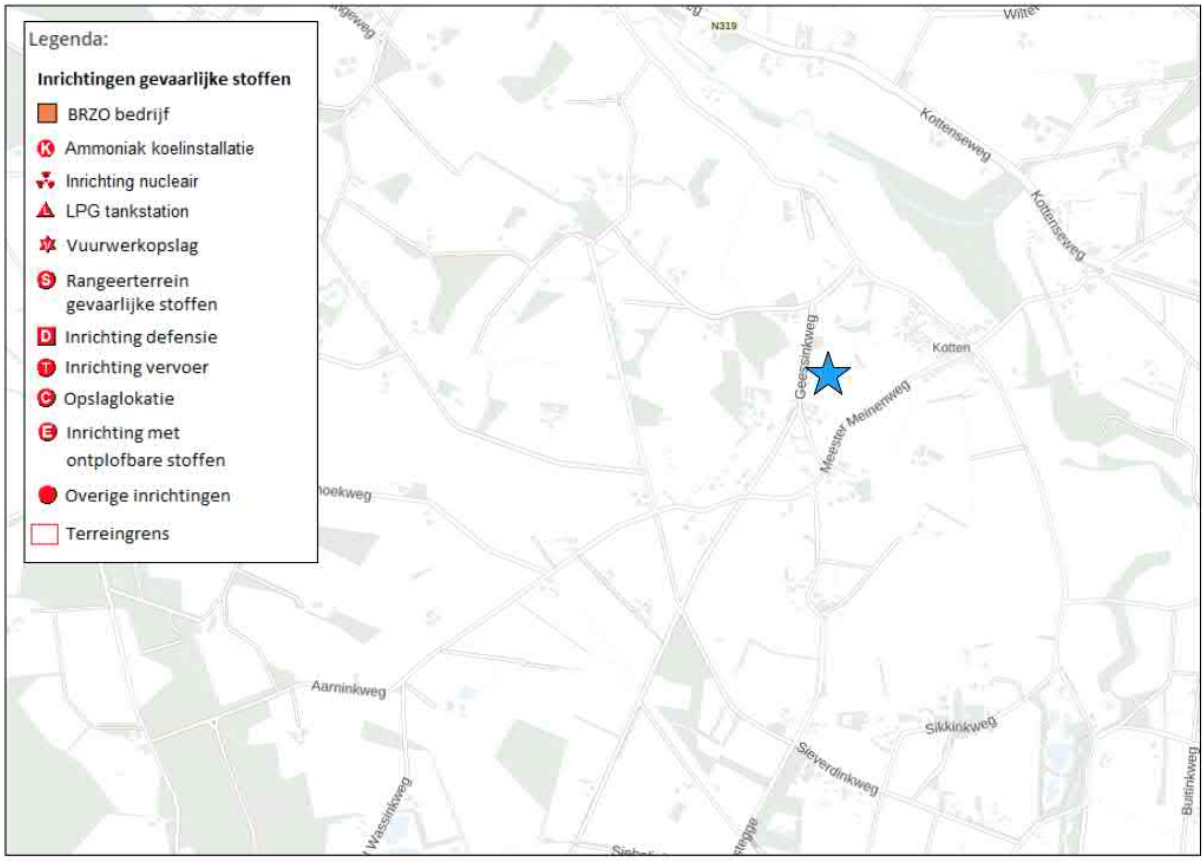
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel wordt geacht, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.1.6.2 Planspecifiek

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied (blauwe ster) weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.1.6.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.1.7 Licht

4.1.7.1 Algemeen

Kunstmatige verlichting kan hinder geven voor de mens en natuur. Ook kan er horizonvervuiling zijn door kuntsmatig licht. Kunstmatige verlichting komt voor bij functies, zoals (autosnel)wegen, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven, sportterreinen en paardenbakken.

De hinder van kunstmatige verlichting hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting. Maar ook door de kans op blootstelling. Dit hangt samen met de omgeving en aan de leefwijze van mens en dier.

Er zijn drie soorten effecten van kunstmatige verlichting:

- hinder voor de mens
- hinder/verstoring voor de natuur
- horizonvervuiling

Hinder bij mensen ontstaat wanneer men zich niet kan onttrekken aan het aanwezige kunstlicht, terwijl er wel behoefte aan is. Bijvoorbeeld om te kunnen rusten of slapen. Bij de beoordeling van lichthinder voor mensen wordt er een afweging gemaakt tussen maatschappelijke belangen (veiligheid op straat of bijvoorbeeld bruikbaarheid sportvelden) en de hinderbeleving.

Nachtelijk kunstmatige verlichting kan het gedrag van dieren (negatief) beïnvloeden. Naast mogelijke aanpassingen van de levenscyclus aan de kunstmatige verlichting, kan er sprake zijn van desoriëntatie, afstoting of aantrekking.

Bij horizonvervuiling/donkertebescherming gaat het om de zichtbaarheid van licht op langere afstand. Bijvoorbeeld het zichtbaar zijn van een open stal of een verlicht sportveld in een open landschap. Het gaat hierbij om grotere afstanden. Er is dan geen direct licht meer te meten van een lamp. Het licht is nog wel zichtbaar. Het gaat dan om een afstand tot vijf a tien kilometer.

4.1.7.2 Situatie plangebied

In dit geval gaat het om een duurzaamheidscentrum waarbij rekening wordt gehouden met de biodiversiteit en de landschappelijke aspecten ter plaatse. Kunstlicht wordt waar mogelijk zo veel mogelijk voorkomen.

4.1.7.3 Conclusie

Het aspect 'licht' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling,

4.1.8 Aanmeldnotitie MER-beoordeling

4.1.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de “moederprocedure”. Dit is in dit geval de bestemmingsplanprocedure. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r-plicht.

4.1.8.2 Situatie plangebied

Onderhavig plan betreft een gedeeltelijke functiewijziging van agrarisch naar maatschappelijk. In de gevraagde situatie worden de in de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r., genoemde drempelwaarden niet overschreden. Tevens komt de ontwikkeling niet voor in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Een passende MER-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

4.1.8.3 Conclusie

Op basis van de beoordeling en op basis van de behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van onderhavig plan voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening worden gehouden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

4.2.1.1 Cultuurhistorie
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

4.2.1.2 Archeologie
Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Om deze reden zijn alle gronden in Winterswijk geïnventariseerd en beoordeeld op mogelijk aanwezige archeologische relicten. Er worden 4 waarden onderscheiden, iedere categorie kent een eigen verwachting op vondsten, waarbij 1 de hoogste verwachtingswaarde is en 4 de laagste.

4.2.2 Situatie plangebied

4.2.2.1 Cultuurhistorie
Onderhavig plan ziet toe op het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van het duurzaamheidscentrum. Het plangebied ligt in nationaal landschap. Doordat de bestaande situatie in het plangebied wordt verbeterd door het geheel landschappelijk goed in te passen, heeft de ontwikkeling een positieve invloed op het nationaal landschap. Verder is de bestaande schoppe in het plangebied in het huidige bestemmingsplan "Geessinkweg 3 Winterswijk-Kotten 2011" voorzien van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor het behoud, de bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Deze aanduiding wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Verder zijn er rondom het plangebied geen gemeentelijke- of rijksmonumenten aanwezig die negatief worden beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2.2 Archeologie
Voor verschillende delen in het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische - verwachting 1' tot en met 'Waarde - Archeologische verwachting 4' ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Onderhavig plan voorziet niet in feitelijke nieuwe sloop- of bouwwerkzaamheden, waardoor verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De geldende archeologische dubbelbestemmingen worden in dit bestemmingsplan overgenomen, ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich op de bescherming van gebieden. In de Wet natuurbescherming zijn Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) beschermd.

Naast deze drie soorten gebieden is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland van belang. In Gelderland betreft dit het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Dit is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones die tussen de natuurgebieden liggen. Het natuurnetwerk draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

4.3.3 Soortenbescherming

Voorts is in de Wet natuurbescherming de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren geregeld: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Onderzocht moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.
Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook voor het voorliggende plan, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

4.3.4 Situatie plangebied

4.3.4.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied bevindt zich op circa 2,5 kilometer afstand van dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied het 'Willinks Weust'. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand.

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, waarbij geen sprake is van sloop- of bouwwerkzaamheden en de afstand tot Natura 2000-gebieden, wordt gesteld dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de betreffende Natura 2000-gebieden uitgesloten zijn.

Geconcludeerd wordt dat het project in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig is.

GNN (Gelders Natuurnetwerk)

Het plangebied gedeeltelijk ligt binnen Groene Ontwikkelingszone en ligt op circa 60 meter afstand van gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren. Een bestemmingsplan voor gronden, gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone, kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken. Voorwaarde is dat het nieuwe erf landschappelijk ingepast dient te worden, waardoor sprake is van een per saldo substantiële versteking van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast en met het plan is sprake van een er saldo substantiële versteking van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone. Dit aspect is reeds toegelicht in paragraaf 3.2.1. Door de landelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Voorgenomen activiteiten leiden tot niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

4.3.4.2 Soortenbescherming
Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

In voorliggend geval is een Quickscan Natuurtoets uitgevoerd. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste uitkomsten. Voor de volledige natuurtoets wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Met het veldbezoek is getoetst in hoeverre de geplande werkzaamheden het leefgebied voor beschermde soorten kan verstoren of vernietigen. Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat hiervan geen sprake is mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Er gaat overigens geen broedgelegenheid verloren, maar ter meerdere zekerheid is rust in deze periode wenselijk. Nader onderzoek is niet vereist net als het aanvragen van een ontheffing.

Op grond van het (veld-)onderzoek ook wel 'quick scan natuurtoets' kan de conclusie worden getrokken dat aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming niet nodig is.

4.3.5 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het effect van de beoogde ontwikkeling op de verkeersstructuur inzichtelijk te worden gemaakt. Het verkeer ten behoeve van het duurzaamheidscentrum kan zonder verkeerskundige maatregelen worden afgewikkeld op de Geessinkweg.

4.4.2 Parkeren

Een initiatief wordt in beginsel getoetst aan het bestemmingsplan "facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk", waarin is weergegeven dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren of stallen van auto's.

Het aantal parkeerplaatsen dat op basis van het "facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk" nodig is past niet bij de huidige praktijk. Het gaat in dit geval namelijk om een duurzaamheidscentrum waarbij het uitgangspunt wordt gehanteerd dat zin min mogelijk gebruik wordt gemaakt van vervoer per auto. In beginsel komen bezoekers op de fiets naar het centrum. Er is in een ruime fietsparkeerplaats voorzien voor bezoekers.

Verder is de normering van het aantal auto's per woning niet conform de bestaande en de gewenste praktijk. In dit geval wordt dan ook afgeweken van de parkeernormen zoals het bestemmingsplan "facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk".

De parkeerbehoefte is al volgt berekend:

- Boerderij: Eén burgerwoning = samen max. 2,5 p.p;
- Radmakershuuske: 1 duurzaam huishouden = 1 p.p;
- De Schoppe: max 7 personen die carpoolen en deels met OV komen = max 4 p.p;

Totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 8 p.p.

In onderstaande afbeelding 4.3 is weergegeven waar de parkeerbehoefte in het plangebied wordt ingevuld. In dit bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat op eigen erf voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Afbeelding 4.3: Invulling parkeerbehoefte

4.4.3 Conclusie

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

4.5 Water

4.5.1 Algemeen

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Het Waterschap Rijn en IJssel laat in het Waterbeheerplan 2016-2021 zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de samenwerking met haar partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Voor het taakgebied Veiligheid water is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het taakgebied Voldoende water is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor Schoon water is het uitgangspunt “stand still - step forward”. Essentieel is het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem met als einddoel een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Partnerschappen met gemeenten en andere partijen zorgen voor een effectieve en efficiënte (afval)waterketen. Door optimalisatie van de behandeling van afvalwater wordt een bijdrage geleverd aan een goede volksgezondheid en een schoon watersysteem. Het terugwinnen van energie en grondstoffen uit afvalwater draagt bij aan een meer circulaire economie.

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

4.5.2 Situatie plangebied

Het plan betreft de functiewijziging van een agrarisch bestemming naar een maatschappelijke ter plaatse van de gronden achter het perceel Geessinkweg 3 in het buitengebied van Winterswijk. Verder wordt de bestaande maatschappelijke bestemming in het plan betrokken. De bestaande schoppe wordt gewijzigd naar bedrijfswoning. Door deze wijzigingen blijft het verharde oppervlak ongewijzigd. Vanuit fysiek oogpunt worden enkel een aantal illegale bouwwerken verwijderd.

Hieronder zijn de relevante waterthema's geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m^3/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?		1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m^2?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m^2?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	N.v.t.	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Riolering en afvalwaterketen

Huishoudelijk afvalwater van het bestaande perceel moet worden verwerkt door een adequaat IBA-systeem (in de huidige situatie een helofytenfilter) of worden geloosd op het gemeentelijk drukrioleringssysteem (P246). De werking van het IBA-systeem moet afgestemd zijn op de (wisselende) belastingen (zowel kwalitatief als kwantitatief) van de afvalwaterlozingen.

Om risico's van vervulling te minimaliseren mag het effluent van het helofytenfilter niet op oppervlaktewater worden

geloosd. Lozing in de bodem (grondpassage), bijvoorbeeld via een infiltratiegebied of vijver, of hergebruik van het gezuiverde afvalwater is wel toegestaan. Voor het aansluiten en lozen op het gemeentelijk rioleringssysteem is toestemming nodig.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Dakwater en water van verhardingen moet binnen het perceel worden hergebruikt, geïnfiltreerd of geborgen in een retentievoorziening, bijvoorbeeld een vijver of zaksloot. Hemelwater mag niet worden aangesloten op het drukrioleringssysteem.

Oppervlaktewater kwaliteit

Een eventuele overloop van een berging mag maximaal met landelijke afvoer (1 l/s.ha) lozen op een watergang. Voor het aansluiten en lozen op een watergang is toestemming nodig.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft voor de gemeente Winterswijk geen financiële consequenties, aangezien de plannen voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. In geval van planschade is een overeenkomst getekend waardoor eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van toepassing voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan is conform de daaraan te stellen wettelijke eisen zoals vastgelegd in de Standaard voor Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. De regels hebben een vaste opbouw en de hoofdstukken zijn als volgt verdeeld:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in de toelichting is beschreven. In deze paragraaf is als bedoeld in artikel 3.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving opgenomen van de bestemmingen die in het bestemmingsplan voorkomen.

Groen

De groenvoorzieningen rondom het duurzaamheidscentrum zijn bestem tot 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor houtwallen en houtsingels, groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Maatschappelijk

De overige gronden in het plangebied zijn bestemd voor het duurzaamheidscentrum. De gronden zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor een duurzaamheidscentrum. Ter behoeve van dit gebruik is een informatie- en cursuscentrum met expositie- en vergaderruimte, slaapruimte (logies) en keuken met ondergeschikte detailhandel toegestaan. Daarnaast zijn in het plangebied in totaal twee bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De hooiberg is bestemd tot cursusruimte met een tijdelijke slaapgelegenheid voor een cursusleider.

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarde. Op die manier wordt de karakteristiek van de Schoppe behouden. Evenementen met betrekking tot duurzaamheid, mits dit gebruik beperkt blijft tot maximaal vijf evenementen per kalenderjaar voor maximaal 75 bezoekers per evenement bezoekers, zijn toegestaan ter plaatse van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenementen'.

Verder zijn voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en het aanleg en instandhouden van de noodzakelijke parkeerplaatsen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 2

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar

voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 3

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 4

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Gebiedsaanduiding overige zone - waardevol landschap

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevolle landschap.

Gebiedsaanduiding overige zone - ehs verweving

De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - ehs verweving' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen dan een zienswijze indienen op het plan. Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de tervisielegging, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag artikel 3.1.1. Bro overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geldt dat overleg moet worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het gaat dan tenminste om de betrokken waterschappen en diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Dit bestemmingsplan is vanwege de geringe omvang niet voorgelegd aan de provincie Gelderland.

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. Uit de watertoets komt naar voren dat het plan een beperkt waterhuishoudkundig belang treft. Er zijn geen aanvullende maatregelen of voorwaarden noodzakelijk. Zie voor een nadere onderbouwing de watertoets in paragraaf 4.5.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 27 november 2021 tot en met 7 januari 2021 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en op de volgende onderdelen aan te passen:

Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan is aangescherpt op de volgende onderdelen:

- toegelicht dat de yurt en het tiny house worden verwijderd;
- paragraaf 2.2.3, het huidige gebruik van de hooiberg;
- paragraaf 3.2.1 en 4.3.4.1, de provinciale verordening;
- paragraaf 3.4, afname en verantwoording van het aantal bedrijfswoningen, nationaal landschap, landschappelijke inpassing en toetsing aan de Omgevingsvisie buitengebied;

Planregels

- in artikel 1 (begrippen) is de definitie van 'bedrijfswoning' gewijzigd;
- in artikel 1 (begrippen) is de definitie van 'maatschappelijke voorzieningen' gewijzigd;
- in artikel 1 (begrippen) zijn de definities 'yurt' en tiny house verwijderd;
- in artikel 4 het toestaan van een yurt en tiny house verwijderd;
- in artikel 4.1 het gebruik van inwoning bij een bedrijfswoning toegestaan;
- in artikel 4.1 het gebruik van een recreatiewoning toegestaan ter behoeve van het radmakershuuske;
- in artikel 4.5.1 is het voorwaardelijk verplichte landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) meer concreet gemaakt;

Verbeelding

- de aanduiding van het radmakershuuske gewijzigd naar 'recreatiewoning';
- de bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - short stay bedrijfswoning' verwijderd;
- het bouwvlak van de kas in het noorden van het plangebied is verkleind en verplaatst richting het bestaande erf;
- de aanduiding 'bedrijfswoning' is verplaatst van een overkapping naar de daadwerkelijke bedrijfswoning;
- de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd ter plaatse van de schoppe.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Geessinkweg 3'. Deze bijlage behoort bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijk inpassingsplan Geesinkweg 3



* Onder 'cultuurveldjes' wordt verstaan: oude cultuurgewassen (rogge of spelt, boekweit, vlas, luzerne) en huttentut (eenjarige kruisbloemige).

Bijlage 2 Berekening versterking Groene ontwikkelingszone

Verliesfactor

Verliesfactor 1

Categorie	Er treedt geen verlies van kernkwaliteiten op

Totalen

Totale oppervlakte (ha)	0,0000
Verliespunten	0

Impactfactor

Impactfactor 1

Categorie	Bedrijventerrein milieucategorie 1 en 2
Basispunten per eenheid	1500
Aantal eenheden	0,26

Toeslagfactoren

Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Nee

Impactpunten

Basis	390
Incl. toeslagen	390

Totalen

Totale oppervlakte (ha), excl. windturbines	0,2600
Impactpunten	390

Versterkingsmaatregelen

Versterkingsmaatregel 1

Categorie	Hoogstamboomgaard
Basispunten per eenheid	2000
Oppervlakte	0,26

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	520

Incl. kortings- en toeslagfactor	520

Totalen

Totale oppervlakte (ha) excl. speciale elementen	0,2600
Versterkingspunten	520

Balans versterkingsopgave en versterkingsmaatregelen

Verliesfactor

Totaal verliespunten	0,00

Totale oppervlakte

Hectare	0,00
m²	0

Impactfactor

Totaal impactpunten	390,00

Totale oppervlakte excl. windturbines

Hectare	0,26
m²	2600

Versterkingsopgave

Totaal punten	390

Versterkingsmaatregelen

Totaal versterkingspunten	520,00

Totale oppervlakte excl. speciale elementen

Hectare	0,26
m²	2600

Balans

Balans = versterkingsmaatregelen - versterkingsopgave =	130
Toelichting	Ontwikkeling betreft functiewijziging van agrarische gronden naar een duurzaamheidscentrum (maatschappelijke bestemming).

Bijlage 3 Bodemadvies ODA

Omgevingsdienst
Achterhoek

Vooradvies bodem bestemmingsplanprocedure

Aan	:	Gemeente Winterswijk, t.a.v. Jeanette van Dijk
Zaaknummer	:	2021EA0251
Onderwerp	:	Geesinkweg 3 Kotten wijziging bestemming
Behandeld door	:	Roel de Ruiter
Datum	:	13 april 2021

Advies
De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.
Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Inleiding
Voor de Geesinkweg 3 in Kotten is een verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar Maatschappelijk. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming voor deze locatie. Er is daarom een planologische procedure nodig om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.



Voor deze wijziging van het bestemmingsplan is een onderbouwing nodig. De gemeente Winterswijk vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) om advies over het onderwerp bodem.

Beoordelingskader
Bij een bestemmingsplanprocedure geldt een verplichting om te toetsen of de bodemkwaliteit past bij de gevraagde ontwikkeling. De ODA voert een bodeminventarisatie uit om in beeld te brengen wat de lokale bodemkwaliteit is. We geven aan of er nog bodemonderzoek uitgevoerd moet worden of dat er maatregelen nodig zijn om de bodemsituatie te verbeteren.

Inhoudelijke beoordeling
Om in beeld te brengen of ter plaatse van mogelijk sprake is van een afwijkende bodemkwaliteit, heeft de ODA een inventarisatie uitgevoerd:

- Volgens het historisch bodembestand (HBB) is ter plaatse een timmerwerkplaats gevestigd geweest.
- Op de locatie is, voor zover ons bekend, geen ondergrondse tank aanwezig geweest.
- Op het perceel is in 2010 bodemonderzoek verricht. Hierbij is kwik licht verhoogd aangetroffen (klasse wonen). Uit een RTB toets op Wonen met tuin en op moestuin komen geen risico’s naar voren. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplan wijziging, waarbij het verdachte deel van het perceel is onderzocht. In het kader van deze wijziging was dit bodemonderzoek voldoende.

- Voor deze locatie / dit perceel is geen melding voor het toepassen of opslaan van grond bekend.
- Dit gebied (of perceel) heeft een lage of matige asbestkans. Bij een erfverharding of puinhoudende grond adviseren wij altijd alert te blijven op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal.
- Op oude luchtfoto's (>2008) en historisch kaartmateriaal (http://www.topotijdreis.nl/) zijn geen bijzonderheden of bodemverstoringen zichtbaar.

Conclusie en advies

De bodemkwaliteit ter plaatse van is niet eerder met bodemonderzoek vastgesteld. De uitgevoerde inventarisatie geeft geen aanleiding om een afwijkende bodemkwaliteit te verwachten. Het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure is niet nodig. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de toekomstige functie als wonen en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

ADVIESBUROVANDERBOOM BV sinds 1971

Zaadmarkt 87
7201 DC Zutphen

telefoon
0575-544756

fax
0575-545648

website
www.vanderboomadvies.nl

e-mail
info@vanderboomadvies.nl

lid ONRI
K.v.K. 080-44086

kiwa gecertificeerd ISO 9001 KWALITEIT 2000 KWALITEITSMANAGEMENT

Geluidbelasting wegverkeer op plan Geessinkweg 3 te Winterswijk

versie 23 september 2010

opdrachtnummer
10-179

datum
23 september 2010

opdrachtgever
Rurealis
Stikebrand 622
7206 EV Zutphen

auteur
A.D. Postma

INHOUDSOPGAVE

bladzijde

INHOUDSOPGAVE I

SAMENVATTING 1

1 INLEIDING 3

2 GELUIDBELASTING WEGVERKEER 5

2.1 Verkeerscijfers 5

2.2 Rekenmodel 5

2.3 Resultaten 6

3 CONCLUSIES 7

3.1 Toetsing en hogere waarde 7

3.2 Eis geluidwering 7

BIJLAGEN

onderwerp
Geluidbelasting
woning

opdrachtnummer
10-179

bestand
10-179r1.doc

bladzijde

SAMENVATTING

In opdracht van Rurealis is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op plan Geessinkweg 3 te Winterswijk. Het plan bestaat uit een boerderij met een woonfunctie en een schoppe (schuur) met een maatschappelijke functie. In de schoppe worden een groepsruimte, slaapruimten, sanitaire voorzieningen en een keuken gecreëerd.

Het plan is gelegen buiten de bebouwde kom van Winterswijk binnen de geluidzone van de Geessinkweg. De boerderij ligt op ca. 10 meter uit de as van de weg en de schoppe op een afstand van ca. 8 meter uit de as van de weg.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Winterswijk.

Tabel i geeft voor de Geessinkweg een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2020, incl. 5 dB aftrek ex. art. 110-g Wgh.

TABEL i: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) tgv de Geessinkweg incl. aftrek van 5 dB

Rekenpunt	Gevel	1,5 m	4,5 m
01	voorgevel	42	42
02	l. zijgevel	41	41
03	r. zijgevel	35	36
04	voorgevel	45	45
05	l. zijgevel	41	41
06	r. zijgevel	41	41

De geluidbelasting op de boerderij bedraagt 42 dB na aftrek ten gevolge van wegverkeer op de Geessinkweg, de geluidbelasting op de schoppe bedraagt 45 dB na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden, er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

opdrachtnummer
10-179

datum
23 september 2010

opdrachtgever
Rurealis
Stikebrand 622
7206 EV Zutphen

auteur
A.D. Postma

De geluidbelasting zonder aftrek bedraagt op de voorgevel van de boerderij 47 dB en op de voorgevel van de schoppe 50 dB. Bij een geluidbelasting van 53 dB of minder is voor woonfuncties en onderwijsfuncties de minimum geluidwering $G_{A;k}$ vereist van 20 dB. Bij een geluidbelasting van 60 dB of minder is voor evt. kantoorfuncties de minimum $G_{A;k}$ vereist van 20 dB. Voor de gevels van de boerderij en de schuppe zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

1 INLEIDING

In opdracht van Rurealis is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op plan Geessinkweg 3 te Winterswijk. Het plan bestaat uit een boerderij met een woonfunctie en een schoppe (schuur) met een maatschappelijke functie. In de schoppe worden een groepsruimte, slaapruimten, sanitaire voorzieningen en een keuken gecreëerd.

Het plan is gelegen buiten de bebouwde kom van Winterswijk binnen de geluidzone van de Geessinkweg. De boerderij ligt op ca. 10 meter uit de as van de weg en de schoppe op een afstand van ca. 8 meter uit de as van de weg.

Een situatieoverzicht is weergegeven in tekening 1 in bijlage I.

De voorkeursgrenswaarde voor de etmaalwaarde van de geluidbelasting op de gevels van de woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB. De gemeente kan volgens art. 83, lid 1 en 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) voor woningen een hogere waarde vaststellen, in principe tot:
- 53 dB in buitenstedelijk gebied
- 63 dB in stedelijk gebied.

De cursusruimte is geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet Geluidhinder. Wel moet de ruimte voldoen aan de geluidweringseisen uit het Bouwbesluit.

Een hogere waarde mag alleen worden vastgesteld als maatregelen om de geluidbelasting tot 48 dB te beperken onvoldoende doeltreffend zijn of als deze maatregelen ernstige bezwaren hebben van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard (Wgh art 110-a). De gemeente of provincie moet zelf motiveren waarom ze een hogere waarde wil vaststellen en waarom niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

De op de geplande woninggevels invallende geluidbelasting B_i kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en het immissiepunt (woninggevel).

Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:
- situatieoverzicht en voorlopige uitgangspunten van de opdrachtgever,
- verkeerscijfers van de gemeente Winterswijk.

De geluidbelasting wordt berekend in hoofdstuk 2.

2 GELUIDBELASTING WEGVERKEER

2.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt uitgegaan van de verkeersintensiteit in de toekomstige situatie in 2020. Van de Geessink zijn geen verkeerstellingen beschikbaar De verkeersintensiteiten zijn ingeschat door de gemeente Winterswijk voor het jaar 2010. Gerekend is met een jaarlijkse autonome groei van 1,5 % tussen 2010 en 2020. De weg- en verkeersgegevens van zijn in tabel II.1 weergegeven.

TABEL II.1: overzicht weg- en verkeersgegevens

	Wegvak
Omschrijving	Geessinkweg
- etmaalintensiteit jaar 2010 (telgegevens)	200
- etmaalintensiteit jaar 2020	232
- daguurintensiteit [%]	6,7
- avonduurintensiteit [%]	2,4
- nachtuurintensiteit [%]	0,67
- perc. lichte motorvoertuigen dag/avond/nacht [%]	95
- perc. middelzware vrachtw dag/avond/nacht [%]	3
- perc. zware vrachtwagens dag/avond/nacht [%]	2
- rijsnelheid [km/uur]	60
- type wegdek	DAB
- verkeerregelinstallatie binnen 150 m	nee
- obstakel binnen 100 meter	nee

2.2 Rekenmodel

De op de geplande woning invallende geluidbelasting B_i kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van rekenmethode II.

2.3 Resultaten

Tabel II.2 geeft voor de Geessinkweg een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2020, incl. 5 dB aftrek ex. art. 110-g Wgh.

TABEL II.2: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) tgv de Geessinkweg incl. aftrek van 5 dB

Rekenpunt	Gevel	1,5 m	4,5 m
01	voorgevel	42	42
02	l. zijgevel	41	41
03	r. zijgevel	35	36
04	voorgevel	45	45
05	l. zijgevel	41	41
06	r. zijgevel	41	41

Voor de invoergegevens in het model en de rekenresultaten wordt verwezen naar de berekeningen in bijlage II.

3 CONCLUSIES

3.1 Toetsing en hogere waarde

De geluidbelasting op de boerderij bedraagt 42 dB na aftrek ten gevolge van wegverkeer op de Geessinkweg, de geluidbelasting op de schoppe bedraagt 45 dB na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de woning niet overschreden. Voor de woning hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

3.2 Eis geluidwering

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $G_{A;k.}$ De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

Voor onderwijsfuncties geldt dezelfde eis als voor woningen. Voor evt. kantoorruimten moet de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 40 dB. Voor logiesfuncties stelt het Bouwbesluit geen eisen.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh.

De geluidbelasting zonder aftrek bedraagt op de voorgevel van de boerderij 47 dB en op de voorgevel van de schoppe 50 dB. Bij een geluidbelasting van 53 dB of minder is voor woonfuncties en onderwijsfuncties de minimum $G_{A;k}$ vereist van 20 dB. Bij een geluidbelasting van 60 dB of minder is voor evt. kantoorfuncties de minimum $G_{A;k}$ vereist van 20 dB. Voor de gevels van de boerderij en de schuppe zijn daarom geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

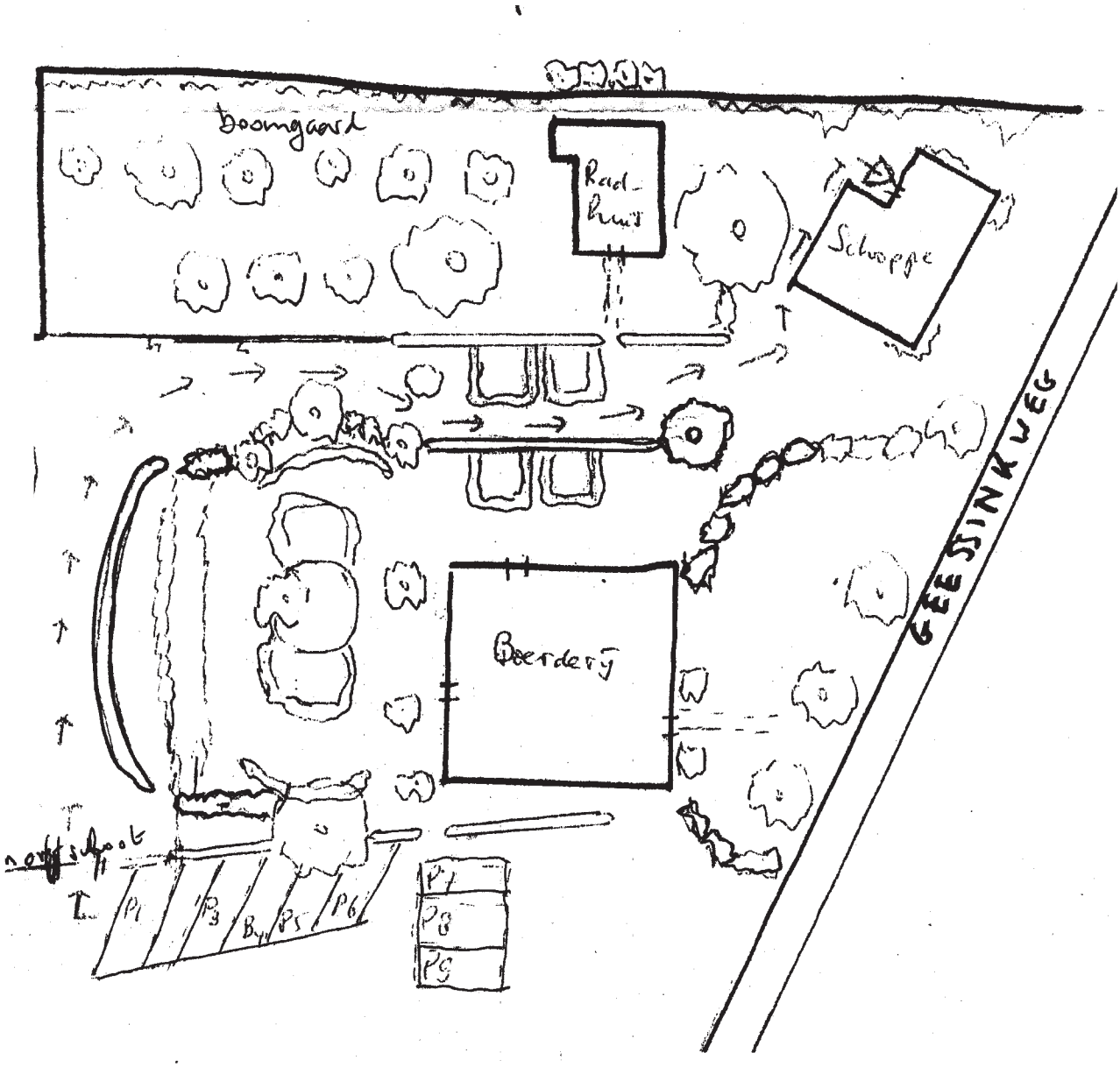
A.D. Postma.

Bijlage I

Tekeningen

tekening 1		
schaal 1:400		
project-nummer : 10-179		
versie : 22 september 2010		

Situatie-overzicht



Bijlage II

Berekeningen geluidbelasting

en toelichting

opdrachtnummer

10-179

datum

23 september 2010

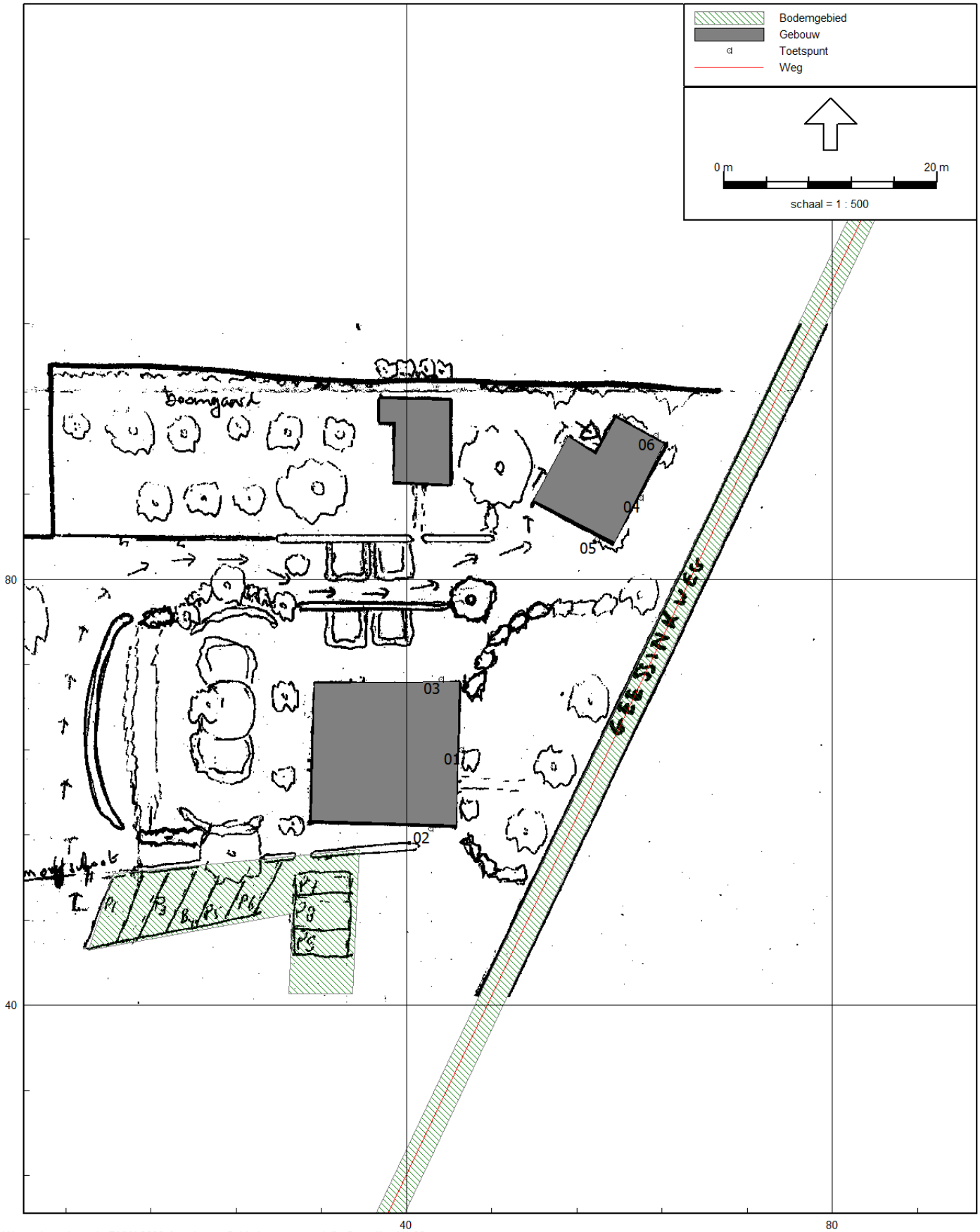
opdrachtgever

Rurealis
Stikebrand 622
7206 EV Zutphen

auteur

A.D. Postma

figuur 1 Bijlage II 22-09-10
rekenmodel wegverkeer



Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	voorgevel	1,50	46,8	42,4	36,8	46,9
01_B	voorgevel	4,50	46,9	42,5	36,9	47,0
02_A	l. zijgevel	1,50	45,6	41,1	35,6	45,6
02_B	l. zijgevel	4,50	45,6	41,2	35,6	45,7
03_A	r. zijgevel	1,50	39,7	35,3	29,7	39,8
03_B	r. zijgevel	4,50	40,5	36,0	30,5	40,6
04_A	voorgevel	1,50	50,1	45,6	40,1	50,2
04_B	voorgevel	4,50	49,8	45,3	39,8	49,9
05_A	l. zijgevel	1,50	45,8	41,3	35,8	45,9
05_B	l. zijgevel	4,50	45,9	41,4	35,9	46,0
06_A	r. zijgevel	1,50	46,3	41,8	36,3	46,4
06_B	r. zijgevel	4,50	46,1	41,6	36,1	46,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	HDef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
01	Boerderij	9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
02	Schoppe	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
03	Gebouw	4,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	Bf
01	hard	0,00
02	hard	0,00

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	Maaiveld	HDef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	voorgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
02	l. zijgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
03	r. zijgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
04	voorgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
05	l. zijgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
06	r. zijgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	HDef.	Invoertype	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR)	V(LV)	V(MV)	V(ZV)	Totaal aantal	%Int.(D)	%Int.(A)	%Int.(N)	%Int.(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)
01	Geessinkweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	--	60	60	60	232,00	6,70	2,40	0,67	--	--	--	--

Adviesburo Van der Boom bv Zutphen
10-179 plan Geessinkweg 3 Winterswijk

Bijlage II 22september 2010
Lijst van wegen

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)
01	--	95,00	95,00	95,00	--	3,00	3,00	3,00	--	2,00	2,00	2,00	--	--	--	--	--	14,77	5,29	1,48	--

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250
01	0,47	0,17	0,05	--	0,31	0,11	0,03	--	69,52	76.81	82,46	86,62	92,44	90,65	82,79	74,43	65,06	72,35	78,01

Adviesburo Van der Boom bv Zutphen
10-179 plan Geessinkweg 3 Winterswijk

Bijlage II 22september 2010
Lijst van wegen

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500
01	82,16	87,98	86,19	78,34	69,98	59,52	66,81	72,46	76,62	82,44	80,65	72,79	64,43	--	--	--	--

Grenswaarden nieuwe woningen langs bestaande wegen

Wanneer de geluidbelasting op een nieuw te bouwen woning(en), door wegverkeer, in het zgn. maatgevende jaar (10 jaar na aanvraag vergunning) en na toepassing van de zgn. "tijdelijke aftrek" ex. art. 110-g Wgh, hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, kan alleen een bouwvergunning worden verleend als het bevoegd gezag een hogere grenswaarde heeft vastgesteld.

In de meeste gevallen zijn B&W bevoegd om een hogere waarde vast te stellen (Wgh art 110 a). Uitzonderingen zijn:
- de aanleg van een rijks- of provinciale weg of een hoofdspoorweg
- bij vaststellen of wijzigen van een zone rond een industrieterrein van regionale betekenis

Volgens art. 83 lid 1, 2 en 4 kan een hogere toelaatbare geluidbelasting worden vastgesteld voor nieuwe woningen langs een bestaande weg, van ten hoogste:
- 53 dB in buitenstedelijk gebied
- 58 dB voor een agrarische bedrijfswoning
- 63 dB in stedelijk gebied
- 68 dB voor een spoorweg

Een hogere waarde mag alleen worden vastgesteld als maatregelen om de geluidbelasting tot 50 dB(A) te beperken onvoldoende doeltreffend zijn of als deze maatregelen ernstige bezwaren hebben van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (Wgh art 110a) Met de wijziging van de Wet geluidhinder op 1 januari 2007 is het merendeel van de overige randvoorwaarden en criteria, waaronder een hogere waarde kan worden verleend, komen te vervallen. De gemeente of GS moet zelf motiveren waarom ze een hogere waarde wil vaststellen en waarom niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

Het bevoegd gezag kan geen hogere waarde vaststellen dan de maximale hogere waarden voor de betreffende situatie. Op grond van de Interimwet Stad en Milieu kan hier onder strikte voorwaarden van worden afgeweken.

B&W laten de vastgestelde hogere waarde zo snel mogelijk vastleggen in het kadaster.

Adviesburo Van der Boom
17-01-07

onderwerp
Geluidbelasting
woning

opdrachtnummer
10-179

bestand
10-179r1.doc

Bijlage 5 Quickscan natuurtoets

QUICK SCAN NATUURTOETS

GEESSINKWEG 3 WINTERSWIJK-KOTTEN

INLEIDING

Aarde-Werk de Stegge is voornemens om op de locatie Geessinkweg 3 in Winterswijk- Kotten de stro-yurt met een bescheiden aanbouw uit te breiden met een kleine keuken, douche en toilet. De oude losstaande voorziening zal worden gesloopt, zodat er per saldo slechts weinig extra grond wordt bebouwd. In verband met deze ruimtelijke ontwikkeling is het wenselijk om een onderzoek uit te voeren naar relevante soorten in het kader van de Wet Natuurbescherming. André van Harxen, docent Bosbouw en Natuurbeheer (ecologie en plantkunde) en Hans Blom, IVN Natuurgids en vrijwilliger van de Zoogdiervereniging Nederland en de Vogelbescherming hebben het verkennende onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is tevens het 'tiny house' meegenomen dat op dezelfde locatie is gesitueerd.

Het doel van de quick scan is om te inventariseren of door de geplande werkzaamheden schade kan ontstaan aan beschermde soorten flora en/of fauna en hoe deze schade beperkt of gecompenseerd kan worden.

Door meerdere veldbezoeken is onderzocht of er beschermde soorten planten en dieren een leefgebied hebben op de locatie en zo ja, hoe hiermee rekening kan worden gehouden.

HET GEBIED

De locatie is gelegen in het buitengebied aan de Geessinkweg 3, 7107AR Winterswijk-Kotten.

Rondom de stro-yurt en tiny house staat lage vegetatie en op enige afstand struweel. Het omliggende gebied is overwegend agrarisch in gebruik met kleinschalige graslanden en akkers en verspreid gelegen houtwallen en oude bossen.

Geplande werkzaamheden

Het bestaande bijgebouw, een keukentje met douche, van de stroy-yurt zal worden gesloopt en vervangen door een bescheiden uitbouw van de stro-yurt, die landschappelijk is ingepast. Aan het reeds aangepaste tiny house verandert verder niets.

De status van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Ook grenst het gebied niet aan een dergelijk gebied of netwerk. Ook heeft het gebied geen beschermde status in het kader van de Habitat- of Vogelrichtlijn, dan wel de Wet Natuurbescherming.

HET ECOLOGISCH ONDERZOEK

Voor het ecologisch onderzoek zijn gegevens verzameld door het raadplegen van het Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en twee veldbezoeken op 20 april en 21 april 2021. Een veldbezoek heeft overdag plaatsgevonden. Het andere veldbezoek in de avond om de mogelijke aanwezigheid van nachtdieren zoals vleermuizen, marterachtigen en uilen vast te stellen. Tijdens de veldbezoeken waren de weersomstandigheden en het zicht goed.

Resultaten

Planten

Uit de Nationale Databank Flora en Fauna blijkt dat specifiek rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van de poelkikker en kamsalamander in de betreffende omgeving bij geschikt leefgebied voor deze soorten.

Bij het veldbezoek op 21 april overdag zijn alleen algemene soorten op de plaats van de uitbreiding van de stro-yurt aangetroffen. Hetzelfde geldt voor het tiny house. Het gaat hierbij om soorten die mogen worden verwacht op een voedselrijke bodem. Het gaat daarbij om soorten als paarse en witte dovenetel, kruipende boterbloem, hondsdraf, paardenbloem, grote brandnetel, ridderzuring, kropaar, gestreepte witbol, gewone ereprijs, melkdistel, witte klaver, vogelmuur, kleine veldkers, akkerkool, Engels raaigras, vlier, Canadese fijnstraal en kleefkruid. Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten of Rode lijstsoorten aangetroffen. Voor deze soorten is het habitat ook niet geschikt.

Op enige afstand van de stro-yurt en het tiny house staat over een greppel struweel en weer iets verder staan essen. Het struweel bestaat uit planten als krent, kardinaalsmuts en sleedoorn. De bescheiden aanbouw zal op de laatstgenoemde vegetatie en het leven daarin naar verwachting geen invloed hebben. Er is zelfs een positieve invloed te verwachten omdat geen gebruik meer zal worden gemaakt van het bestaande losstaande gebouwtje waarin zich een eenvoudige keuken en douche bevinden. Immers er zal voor het gebruik daarvan niet meer van en naar de stro-yurt hoeven te worden gelopen, omdat de nieuwe voorziening vanuit de stro-yurt van binnenuit bereikbaar is.

Vogels

Bij het veldbezoek is ook aandacht besteed aan vogels. De volgende vogels zijn in het struweel over de greppel achter de stro-yurt en tiny house gezien en of gehoord: de koolmees, de pimpelmees, de tjiftjaf, de groenling, de vink, de merel, de roodborst en de gekraagde roodstaart. Geen van de genoemde vogels staat op de Rode Lijst, maar wel zijn deze zoals alle andere in Nederland levende wilde vogels beschermd onder de Vogelrichtlijn en de Wet Natuurbescherming. Ze mogen dan ook niet worden gedood en nestplaatsen mogen niet worden verstoord tijdens de broedperiode. Onder de rand van de stro-yurt werd een broedende merel aangetroffen. De grond waarop de uitbreiding zal worden gerealiseerd is niet geschikt als broedplaats of leefgebied voor de genoemde of andere vogels. Wel dient bij de bouw rekening te worden gehouden met verstoring van mogelijk broedende vogels zoals de merel onder de rand van het dak van de stro-yurt. Om die reden is het ongewenst als in de broedperiode van half maart tot half juni werkzaamheden worden verricht. Positief effect is overigens dat de uitbouw met natuurlijke materialen mogelijkheden biedt voor het nestelen van vogels.

Zoogdieren

De geplande plek voor de aanbouw biedt geen geschikt biotoop voor streng beschermde diersoorten en soorten van de Habitatrichtlijn. Op de locatie zouden licht beschermde diersoorten zoals de veldmuis, de huismuis, de bosmuis en de rosse woelmuis kunnen worden aangetroffen, maar waarnemingen daarvan zijn tijdens het veldbezoek niet gedaan. Het gaat overigens om algemene soorten die als ‘niet bedreigd’ deel uitmaken van de Rode Lijst. Voor zover de soorten wel aanwezig zijn zullen zij gemakkelijk geschikt ander leefgebied in de nabijheid of onder of naast het te realiseren bijgebouw vinden. Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor streng beschermde soorten

zoals de das, de steenmarter en rode eekhoorn. Door het struweel over de greppel zouden de laatste twee genoemde soorten incidenteel kunnen passeren, maar de (aanbouw van) de stro-yurt zal geen verstoring teweeg brengen. Het zou zelfs een verbetering kunnen zijn als het huidige houten vrijstaande gebouwtje bij de stro-yurt wordt gesloopt.

Bijzondere aandacht is geschonken aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, door een veldbezoek in de avond. Op zicht en met behulp van een zogenaamde 'batdetector' is onderzoek hiernaar gedaan. Er zijn geen vleermuiswaarnemingen gedaan op de locatie. In de stro-yurt, het tiny house en de bomen over de greppel zijn geen verblijfplaatsen of holten van vleermuizen aangetroffen. Het ligt ook niet in de lijn der verwachting dat deze gebouwen daarvoor geschikt zijn. De directe omgeving van het plangebied is door het ontbreken van bomen minder geschikt als jachtgebied voor vleermuizen en voor zover er bomen in de omgeving staan is dit op afstand.

Amfibieën, reptielen en vissen

Amfibieën, reptielen en vissen zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Geschikt leefgebied daarvoor ontbreekt op het droge 'braakliggende' terrein met beperkte vegetatie. Weliswaar bevindt zich op enige afstand een poel, maar op het hogere en drogere stuk grond bij de stro-yurt en tiny house hebben deze soorten niets te zoeken. Wellicht ten overvloede dient opgemerkt te worden dat de in de NDFF vermelde poelkikker en kamsalamander niet zijn aangetroffen op de locatie en dat daarvoor ook geen geschikt leefgebied is.

Overige soorten dieren

Op de locatie is geen geschikt leefgebied voor beschermde ongewervelde dieren (dagvlinders/libellen etc.) en deze zijn tijdens het veldbezoek ook niet aangetroffen.

TOETSING AAN DE WET NATUURBESCHERMING

Met het veldbezoek is getoetst in hoeverre de geplande werkzaamheden het leefgebied voor beschermde soorten kan verstoren of vernietigen. Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat hiervan geen sprake is mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Er gaat overigens geen broedgelegenheid verloren, maar ter meerdere zekerheid is rust in deze periode wenselijk. Nader onderzoek is niet vereist net als het aanvragen van een ontheffing.

CONCLUSIE

Op grond van het (veld-)onderzoek ook wel 'quick scan natuurtoets' kan de conclusie worden getrokken dat aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming niet nodig is.

Winterswijk-Kotten, 28 april 2021

André van Harxen, docent Bos- en Natuurbeheer Van Hall Larenstein (ecologie en plantkunde)

Hans Blom, IVN Natuurgids, vrijwilliger Zoogdiervereniging Nederland en Vogelbescherming Nederland

Bijlage 6 Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Geessinkweg 3

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan Geessinkweg 3

Hoort bij collegebesluit d.d. 17 oktober 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.

Op 20 april 2023 is het bestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de raad. De raad heeft in haar vergadering een motie aangenomen waarin het college is verzocht het bestemmingsplan Geessinkweg 3 aan te passen en voor gewijzigde vaststelling voor te leggen aan de raad. In de motie zijn de kaders aangegeven waar de aanpassingen aan moet voldoen. Het plan is met inachtneming van die kaders aangepast.

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen met aansluitend per zienswijze de gemeentelijke reactie. Deze reacties zijn geactualiseerd met inachtneming van het aangepaste plan. Daarnaast zijn er ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerpplan 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 verzoek ingediend voor herziening van het bestemmingsplan. Het voorliggende plan voorziet daarin. Indien er na vaststelling van het plan nog sprake is van illegale situaties dan zal de gemeente daartegen handhavend optreden.

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 is aangepast. Niet alle onderdelen daarvan zijn gelegaliseerd. De tiny house en de stro yurt worden verwijderd. Het plan heeft in die vorm 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 worden de tiny house, de yurt en de kas los van het bestaande erf, waardoor deze niet geheel compact is. De tiny house en de yurt worden verwijderd.

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. Daarnaast worden de yurt en het tiny house verwijderd.

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 voor de hand dan de geldende agrarische bestemming. De gronden worden namelijk niet gebruikt ten behoeve van een 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 uitsluitend een duurzaamheidscentrum is toegestaan.

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

De yurt en tiny house worden verwijderd uit het plan.

Conclusie: De yurt en tiny house worden verwijderd uit het plan.

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 verwijderd.
2. De schoppe wordt de tweede bedrijfswoning.

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 en verandering van de locatie en het aantal bedrijfswoningen in de regels en verbeelding.

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 verzoek ingediend om de illegale activiteiten en bebouwing te legaliseren. Een deel van de geconstateerde bebouwing vinden we niet passend en moet daarom verwijderd worden. Doordat het ingediende verzoek voor het overige 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.

Het aangepaste plan komt tegemoet aan de indieners, het Radmakershuuske blijft een recreatiewoning. De meer naar de Geesinkweg gelegen schoppe wordt de tweede bedrijfswoning. Een woonbestemming heeft 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 binnen het plangebied. Tussen de bedrijfswoning in de schoppe en de woonbestemming van indienders ligt ook nog een zone van minimaal 20 meter met een groenbestemming en een agrarische bestemming. Planologisch zijn zowel de activiteiten op het perceel van de indiener als de bedrijfswoningen uitvoerbaar.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. De functie van het Radmakershuuske wordt in het plan gewijzigd naar een recreatiewoning. De schoppe krijgt de functie van tweede bedrijfswoning.

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. Degenen die in de twee bedrijfswoningen wonen hebben een functionele relatie met het bedrijf. Het gaat om de eigenaar van het duurzaamheidscentrum, bewoner van het hoofdgebouw, de boerderij. Daarnaast gaat het om medewerkers en vrijwilligers die op het duurzaamheidscentrum werken. De huisvesting op het duurzaamheidscentrum maakt deel uit van het ter plaatse aangeboden concept.

Wat betreft de voorwaarden voor woningsplitsing is van belang dat wordt voldaan aan de bouw wet- 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 wet- en regelgeving. In paragraaf 2.2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan is toegelicht dat de bedrijfswoningen landschappelijk zijn ingepast. Verder verwijzen we naar de reactie op zienswijze 2 onder a.

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 bedrijfswoningen in de regels en verbeelding naar twee stuks. Zie ook punt f van zienswijze 1.

c. 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 twee 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. Er bestaat ook overigens geen verplichting om in het buitengebied enkel woningen voor gezinnen met jonge kinderen mogelijk te maken.

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. Het aantal bedrijfswoningen wordt beperkt tot twee.

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 bedrijfswoningen in de regels en verbeelding tot twee stuks.

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

Er is niet gespecifieerd welke informatie over de woonbestemming in de toelichting onjuist is. Wel is deze toelichting nader bekeken. Voor zover het gebruik van de hooiberg als woning was aangegeven is dit nu 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 o.a. de hooiberg woning 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 reeds bestaande en bestemde 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 verzoek ingediend om de illegale activiteiten te legaliseren. Doordat het ingediende verzoek na aanpassingen passend is binnen het beleid werkt de gemeente mee aan de herziening van het bestemmingsplan. Een aantal illegale bouwwerken moeten worden verwijderd. 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 toen geen overtreding vastgesteld. Ook op andere punten is toen niet direct 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. De tiny house en yurt achter op het erf worden verwijderd.

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. De tiny house en yurt worden verwijderd.

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. Het aantal bedrijfswoningen wordt beperkt tot twee stuks.

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.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. De hooiberg krijgt geen woonfunctie meer maar mag enkel worden gebruikt voor een kortdurende logiesfunctie.

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 is inderdaad onjuist. Deze aanduiding 'bedrijfswoning' wordt op deze locatie verwijderd.

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 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.

Het aantal bedrijfswoningen wordt beperkt tot twee stuks. 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'. Zie antwoord f van zienswijze 1.

De schoppe welke al bestaande verblijfsmogelijkheden had, wordt de tweede bedrijfswoning. 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.

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. Daarnaast zullen de yurt, hooiberg, radmakershuuske en tiny house niet meer worden bestemd als bedrijfswoning.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp op de volgende 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.
- Het aantal bedrijfswoning wordt beperkt tot twee stuks.

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 door de gemeente op 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 logiesruimte voor kortdurend verblijf (maximaal 7 dagen) ten behoeve van de bedrijfsvoering. Dit is aangepast bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
C. Het tiny house moet worden verwijderd.

De twee 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 wijziging van de toelichting, de regels en de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp met betrekking tot het huidige gebruik van de hooiberg. 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 bedrijfswoningen in de regels en verbeelding.

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 toegelicht in paragraaf 3.3.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Tevens wordt met vaststelling van het bestemmingsplan het aantal bedrijfswoningen verminderd tot maximaal twee stuks, zie ook antwoord f van zienswijze 1.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan, alleen het aantal bedrijfswoningen wordt verminderd tot twee stuks.

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 tot twee stuks, 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. Het aantal bedrijfswoningen wordt in de regels en verbeelding verminderd tot maximaal twee stuks.

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 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.

De toegestane hoeveelheid bebouwing is ten opzichte van het ontwerp gewijzigd. De yurt en tiny house moeten worden verwijderd. Zo blijft een compact erf gehandhaafd. Het is niet zo dat met het toevoegen van enkele gebouwtjes geen sprake meer is van het per saldo toevoegen van kwaliteit. De kwaliteit bestaat uit meer dan alleen de bebouwing.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. De yurt en tiny house achter op het erf moeten worden verwijderd.

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 toegelicht in paragraaf 3.3.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Het aantal bedrijfswoningen is ten opzichte van het ontwerp beperkt tot maximaal twee stuks, één in de boerderij en één in de schoppe.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Het aantal bedrijfswoningen is ten opzichte van het ontwerp beperkt tot maximaal twee stuks, één in de boerderij en één in de schoppe.

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.

Zie antwoord f van zienswijze 1.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze vormt aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. De yurt en tiny house achter op het erf moeten worden verwijderd.

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 de beoordeling van kernkwaliteiten in 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.

De yurt en tiny house moeten in het aangepaste plan worden verwijderd. 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 aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. De yurt en tiny house achter op het erf moeten worden verwijderd.

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 aangevuld. 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 aanvulling 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 p voor zienswijze 6. De yurt en tiny house worden verwijderd.

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.

Zie antwoord p voor zienswijze 6. De yurt en tiny house worden verwijderd.

u. Indiener stelt dat de achteruitgang, genoemd onder punt t 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.

Deze locatie is wél opgenomen in bestemmingsplan en heeft een groenbestemming gekregen. Gebouwen mogen binnen die bestemming niet worden gebouwd. Ook een camperplek is op die locatie niet toegestaan. Zo nodig zal de gemeente daar op handhaven.

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 aangevuld.

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, twee bedrijfswoningen, evenementen en het 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. De bebouwing is in het aangepaste plan geconcentreerd op het bestaande erf.

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.

Zie antwoord p voor zienswijze 6. De yurt en tiny house worden verwijderd.

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 p voor zienswijze 6. De yurt en tiny house worden verwijderd (en de bouwvlakken daarvoor ook).

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. De yurt en tiny house aan de rand van de es worden verwijderd. Deze wijzigingen wordt bij vaststelling aangepast op de verbeelding en 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 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 verzoek ingediend voor het legalisatie. Een deel van de gebouwde bouwwerken wordt niet gelegaliseerd. Er wordt op toegezien dat die verwijderd worden. 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. De yurt wordt verwijderd.
3. De tiny house wordt verwijderd.

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: Het aantal bedrijfswoningen wordt in het aangepaste plan beperkt tot twee. De bovengenoemde aanpassingen worden verwerkt in de verbeelding en de regels.

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 voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan. Ook zijn zoals in deze beantwoording omschreven veel aanpassingen gedaan aan het plan om tegemoet te komen aan de zorgen van indieners.

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.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan Geessinkweg 3 van de gemeente Winterswijk;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2107BGGEESSNKWG3-VA01 met bijbehorende regels en bijlagen;

bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk"

het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk" met identificatienummer NL.IMRO.0294.BP1001BGHERZIENING-va01 van de gemeente Winterswijk, vastgesteld op 17 januari 2011;

verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

archeologische verwachting

een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

archeologische waarde

een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of booronderzoek en/of geofysisch onderzoek en/of archeologische opgraving en/of archeologische begeleiding) verricht door een dienst, bedrijf of instelling met een certificaat verleend door een certificerende instelling met een accreditatie van de Raad voor accreditatie ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de vigerende Kwaliteitsnormen voor de Nederlandse Archeologie en conform gemeentelijk beleid;

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting functioneel verbonden is aan de bestemming van het gebouw of het terrein;

bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van het terinzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van het terinzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan het moment bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, niet zijnde een verblijfsruimte;

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

EHS - Ecologische Hoofstructuur (Natuurnetwerk Nederland)

een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden, natuurrijke cultuurlandschappen en verbindingszones, met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;

erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

evenement

een incidenteel plaatsvindende activiteit met een groot publieksaantrekkend karakter, gericht op het vermaken van publiek;

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, tenzij in de regels anders is bepaald;

houtwallen / houtsingels

houtopstanden die dienen ter afscherming van bebouwing dan wel ter versterking of bescherming van de landschappelijke waarden van het gebied. Hieronder worden niet begrepen houtopstanden die worden geteeld in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

huishouden

één of twee personen, al dan niet met hun eigen kinderen, die gebruik maken van één (bedrijfs)woning.

kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

karakteristiek

gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Project" alsmede gebouwen met een voor Winterswijk typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de adviescommissie op het gebied van cultuurhistorie als zodanig kan worden aangemerkt;

kernkwaliteiten

de wezenlijke landschappelijke en ecologische kenmerken van een bepaald gebied, gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur/Natuurnetwerk Nederland;

landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

maatschappelijke voorzieningen

Het gebruik van een duurzaamheidscentrum, een duurzaamheidscentrum betreft een informatie- en cursuscentrum met expositie- en vergaderruimte, slaapruimte (logies) en keuken met ondergeschikte detailhandel.

mitigerende maatregelen

maatregelen die de aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities beperken;

nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

normaal agrarisch gebruik

het zaai- en oogstklaar maken van de bodem evenals het oogsten;

normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

omgevingscondities

de kwaliteiten van de omgeving voor zover deze van invloed zijn op kernkwaliteiten van een bepaald gebied, gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur;

omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

ondersteunende horeca

horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie;

overkapping

een overkapt bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden;

peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

verblijfsrecreatie

recreatie waarbij het verblijf, de overnachting(en), een essentieel onderdeel is;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

waardevol landschap

een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

wonen

het gehuisvest zijn van één huishouden in een woning;

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.2

Voor het meten van de inhoud van woningen worden bijgebouwen niet meegerekend.

2.3

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.4

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. houtwallen en houtsingels;
b. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

3.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

3.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. houtopstanden behorende tot de houtwallen en houtsingels te vellen, te rooien of te beschadigen;
b. aanleggen, verbreden en verharden of verdergaand verharden van paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;

3.3.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 3.3.1 dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.3.3 Vergunning

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.3.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de bestemming in de bestemming 'Agrarisch - Cultuurlandschap' zoals vervat in artikel 3 van het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. de wijziging houdt verband met de verplaatsing van de ter plaatse aanwezige houtsingel;
b. er mag geen bouwvlak worden opgenomen;
c. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding **'bedrijfswoning'**, het wonen in een bedrijfswoning, waarbij inwoning is toegestaan, met daaronder begrepen praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m^2 van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
c. ter plaatse van de aanduiding **'cultuurhistorische waarden**', het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - logiesfunctie**', een logiesfunctie van een persoon voor maximaal 7 aaneengesloten nachten, wiens verblijf functioneel verbonden is aan de bestemming van het gebouw of het terrein;
e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - evenementen**', evenementen met betrekking tot duurzaamheid, mits dit gebruik beperkt blijft tot maximaal vijf evenementen per kalenderjaar voor maximaal 75 bezoekers per evenement;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van **maatschappelijk - recreatiewoning**', het gebruik van een recreatiewoning;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. voor zover een bouwvlak is aangegeven dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de bedrijfsvloeroppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
c. ter plaatse van de aanduidingen **'bedrijfswoning'** is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'** aangegeven aantal;
d. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**' de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan dient te worden gehandhaafd, met dien verstande dat een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
e. de goothoogte bedraagt maximaal de bestaande goothoogte;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte;
g. de oppervlakte van de bedrijfswoningen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
b. de goothoogte bedraagt maximaal de bestaande goothoogte;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte
d. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij op de perceelgrens wordt gebouwd.
f. in aanvulling van het bepaalde onder a tot en met e geldt dat de gronden niet in aanmerking komen voor het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen als bedoeld in artikel 2 lid 3 en lid 12 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, zoals dat luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. in de overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede milieusituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. de verkeersveiligheid;
e. de brandveiligheid;
f. de sociale veiligheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Vergroten bedrijfswoning
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder g voor het vergroten van de oppervlakte van een bedrijfswoning, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte mag met maximaal 20 m^2 worden uitgebreid;
b. de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa dient gehandhaafd te blijven;
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.2 Vergroten bedrijfsvloeroppervlakte bedrijfsgebouwen
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het plan afwijken voor het toestaan van een grotere bedrijfsvloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. de vergroting mag niet meer bedragen dan 26,5% van de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen;
b. overschrijding van de bouwgrenzen is toegestaan;
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig lid 4.1 zonder de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 2, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig lid 4.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 2, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig lid 4.1 zonder de aanleg en instandhouding van tenminste 10 parkeerplaatsen.

4.5.3 Strijdig gebruik
Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt verstaan een gebruik van recreatiewoningen of recreatievoorzieningen ten behoeve van permanente bewoning.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.1 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 2 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 2 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 2 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m^2 wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, tenzij er sprake is van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, tenzij er sprake is van nieuwe kelders.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden in de grond (in situ) te behouden.

5.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het verwijderen van boomstobben en/of het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 5.4.1 bedoelde verbod geldt niet:

a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
g. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 5.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 25.4.1. moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, dan moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaatsvinden.
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

5.4.4 Voorwaarden aan vergunning

a. overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd

Programma van Eisen; of
3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

5.5.2
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk omzetten van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' in de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals vervat in artikel 22 van het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m^2 wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, tenzij er sprake is van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, tenzij er sprake is van nieuwe kelders.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden in de grond (in situ) te behouden.

6.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 100 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 6.4.1 bedoelde verbod geldt niet:

a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,4 m onder het bestaande maaiveld of een kleinere oppervlakte beslaan dan 100 m^2;
b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f. in geval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist, dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
g. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4.4 Voorwaarden aan vergunning

a. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;

3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

6.5.2
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk omzetten van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' in de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals vervat in artikel 3 van het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

7.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 onder a wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m^2 wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, tenzij er sprake is van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, tenzij er sprake is van nieuwe kelders.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden in de grond (in situ) te behouden.

7.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 100 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 7.4.1 bedoelde verbod geldt niet:

a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld of een kleinere oppervlakte beslaan dan 100 m^2;
b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f. in geval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist, dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
g. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden aan vergunning

a. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;

3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 3, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

7.5.2
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk omzetten van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' in de bestemming Waarde - Archeologie, zoals vervat in artikel 3 van het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

8.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 onder a wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 8.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m^2 wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, tenzij er sprake is van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, tenzij er sprake is van nieuwe kelders.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden in de grond (in situ) te behouden.

8.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 2.500 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 8.4.1 bedoelde verbod geldt niet:

a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld of een kleinere oppervlakte beslaan dan 2.500 m^2;
b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f. in geval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist, dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
g. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 8.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorwaarden aan vergunning

a. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;

3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

8.5.2
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk omzetten van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' in de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals vervat in artikel 3 van het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maatvoering

10.1.1 Bestaande maatvoering
In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

10.1.2 Bestaand bebouwingspercentage
In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.1.3 Uitzondering
Het bepaalde in artikel 10.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop van bestaande bijgebouwen en overkappingen.

10.2 Ondergronds bouwen

Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen, met uitzondering van ondergrondse bouwwerken ten behoeve van de opslag van mest, waarvoor geldt dat deze zijn toegestaan in alle gronden binnen een bouwvlak gelegen in de bestemming Agrarisch – Cultuurlandschap.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie tenzij dit uitdrukkelijk krachtens de regels is toegestaan;
d. een gebruik van recreatiewoningen en recreatievoorzieningen ten behoeve van permanente bewoning, dan wel anders dan voor recreatieve doeleinden.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Overige zone - ehs verweving

12.1.1 Aanduidingsomschrijving
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ehs verweving' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.

12.1.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid
Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt niet genomen indien sprake is van een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied, met dien verstande dat significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied geen belemmering vormt voor het nemen van dat besluit:

a. voor zover mitigerende maatregelen deze aantasting te niet doen, of;
b. voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid of het verlenen van een omgevingsvergunning is van groot openbaar belang;
    2. er is geen reëel alternatief voor de voorgenomen omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid;
    3. de aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen;
    4. voor zover de aantasting niet door mitigerende maatregelen wordt beperkt, worden hiervoor compenserende maatregelen getroffen.

12.1.3 Advies
Een in het plan opgenomen bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- of gebruiksregels of bij omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden toe te staan, of een wijzigingsbevoegdheid, dat een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied tot gevolg heeft, wordt niet eerder verleend respectievelijk toegepast dan nadat advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap.

12.2 Waardevol landschap

12.2.1 Aanduidingsomschrijving
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevol landschap.

12.2.2 Specifieke gebruiksregels
Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

a. geen aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft, of;
b. het besluit leidt tot behoud of versterking van die bijzondere kwaliteiten.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

13.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.1 kan slechts worden verleend, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

14.2 Wijziging van een bestemming in de bestemming Bos of Natuur

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming 'Bos' of 'Natuur', zoals vervat in respectievelijk artikel 5 en artikel 12 van het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. er dient een inrichtings- en beheersvisie te worden opgesteld waarin de natuurontwikkeling dan wel de bosaanleg is uitgewerkt;
b. de aanleg van bos is niet toegestaan op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid';
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

14.3 Wijziging van een bestemming in de bestemming Groen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming 'Groen', zoals vervat in artikel 8 van het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

14.4 Wijziging van een bestemming in de bestemming Water

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming 'Water', zoals vervat in artikel 17 van het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", ten behoeve van waterretentie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. uit onderzoek blijkt dat waterretentie binnen het gebied noodzakelijk is;
b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot ,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2
Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3
Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en/of in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.2.3
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4
Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan "Geessinkweg 3" van de gemeente Winterswijk.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Indicatieve lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten

BIJLAGE 1: INDICATIEVE LIJST VAN NEVEN-/HERGEBRUIKSACTIVITEITEN

FUNCTIE	**'EHS verweving'**	**'EHS verbinding'**	**'EHS natuur'**	**'waardevol landschap'**
Verblijfsrecreatie				
- kampeerboerderij	H	H	H	H
- appartementen	H	H	H	H
- hotelaccommodatie	H	H	H	H
- bed & breakfast	H	H	H	H
- pension	H	H	H	H
Dagrecreatie				
- ijssalon	N/H	N/H	N/H	N/H
- terras/ theetuin	H	H	H	H
- theeschenkerij	H	H	H	H
- bezoekerscentrum	N/H	N/H	N/H	N/H
- paardenpension / -stalling	N/H	N/H	N/H	N/H
- sauna	N/H	N/H	N/H	N/H
- paardenverhuur	N	N	N	N
- fietsenverhuur	N	N	N	N
- kanoverhuur	N	N	N	N
- trapautoverhuur	N	N	N	N
- manege	N/H	N	N	N/H
- huifkarcentrum	N/N	N	N	N/H
Zorg				
- privékliniek	N/H	N/H	N/H	N/H
- kuuroord/beautycentrum	N/H	N/H	N/H	N/H
- dagverblijf	N/H	N/H	N/H	N/H
- dierenkliniek	N/H	N/H	N/H	N/H
- sociale nevenfunctie op agrarisch-bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N/H	N	-	N/H
Opslag				
- caravans / boten	N	N	N	N/H
- inboedel	N	N	N	N/H
- overige statische opslag	N	N	N	N/H
Overige functies				
agrarische hulpbedrijven				
- loonbedrijven	-	-	-	N/H
- veehandelbedrijven	-	-	-	N/H
toeleverende bedrijven				
- spermabank	N	-	-	N/H

FUNCTIE	**'EHS verweving'**	**'EHS verbinding'**	**'EHS natuur'**	**'waardevol landschap'**
- fouragehandel	N	-	-	N/H
- zaaizaad en potgoed	N	-	-	N/H
- opslag agrarische producten	N	-	-	N/H
- hoefsmederij	N	-	-	N/H
semi-agrarische bedrijven				
- hoveniersbedrijven	N/H	-	-	N/H
- boomverzorgingsbedrijven	N/H	N/H	-	N/H
- natuur- en landschapsbeheer	N/H	N/H	N/H	N/H
- bosbouwbedrijven	N/H	-	-	N/H
- vis- escargot- wormkwekerij	N/H	N/H	-	N/H
Ambachtelijke landbouwproduktver-werkende bedrijven				
- slachterij	N	-	-	N
- vleesverwerking	N	-	-	N
- zuivelverwerking	N	-	-	N
- plantaardige produktverwerking	N	-	-	N
- imkerij	N/H	N/H	-	N/H
- palingrokerij	N/H	N/H	-	N/H
- wijnmakerij	N/H	N/H	-	N/H
- ijsmakerij	N/H	N/H	-	N/H
- bierbrouwerij	N/H	N/H	-	N/H
- riet- en vlechtwerk	N/H	N/H	-	N/H
Overige ambachtelijke bedrijven				
- bouwbedrijven	N	-	-	N/H
- schildersbedrijven	N	-	-	N/H
- glas in lood zetterijen	N	-	-	N/H
- installatiebedrijven	N	-	-	N/H
- electrotechnisch installatiebedrijf	N	-	-	N/H
- dakdekkersbedrijf	N	-	-	N/H
- rietdekkersbedrijf	N	-	-	N/H
- houtbewerkingsbedrijven	N	-	-	N/H
- houtzagerij en -schaverij	N	-	-	N/H
- speeltoestellenfabricage	N	-	-	N/H
- lasinrichtingen / bankwerkerijen	N	-	--	N/H
- vervaardiging medische instrumenten/precisie-instrumenten en orthopedische artikelen	N	-	-	N/H
- meubelmakerij / restauratie	N	-	-	N/H
- meubelstoffeerderijen	N	-	-	N/H
- vervaardigen en reparatie sieraden	N	-	-	N/H
- vervaardigen en reparatie muziek-	N	-	-	N/H

FUNCTIE	**'EHS verweving'**	**'EHS verbinding'**	**'EHS natuur'**	**'waardevol landschap'**
instrumenten				
- spel- en speelgoedfabricage	N	-	-	N/H
- spinnen en weven van textiel	N/H	N	-	N/H
- vervaardiging van textielwaren	N/H	N	-	N/H
- kledingvervaardiging	N/H	N	-	N/H
- reparatiebedrijven gebruiksgoede-ren	N/H	N	-	N/H
- pottenbakkerij	N/H	N/H	-	N/H
- natuursteenbewerking / beeld-houwerij	N/H	N/H	-	N/H
- zeefdrukkerij	N/H	N/H	-	N/H
- grafische bedrijven	N/H	N/H	-	N/H
Overige dienstverlening				
- cursuscentrum	N/H	N/H	-	N/H
- crèche / peuterspeelzaal	N/H	N/H	-	N/H
- museum/ / tentoonstellingsruimte	N/H	N/H	-	N/H
- dierenasiel / -pension	N/H	-	-	N/H
- kappersbedrijf	N	N	-	N
- computerservicebedrijf	N/H	N/H	-	N/H
- adviesbureau	N/H	N/H	-	N/H
- geluids- en/of TV-studio	N/H	N/H	-	N/H
- telecommunicatie	N/H	N/H	-	N/H
- antiekhandel	N/H	N/H	-	N/H
- kunsthandel	N/H	N/H	-	N/H
Aan-huis-gebonden-beroep				
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N/H	N/H	-	N/H
- dierenarts	N/H	N/H	-	N/H
- atelier	N/H	N/H	-	N/H
- overige aan-huis-gebonden-beroepen	N/H	N/H	-	N/H

H = hoofdactiviteit zoals van toepassing in artikel 34

N = nevenactiviteit zoals van toepassing in artikel 3 en artikel 18

- = niet toegestaan

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijk inpassingsplan Geesinkweg 3



* Onder 'cultuurveldjes' wordt verstaan: oude cultuurgewassen (rogge of spelt, boekweit, vlas, luzerne) en huttentut (eenjarige kruisbloemige).