

# Bestemmingsplan

Geessinkweg 3

Winterswijk-Kotten

ID-nummer : NL.IMRO.0294.BP1011BGGEESSINK3-VA01

## COLOFON

Opdrachtgever: Stichting Aarde-Werk De Stegge

Opdrachtnemer: Bureau De Lange Stedebouw Deventer

I.s.m. RUREALIS, Projectbureau voor  
Plattelandsontwikkeling

Datum: 11-10-2011

## Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	De bij het plan behorende stukken	3
2.	BELEID	4
2.1	E.U./ Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.4	Flora- en faunaonderzoek	16
2.5	Bodemonderzoek	17
2.6	Externe veiligheid	17
2.7	Water	18
2.8	Verkeer en geluid	19
2.9	Luchtkwaliteit	19
2.10	Milieuzonering bedrijven	20
2.11	Samenvatting en conclusies	21
3.	PLANBESCHRIJVING	23
3.1	Huidige situatie	23
3.2	Toekomstige situatie	25
4.	TOELICHTING PLANREGELS	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Plansystematiek	30
4.3	Bestemmingsregels Geessinkweg 3	30
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6.	INSPRAAK EN OVERLEG	33
6.1	Gevoerd vooroverleg met belanghebbenden	33
6.2	Openbare bespreking plan/ inspraak	
6.3	Zienswijzen	

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De Stegge op het adres Geessinkweg 3 Kotten is een voormalige boerderij in het buitengebied van gemeente Winterswijk. De agrarische bedrijfswoningen hebben in het verleden reeds een woonfunctie gekregen. De huidige eigenaren willen hier een cursuscentrum opzetten. In dit kader wordt een voormalige schuur op het erf wordt hergebruikt als centrum waar cursisten kunnen worden ontvangen voor cursussen op het gebied van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het centrum biedt tevens overnachtingsmogelijkheid voor de cursisten.

Het bouwperceel en landbouwpercelen zijn eigendom van de huidige bewoners van de boerderij, van wie mevrouw Boessenkool bestuurslid is van Stichting Aarde-Werk. De Stegge, een organisatie die zich richt op bewustwording op het terrein van duurzaamheid en zorg voor de aarde. Het cursuscentrum zal een bijdrage leveren aan het werk van deze stichting.

Ten behoeve van de nieuwe activiteiten is het verzoek ingediend het erf met de daarop gelegen gebouwen als maatschappelijk te bestemmen. De bijbehorende grond van het voormalige boerenbedrijf behoudt haar oorspronkelijke agrarische functie.

Het verzoek tot bestemmingsplanherziening werd op 13-11-09 besproken door het College van B&W van de gemeente Winterswijk. B&W besloot over te gaan tot bestemmingsplanherziening onder voorwaarden en koos voor maatwerk voor dit verzoek, met als argument dat het unieke moet worden gezien in de praktijkschool voor duurzaamheid, de duurzame innovatieve elementen van de schoppe na verbouw en natuuraanleg met cultuurhistorische en toegenomen natuurwaarden. In de B&W-nota van 2 maart 2010 is vastgesteld, dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden gesteld in het raadsbesluit van 17 december 2009.

De gemeente stelt als voorwaarde dat bij hergebruik de karakteristieke schuur zoveel mogelijk het oorspronkelijke uiterlijk behoudt, dus met behoud van de oorspronkelijke afmetingen en zoveel mogelijk gebruik van de oude bouwmaterialen. Verder heeft de gemeente gevraagd om de volgende aanvullende gegevens:

- Watertoets volgens de richtlijnen van Waterschap Rijn & IJssel,
- Quickscan flora en fauna,
- Toets bodemkwaliteit,
- Akoestisch rapport,
- Toets luchtkwaliteit.

Deze onderzoeken worden verder besproken in hoofdstuk 3.

### 1.2 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan Geessinkweg 3 Winterswijk-Kotten bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding met IDN NL. IMRO0294.BP1011BGGEESINK3-VA01
- Bijlagen, bestaande uit:
  - Rapport quickscan flora en fauna,
  - Rapport toets bodemkwaliteit,
  - Akoestisch rapport incl. resultaten toets NIBM t.a.v. luchtkwaliteit.
  - Ondernemingsplan Aarde-Werk de Stegge
  - Ontvangen reacties vooroverleg

## 2. BELEID

In dit hoofdstuk wordt het relevante Europese/nationale, provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur weergegeven.

### 2.1 E.U./ Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het motto van de Nota Ruimte is 'decentraal wat kan en centraal wat moet'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het Rijk zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de nota zijn diverse beleidsvelden integraal benaderd. Voor dit bestemmingsplan is relevant:

- Wonen, werken en recreëren in het buitengebied,
- Nationale landschappen.

#### Wonen, werken en recreëren in het buitengebied

Binnen dit beleidsveld wordt gestreefd naar optimale benutting van de bestaande bebouwing en ruimte voor nieuwbouw. Geconstateerd wordt dat de komende jaren het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied zal blijven stijgen. Tot vrijkomende bebouwing wordt niet alleen de agrarische bebouwing gerekend. Het kan om allerlei soorten bebouwing gaan, zoals zorginstellingen of kazernes die hun oorspronkelijke functie verliezen.

In dit kader wordt gestreefd naar hergebruik van vrijkomende bebouwing. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan daarbij gaan om bedrijvigheid die gelieerd is aan de functie van het buitengebied, zoals bijvoorbeeld recreatiebedrijven. Daarnaast kunnen vestigingsmogelijkheden worden geboden aan niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten en bedrijvigheid.

Om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten, vraagt het rijk aan provincies om een planologische kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.

#### Nationale landschappen

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationale kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaaleconomisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt.

In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo-nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw. Nationale landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderij. Ook maken provincies en gemeenten afspraken over aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe infrastructurele projecten niet toegestaan.

### **2.1.2 Agenda Vitaal Platteland**

Deze agenda bevat de Rijksvisie op de veranderopgaven voor de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Deze agenda is in 2004 in samenhang met de Nota Ruimte opgesteld. De uitvoeringsagenda van de Nota Ruimte is opgesteld in samenhang met onder andere het Meerjarenprogramma 2007-2013 (MJP2) van het ministerie van LNV. Hierin wordt geconstateerd, dat een vitale plattelandseconomie belangrijk is voor de Nederlandse economie en een levensvoorwaarde voor de leefbaarheid van gebieden. De economische bijdrage van o.a. landbouw, recreatie en toerisme is in de eerste plaats de verdienste van ondernemers. Uitgangspunt voor de overheid is dat alle betrokken partijen - boeren zowel als recreatieondernemers, landgoedeigenaren zowel als dienstverleners - onder bepaalde randvoorwaarden in staat gesteld moeten worden bij te dragen aan een vitaal platteland. Bij het vormgeven van de regelgeving en het aanbieden van faciliteiten, ook in de sfeer van kennis en innovatie, zal daarmee rekening worden gehouden. Ten aanzien van het landschap streeft het rijk naar versterking van de kwaliteit en diversiteit door bescherming en ontwikkeling van Nationale Landschappen. In dit kader vraagt zij van provincies en gemeenten dat zij wonen en bedrijvigheid laten ontwikkelen met landschappelijke kwaliteit.

### **2.1.3 Nota Belvédère**

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. In de nota zijn uitgangspunten voor cultuurhistorisch ruimtelijk beleid neergelegd, die door moeten werken in ander ruimtelijk beleid. De nota zelf bevat geen beleid. Doelstelling van de nota is dan ook: De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte, en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen. Voor het ruimtelijk beleid komen hieruit als belangrijkste nevedoelen voort:

- Het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijke als landelijke gebied als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen;
- Het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenoemde Belvédèregebieden.

Het plangebied valt binnen het Belvédère-gebied Winterswijk. Het cultuurhistorische karakter van het gebied wordt volgens de nota vormgegeven door onder meer de volgende fysieke dragers: gave escomplexen, oude waardevolle scholtehoeven in samenhang met kleinschalige beplantingen en verkavelingspatronen, havezaten, (restanten van) watermolens, grachten, steengroeve, kerken, kapellen en kloosters en terreinen met een hoge archeologische waarde en/of betekenis. Op deze dragers kan het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie zich richten. Zij kunnen hier zelf invulling aan geven, met als doelstelling het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit. Dit beleid is uitgewerkt in het Provinciale beleidsplan Belvoir 2 en het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan.

### 2.1.4 Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, het besluit externe veiligheid, en wet geluidhinder. In hoofdstuk 3 wordt besproken op welke wijze het plan aan deze kaders voldoet.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Streekplan provincie Gelderland

In het Streekplan Gelderland 'Kansen voor de regio's' uit 2005 zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vastgelegd. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruikmakend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Als uitwerking van deze hoofddoelstelling hanteert de provincie een aantal doelen, waarvan de volgende doelen relevant zijn voor dit plan::

- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- Bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

De provincie kiest voor een selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn. Dit vertaalt zich in een tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur: de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik (b.v. stedelijke ontwikkeling, infrastructuur, intensieve recreatie, intensieve agrarische teelten) – het rode raamwerk; de functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage dynamiek en kwetsbaar zijn voor en intensief ruimtegebruik (b.v. de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor water) – het groen-blauwe raamwerk; Daarnaast zijn er nog de steden, dorpen, buurtschappen buiten de ruimtelijke hoofdstructuur, de waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland - het multifunctionele gebied. In het provinciaal beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Het plangebied is gesitueerd in het multifunctioneel gebied van Nationaal Landschap Winterswijk. Voor multifunctioneel gebied zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Ontwikkeling door uitvoering van reconstructieplannen,
- Accommoderen van nieuwe economische dragers,
- Accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken,
- Inspelen op regionale structuurkenmerken,
- Gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Ten aanzien van het platteland zijn doelstellingen verder uitgewerkt in de Provinciale beleidsnota "Functies zoeken plaatsen zoeken functies".

Provinciale Staten hebben in de Streekplanuitwerking Nationale landschappen besloten om voor de Nationale landschappen geen eigen planologisch beleid vast te stellen. Binnen de Nationale landschappen geldt de afweging uit de Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen. Voor multifunctioneel gebied (geen kernkwaliteiten) is met het Rijk afgesproken, dat de invulling aan gemeenten wordt overgelaten. Wel geldt de eis dat bijgedragen wordt aan landschappelijke versterking.

### 2.2.2 Nota Belvoir 2

Het hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'. Dit is het adagium van de Nota Belvoir 2 waarin het cultuurhistorisch beleid van de provincie is vastgelegd. Hiermee wordt aangegeven dat omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet inhoudt dat ontwikkelingen bevroren moeten worden, maar juist het omgaan met ontwikkelingen, zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar worden of juist blijven.

Winterswijk behoort tot het gebied Winterswijks Plateau. Het Winterswijks plateau was regelmatig het toneel van internationale conflicten. Door de vele invloeden van buitenaf ontwikkelde het een eigen karakter (omstreden ligging). Het gebied kent een van de meest kleinschalige landschappen van Gelderland met een grote landschappelijke variatie (kleinschalig boerenland). Ook zijn hier de typisch Winterswijkse landgoederen met kenmerkende gebouwen en grond voor landbouw, bosbouw en jacht te vinden, de scholtengoederen. De cultuurhistorische identiteitsdragers van het Winterswijks Plateau zijn daarom:

- Omstreden ligging (wisselende machten en de strijd daartussen bepaalden het land);
- Kleinschalig boerenland (zeer kleinschalig karakter door geomorfologie en daarop inspelende mens)
- Scholtengoederen (de typisch Winterswijkse landgoederen met grond voor landbouw, bosbouw en jacht en kenmerkende gebouwencomplexen).

Doelstelling is de historische kleinschaligheid met haar typerende karakter herkenbaar houden.

Beleidsdoelen zijn daarom:

- Maak de verdedigingswerken beleefbaar om de identiteit en het toerisme te versterken (Vestingwerken);
- Breng de scholtengoederen als uniek fenomeen onder de aandacht (Scholtengoederen);
- Behoud de cultuurhistorische kwaliteiten van de beken op het plateau inclusief watermolens, relicten van bevoeiingscultuur en dergelijke (Winterswijkse beken).

Bij cultuurhistorie gaat het voorts om drie aspecten: archeologie, historische geografie (landschap) en historische (steden)bouwkunde. Deze zijn op waardenkaarten vastgelegd. Blijkens de waardenkaarten voor archeologie en historische geografie is het plangebied gelegen in een gebied met historisch geografische en archeologische waarden.

Het plangebied is gesitueerd in het kenmerkende kleinschalig boerenland, waarvan de esgrond een typisch voorbeeld is. De boerderij en vooral de boerenschuur vertegenwoordigen de kenmerkende bouwstijl van deze streek. Het plan is zodanig uitgewerkt dat deze karakteristieken behouden blijven.

### 2.2.3 Waterbeheersplan

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheersplan 2007-2010" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. Daarom heeft het waterschap een watertoets ontwikkeld om ruimtelijke plannen te toetsen op bovengenoemde aspecten. Deze toets is beschreven in par. 3.5.

## 2.2.4 Ruimtelijke Verordening Gelderland

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland, vastgesteld op 15 december 2010, wordt in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie nieuwe bebouwing en hergebruik toegestaan mits sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing en mits in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier deze bebouwing landschappelijk wordt ingepast. De Schoppe krijgt als cursuscentrum een niet-agrarische functie. De landschappelijke inpassing wordt beschreven in par. 4.2.4.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Bestemmingsplan buitengebied

Het bestemmingsplan voor het buitengebied dient verschillende doelen. Ten eerste biedt het bestemmingsplan rechtszekerheid. Eigenaren, gebruikers en belanghebbenden van gronden of gebouwen in het landelijk gebied krijgen door de regels die horen bij het bestemmingsplan zekerheid over de functies die op hun eigen terrein of in de omgeving van hun terreinen mogen worden uitgeoefend en de bebouwing die daar mag worden gerealiseerd. Ten tweede biedt het bestemmingsplan inzicht in ontwikkelingsmogelijkheden die per functie worden geboden. Het gaat om uitbreiding van bebouwing, maar ook het starten van nevenfuncties of het volledig veranderen van functie. Ten derde biedt het bestemmingsplan een bescherming van natuur- en landschapswaarden, archeologische en cultuurhistorische waarden, het woon- en leefmilieu enzovoorts.

Het bestemmingsplan buitengebied Winterswijk heeft betrekking op het gehele buitengebied van de gemeente Winterswijk, inclusief de bebouwingsconcentraties van de buurtschappen Meddo, Woold, Kotten, Miste, Huppel, Ratum, Henxel, Brinkheurne en Corle. Per 21 april 2011 is de integrale herziening buitengebied Winterswijk van kracht.

In de Nota Ruimte is sprake van het Nationaal Landschap Winterswijk waarvan het buitengebied Winterswijk deel uitmaakt. Als kernkwaliteiten worden genoemd:

- kleinschalige openheid;
- het groene karakter;
- microreliëf door essen en 'eenmansessen'.

In het bestemmingsplan buitengebied is het behoud van dit waardevolle cultuurlandschap richtinggevend. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing leidt tot landschappelijke versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

Ter beoordeling van het wel of niet toestaan van een nieuwe ruimtelijke activiteit op een bepaalde plek in een waardevol landschap (bij hoofdafwegingsformule van 'ja, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt') geldt de volgende afbeelding met stappenschema.

*Tast de activiteit op die plek de kernkwaliteiten aan?*

Nee: locatiekeuze akkoord

Ja ----> *Is het mogelijk om door aangepaste inrichting en vormgeving aantasting van de kernkwaliteiten te voorkomen?*

Ja -----> locatiekeuze akkoord

Nee ---> activiteit kan op die locatie niet plaatsvinden tenzij streekplanafwijking of -herziening

*Kunnen door vergroting van het plangebied en verbreding van de activiteit de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden?*

Nee ---> activiteit kan op die locatie niet plaatsvinden tenzij streekplanafwijking of -herziening

Ja -----> vergroot plangebied en verbreed initiatief met voor kernkwaliteiten positieve elementen zodat op groter gebiedsniveau afgewogen kan worden of kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (maatwerk op gebiedsniveau)



Geessinkweg 3 krijgt de bestemming 'Maatschappelijk'. Hiervoor zijn de volgende definities en regels van toepassing:

Diverse verenigingsgebouwen, scholen, religieuze instellingen of daarmee min of meer gelijk te stellen gebouwen zijn in deze bestemming ondergebracht. Bij recht kunnen maximaal drie dagen per kalenderjaar evenementen worden toegestaan bij verenigingsgebouwen en scholen. In verenigingsgebouwen is ondergeschikte horeca toegestaan ten behoeve van de vereniging. Dat wil zeggen dat feesten en partijen ten behoeve van de vereniging zijn toegestaan, hieronder worden ook verstaan feesten van persoonlijke aard waarvan de opbrengsten ten goede komen aan de vereniging. De locaties hebben echter geen zelfstandige horecabestemming. Feesten en partijen die geen verband houden met de vereniging zijn daarom niet toegestaan. Bovendien zijn de horeca-activiteiten uitsluitend toegestaan zolang zij ondergeschikt zijn aan de activiteiten ten behoeve van de maatschappelijke voorziening. Voor scholen is per locatie bepaald welke uitbreiding is toegestaan. Voor alle overige maatschappelijke voorzieningen is per bestemmingsvlak maximaal de bestaande oppervlakte toegestaan. Binnen de gebiedsaanduiding 'EHS natuur' mag de oppervlakte met maximaal 20% worden vergroot met een maximum van 375 m<sup>2</sup>. Binnen de gebiedsaanduidingen 'EHS verbinding', 'EHS verweving' of 'waardevol landschap' mag de oppervlakte eveneens maximaal 20% worden vergroot, met een maximum van 500 m<sup>2</sup>. Daarnaast is via een wijziging een vergroting van de oppervlakte mogelijk met maximaal 26,5% van de bestaande oppervlakte bebouwing.

### 2.3.2 Notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk'

Regio Achterhoek heeft als uitwerking van het streekplan de nota 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' opgesteld. Gemeente Winterswijk heeft deze nota vertaald in gemeentelijk beleid in haar notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk'. Hierin is het beleid vastgelegd ten aanzien van hergebruik/ functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied, naar woon- of werkfuncties. In het beleidsstuk wordt beschreven op welke wijze de gemeente functieverandering van vrijgekomen gebouwen vormgeeft.

#### *Hergebruik*

functieverandering van vrijgekomen gebouwen wordt gezien als hét instrument om de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten, knelpunten in het buitengebied weg te nemen en in te spelen op bestaande behoeften. Daarbij wordt gebruik gemaakt van kaders die het mogelijk maken om in concrete gevallen maatwerk te kunnen leveren. Met dit beleid wil de gemeente de volgende doelen bereiken:

- Behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en waar mogelijk die kwaliteiten verder ontwikkelen. Dit betekent dat vooral rust, ruimte en groen behouden en versterkt moeten worden.
- Impulsen geven aan nieuwe economische activiteiten, aan de agrarische sector, de natuur, de recreatie en de woonfunctie van het landelijk gebied.
- Bijdragen aan doelstellingen vanuit het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers door met toepassing van maatwerk uitplaatsing van intensieve veehouderijen uit de extensiveringgebieden te stimuleren.

De gemeente heeft de volgende uitgangspunten geformuleerd waaraan hergebruikverzoeken worden getoetst:

- a. Alleen bestaande legale gebouwen, (aanwezig op 25 januari 2007) in het buitengebied komen in aanmerking voor hergebruik mits voldaan kan worden aan alle overige voorwaarden.
- b. Uitbreiding van een gebouw is in enkele gevallen toegestaan met een maximum percentage van 10% en onder voorwaarde dat dit past binnen de bestemming ter plaatse en de functie en de hoofdvorm niet worden aangetast.

- c. Er dient voldoende ruimte aan bijgebouwen over te blijven, in ieder geval 100 m<sup>2</sup> en dit mag bij een woonbestemming niet leiden tot nieuwbouw.
- d. Er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking optreden.
- e. De nieuwe functie dient te voorzien in parkeren op eigen terrein.
- f. Hergebruik van bestaande gebouwen wordt toegestaan buiten het bouwblok tot een afstand van maximaal 25 meter van de bestaande bebouwing.
- g. In alle gevallen dient er een landschappelijke inpassing plaats te vinden.
- h. In alle gevallen vindt er verevening plaats, hoe groter de ruimtelijke impact, hoe groter de vereveningsbijdrage zal zijn. Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) geeft hiervoor criteria. De uiteindelijke vereveningsbijdrage wordt bepaald middels een ambtelijke commissie.
- i. Sloop en vervangende nieuwbouw is slechts toegestaan als hergebruik niet mogelijk is.
- j. Er dient minimaal 500 m<sup>2</sup> gesloopt te worden en in alle gevallen alle niet karakteristieke overige bebouwing inclusief evt. aanwezige mestplaten, mestzakken en kuilvoerplaten, (dit laatste telt niet mee voor de te slopen oppervlakte) waarbij maximaal de helft van de gesloopte bebouwing teruggebouwd mag worden inclusief bijgebouw.
- k. Overige werkfuncties zoals bijvoorbeeld kleine ambachten en caravanopslag zijn wel mogelijk in overige bebouwing waarbij overtollige bebouwing gesloopt dient te worden.
- l. Detailhandel is toegestaan als werkfunctie mits er streekeigen of ter plaatse vervaardigde agrarische producten worden verkocht. De nieuwe functies moeten binnen de aard en schaal van de omgeving passen, de landschappelijke kwaliteit van een gebied moet gelijk blijven maar dient bij voorkeur verbeterd te worden.
- m. Bij functieverandering naar werken is kleinschaligheid de insteek.
- n. De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Andere in de omgeving aanwezige functies mogen tevens niet onevenredig worden geschaad.
- o. Bedrijven waarbij opslag buiten plaats zal gaan vinden zijn niet toegestaan.

De vestiging van een cursuscentrum voldoet aan bovengenoemde uitgangspunten op de volgende wijze:

Ad a) het betreft een bestaand gebouwencomplex van boerderij dat door de gemeente is erkend,

Ad b en c) Er is geen sprake van uitbreiding, dus er blijft ook voldoende ruimte aan bijgebouwen over;

Ad d) Verkeersaantrekkende werking is minimaal. Zie ook de onderzoeksresultaten in par.3.6.

Ad e) Op eigen terrein wordt een parkeerterrein voor 9 voertuigen gecreëerd;

Ad f) Er vindt geen uitbreiding plaats;

Ad g en h) De landschappelijke inpassing is beschreven par.4.2.4. Hierin zijn tevens de landschappelijke maatregelen opgenomen die gelden als verevening;

Ad i) De bouwplannen bestaan uit ingrijpende verbouw van de huidige schuur;

Ad j en k) Als de huidige schuur een nieuwe functie krijgt is geen overtollige bebouwing meer aanwezig, aangezien overbodige agrarische bedrijfsgebouwen al in het verleden zijn gesloopt.

Ad l) Er zal hoogstens verkoop van eigen agrarische producten op kleine schaal plaatsvinden;

Ad m) de bestemming betreft een kleinschalige maatschappelijke voorziening;

Ad n) De nieuwe functie veroorzaakt minimale overlast voor de omgeving, zie ook par. 3.6.

Het plangebied ligt niet in of nabij een stankcirkel, waardoor geen belemmeringen zullen ontstaan bij uitbreiding van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.

Ad o) Er zal geen opslag buiten plaatsvinden.

### **2.3.3 kadernota "Achterhoekse erven veranderen"**

In 2008 is beleid vastgesteld voor de functieverandering van gebouwen in het buitengebied.

Dit beleid is verwoord in de nota *Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk*.

Beeldkwaliteit speelt bij deze functieveranderingsprojecten een zeer belangrijke rol. In de kadernota "Achterhoekse erven veranderen" stelt de gemeente richtlijnen vast om deze

beeldkwaliteit te waarborgen. Het doel van het functieveranderingsbeleid is om niet alleen de vitaliteit maar ook de kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Bij een functieveranderingsproject transformeert niet alleen de bebouwing, maar het hele erf. In de kadernota "Achterhoekse erven veranderen" worden daarom richtlijnen gegeven voor bijvoorbeeld de positionering van de gebouwen, de inrit en de beplanting. De kadernota maakt voor functieveranderingsprojecten onderdeel uit van het welstandsbeleid.

Stallen, schuren, spiekers, hooimijten en andere bebouwing maken van oudsher deel uit van het Achterhoekse boerenerf. Ze vormen met de boerderij het gebouwenensemble op het erf. Het behoud van deze bouwwerken is van belang voor de cultuurhistorische waarde en voor de agrarische karakteristiek van het landschap. Door deze gebouwen een nieuwe functie te geven, kunnen ze behouden blijven. Bijvoorbeeld één of meerdere woningen, een woning in combinatie met een kantoor, meerdere bedrijven of recreatieve functies. Soms kan een schuur ook gebruikt worden als bergruimte of voor één of meer garages.

Bij het verbouwen van schuren, stallen etc. is uitgangspunt dat er met respect met de karakteristieke kenmerken wordt omgegaan. Deze kunnen worden bepaald in een cultuurhistorische waardestelling. Dit soort gebouwen zijn ondergeschikt aan de boerderij. Daarom past een zekere ingetogenheid bij verbouw. Belangrijk is dat het vaak eenvoudige silhouet in tact blijft. Wanneer meerdere eenheden in een gebouw worden gesitueerd zijn de entrees van de eenheden ook aandachtspunt. Daarnaast is voor de bebouwing een uitgangspunt dat de schuur als één gebouw beleefbaar blijft (aanbouwen zijn alleen mogelijk als ze passen bij de kenmerken van het gebouw).

#### Algemeen

De gemeente wil dat bij die bouwactiviteiten de bestaande waardevolle kenmerken behouden blijven en de vervlakking van het karakter van het buitengebied wordt tegengegaan. Het onderscheid in de landschappelijke identiteit van verschillende gebieden moet worden versterkt. In cultuurhistorisch waardevolle gebieden gebeurt dit zoveel mogelijk volgens oude patronen. In andere gebieden kan worden gekozen voor nieuwe vormen, die beter passen bij de huidige functies. De gemeente wil echter ook bevorderen dat nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten tot stand komen.

De gemeente streeft naar plannen, die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van het buitengebied. Dit kan betrekking hebben op:

- De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit, bijvoorbeeld herstel of behoud van kleinschalige landschapselementen; een passende inrichting van het erf; versterken van erfbeplanting, versterking van aanwezige nederzettingvormen.
- De kwaliteit van publieke ruimte, bijvoorbeeld het netwerk van fiets- en wandelpaden of andere routes.
- De beeldkwaliteit van de bebouwing, bijvoorbeeld hergebruik van waardevolle gebouwen, sloop van storende gebouwen of zorgvuldige nieuwbouw en verbouw.

#### Bebouwing

De gemeente geeft richtlijnen t.a.v. plaatsing/situering en massa/vorm en Kleur- en materiaalgebruik. Deze richtlijnen zijn niet van toepassing voor dit plan, aangezien hier geen sprake is van nieuwbouw, maar renovatie. Het cursuscentrum zal dezelfde locatie en dezelfde afmetingen en materialen handhaven als het oorspronkelijke gebouw.

Er is wel sprake van verandering in detaillering. Volgens de kadernota moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven. De detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details. Geen onderbrekingen van doorgaande dakvlakken, lage goten. Kleine daken niet afgewolfd. Bij het ontwerp van de Schoppe is hiermee rekening gehouden.

### Afwerking erf

In het beeld van de erfinrichting overheersen natuurlijke elementen (hagen, heggen of houtwallen). Terughoudend wordt omgaan met de toepassing van bouwkundige elementen en objecten. Het toepassen van verharde oppervlakken wordt beperkt. Indien verharding nodig is dan bij voorkeur halfverharding.

In het betreffende plan is de bestaande aanplant zoveel mogelijk gehandhaafd en aangevuld met inheemse struiken en een karakteristieke hoogstamboomgaard. Voor het parkeerterrein wordt gebruik gemaakt van de bestaande erfverharding.

### **2.3.4 Landschapsonwikkelingsplan Winterswijk**

Het Winterswijkse Landschapsonwikkelingsplan (LOP) 'Groots in een kleinschalig landschap' brengt de (inter)nationaal en provinciaal zeldzame en soms unieke landschapskwaliteiten van het Waardevolle (Cultuur)Landschap Winterswijk in beeld. Het gaat om kwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en daarmee samenhangende bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De onderlinge samenhang tussen deze verschillende landschapsaspecten is groot. Bij de instandhouding van de bijzondere landschapskwaliteiten speelt de grondgebonden landbouw een belangrijke rol.

Het LOP bevat het kader voor de invulling van het 'ja mits' en 'nee tenzij' beleid voor de Streekplancategorie 'Waardevol Landschap'. Daarnaast vormt het plan de basis voor verevening, een eis van het Streekplan dat bij functieverandering van gebouwen of bij nieuwbouw een verbeterd omgevingskwaliteit en een verbetering van publieke functies van het buitengebied moeten worden gerealiseerd. Het LOP kan worden opgevat als een uitwerking van het Landschapsonderdeel van de Visie Buitengebied.

Het 'bewaren en bevorderen van de unieke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden die Winterswijk heeft' moet worden beschouwd als de hoofddoelstelling van het LOP. Het plan beschrijft daartoe de gewenste ontwikkelingen, die voor landschapsplanning de basis vormen en de ontwikkelingsrichting aangeven. Uitgaande van de bestaande ecologische, waterhuishoudkundige, cultuurhistorische en geologische kwaliteiten wordt beschreven hoe en onder welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid en identiteit van het landschap. Op deze wijze kunnen negatieve ontwikkelingen worden geweerd.

De in het landschap zichtbare geologische, aardkundige, (cultuur)historische, visuele en ecologische kwaliteiten maken Winterswijk in recreatief opzicht zeer aantrekkelijk. Behoud, versterking en het waar mogelijk toeristisch-recreatief toegankelijk maken ervan zijn de na te streven ambities van het LOP. Aan de landbouw als beheerder van het gebied wordt hierin een belangrijke rol toebedacht. Het weren en herstellen van ongewenste ontwikkelingen die de landschappelijke en milieukwaliteit aantasten is van groot belang. Het toekennen van (nieuwe) gebruiksfuncties kan daarbij, waar mogelijk, behulpzaam zijn.

Voor het landschap kiest het LOP voor behoud van de bestaande waarden, herstel van beplantingen, realisatie van voldoende uitzicht op belangrijke kwaliteiten, herstel van esranden, herstel en kwalitatieve verbetering van beeklopen, een goede overgang van dorp naar buitengebied en bouwstijlen die passen bij het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Voor dit plan zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- Beplantingen met cultuurhistorische waarde moeten in principe ter plaatse worden gehandhaafd en bij vervanging moeten dezelfde soorten in principe worden toegepast.
- Archeologische vindplaatsen, (cultuur)historische landschapselementen, wegen, paden en monumentale gebouwen behoeven, waar dit nog niet voldoende is geregeld, bescherming in het bestemmingsplan. Behoud, herstel en zichtbaar maken van de archeologische en cultuurhistorische waarden zullen actief worden nagestreefd, waarbij een recreatieve functie een hulpmiddel kan zijn.

- Voor vrijkomende karakteristieke gebouwen worden passende nieuwe functies mogelijk gemaakt. (Landschaps)architectuur en beeldende kunst moeten het landschap versterken door hieraan nieuwe, streekeigen kernkwaliteiten toe te voegen.

Het Landschapsbeleidsplan bevat een spelregelvisie die uitgaat van de karakteristieken van de onderscheiden landschapstypen. De ingrepen die worden uitgevoerd behoren te passen bij de karakteristieken van de onderscheiden landschappen. Het plan bevat tevens aanbevelingen voor de wijze waarop het watersysteem, de bodem en het landschap op de beste wijze kunnen worden beschermd. Het plan geeft verder natuurverbindingen aan voor reptielen, amfibieën en vlinders. Cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen komen volgens dit plan niet in aanmerking voor verplaatsing. Het behoud van 'dode' cultuurhistorische elementen wordt voorgestaan en ook dit plan verlangt nieuwe functies voor vrijkomende waardevolle gebouwen. Voor sommige vrijkomende gebouwen kan verwijdering de enige oplossing zijn om het landschap te versterken. Vorm, stijl en materiaalgebruik bepalen of een nieuw gebouw in het landschap past. Het landschapsbeleidsplan verlangt een economisch sterke landbouw vanwege de beheersfunctie in het landschap. Erfbeplantingen kunnen helpen om niet-passende bedrijfsgebouwen beter in te passen in het landschap.

In het LOP behoort het plangebied tot deelgebied 16: Kotten. Volgens het LOP heeft Kotten een oud hoevelandschap met weinig landgoederen en eveneens met weinig waargenomen natuurwaarden als het gaat om amfibieën, reptielen, vlinders en libellen. Wel komen er veel vogels voor. Om het landschap meer karakter te geven, moeten de Eessink- en Oossinkes open blijven, terwijl in de rest van het landschap kleinschalige aanplant van singels en overhoeken gewenst is. Het gebied kan worden versterkt door het aanleggen van singels met bomen of struwelen, heischrale grasvelden en heideterreinen. Verder ligt in dit gebied de Boven-Slinge in een gekanaliseerde vorm tussen twee gebieden waar ze wel meandert. Het voorstel is om deze beek ook in dit tussenstuk weer een natuurlijk aanzien te geven.

Ten aanzien van de landschapselementen wordt voldaan aan bovengenoemde uitgangspunten via landschappelijke inpassing, bestaande uit uitbreiding en herstel van de aanwezige landschapselementen op het erf en de bijbehorende landbouwgrond,. Deze landschappelijke maatregelen zijn beschreven in par.4.2.4. De cultuurhistorische waarden worden behouden door verbouw van de karakteristieke schuur met behoud van zijn originele uiterlijke structuur en maatvoering, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de originele materialen. Zie ook par. 4.2.2.

### **2.3.5 Uitwerkingsplan Winterswijk Oost**

De landinrichtingscommissie Winterswijk Oost schetst in dit uitwerkingsplan de gewenste ontwikkeling van het oostelijk deel van het landelijk gebied van Winterswijk voor de periode tot 2015. Het is een uitwerking van het Reconstructieplan Achterhoek & Liemers. In het plan wordt een veelheid aan maatregelen genoemd die moeten leiden tot verbetering van de waterkwaliteit, versterking van natuur en landschap, structuurverbetering van de grondgebonden landbouw, versterking van de recreatiesector en ontwikkeling van nieuwe economische dragers. Er wordt gestreefd naar maatwerk.

Het cursuscentrum kan beschouwd worden als een nieuwe economische drager, omdat het cursisten naar de regio trekt. Deze zullen ook gebruik maken van de lokale economische voorzieningen.

Het cursuscentrum wil een voorbeeldfunctie vervullen op het gebied van milieu. Daarom worden op het cursusterrein ook waterbesparende maatregelen genomen zoals gebruik van een helofytenfilter.

### 2.3.6 Verkeersstructuurplan Winterswijk

De verkeerskundige visie voor Winterswijk is gespitst op 2 aandachtspunten. Enerzijds wordt de circulatie en afwikkeling van het autoverkeer bevorderd, door het optimaliseren van de huidige Rondwegen rondom de kern. Anderzijds krijgt de veiligheid van fietsers en voetgangers prioriteit, vooral binnen de kern Winterswijk. Voor alle vervoersmodaliteiten (auto, openbaar vervoer, fiets, voetganger) zijn wensbeelden opgesteld, die vervolgens over elkaar heen zijn gelegd. Op eventuele knelpunten zijn duidelijke keuzes gemaakt, op basis van de twee aandachtspunten uit de visie. Globaal komt het plan neer op een duidelijke categorisering van het wegennet, naar verkeersaders en verblijfsgebieden. De maatregelen die genomen moeten worden om het plan te realiseren worden bepaald aan de hand van de plankaarten voor de vier modaliteiten. Er wordt vooral aandacht besteed aan infrastructurele maatregelen, waarbij de uitvoering conform de richtlijnen van de CROW plaatsvindt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar maatregelen op gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De Geessinkweg is aangewezen als erftoegangsweg waar max. 60 km/u mag worden gereden.

### 2.3.7 Welstandsnota Winterswijk

Vanaf 1 juli 2004 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke 'Welstandsnota'. In de gemeente Winterswijk is hiertoe de 'Welstandsnota Winterswijk' vastgesteld.

De specifieke welstandcriteria bestaan uit verschillende thema's die zijn toegespitst op de specifieke bouwwerken. Geessinkweg 3 valt onder het thema 'karakteristieke boerderij in het buitengebied', waarvoor welstandsniveau 1 geldt. Dit houdt onder meer in dat behoud van het streekeigen karakter van bestaande bebouwing en erven voorop staat en dat bij renovatie van boerderijen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn.

De bouwplannen van het cursuscentrum zijn getoetst door de welstandscommissie. Deze heeft geconstateerd dat aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

## 2.4 Vestiging cursuscentrum in relatie tot ruimtelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders van Winterswijk heeft 17 december 2009 onder voorwaarde besloten planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een cursuscentrum/praktijkschool op deze plek. In de B&W-nota van 2 maart 2010 is vastgesteld, dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden gesteld in het raadsbesluit van 17 december 2009.

Aan deze keuze liggen een aantal planologische argumenten ten grondslag:

- de onderhavige opzet van het educatiecentrum voor duurzaamheid is zo uniek is dat dat een bestemmingsplanherziening rechtvaardigt.
- door de commissie cultuurhistorie is advies is uitgebracht omtrent de karakteristiek van de Schoppe. Deze commissie is van mening : " dat de Schoppe karakteristiek is en dat de maatvoering van de Schoppe, dakhoogte en helling gehandhaafd moeten worden, alsmede de maatvoering van de ramen en deuren. Hergebruik van het pand in de bestaande maatvoering, karakteristieke daklijn e.d. is wel mogelijk. Toevoegen van extra ramen in dezelfde maatvoering is mogelijk en ook een extra deur kan passend zijn bij de Schoppe. Een extra raam in de topgevel met luik zou ook kunnen. Tevens dient het gebintwerk behouden te worden.
- Er is sprake van natuuraanleg van 1,5 ha waarover advies is ingewonnen bij Stichting Staring Advies. Kort samengevat komt dat advies er op neer dat bij de landschappelijke aankleding er cultuurhistorisch verantwoord herstel plaatsvindt en dat er naar verwachting een toename is van de natuurwaarden;

- bij de vaststelling van het beleid “functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk” is gesteld dat het mogelijk moet blijven maatwerk toe te passen bij verzoeken die niet binnen deze randvoorwaarden passen. Dan kan een verzoek alleen doorgang vinden door het nemen van een raadsbesluit en het volgen van een bestemmingsplanprocedure.

### 3. ONDERZOEK

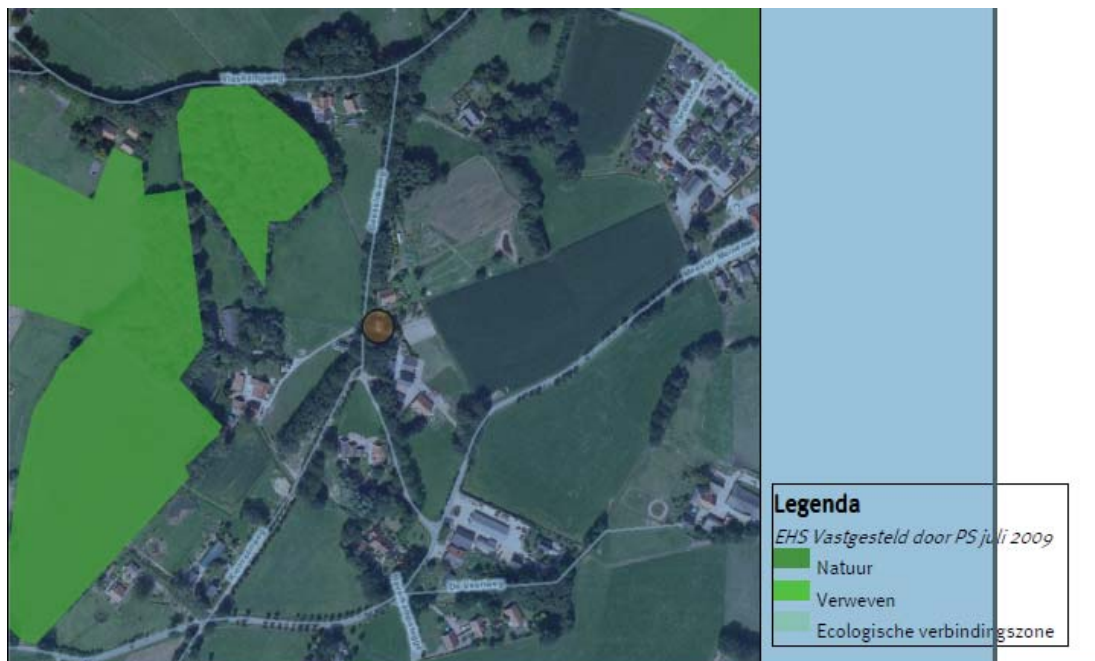
#### 3.1 Archeologie en monumenten

Het plan behelst slechts verbouw van een schuur, dus er vinden geen grootschalige grondwerkzaamheden plaats. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

De bebouwing heeft geen monumentenstatus, maar is slechts aangemerkt als karakteristiek voor het oude hoevenlandschap. De bouwplannen van het cursuscentrum zijn getoetst door de welstandscommissie. Deze heeft geconstateerd dat aan voorwaarden ten aanzien van behoud van het streekeigen karakter wordt voldaan.

#### 3.2 Flora- en faunaonderzoek

Het plangebied ligt niet in een gebied dat bijzondere bescherming geniet, zoals in een EHS of ecologische verbindingzone. Zie onderstaande figuur. Daarom is alleen getoetst of door de geplande werkzaamheden ecologische schade kan ontstaan.



Positie natuurdoelstellingsgebieden

Er is een quickscan uitgevoerd om snel te inventariseren of door de geplande werkzaamheden schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en hoe deze schade beperkt of gecompenseerd kan worden. Tijdens de uitvoering van het verkennende natuuronderzoek is het voorkomen van beschermde soorten planten en dieren op de locatie nagegaan. Daarnaast is onderzocht op welke wijze de plannen voor de locatie in overeenstemming gebracht kunnen worden met hetgeen bepaald is in de Flora- en faunawet. Het onderzoeksrapport is opgesteld conform het voorschrift zoals opgenomen in het aanvraagformulier "Aanvraag ontheffing, ingevolge artikel 75, vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet (Ontheffing voor ruimtelijke ingrepen)".

Aan de hand van de resultaten van deze quickscan natuurtoets geconcludeerd dat aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.



### 3.3 Bodemonderzoek

17 augustus 2010 is een verkennend bodemonderzoek verricht met als doel de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5740 (NEN 5740). Het vooronderzoek, dat parallel loopt aan deze norm, is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5725 (NEN 5725). De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de beoordelingsrichtlijn BRL 2000, veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek. Milieutechniek Rouwmaat B.V. is gecertificeerd en erkend onder het procescertificaat met het kenmerk VB-031/2 voor het uitvoeren van milieuhygiënisch bodemonderzoek conform deze beoordelingsrichtlijn. Het toepassingsgebied van dit certificaat betreft de VKB-protocollen 2001, 2002 en 2018. De grond- en/of grondwateranalyses zijn uitgevoerd door een RVA-gecertificeerd en door de overheid erkend laboratorium.

Het onderzoek wees uit dat de bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen. Analyses toonden lichte verontreinigingen aan van Kobalt, Kwik en Barium. Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. De conclusie van dit onderzoek was daarom dat de hypothese "De gehele locatie is onverdacht" grotendeels aangenomen kan worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

### 3.4 Externe veiligheid

De risicokaart van het IPO toont aan dat zich geen onacceptabele risico's in de omgeving van het plangebied bevinden. Het meest risicovolle object, een LPG-station, bevindt zich op ongeveer 1250 m van het plangebied.



Risicokaart omgeving Geessinkweg

### 3.5 Water

In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. Waterschap Rijn & IJssel heeft een watertoets ontwikkeld om de effecten van de plannen te toetsen per waterthema. Deze toets is uitgevoerd. Zie onderstaand schema. Voor zover er een effect is, zijn maatregelen opgenomen in de plannen. Deze zijn hieronder beschreven.

#### Watertoets

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Ja
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 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 Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

#### Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het persleidingstelsel van de gemeente Winterswijk. Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

Aangezien de oppervlakte van het bouwwerk gelijk blijft, wordt er geen toename van het hemelwater verwacht. Het hemelwater wordt niet afgevoerd via het riool, maar naar de aanwezige sloten op het terrein.

### Oppervlaktewaterkwaliteit

Vanuit het plangebied wordt afvalwater van de cursusruimte (Schoppe) via een helofytenfilter deels geloosd op het oppervlaktewatersysteem en deel hergebruikt in het agrarische bedrijf. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden. Het plangebied ligt in het strategisch actiegebied. Het perceel ligt echter niet in een gebied waar Natura 2000 van kracht is, noch een herinrichtingsproject of GGOR. Het is ook niet aangewezen als TOP-gebied of, natuurgebied. De beoogde ontwikkeling vormt geen een belemmering voor uitvoering van bestaande en toekomstige plannen.

### Inrichting en beheer

Op het erf bevinden zich de enkele sloten ten behoeve van de afwatering van verharde oppervlakken. Aan de overkant van de Geessinkweg 3 loopt de Geessinkwatergang, die in beheer is bij het waterschap. Het beoogde verandering op het perceel van Geessinkweg 3 heeft geen invloed op deze watergang.

## **3.6 Verkeer en geluid**

De cursusruimte is geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet Geluidhinder. Wel moet de ruimte voldoen aan de geluidweringseisen uit het Bouwbesluit. De voorkeursgrenswaarde voor de etmaalwaarde van de geluidbelasting op de gevels van de woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

Het plan is gelegen buiten de bebouwde kom binnen de geluidzone van de Geessinkweg, waar een rijsnelheid tot 60 km/uur is toegestaan. 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. Er is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op het plan. De op de geplande woninggevels invallende geluidbelasting  $B_i$  werd 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 immisiepunt (woninggevel). Daarbij is gebruik gemaakt van de verkeerscijfers van de gemeente Winterswijk, die voor de Geessinkweg in 2010 uitgaat van een etmaalintensiteit van 200 voertuigen.

Op basis van bovengenoemde methode is berekend dat de geluidbelasting op de boerderij bedraagt 42 dB na aftrek ten gevolge van wegverkeer op de Geessinkweg, en dat de geluidbelasting op de schoppe 45 dB na aftrek bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de woning niet overschreden. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

## **3.7 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Het doel van de "Wet Luchtkwaliteit" is om negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.

Onderzoek is uitgevoerd om de mogelijke effecten van verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling van de locatie op de luchtkwaliteit te bepalen. Onderzocht is of het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging conform de Wet Luchtkwaliteit (15 november 2007). Volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) draagt een project "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 3 % bedraagt van de grenswaarde van deze stoffen. Plannen die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Bij het berekenen van bijdrage aan de luchtkwaliteit van verkeer van en naar de inrichting is uitgegaan van een toename van het aantal verkeersbewegingen van 20 mvt/etmaal. Het gaat

daarbij vrijwel volledig om lichte motorvoertuigen. Voor kleine plannen als deze heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. De tool is gebaseerd op Standaardrekenmethode 1 (SRM1) uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Berekeningen gaan uit van een worst case benadering. Deze berekeningen hebben aangetoond dat de bijdrage van het extra verkeer aan de luchtkwaliteit niet in betekende mate is. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteitseisen vormen daarmee geen belemmering voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

### 3.8 Milieuzonering bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijke relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen in het plangebied wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen / handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten die is gebaseerd op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (VNG 2007). In deze uitgave wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed ervan kan uitgaan. Aan de hand van een aantal aspecten wordt de milieu-invloed bepaald. Ruimtelijk relevant (uitgedrukt in indicatieve afstanden/hinderzones) zijn daarin de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstandsindicatie bepaalt daarbij uiteindelijk in welke van de zes categorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat de categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De afstanden in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn indicatief. Er kan alleen gemotiveerd van af worden geweken.

Per 1 januari 2008 hebben twaalf algemene maatregelen van bestuur (AMVB's) plaatsgemaakt voor één nieuwe algemene maatregel van bestuur: het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit. Het merendeel van de bedrijven, waar voorheen de vergunningplicht gold, vallen nu onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

Voor enkele, in het Activiteitenbesluit genoemde onderwerpen, zijn de milieuvoorschriften uit het besluit naast een eventuele milieuvergunning van toepassing. Landbouwbedrijven vallen nog niet onder het activiteiten besluit. Voor deze categorie gelden nog de bestaande regelgeving zoals het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit Mestbassins milieubeheer e.d.

In de directe omgeving van het plangebied Geessinkweg 3 komen uitsluitend agrarische bedrijven en woonlocaties voor:

Geessinkweg 1, 4, 6, 8 en 7;

Dit zijn woonadressen op een afstand van tussen de .80m en .220m van Geessinkweg nr 3 . Het betreft voormalige agrarische bedrijven die aan de landbouw zijn onttrokken.

Meester Meinenweg 20 (voormalig adres Geessinkweg 7)

Dit is het meest nabijgelegen bedrijf op 150 m. afstand Het betreft een melkveehouderij met een milieuvergunning die minimale afstand van 100 m. vereist.

Vlaskampweg 6

Op dit adres op 200 m. afstand van de Geessinkweg nr 3 is een gemengd bedrijf gevestigd met een milieuvergunning voor 252 varkens en 13 koeien. Volgens deze milieuvergunning is een minimale afstand van 200 m. vereist. Momenteel worden naast varkens ook schapen gehouden.

### Meester Meinenweg 29

Op dit adres op 200 m. afstand van de Geessinkweg nr 3 is een gecombineerd varkensbedrijf en loonwerkbedrijf actief. Dit bedrijf heeft een milieuvergunning voor 240 varkens, waarvoor een minimale afstand van 200m. worden vereist.

Onderstaande tabel vat deze gegevens samen.

Locatie	Omschrijving/ Functie	Milieu- vergunning voor:	Afstand tot Geessinkweg 3	Minimaal vereiste afstand volgens milieuvergunning
Geessinkweg 1	wonen	nvt	220 m.	nvt
Geessinkweg 4	wonen	nvt	150 m.	nvt
Geessinkweg 7	wonen	nvt	80 m.	nvt
Geessinkweg 8	wonen	nvt	150 m.	nvt
Mr. Meinenweg 20	Melkveebedrijf	koeien	150 m.	100 m.
Vlaskampweg 6	Varkenshouderij	252 varkens en 13 koeien	200 m.	200 m.
Mr. Meinenweg 29	Loonbedrijf gecombineerd met varkensbedrijf	240 varkens	200 m	200 m.

Uit het bovenstaande overzicht kan worden geconcludeerd, dat de nieuwe bestemming valt buiten de geurcirkel van bestaande agrarische bedrijven en dat geen milieuhinder te verwachten is voor de gewenste maatschappelijke voorzieningen. Omgekeerd leidt het wijzigen van de huidige bestemming wonen in maatschappelijk- specifieke vorm van educatie- ,niet tot nieuwe beperkingen voor de omliggende bedrijven.

### 3.9 Samenvatting en conclusies

In onderstaand schema zijn de uitgevoerde onderzoeken samengevat.

thema	onderzoek	conclusie	maatregel
Archeologie en monumenten	Niet nodig geacht	geen	
Flora- en fauna	Quickscan flora- en fauna schoppe	Geen aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing nodig	
Bodem	Bodemkwaliteit bouwlocatie	milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik	
Externe veiligheid	Raadpleging risicokaart	Geen risicovolle objecten in de nabijheid.	
Water	Watertoets	Alleen toename afvalwater verwacht. Bestaand systeem van afwatering voldoende	Helofytenfilter voor zuivering 'grijs' water.
Verkeer en geluid	geluidbelasting door wegverkeer	voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.	
Luchtkwaliteit	Toets NIBM	de bijdrage van het extra verkeer aan de luchtkwaliteit is niet in betekende mate.	
Milieuzonering	Toets milieuvergunningen	Geen belemmeringen omliggende bedrijven.	

Hieruit mag geconcludeerd worden dat de uitgevoerde onderzoeken geen belemmerende factoren voor het plan hebben aangetoond.

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Huidige situatie

#### 4.1.1 Omgeving

Geessinkweg 3 is gelegen in het landelijk gebied in de zuidoostelijke hoek van de gemeente Winterswijk. Dit gebied heeft oude hoevenlandschap met een aantal essengordels. Kenmerkend in dit landschap zijn de kleine lijnvormige landschapselementen als houtwallen en -singels. De essen hebben een relatief open karakter gekregen doordat de structuur van houtwallen en hakhoutbosjes in de loop der tijd is afgenomen.

In het oude hoevenlandschap liggen de oude streekeigen boerderijen. De boerderijen liggen van oorsprong aan of in de buurt van een essencomplex. De essen vormen het oudste deel van het landschap en zijn als vanouds als bouwland in gebruik. Karakteristiek is de relatief hooggelegen es, met daaromheen, onderaan de es, een krans van boerderijen. Landbouw en landschap waren in dit landschapstype van oudsher sterk met elkaar verweven.

Rondom de locatie bevinden zich in hoofdzaak landbouwgronden, die onder meer gebruikt worden voor akkerbouw en boomteelt. 500 m ten oosten van de locatie ligt de dorpskern Kotten, met woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen waaronder een basisschool.

De locatie is gelegen aan de Geessinkweg, een weg die alleen een functie heeft voor bestemmingsverkeer. Het doorgaande verkeer wordt via de Meester Meinenweg en de Kottenseweg geleid, die elkaar kruisen in de dorpskern van Kotten.

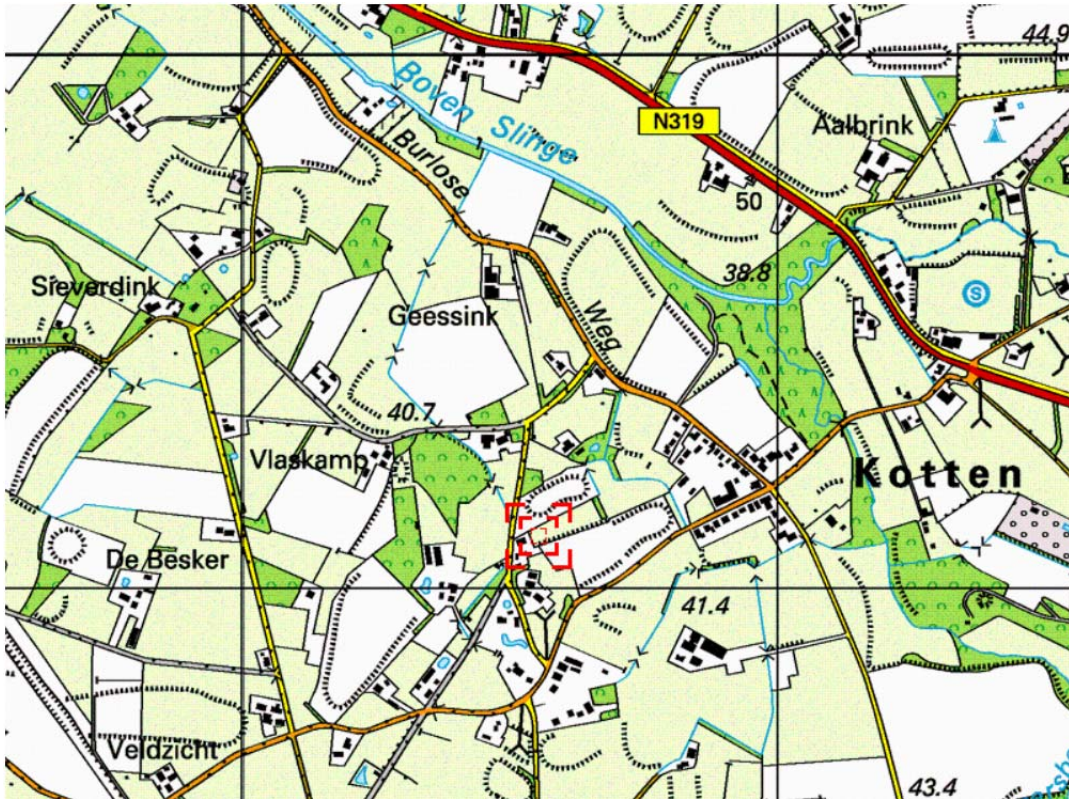


#### 4.1.2 Plangebied

Geessinkweg 3 heeft de kenmerken van het oude hoevenlandschap. Het bestaat uit een voormalig boerderijcomplex gelegen aan de rand van een es. De bijbehorende landbouwpercelen zijn op deze es gelegen. De boerderij en de bijbehorende schuur of Schoppe hebben nog de authentieke vormen van de streekeigen boerderijen. Vooral de Schoppe is karakteristiek voor deze streek.

De huidige bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een boerderijgebouw, de Schoppe en een recreatiewoning. Deze locatie heeft momenteel de functie Wonen. De bijbehorende grond heeft nog de oorspronkelijk agrarische bestemming.





Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object WINTERSWIJK D 9650  
 Geessinkweg 3, 7107 AR WINTERSWIJK KOTTEN

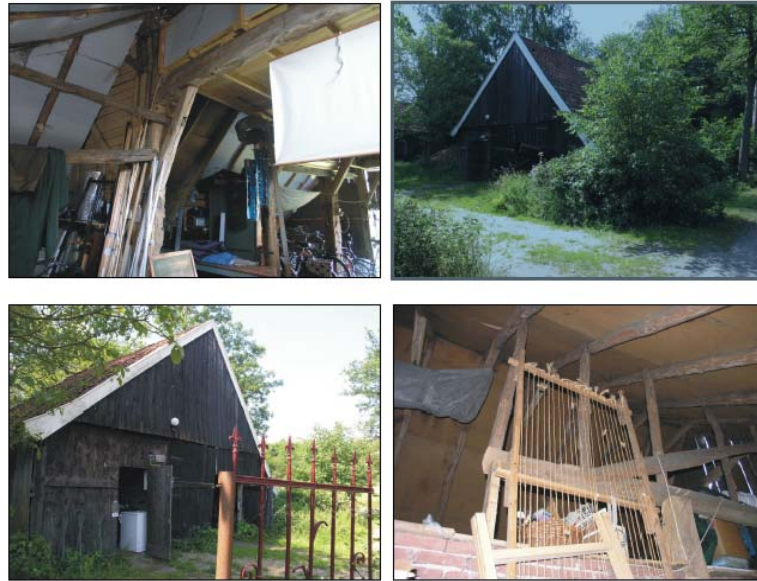
© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.

<p><b>bebouwd gebied</b></p> <p>a huizenblok, groot gebouw              b huizen              c hoogbouw              d kas</p> <p><b>wegen</b></p> <p>autosnelweg              hoofdweg met gescheiden rijbanen              hoofdweg              regionale weg met gescheiden rijbanen              regionale weg              lokale weg met gescheiden rijbanen              lokale weg              weg met losse of slechte verharding              onverharde weg              straat/overige weg              wandelgebied              fietspad              pad, voetpad              weg in aanleg              weg in ontwerp              viaduct              tunnel              vaste brug              beweegbare brug              brug op pijlers</p>	<p><b>spoorwegen</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor              spoorweg: dubbelspoor              spoorweg: driesporig              spoorweg: viersporig              a station b leadvorm              tram              a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>hydrografie</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m              waterloop: 3-6 m breed              waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug              c vonder d koedam              a grondduiker b stuw              c duiker d sluis</p> <p><b>bodemgebruik</b></p> <p>a weide met sloten              b bouwland met greppels              c boomgaard              d fruitkwekerij              e boomkwekerij              f weide met populieren              g loofbos              h naaldbos              i gemengd bos              j griend              k heide              l zand              m dras en riet              n heg en houtwal</p>	<p><b>overige symbolen</b></p> <p>a + b ●              c ● d ●              e ● f *</p> <p>a kerk, moskee              b toren, hoge koepel              c kerk, moskee met toren              d markant object              e watertoren              f vuurtoren</p> <p>a + b   c   d                a   b   c   d                a X b e c   d                a   b   c  </p> <p>a + b   c a              a + b . c . d ⊙</p> <p>a ▲ b ● c ⊕              a schietbaan              b monument              c poldergemaal              a begraafplaats              b boom c paal              d opelagtank              a kampeertrein              b sportcomplex              c ziekenhuis</p> <p>— schietbaan              — afrastring              — hoogspanningaleiding met mast              — muur              — geluidswering</p>
---	---	---

### 4.1.3 De Schoppe

De Schoppe is een oude landbouwschuur, die momenteel alleen een functie voor opslag heeft. De bouwkundige staat van deze schuur is slecht. Om de schuur te kunnen behouden, zal hij ingrijpend verbouwd moeten worden.





## 4.2 Toekomstige situatie

### 4.2.1 Inrichtingsplan

Voor de realisatie van het cursuscentrum op de planlocatie is een inrichtingsplan opgesteld. Onderstaand wordt het inrichtingsplan beschreven aan de hand van drie verschillende aspecten: bebouwing, erfinrichting en landschappelijke inpassing. De tekening van het inrichtingsplan is bijgaand opgenomen.



#### 4.2.2 Bebouwing

De huidige bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een boerderijgebouw, een authentieke schuur ofwel Schoppe genaamd en een recreatiewoning. Weliswaar wordt het hele perceel herbestemd als maatschappelijk, maar in het plan wordt alleen de schuur omgevormd tot cursuscentrum ten behoeve van de nieuwe functie. Het woongebouw zal gehandhaafd blijven in de huidige vorm en dienen als bedrijfswoning. De oorspronkelijke recreatiewoning zal dienen als verblijfsaccommodatie voor cursisten en andere bezoekers aan het centrum.

##### Plan verbouw de Schoppe

De Schoppe is in een zodanig slechte staat, dat deze schuur ingrijpend verbouwd moet worden. Dit gebeurt met behoud van zijn originele uiterlijke structuur en maatvoering. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de originele materialen: dakpannen, gebinten, stenen, etc. De verbouw heeft tevens als doel een zeer goed geïsoleerde en daardoor weinig energievragend gebouw te construeren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van passieve en actieve zonne-energie, natuurlijke ventilatiestromen, natuurlijke materialen voor isolatie en timmerwerk en natuurverven. Zoveel mogelijk worden lokale materialen gebruikt, o.a. voor alle houtconstructies en betimmering.

De begane grond wordt verdiept aangelegd, opdat er voldoende hoogte ontstaat op zowel begane grond als de verdieping. Hier wordt een cursusruimte voor groepen tot max. 20 personen gerealiseerd naast een keuken annex eetkamer, een toilet en een berging. Op de verdieping worden twee slaapruidten (voor resp. 6 en 2 personen) gerealiseerd naast een douche- en toiletruimte.

De Schoppe zal gebruikt worden voor bijeenkomsten met een educatief doel, zoals beschreven in het ondernemingsplan: voor groepen ondernemers, scholieren, studenten en particulieren. Voor cursisten die van ver komen is er gelegenheid op de eigen locatie van Aarde-Werk De Stegge te overnachten in de gerealiseerde slaapruidten boven de cursusruimte.

#### 4.2.3 Erfinrichting

Op het erf worden een aantal maatregelen genomen in het kader van de functie als cursus- en demonstratiecentrum, waarbij agrarische productie een centrale rol vervult. Ook biedt het ruimte aan milieubesparende maatregelen.

##### Parkeerruimte

Het cursuscentrum heeft een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking, omdat de bezoekers veelal met openbaar vervoer of de fiets komen. Voor bezoekers met auto is een parkeerplaats op eigen terrein ingericht. Deze biedt ruimte aan 9 voertuigen.

##### Opslagruimten landbouwproducten

Voor de opslag van voedselproducten zoals aardappelen is een aardappelafdak in authentieke stijl gebouwd. Voor opslag van hooi en stro is een originele 4 roedige hooiberg gebouwd.



Hooiberg en aardappelschuur met zonnepanelen

### Milieumaatregelen

Aangezien het cursuscentrum tot doel heeft duurzaamheid te bevorderen, worden op het terrein een aantal milieumaatregelen genomen. Deze hebben tot doel duurzame energie te leveren en milieuvervuiling terug te dringen. Deze maatregelen dienen tevens als demonstratieobjecten voor de cursisten. De volgende maatregelen worden of zijn gerealiseerd:

- Plaatsing van 20 zonnepanelen voor de groene elektriciteitsvoorziening.
- Herbouw van de waterput
- Herplaatsing van een waterpomp
- Plaatsing van een helofytenfilter voor de zuivering van de 'grijze' waterstroom.

### **4.2.4 Landschappelijke inpassing**

Om de Stegge geschikt te maken voor haar nieuwe functie, zijn of worden een aantal inrichtingsmaatregelen genomen die tevens een landschappelijke verbetering beogen.



Terreinschets

### Landschapsontwikkeling

Ten behoeve van natuur- en landschapsontwikkeling worden de volgende maatregelen genomen:

- In het weiland is een paddenpoel aangelegd en de weide is verschaald.
- De bestaande houtsingel aan de achterzijde van het weiland wordt gehandhaafd en onderhouden en uitgebreid met lage inheemse struiken en vruchtdragende bomen en struiken.
- Inmiddels zijn 200 stuks inheemse struiken geplant op advies van het Landschapsbeheer Gelderland aan de rand van de boomgaard en aan beide zijden van de wal langs de Geessinkweg.
- Aan de voorzijde van de es langs de weg zijn hoogstamfruit- en notenbomen van oude rassen geplant. Hiermee is direct vanaf de weg zichtbaar dat Aarde-Werk De Stegge ook een voedselproducerende functie heeft.



- Langs de perceelgrens wordt een vlechtheg aangelegd van inheemse struiken.
- *Het weiland* is omgevormd tot natuurrijk terrein en heeft zijn huidige functie als grasland verloren voor een soortenrijkere weide met veel akkerbloemen omdat de weide tweemaal per jaar wordt gemaaid en het hooi wordt afgevoerd en elders op het terrein gebruikt.
- De slootkant tussen es en weide is deels afgegraven aan de weidekant. Hierdoor wordt meer lichtinval aan de slootkant toegelaten, waardoor nieuwe natuurlijke vegetatie zich kan ontwikkelen op de rand van nat en dras. Tevens komt de steilkant van de eenmanses zo meer in beeld.



Fruitbomen



Paddenpoel

#### Esground:

De bijbehorende landbouwgrond van het plangebied is gelegen op een oude esgrond. Het zicht op deze es werd deels onttrokken door een bomenrij. Deze es is weer hersteld in haar oude functie en zichtbaar gemaakt door de volgende maatregelen:

- De bomenrij is zodanig verplaatst dat vanaf de oprijlaan weer vrij uitzicht op de oude es is gerealiseerd.
- Een deel van de es is ingericht volgens de principes van de permacultuur. Dit betekent dat hier een grote variëteit aan gewassen in mengvormen wordt verbouwd. Een groot deel van de es wordt nu weer net zoals vroeger ingezaaid met elk jaar een andere graansoort. De bestaande steilrand langs de eenmanses is beter zichtbaar gemaakt.
- In de es is *een uitgraving* gedaan tot op de oorspronkelijke zandgrond om de teeltlagen die in eeuwen agrarische functie zijn opgebouwd, in beeld te brengen.

#### Wandelroute

In het kader van de realisatie van 'Rustpunten' en 'Boerenwandelpaden' in de Achterhoek werkt Aarde-Werk De Stegge mee aan het herstel van openbare wandelpad van Brinkheurne naar Kotten. Als bijdrage aan deze wandelroute wordt een openbaar wandelpad langs de grenzen van het landbouwperceel aangelegd.

Met steun van en in samenwerking met de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij wordt een educatieve rondleidingroute over het terrein ontworpen en ingericht. Ook wordt een zgn. *'blote voetenpad'* op het terrein aangelegd, opdat bezoekers letterlijk ervaren hoe de diverse grondsoorten en vegetaties, droog, nat en dras aanvoelen.

#### **4.2.5. Activiteitenplan**

Het cursuscentrum zal een onderwijsfunctie hebben en biedt overnachtingsmogelijkheden voor de cursisten. Het centrum organiseert de volgende activiteiten:

- Tweedaagse seminars: 5 - 10 keer per jaar worden seminars en andere ontmoetingen georganiseerd voor ondernemers over thema's als Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, duurzame bedrijfsvoering en duurzame productiewijzen. De maximale groepsgrootte is 12 personen.

- Praktijkcursussen permacultuur (land- en tuinbouw , gebaseerd op kringloopprincipes) en deep ecology ( ecologie vanuit het innerlijk beleefd) voor particulieren.
- Excursies van 1 of 2 dagdelen op eigen terrein voor personeel van belangstellende bedrijven.
- Themalessen en workshops voeding en duurzaamheid voor leerlingen basisscholen en beroepsopleidingen.
- Ontvangstruimte voor groepen die een bedrijfsuitje op het terrein en in de omgeving hebben.



## 5. TOELICHTING PLANREGELS

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toelichting op het juridische deel (de regels en de verbeelding) van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Als eerste is de plansystematiek die door de gemeente wordt toegepast toegelicht. Daarna wordt ingegaan op de verschillende bestemmingen zoals die in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven.

### 5.2 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze geldt vanaf januari 2010. Een belangrijk aspect in de nieuwe Wro is het digitaal beschikbaar stellen van ruimtelijke plannen waaronder ook het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STRI2008) en de plansystematiek (IMRO2008).

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.

De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, en een kaartblad schaal 1:500.

Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan, en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Het merendeel van de functies in het plangebied is in het bestemmingsplan geregeld door een specifieke bestemming te koppelen aan een specifieke functie. In het voorliggende plan omvat de bestemming "maatschappelijk met als nadere aanduiding - specifieke vorm van educatie" gezien het feit dat het hier gaat om een praktijkcentrum voor training en educatie op gebied van duurzaamheidsontwikkeling.

Er wordt in dit plan geen nieuwbouw toegevoegd maar de bestaande bebouwing krijgt voor een deel een andere functie gericht op het hoofddoel te weten training en educatie. Ten behoeve van dit doel zullen interne verbouwingen plaatsvinden zodat in de nieuwe situatie een bedrijfsgebouw ontstaat met een bedrijfswoning en enige logeeraccommodatie voor trainees.

### 5.3 Uitwerking

In deze paragraaf worden per bestemmingsartikel een korte beschrijving en uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regels van dit plan.

#### Artikel 1. Begrippen

De begripsbepalingen geven definities van in de regels gehanteerde begrippen.

#### Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de regels gehanteerde maten beschreven.

### Artikel 3. Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend is toegestaan:

- a. een informatie- en cursuscentrum met expositie- en vergaderruimte, slaapruijnte, keuken ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van educatie**';
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', het wonen in een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**', het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarde;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**evenementen**' in de vorm van school- en volksfeesten, en andere culturele evenementen mits dit gebruik beperkt blijft tot maximaal drie dagen per kalenderjaar exclusief opbouwen en afbreken;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

### Artikel 4 t/m artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 1 t/m 4

In het plangebied komen verschillende archeologische verwachtingswaarden voor waar rekening mee moet worden gehouden bij de realisatie van het plan. Om deze reden zijn deze waarden opgenomen in 4 categorieën met verschillende beschermingsregime (1, 2, 3 en 4 en zijn als dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.

### Artikel 8. Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen in alle nieuwe bestemmingsplannen om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

### Artikel 9. Algemene bouwregels

In dit artikel is weergegeven welke algemene regels worden gehanteerd aangaande bestaande maatvoering, ondergronds bouwen en afstanden bijgebouwen tot openbare weg.

### Artikel 10 Algemene aanduiding waardevol landschap.

Het plangebied maakt in zijn geheel onderdeel uit van een groter gebied dat als waardevol landschap is aangeduid.

### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden, bepaalde vormen van gebruik benoemd, die voor alle gronden binnen het plangebied zijn uitgesloten.

### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Voor de een aantal aspecten kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden afwijken van de bestemmingsregels in dit plan.

### Artikel 13 Algemene Procedure regels

### Artikel 14. Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen.

### Artikel 15. Slotregel

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Volgens vigerend beleid zijn geen (grootschalige) ontwikkelingen in het landelijk gebied toegestaan waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie zou kunnen staan. Voorliggend bestemmingsplan beoogt de realisatie van een maatschappelijke voorziening, waarbij wordt geïnvesteerd in omvorming van voormalige schuur tot cursuscentrum. Het plan betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en eventuele planschadekosten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer.

De praktijkschool wordt geëxploiteerd door Aarde-Werk De Stegge, Management en Training vof. Deze heeft een ondernemingsplan en exploitatieplan opgesteld. Hieruit blijkt dat na realisatie van het cursuscentrum de opbrengsten van de praktijkschool de kosten kunnen dekken. Ondernemingsplan incl. exploitatieplan is opgenomen in de bijlagen.



## 7. INSPRAAK EN OVERLEG

### 7.1 Gevoerd vooroverleg

Voorafgaand aan de indiening van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan hebben de initiatiefnemers overleg gehad met de omwonenden over de plannen. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken die de bestemmingsplanherziening in de weg zouden kunnen staan. Verder is er vooroverleg geweest met de Provincie Gelderland, het Waterschap Rijn & IJssel en de regionale inspectie RO van het Ministerie hetgeen geen aanleiding geeft tot bijstelling van het plan. De reactie van deze instanties is opgenomen in de bijlagen.

### 7.2 Zienswijzen