

raadsvoorstel



gemeente

Winterswijk
RAAD

verg. d.d.:

30 MEI 2012

besluit:

**z.h.s. conform
voorstel**

afdoen: *afd. VROM, bestemmingsplannen*

Agendapunt 2012, nr V-8

Te behandelen door de heer ing. H.J.G. Gommers

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Golfbaan de Voortwisch'
blad 1/4

Aan de raad,

Inleiding

Initiatiefnemer De Rechte Bal B.V. wil een uitbreiding van de golfbaan realiseren. Het gaat om een uitbreiding van 9-holes naar 18-holes. De golfbaan is gelegen aan de Vredenseweg 150 in de buurtschap Henxel. Op 8 juni 2010 is de raadscommissie Ruimte via een memo geïnformeerd over het te volgen proces. Op 24 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouder ingestemd met een ambitienota ten behoeve van de uitbreiding van golfbaan De Voortwisch. Op 13 oktober 2010 heeft de raadscommissie Ruimte kennis genomen van dit document. In de ambitienota zijn de bestaande en te versterken omgevingskwaliteiten benoemd op het gebied van landschap, cultuurhistorie, bodem, water, ecologie en recreatie.

Op basis van de ambitienota is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In het ontwerpplan is ook de wens tot het oprichten van één bedrijfswoning meegenomen. Over de medewerking aan deze woning is de raadscommissie Ruimte op 12 oktober 2011 geïnformeerd. Dit aspect was namelijk niet meegenomen in de ambitienota.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 februari tot en met 10 april 2012 ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn zeven zienswijzen ingediend. Ook heeft de initiatiefnemer een brief gestuurd over de bedrijfswoning. Op basis van de zienswijzen en de brief van De Rechte Bal B.V. stellen wij u voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

Wij stellen u voor om met betrekking tot het bestemmingsplan 'Golfbaan De Voortwisch':

1. In te stemmen met bijgevoegde notitie 'Beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Golfbaan De Voortwisch + ambtshalve wijzigingen', welk document onderdeel uitmaakt van dit besluit.
2. Het bestemmingsplan 'Golfbaan De Voortwisch', bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1109BGGOLFBAANVW-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen en gewijzigd vast te stellen voor de onderdelen zoals verwoord in de bijgevoegde notitie 'Beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Golfbaan De Voortwisch + ambtshalve wijzigingen'; waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid

Een belangrijke peiler binnen het plan is cultuurhistorie (landschap, historische bouwkunde en archeologie). Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan sluit in onze ogen na diverse overleggen met de initiatiefnemer, goed aan op dit uitgangspunt. Cultuurhistorie is geborgd in het bestemmingplan doordat hoogteverschillen herkenbaar blijven in het landschap en waterlopen en houtstructuren gewaarborgd zijn (door middel van voorwaardelijke verplichtingen en omgevingsvergunningen voor werken).

De uitbreiding van de golfbaan draagt daarnaast bij aan een economische ontwikkeling van Winterswijk. Ten eerste is het een aanvulling op het toeristisch recreatieve aanbod in Winterswijk en ten tweede neemt de werkgelegenheid op de golfbaan toe.

Het plan is hiermee passend binnen de bestaande beleidskaders (visie buitengebied en landschapsonwikkelingsplan).

Beoogd(e) effect(en)

Door uitbreiding van de golfbaan, passend binnen het karakteristieke Winterswijkse landschap, wordt het toeristisch recreatieve aanbod in Winterswijk vergroot.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan.

Tijdens de zienswijze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. Vier van deze zienswijzen hebben betrekking op de geplande bedrijfswoning nabij de recreatiewoningen die zijn gelegen ten noorden van het plangebied. De indieners van de betreffende zienswijzen trekken vooral de nut en noodzaak van de bedrijfswoning in twijfel. Ook vinden zij de in het bestemmingsplan opgenomen maximale maartvoering van de bedrijfswoning (incl. bijgebouwen) niet passend bij de bestaande recreatiewoningen.

De initiatiefnemer van de uitbreiding van de golfbaan heeft schriftelijk aan het college van B&W kenbaar gemaakt dat de bedrijfswoning uit het bestemmingsplan kan worden verwijderd. Zij geeft de prioriteit aan de uitbreiding van de golfbaan. Met het verwijderen van de bedrijfswoning moet voorkomen worden dat juridische procedures rondom de bedrijfswoning leiden tot vertraging van de geplande uitbreiding.

De initiatiefnemer zal wanneer de noodzaak er is, een aparte planologische procedure voor een bedrijfswoning aanvragen. Daarbij gaat ze ervan uit dat het college van B&W haar uitgesproken instemming met betrekking tot de bedrijfswoning gestand doet (zie B&W-besluit van 23 augustus 2011).

In de notitie over de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven dat wanneer in de toekomst een nieuwe aanvraag voor een bedrijfswoning wordt gedaan bij de gemeente, opnieuw alle ruimtelijke aspecten worden bekeken. Er zal dan opnieuw gekeken worden naar de noodzaak en de locatie van de bedrijfswoning. De eerder gedane toezegging van B&W aan de medewerking blijft dus niet staan. We reserveren de woning dan ook niet op de 'Planningslijst woningbouw'. Bovendien is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om dergelijke toezeggingen te doen. En aangezien deze zich nog nooit heeft uitgesproken over de bedrijfswoning is er juridisch geen toezegging gedaan.

Naast de zienswijzen over de bedrijfswoning zijn er nog drie zienswijzen ingediend. Twee ervan gaan over de aanleg van wandelpaden. Aan deze zienswijzen kan tegemoet gekomen worden door het inrichtingsplan te wijzigen. We nemen we als voorwaardelijke verplichting op dat de aansluiting op het omliggende recreatieve netwerk gerealiseerd moet worden. Hoe de wandelpaden op het terrein aangelegd worden, laten we over aan de initiatiefnemer. Dit om flexibiliteit in het plan te houden.

Een laatste zienswijze is van de Gelderse Natuur en Milieu federatie (GMF). Deze heeft voornamelijk opmerkingen over de wijze waarop het natuur en milieubelang in het plan opgenomen is. De zienswijze leidt ons inziens niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Veel door de GMF genoemde punten zijn juridisch niet te regelen in het bestemmingsplan en daarnaast denken wij door onze systematiek dezelfde doelen te bereiken, alleen gebruiken wij daar andere instrumenten voor. Bijvoorbeeld de 'voorwaardelijke verplichting' in het bestemmingsplan voor de aanleg van groen en water.

1.2 Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen, stellen wij voor zelf ook nog een aantal wijzigingen aan te brengen. Naar aanleiding van de brief van De Rechte Bal B.V. willen we de bedrijfswoning uit het plan halen (zie onder 1.1). Daarnaast was er in het vorige bestemmingsplan een groensingel bestemd tussen de recreatiewoningen aan de noordzijde en de golfbaan. Deze zit niet in het ontwerpplan. Deze singel is landschappelijk waardevol. Het is wenselijk om deze in het bestemmingsplan op te nemen.

Tenslotte wordt het plan aangepast aan het meest recent uitgevoerde archeologisch onderzoek en wordt de inrichtingskaart behorende bij de planregels aangepast omdat hier de ondergrond niet goed was.

Financiële aspecten/risico's

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee wordt eventuele planschade doorgerekend aan de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen kosten voor uitvoering van dit plan.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Voor het bestemmingsplan zijn de nodige juridische procedures op basis van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Ten tijde van het starten van het project was de uitbreiding van een golfbaan in een gevoelig gebied m.e.r.-beoordelingsplichtig. De gemeente moet dan zelf beoordelen of een milieueffectrapport wordt opgesteld. De initiatiefnemer van het plan heeft zelf aangegeven een MER op te willen stellen. De bijbehorende procedure is toen ook gestart door het ter inzage leggen van een Notitie Reikwijdte en Detailniveau. Vorig jaar is de wet zodanig gewijzigd dat het nu niet meer nodig is om een MER op te stellen voor uitbreiding van de golfbaan. Omdat ten tijde van de wetwijziging het ontwerpplan nog niet ter inzage lag, hoeft nu de wettelijke procedure niet vervolgd te worden. Er is wel een milieueffectrapport opgesteld. Dit is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

Bij de planontwikkeling voor de golfbaan is door de initiatiefnemer twee keer een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden:

- 7 juni 2010 in het kader van het ambitiedocument;
- 12 maart 2012 in het kader van het ontwerp bestemmingsplan;

Over de informatiebijeenkomst van 7 juni 2010 leest u meer in de B&W-nota's van 24 augustus 2010 en 23 augustus 2011. De informatiebijeenkomst van 12 maart 2012 stond vooral in het teken van de bedrijfswoning, die in een later stadium aan het plan is toegevoegd. Tijdens het gehele traject zijn de volgende organisaties betrokken: WCL, adviescommissie cultuurhistorie, Herinrichting Winterswijk Oost, Platform Natuur en Landschap en de Gelderse Natuur en Milieu federatie. Daarnaast vanuit wettelijke plicht ook nog het Waterschap Rijn en IJssel, de provincie Gelderland en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Vervolprocedure/evaluatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor indieners van zienswijzen om beroep in te stellen bij de Raad van State. Het plan treedt in werking na de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan is de planologische basis om verder uitvoering te geven aan de planontwikkeling van de golfbaan. Voor de daadwerkelijke uitvoering is nog een omgevingsvergunning nodig voor de kap van bomen en het ontgraven van twee gedeeltes in verband met archeologie (er dient archeologische begeleiding aanwezig te zijn bij de ontgraving).

Winterswijk, 21 mei 2012,
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

J.P.M. Scheinck

de burgemeester,

drs. M.J. van Beem

betreft Beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Golfbaan De Voortwisch + ambtshalve wijzigingen
blad 4/4

**Bevindingen van de commissie Ruimte.
Vergadering d.d. 15 mei 2012.**

De wethouder beantwoordt een vraag van de CDA-fractie. Alle fracties kunnen instemmen met het voorstel. Het voorstel wordt als akkoordstuk doorgeleid naar de raad.

raadsbesluit



2012, nr. V-8

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

initiatiefnemer De Rechte Bal B.V. een uitbreiding van de golfbaan De Voortwisch (Vredensweg 150) wil realiseren van 9-holes naar 18-holes;

voor de gewenste uitbreiding een herziening van het bestemmingsplan nodig is waarbij (overwegend) agrarische gronden worden gewijzigd in een sportbestemming;

voor de uitbreiding een ambtiedocument is opgesteld welke op 24 augustus 2010 door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd;

ren uitbreiding van de golfbaan past in het gemeentelijk beleid doordat het bijdraagt aan een vergroting van het toeristisch recreatief aanbod en het bijdraagt aan de economische ontwikkeling;

randvoorwaarde bij de uitbreiding is dat deze passend is in het landschap. Het inrichtingsplan, behorende bij de planregels, geeft aan hoe deze inpassing vormgegeven wordt. De uitvoering van dit inrichtingsplan is geregeld via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan en een stelsel van omgevingsvergunningen voor de aanleg van werken;

voor een verdere ruimtelijke onderbouwing verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij als bijlage onder ander een milieueffectrapport is gevoegd dat uitgebreid ingaat op de consequenties voor het milieu;

het ontwerpbestemmingsplan op 28 februari 2012 is gepubliceerd in de inforubriek van Achterhoeks Nieuws en in de Staatscourant en digitaal via de internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl;

het ontwerpplan van 29 februari tot en met 10 april 2012 ter inzage heeft gelegen;

gedurende de inzagetermijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze op het plan in te dienen;

van deze gelegenheid door zeven personen en/of instanties gebruik is gemaakt;

een samenvatting en reactie op deze zienswijzen te vinden is in de notitie 'Beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Golfbaan De Voortwisch + ambtshalve wijzigingen', welke onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 21 mei 2012, nr. V-8;

besluit:

met betrekking tot het bestemmingsplan 'Golfbaan De Voortwisch':

1. in te stemmen met bijgevoegde notitie 'Beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Golfbaan De Voortwisch + ambtshalve wijzigingen', welk document onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan 'Golfbaan De Voortwisch', bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1109BGGOLFBAANVW-VA01

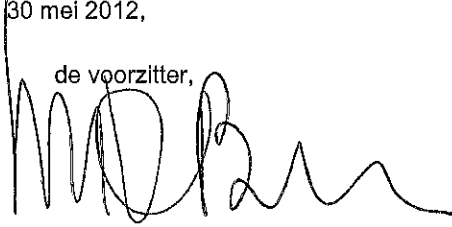
met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen en gewijzigd vast te stellen voor de onderdelen zoals verwoord in de bijgevoegde notitie 'Beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Golfbaan De Voortwisch + ambtshalve wijzigingen'; waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Winterswijk in
zijn openbare vergadering gehouden op 30 mei 2012,

de griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, prominent loop at the beginning followed by several smaller, connected strokes.

Bijlage, behoort bij raadsbesluit 2012, nr. V-8, vastgesteld door de raad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering gehouden op 30 mei 2012.

Notitie 'Beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Golfbaan de Voortwisch en ambtshalve wijzigingen'.

Hieronder vindt u in deel A een samenvatting van een brief van de initiatiefnemer over de bedrijfswoning. In deel B vindt u samenvattingen van de binnengekomen zienswijzen met daarna cursief aangegeven de reactie van de gemeente op deze zienswijzen. Aan het eind van de betreffende zienswijze is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In deel C vindt u enkele ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

A Brief initiatiefnemer (nr. 2012-003784)

De initiatiefnemer van het plan (De Rechte Bal bv) heeft in een brief verzocht om de bedrijfswoning uit het plan te halen. De reden hiervoor is dat zij prioriteit geeft aan de uitbreiding van de golfbaan, maar dat ze haar rechten niet opgeeft. Zodra de noodzaak voor een bedrijfswoning opportuun wordt, zal een aparte bestemmingsplanprocedure voor de woning worden aangevraagd. Hierbij gaat zij ervan uit dat de gemeente de eerder uitgesproken medewerking hieraan gestand doet.

Reactie gemeente

Het college van burgemeester en wethouders heeft in een collegebesluit van 23 augustus 2011 medewerking aan het realiseren van een bedrijfswoning toegezegd. In de commissievergadering van 12 oktober 2011 heeft de raadscommissie kennis genomen van het collegebesluit. Er is nog geen raadsbesluit over de bedrijfswoning genomen. Aangezien de gemeenteraad het bevoegde orgaan is, zijn er dus ook nog geen toezeggingen hierover gedaan. Voor de Gemeente Winterswijk is het hebben van een bedrijfswoning bij de golfbaan geen noodzaak voor het uitbreiden van de golfbaan. Het college heeft ingestemd met de medewerking op basis van de argumenten voor noodzaak van de initiatiefnemer. Nu deze aangeeft voorlopig andere prioriteiten te stellen, kan de woning uit het plan gehaald worden. Dit leidt er wel toe dat er, wanneer er in de toekomst opnieuw een bedrijfswoning wordt aangevraagd, een volledig nieuwe belangenafweging gemaakt zal worden op basis van dan geldende regelgeving en beleid. De eerder toegezegde medewerking door het college van B&W is door het nu schrappen van de woning ingetrokken. De raad heeft hierover geen toezeggingen gedaan. We reserveren de woning dan ook niet op 'Planningslijst woningbouw'.

B Beantwoording zienswijzen

Ingekomen zienswijzen (met ingeboekte nummers):

1. Vereniging van Eigenaren van bungalowpark de Voortwisch (nr. 2012-002293)

Samenvatting zienswijze

a Noodzaak en locatie bedrijfswoning

De woning zou noodzakelijk zijn in verband met de gewenste hoogwaardige dienstverlening. Om dit te realiseren is een permanente aanwezigheid en bereikbaarheid van een beheerder noodzakelijk. De dienstverlening wordt echter alleen verleend op tijden dat er gebruik van de golfbaan wordt gemaakt. Deze tijden zijn als normale werktijden te beschouwen. Het is opmerkelijk dat voor de locatiekeuze juist niet aangesloten wordt op de locatie waar de dienstverlening gevraagd wordt, namelijk het clubhuis en directe omgeving. Er is daarnaast al een door de gemeente erkende bedrijfswoning aanwezig (huisje nr. 148-36). De locatiekeuze en het onderzoek hiernaar is niet beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Er dient nog nader onderzoek naar met name een locatie nabij het clubhuis plaats te vinden. De opgenomen locatie is bezwaarlijk voor de nabijgelegen recreatiewoningen, onder andere door

vermindering uitzicht, vermoedelijk toename inkiijk en vermoedelijk aanzienlijke vermindering van privacy in de tuin. Deze bezwaren zijn er niet bij een locatie nabij het clubhuis.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer van het plan heeft aangegeven de bedrijfswoning buiten het bestemmingsplan te willen laten. Het belang van uitbreiding van de golfbaan wordt belangrijker geacht dan dat van de woning. Wanneer in de toekomst een nieuwe aanvraag voor een bedrijfswoning zou worden gedaan, worden opnieuw alle ruimtelijke aspecten bekeken. Er zal dan opnieuw gekeken worden naar de noodzaak en de locatie van de bedrijfswoning. Omdat de woning uit het plan gehaald wordt, achten wij een verdere inhoudelijke beantwoording van de zienswijze niet nodig. Wel kunnen wij nog zeggen dat de recreatiewoning nr. 148-36 niet als bedrijfswoning erkent is. Deze woning valt wel onder het overgangsrecht voor permanente bewoning, maar is niet als bedrijfswoning bestemd.

b Omvang van de bedrijfswoning

Voor de locatie van de bedrijfswoning is aansluiting gezocht bij de recreatiewoningen. Het is dan verbazingwekkend dat de toegestane afmetingen sterk afwijken van de bestaande recreatiewoningen. Het is onduidelijk welk bouwvolume is toegestaan. Op pagina 11 van de toelichting staat 750 m³ en op pagina 47 staat 600 m³, terwijl in de regels 500 m³ staat. Het toegestane oppervlak is ook onduidelijk, op pagina 36 staat "naar verwachting hoger dan 100 m²". Als 500 m³ bedoeld is, achten indieners dit nog te omvangrijk. Het toestaan van een woning van maximaal 80 m², een goothoogte van 3 meter en een inhoud van 350 m³ biedt meer aansluiting bij de omgeving en lijkt meer te passen in het kleinschalige landschap. Voor de bijgebouwen bij de woning lijkt 35 m² voldoende, aangezien er toch geen bedrijfsgebouwen bij de woning mogelijk zijn.

Reactie gemeente

Zoals eerder aangegeven heeft de initiatiefnemer van het plan aangegeven de bedrijfswoning buiten het bestemmingsplan te willen laten. De maatvoering van de bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) is in het kader van deze planologische procedure daarom niet meer relevant. Het is een juiste constatering dat in het plan niet overal consequent dezelfde maatvoering is weergegeven. Met het schrappen van de bedrijfswoning uit het bestemmingsplan worden ook de verschillende maatvoeringen uit het plan verwijderd. Wanneer in de toekomst een nieuwe aanvraag voor een bedrijfswoning zou worden gedaan, zal ook worden gekeken naar een juiste maatvoering hiervan.

c Zekerheden rondom gebruik

De bedrijfswoning mag alleen gebruikt worden door de beheerder van de golfbaan. Indieners vragen zich af hoe haalbaar de gemeente de controle en handhaving van dit gebruik acht. Welke actie verwacht de raad in deze van het college?

Reactie gemeente

Zoals al eerder aangegeven zal de bedrijfswoning uit het bestemmingsplan gehaald worden. De handhaving van het gebruik van bedrijfswoningen valt onder het normale handhavingsregime. Dit betekent dat wanneer een overtreding geconstateerd wordt, de gemeente bevoegd is handhavend op te treden, waarbij alle instrumenten die in de wet genoemd zijn, gebruikt kunnen worden.

d Permanente bewoning

In de nieuwe woning wordt permanente bewoning toegestaan. Dit terwijl in de directe omgeving de permanente bewoning juist wordt bestreden. Met het kiezen voor de locatie in de nabijheid van de recreatiewoningen wordt het verschil in handhaving des te opmerkelijker. Graag ontvangen indieners de zienswijze van de gemeente op dit verschil.

Reactie gemeente

De bedrijfswoning zou onderdeel zijn van de golfbaan. Dit is iets anders dan het recreatiepark. Een bedrijfswoning is nodig voor de bedrijfsvoering en daarom wordt daar permanente bewoning toegestaan. Het doel van een recreatiepark is recreëren. Permanente

bewoning van recreatiewoningen is daarom uitgesloten. Het feit dat de geplande woning ruimtelijk gezien dichtbij de recreatiewoningen zou komen te liggen, maakt de doelstellingen van de verschillende type woningen niet anders. Zie ook voorgaande reacties over het schrappen van de woning uit het bestemmingsplan.

e Procedurele aspecten

Onduidelijk is of voor de bouw van de bedrijfswoning een omgevingsvergunning noodzakelijk is. In de toelichting wordt op pagina 22 gesproken over "naar alle waarschijnlijkheid".

Er is onduidelijkheid over de archeologische waarden en het daardoor benodigde onderzoek op de locatie van de bedrijfswoning.

Moet er geen exploitatieplan worden vastgesteld nu er een woning gebouwd zal worden?

Reactie gemeente

Voor de bouw van een bedrijfswoning zou een omgevingsvergunning nodig zijn. De tekst op pagina 22 ("naar alle waarschijnlijkheid") is onjuist. Doordat de woning uit het plan gehaald wordt, wordt deze tekst verwijderd.

Omdat de woning wordt verwijderd uit het plan, zal ook de tekst over archeologie (met betrekking tot de woning) verwijderd worden.

Een exploitatieplan is niet nodig voor dit bestemmingsplan. De gemeente zal namelijk geen kosten maken waar kostenverhaal nodig is (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening).

Conclusie

De zienswijze leidt indirect tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de bedrijfswoning uit het plan gehaald. De toelichting, planregels en verbeelding zullen hierop worden aangepast.

2. Maatschap Te Brummelstroete, Ratumseweg 5-7, 7113 AH Winterswijk (nr. 2012-002401)

Samenvatting zienswijze

Tussen indiener en de eigenaar van de golfbaan is in het vooroverleg afgesproken dat er een beplantingsafscherming zou komen tussen beide grondpercelen. Het is voor de indiener van groot belang dat het wandelpad dat wordt aangelegd, wordt gerealiseerd ten noord-oosten van de beek, aan de kant van de golfbaan.

Reactie gemeente

De groenafscherming is geregeld in het bestemmingsplan. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is de initiatiefnemer verplicht om deze afscherming aan te planten. Het feitelijk aanleggen van het betreffende pad is een afspraak tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze. Het bestemmingsplan regelt dit niet. Om flexibiliteit in het plan te houden, worden de wandelpaden niet specifiek bestemd. De wandelpaden staan wel ter indicatie op het inrichtingsplan. Deze schets zal worden aangepast aan de gemaakte afspraken.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de inrichtingsschets behorende bij de planregels. Het wandelpad aan de zuidzijde wordt verplaatst (andere kant van de beek).

3. De heer H. Lichtenberg, Vreehorstweg 19, 7102 EK Winterswijk (nr. 2012-002941)

Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van een recreatiewoning die grenst aan de kavel waar de nieuwe bedrijfswoning gepland is (nr. 148-12). De verhuurbaarheid van de recreatiewoning wordt aangetast als de bedrijfswoning op deze plek komt. Van privacy, rust en een vrij uitzicht zal dan geen sprake meer zijn. Een andere plek voor de bedrijfswoning zou niet mogelijk zijn vanwege een aantasting van het ensemble van de golfbaan. Heeft de gemeente zich wel afgevraagd wat het effect van de bedrijfswoning is op het ensemble, het welbevinden en de

rust van de gasten op het bungalowpark? Indiener stemt niet in met de locatie in het ontwerpplan en gaat er van uit dat er nog voldoende andere locaties zijn.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer van het plan heeft aangegeven de bedrijfswoning buiten het bestemmingsplan te willen laten. Het belang van uitbreiding van de golfbaan wordt belangrijker geacht dan dat van de woning. Wanneer in de toekomst een nieuwe aanvraag voor een bedrijfswoning zou worden gedaan, worden opnieuw alle ruimtelijke aspecten bekeken, waaronder de door indiener genoemde aspecten als privacy en rust. Er zal dan opnieuw gekeken worden naar de noodzaak en de locatie van de bedrijfswoning. Omdat de woning uit het plan gehaald wordt, achten wij een verdere inhoudelijke beantwoording van de zienswijze niet nodig.

Conclusie

De zienswijze leidt indirect tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de bedrijfswoning uit het plan gehaald. De toelichting, planregels en verbeelding zullen hierop worden aangepast.

4. De heer A.J.H. Brasz en mevrouw F.B. Brasz-Jonkman, Gulikstraat 13, 6151 BG Munstergeleen (nr. 2012-003087)

Samenvatting zienswijze

De indieners zijn eigenaar van een recreatiewoning die grenst aan de kavel waar de nieuwe bedrijfswoning gepland is (nr. 148-10).

a Direct betrokkenen niet geïnformeerd

Bij toeval is pas op 5 november 2011 vernomen dat het college van B&W medewerking had toegezegd aan de bouw van een bedrijfswoning. Ook de VVE van het bungalowpark was toen pas recent geïnformeerd. Omdat direct betrokkenen niet vooraf geïnformeerd waren, was het niet mogelijk om vooraf te protesteren tegen de wijziging. Uit recente gebeurtenissen (ontkenning wijziging, illegale bomenkap, bovenmatige aanplant direct achter de woning) lijkt het dat de eigenaar van de golfbaan al begonnen is met de voorbereidingen voor de bedrijfswoning en daarover met de omwonenden weinig tot geen contact heeft gehad.

Reactie gemeente

Bij het collegebesluit over medewerking aan de woning van 23 augustus 2011 is in de betrokkenenparagraaf aangegeven dat bij de verdere planvorming de omgeving tijdig betrokken zal worden. Hierbij moest aandacht besteed worden aan de wijzigingen ten opzichte van de vorige plannen (ambitiedocument). Het klopt dat er voorafgaand aan het collegebesluit over medewerking aan de bedrijfswoning geen actieve informatieverstrekking is geweest.

Het betreft hier een particulier initiatief. De gemeente laat de informatieverschaffing in eerste instantie over aan de initiatiefnemer. Deze heeft op 12 maart 2012 een informatieavond gehouden voor de directe omgeving. De gemeente was hierbij ook vertegenwoordigd en heeft hier onder andere uitleg gegeven over de formele zienswijzenprocedure.

b Noodzaak van de bedrijfswoning

Het enige argument dat het college geeft voor de bedrijfswoning is dat deze noodzakelijk is voor de hoogwaardige kwaliteit van de dienstverlening op de golfbaan. Indieners zien niet in waarom hiervoor een bedrijfswoning nodig is. De dienstverlening is reeds aanwezig in het clubhuis. De overige argumenten zijn niet steekhoudend. Voor zaken als beheer, beveiliging, aansturing en aanspreekbaar zijn, zijn andere passende oplossingen te vinden. Voor een golfbaan gelegen in een beschermd coulisselandschap, moet een zeer terughoudend beleid ten aanzien van extra bebouwing worden nagestreefd. Tot nu toe is er geen beheerder geweest die woonde op de golfbaan. De voorgenomen uitbreiding levert geen nieuwe functies op, fundamenteel wijzigt er niks. Alleen de werklust zal toenemen, maar dan voornamelijk in het operationeel onderhoud van de baan. Dit zorgt naast een uitbreiding van de werkgelegenheid ook voor het toenemen van het aantal aanwezige aanspreekpunten.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer van het plan heeft aangegeven de bedrijfswoning buiten het bestemmingsplan te willen laten. Het belang van uitbreiding van de golfbaan wordt belangrijker geacht dan dat van de woning. Wanneer in de toekomst een nieuwe aanvraag voor een bedrijfswoning zou worden gedaan, worden opnieuw alle ruimtelijke aspecten bekeken. Er zal dan opnieuw gekeken worden naar de noodzaak en de locatie van de bedrijfswoning. Omdat de woning uit het plan gehaald wordt, achten wij een verdere inhoudelijke beantwoording van de zienswijze niet nodig.

c Locatie van de bedrijfswoning

De geplande locatie is om meerdere redenen niet acceptabel. Landschappelijk is de locatie, tezamen met de daar tegenoverliggende "kleine baan" de enige natuurlijke doorgang en verbintenis tussen enerzijds de gronden richting het natuurgebied "Dottingrade" en anderzijds het essen- en hoevelandschap richting Dondergoorweg. De zeer uitgebreide fauna van deze gebieden noodzaken tot zo'n open verbinding. Het afsluiten met bebouwing is daarbij ecologisch gezien een ommissie.

Het park De Voortwisch behoort tot het topsegment verblijfsrecreatie gericht op de oudere recreant die komt voor natuur en rust. De woningen zijn kwalitatief hoogwaardig. Het beeld dat op pagina 59 van het MER wordt geschetst, als zijnde "een park met Finse bungalows" is onjuist. Er zijn 32 hoogwaardige bungalows, 4 "Finse" bungalows in een uithoek van het park en een woning in de oud Saksische boerderijstijl.

De indieners brengen de weekenden en vakanties door in hun recreatiewoning. Ze komen voor de rust, stilte en de natuur. Net als vele andere eigenaren van woningen op het park. Deze mensen zijn economisch belangrijk voor Winterswijk. Het woonplezier dreigt nu ernstig verstoord te worden door een bedrijfswoning aansluitend aan hun recreatiewoning. Het uitzicht is weg, de privacy wordt geschaad en er wordt overlast veroorzaakt door geluid, licht en activiteiten in het algemeen.

Ten slotte wordt vermeld dat de brief van de VVE wordt onderschreven.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar het onder a genoemde. De tekst met betrekking tot de Finse bungalows zal worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt indirect tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de bedrijfswoning uit het plan gehaald. De toelichting, planregels en verbeelding zullen hierop worden aangepast.

De tekst in het MER met betrekking tot Finse bungalows (pag. 59) wordt aangepast.

5. Mevrouw B. Wassink, Vredenseweg 142, 7113 AE Winterswijk (nr. 2012-003486)

Samenvatting zienswijze

Ten eerste wordt meegedeeld dat de uitbreiding van de golfbaan als aanwinst voor Winterswijk wordt gezien. Indiener heeft enkele opmerkingen over de toegankelijkheid van het plangebied vanuit recreatief en toeristisch oogpunt. Er wordt betreurd dat het pad dat voorheen de verbinding met de Dondergoorweg was, met dit plan verleden tijd is. Er worden enkele vragen gesteld, die ook al met een vertegenwoordiger van de De Rechte Bal zijn besproken.

1. Aan de zuidzijde is aangegeven dat een aan te leggen wandelpad aansluit op de omgeving. Er lijkt echter een stukje te ontbreken. Daarnaast staat even verderop wel een stukje pad aangegeven. De betekenis hiervan is onduidelijk.

Reactie gemeente

Het is de bedoeling dat het wandelpad door het aansluitende bosje wordt aangelegd. De initiatiefnemer is geen eigenaar van dit bosje. Met de eigenaar zijn afspraken gemaakt over

het aanleggen van het pad. Deze afspraken zijn bevestigd in een brief aan de gemeente (ingeboekt met nr. 2012-003921). Op de inrichtingsschets zal de aansluiting ingetekend worden. Er is dan ook aansluiting op het stukje wandelpad dat wel staat aangegeven.

2. Aan de zuidoostelijke kant wordt op de inrichtingsschets aangegeven dat er aansluiting op het omliggende netwerk is. Hoe is deze aansluiting gewaarborgd?

Reactie gemeente

Hier is een aansluiting op het maaipad van de waterschapssloot bedoeld. Dit is geen formeel wandelpad. Het waterschap heeft aangegeven het pad passief open te stellen. Omdat het niet actief gebeurt, wordt de aansluiting van de inrichtingsschets gehaald.

3. De aansluiting aan de oostzijde is niet mogelijk, omdat het aansluitende pad verwijderd is. Is er een mogelijkheid om een andere aansluiting richting Dondergoorweg mogelijk te maken?

Reactie gemeente

Het klopt dat het pad dat aansloot op het beoogde wandelpad verwijderd is. Er zal aan de zuidzijde een alternatieve ontsluiting gemaakt worden. Omdat nog niet precies duidelijk is waar deze komt, wordt op de inrichtingsschets niet de precieze plek aangeduid.

Reactie gemeente algemeen

Wij erkennen het belang van het recreatieve medegebruik van de golfbaan. Dit is ook vastgelegd in het ambitiedocument. Om te garanderen dat de paden ook daadwerkelijk worden aangelegd, worden de aansluitpunten op het omliggende netwerk als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Hoe de paden op het terrein worden aangelegd, wordt niet vastgelegd, zodat hier flexibiliteit in het plan blijft.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de inrichtingsschets behorende bij de planregels. De inrichtingsschets zal worden aangepast met betrekking tot de aangegeven wandelpaden. De aansluitingen van een aantal wandelpaden worden daarnaast als voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen.

6. De heer J.P.M. van Straten, Novapad 14, 5632 AE Eindhoven (nr. 2012-003507)

Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van een recreatiewoning die grenst aan de kavel waarop de bedrijfswoning gepland staat (nr. 148-11).

De indiener staat positief tegenover een uitbreiding van de golfbaan. Als bestuurslid van de VVE van bungalowpark De Voortwisch is hij ook regelmatig geïnformeerd door De Rechte Bal. Er is aangegeven dat de afslagplaats verlegd zou worden, echter dat er een bedrijfswoning op de geplande locatie zou komen, is niet meegedeeld.

In de collegenota van augustus 2010 is niet gesproken over een bedrijfswoning. De woning is later aan de plannen toegevoegd.

De uitbreiding van de golfbaan past binnen de gemeentelijke doelstelling om recreatie en toerisme te stimuleren. Het bouwen van een woonhuis van 750 m³ staat haaks op deze doelstelling.

Wat op pagina 26 over de nieuwe ontsluitingsweg gezegd wordt, is niet duidelijk. Ook begrijpt indiener niet waarom permanente bewoning wordt toegestaan op het recreatiepark, temeer omdat deze woning grenst aan vier recreatiewoningen waar niet permanent gewoond mag worden.

In de commissie Ruimte van 14 maart 2012 zegt de wethouder dat de locatie van de woning een weloverwogen keuze is. Dit wordt door indiener in twijfel getrokken, omdat dit niet blijkt uit de stukken.

De brief van de VVE wordt onderschreven. Indiener is tegenstander van de bouw van een bedrijfswoning op de aangegeven locatie vanuit landschappelijk oogpunt en omdat de privacy van de omwonenden ernstig wordt geschonden.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer van het plan heeft aangegeven de bedrijfswoning buiten het bestemmingsplan te willen laten. Het belang van uitbreiding van de golfbaan wordt belangrijker geacht dan dat van de woning. Wanneer in de toekomst een nieuwe aanvraag voor een bedrijfswoning zou worden gedaan, worden opnieuw alle ruimtelijke aspecten bekeken. Er zal dan opnieuw gekeken worden naar de noodzaak en de locatie van de bedrijfswoning. Omdat de woning uit het plan gehaald wordt, achten wij een verdere inhoudelijke beantwoording van de zienswijze niet nodig.

Conclusie

De zienswijze leidt indirect tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de bedrijfswoning uit het plan gehaald. De toelichting, planregels en verbeelding zullen hierop worden aangepast.

7. Gelderse Natuur en Milieu Federatie (GMF), Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem

Samenvatting zienswijze

1. Watertoets

Er wordt verzocht om alsnog een watertoets te doen en regels te stellen die gebruik van grondwater beperken als ook het gebruik van bemesting- of bestrijdingsmiddelen te regelen. Daarnaast acht de GMF het van belang dat mogelijke uitspoeling van bemesting, ondanks dat het gebied op 2 kilometer van een Natura2000-gebied ligt, toch gemonitord wordt. De GMF staat positief tegenover het laten meanderen van de beek. Ter beperking van grondwatergebruik wordt verzocht te regelen dat regenwater wordt opgevangen. Er wordt verzocht drainage niet mogelijk te maken.

Reactie gemeente

Met het Waterschap Rijn & IJssel is besproken hoe de realisatie van de golfbaan mogelijk is. Er heeft dus wel een watertoets plaatsgevonden, zie paragraaf 3.3 van de toelichting. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en drainage is via andere wetgeving (o.a. de Keur van het waterschap, Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden) en via andere overheden (provincie op het gebied van grondwater en Ministerie EL&I voor bestrijdingsmiddelen) geregeld en behoeft daarom geen regeling in het bestemmingsplan. Met betrekking tot de effecten op Natura2000-gebieden het volgende. Het waterschap is bevoegd gezag voor de Grondwatervergunning. Op voorhand kunnen effecten van mest en bestrijdingsmiddelen uitgesloten worden geacht, aangezien die geohydrologisch onlogisch zijn. Verdrogingseffecten kunnen echter, ondanks de forse kuilen in het landschap van de kalkwinning, niet uitgesloten worden geacht omdat inderdaad de ondergrondse waterstromen niet zijn onderzocht. Het zou goed zijn als bij de grondwatervergunning monitoring in en rond Willinks Weust verplicht zou worden gesteld. Dit is echter een bevoegdheid van het waterschap en niet te regelen in het bestemmingsplan. Er zal in ieder geval worden gemonitord of er sprake zal zijn van extra uitspoeling van voedingsstoffen. Hierover zijn reeds afspraken met het waterschap gemaakt. Het is voor de ondernemer niet zinvol te bemesten op plaatsen waar dat voor de goede grasgroei onnodig is. Dat kost hem meer geld. Het is dan ook niet te verwachten dat er bemest zal worden buiten die delen van de golfbaan die voor de golfsport zelf van belang zijn.

2. Invulling en verbeelding

De verbeelding is moeilijk interpreteerbaar. De GMF verzoekt om specifieke natuur- en landschapselementen een specifieke hoofdbestemming te geven (bijv. natuur, bos, groen etc.). Zij zouden graag zien dat er een andere bestemmingssystematiek wordt gebruikt.

Reactie gemeente

Wij zijn het met u eens dat de verbeelding lastig leesbaar is. Echter de verschillende natuurelementen hebben wel een specifieke aanduiding. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (zie artikel 3.3 van de planregels) is het verplicht om de landschapselementen aan te leggen. Door middel van een

omgevingsvergunningstelsel voor de uitvoering van werken worden de elementen vervolgens beschermd. Door de elementen onderdeel te laten zijn van de bestemming sport, wordt flexibiliteit beoogd. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is een andere systematiek niet noodzakelijk.

3. Boswet

De compensatie voor de kap van houtopstanden is niet geregeld. De Boswet staat daarom voorliggend plan in de weg. Ook is niet duidelijk hoe voorliggend plan getoetst is aan de Provinciale Richtlijn bos- en natuurcompensatie.

Reactie gemeente

Op pagina 39 van de toelichting is beschreven hoe getoetst is aan de Boswet en de provinciale richtlijn. Er vindt voldoende compensatie binnen het plangebied plaats. Er is zelfs sprake van een compensatie van 220%. In het inrichtingsplan, dat bijlage is van de planregels, is precies aangegeven waar gekapt wordt en waar herplant plaatsvindt. Er is dus geen strijd met de Boswet en de provinciale richtlijn. Voor de kap is daarnaast de gemeentelijke bomenverordening van toepassing en geldt een omgevingsvergunningstelsel. Bij deze vergunningstelsels wordt benodigde compensatie geregeld. Via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 3.3) is gegarandeerd dat de natuuraanleg plaatsvindt.

4. Planregels

Er wordt verzocht om regels op te nemen ten aanzien van verlichting (armatuur, kleur licht).

Reactie gemeente

Het opnemen van voorschriften voor lichtkleur is lastig, want voor welke soortgroep kies je? Vleermuizen worden door groen licht verstoord, vogels juist door rood licht. En voor het beoefenen van de golfsport is ook licht nodig. Bestaande regelgeving zoals de Flora en Faunawet biedt kaders om handhavend op te treden als door licht de wet wordt overtreden. Het is daarom niet nodig om hierover in het bestemmingsplan regels op te nemen.

Er worden enkele opmerkingen gemaakt over de handhaafbaarheid van aanbevelingen op het gebied van flora en fauna, onder andere over het gebruiken van plantmateriaal en over een herplantplicht. Vraag is daarbij hoe dit alles wordt geregeld.

Reactie gemeente

Andere wetgeving, zoals de Flora en Faunawet, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Bomenverordening bieden kaders voor handhaving van deze maatregelen. Het is daarom niet nodig om in het bestemmingsplan regels hierover op te nemen. Het plantmateriaal is aangegeven op de inrichtingsschets. Deze schets maakt onderdeel uit van de planregels. Door middel van een voorwaardelijke verplichting (zie artikel 3.3 van de planregels) is het verplicht om te voldoen aan deze voorwaarden. De compensatieplicht is bij de vergunningverlening inbegrepen. Wanneer het niet slechts om het afzetten van hakhout gaat, zal er altijd een herplantplicht worden opgelegd.

Tenslotte wordt gewezen op het belang van een klimaatneutrale golfbaan en duurzaam energiegebruik. Er wordt gevraagd om de ambitie van de gemeente op dit punt te vergroten, bijvoorbeeld door de installatie van zonnepanelen en duurzaam waterverbruik. Ook wordt gevraagd om meer in te zetten op de realisatie van de regionale ecologische verbindingzone tussen de Beernink, Hoek en Döttenkrö.

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft in januari 2012 een besluit genomen over het faciliteren en stimuleren van een duurzaam energiebedrijf. In 2008 heeft de raad het beleidsstuk "Duurzaam Winterswijk, Klimaat en duurzaamheidsbeleid voor de gemeente Winterswijk" vastgesteld. Hierin staan de streefbeelden van de gemeente genoemd op dit gebied. Het bijbehorende uitvoeringsprogramma liep tot 2011 en is verlengd tot 2012. Dit beleid bevat geen (algemene) voorwaarden ten aanzien van duurzaamheid en ruimtelijke projecten. De

initiatiefnemer heeft aangegeven daar waar mogelijk rekening te houden met duurzame energie. In het bestemmingsplan kan duurzaamheid niet worden afgedwongen, dit gaat via andere regelgeving op het gebied van bouwen en milieu en in de vorm van stimulerende maatregelen (subsidies).

De Ratumschebeek vormt de verbinding tussen Beerninkhoek en Döttenkrö. Gezien de rijkdom aan bossen is vooral de noordzijde van deze verbinding kansrijk voor EHS-versterking. Dat sluit EHS-versterking aan de zuidzijde niet uit, maar de doelstellingen zijn hier moeilijker te realiseren dan de maatregelen die met dit bestemmingsplan uitgevoerd worden. Wij vinden deze maatregelen (bestaande uit het versterken van de waterloop) voldoende.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C Ambtshalve wijzigingen

1. Naar aanleiding van hetgeen genoemd is onder A wordt de bedrijfswoning uit het plan gehaald.
2. In het voorgaande bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen was een groensingel bestemd tussen de golfbaan en de ten noorden gelegen recreatiewoningen. Deze groensingel blijft aanwezig en wordt versterkt. Op de verbeelding was de betreffende singel niet aangeduid als "groen". Vanwege het landschappelijk belang van deze singel, wordt deze in het bestemmingsplan opgenomen. Een technische wijziging bestaat ook nog uit een stukje aanduiding "water" dat omgezet wordt in "waterberging".
3. Inmiddels zijn de uitkomsten van een archeologisch vervolgonderzoek bekend. Bij twee locaties dient archeologische begeleiding aanwezig te zijn bij het ontgraven. De toelichting en planregels worden hierop aangepast.

In de planregels wordt opgenomen dat geen omgevingsvergunning voor uitvoering van werken (voormalige aanlegvergunning) nodig is voor het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels als dit conform inrichtingsplan is. Hier heeft immers al een beoordeling plaatsgevonden dat het landschappelijk aanvaardbaar is om de kap uit te voeren. Wel blijft de Bomenverordening hier gelden en blijft een omgevingsvergunning voor de kap nodig (vroegere kapvergunning).