



# Bestemmingsplan Buitengebied Raalte

NOTA ZIENSWIJZEN





# Raalte

## Bestemmingsplan Buitengebied

nota zienswijzen

### identificatie

projectnummer:

015000.15601.00

projectleider:

drs. D-J. Verhaak

auteur(s):

drs. M.P. Kegler

### planstatus

datum:

29-05-2012

opdrachtgever:

gemeente Raalte



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	blz. 3
<b>2. Zienswijzen</b>	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Algemene beantwoording	5
2.3. Adresgebonden reacties	18
2.4. Niet locatie geboden zienswijzen	354
2.5. Zienswijzen overlegpartners	355
<b>3. Ambtshalve wijzigingen</b>	379
3.1. Algemeen	379
3.2. Toelichting	379
3.3. Regels	379
3.4. Verbeelding	381
3.5. Planologische procedures	382
<b>4. Wijzigingsvoorstellen</b>	383
4.1 Inleiding	383
4.2 Aanpassingen toelichting	383
4.3 Aanpassingen regels	383
4.4. Aanpassingen verbeelding	412



Van 22 september tot en met 2 november 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied en plan-MER ter visie gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente heeft bepaald of de ingediende zienswijzen ontvankelijk waren. Hiervoor diende zienswijzen binnen de termijn van 22 september tot en met 2 november te zijn ingediend. Maatgevend hiervoor is de poststempel op brieven geweest, bij mondelinge zienswijzen de datum waarop de mondelinge zienswijze is gegeven.

In totaal zijn 275 zienswijzen ingediend. Van dit aantal zijn 5 zienswijzen niet ontvankelijk omdat ze niet binnen de gestelde termijnen zijn ingediend. 1 zienswijze is niet ontvankelijk omdat er geen sprake was van een zienswijze op het bestemmingsplan en 4 zienswijzen zijn niet ontvankelijk omdat ze niet binnen de gestelde termijn zijn ingediend. Er zijn in totaal 270 zienswijzen in behandeling genomen.

In deze Nota zijn in hoofdstuk 2 de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn samengevat waarbij de kern van de reactie is weergegeven. Alle door reclamant aangegeven nuances en argumenten zijn meegewogen bij de beantwoording van de zienswijzen. Per reactie is aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn ingedeeld op de locatie waar de zienswijze betrekking op heeft (alfabetisch op straatnaam). Zienswijzen die geen betrekking hebben op een specifieke locatie zijn in een aparte paragraaf behandeld (paragraaf 2.4). Hetzelfde geldt voor zienswijzen die door overlegpartners zijn ingediend (paragraaf 2.5).

Naast de zienswijzen is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten. Ook zijn enkele onjuistheden in het plan hersteld. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 3 weergegeven.

De zienswijzen en ambtshalve aanpassingen kunnen wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg hebben. De wijzigingsvoorstellen zijn in hoofdstuk 4 weergegeven.

Op 9 en 10 mei heeft de gemeenteraad hoorzittingen gehouden. 90 indieners van zienswijzen hebben van deze mogelijkheid gebruikgemaakt. Indien de informatie uit de hoorzitting heeft geleid tot andere inzichten, is dit in de reactie aangegeven door middel van een afzonderlijk kopje 'hoorzitting'.





### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen beantwoord en een conclusie getrokken waarin wordt aangegeven of het bestemmingsplan aanpassing behoeft. Een aantal onderwerpen komt in verschillende zienswijzen regelmatig terug. Deze onderwerpen zijn in zijn algemeenheid beantwoord. In de individuele zienswijzen kan naar de algemene beantwoording worden verwezen.

### 2.2. Algemene beantwoording

Een aantal zienswijzen komt regelmatig voor. De argumenten in de beantwoording zijn voor alle zienswijzen hetzelfde. Deze worden in deze algemene beantwoording samengevat. In de zienswijzen wordt verwezen naar de algemene beantwoording. De zienswijzen die veel voorkomen en in de algemene samenvatting en beantwoording zijn ondergebracht, hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. bouwvlak;
2. woningsplitsing/het aantal woningen;
3. archeologie;
4. landgoederen;
5. karakteristieke panden;
6. recreatiewoningen;
7. agrarisch loonbedrijf;
8. inhoud agrarische bedrijfswoning.

#### 2.2.1. Bouwvlak

##### Samenvatting

Er is een aantal zienswijzen ingediend die gericht zijn op het bouwvlak. Er zijn vier subcategorieën te onderscheiden:

- a. de wens om het agrarisch bouwvlak te vergroten. Als argumenten worden genoemd:
  - het bouwvlak is vol;
  - er zijn toekomstplannen die niet binnen het huidige bouwvlak gerealiseerd kunnen worden;
  - de kuilvoerplaten moeten binnen het bouwvlak worden gebracht;
  - gezien de omvang van het bedrijf heeft men recht op 1,5 ha bouwvlak;
- b. de wens het agrarisch bouwvlak van vorm te doen veranderen. Als argumenten worden genoemd:
  - als het bouwvlak niet mag worden vergroot, is een andere vorm wenselijker en efficiënter;
  - delen van het bouwvlak worden niet gebruikt of kunnen niet gebruikt worden. Men wil die inwisselen;

- c. men wil een agrarisch bouwvlak, maar is bestemd als wonen of wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing, sw - vbb'.
- d. overschrijding van het bouwvlak. Men vindt de regel dat het bouwvlak voor maximaal 100 m<sup>2</sup> mag worden overschreden te streng en verzoekt dit te wijzigen in 1.000 m<sup>2</sup>.

### Beantwoording

#### a. Vergroting van het bouwvlak

Tijdens de inspraakperiode heeft de gemeente een aantal criteria gehanteerd waaraan werd getoetst bij de verzoeken voor bouwvlakvergroting. Dit is in de zienswijzefase niet gewijzigd, de criteria zijn hetzelfde gebleven. Er is getoetst aan de volgende criteria:

- bedrijfsomvang in nge;
- het concentratiebeginsel;
- noodzaak;
- landschappelijke-, ruimtelijke- en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
- maximum oppervlak.

De criteria worden hieronder nader toegelicht.

- Bedrijfsomvang in nge

In de volgende tabel is aangegeven hoe het aantal nge in verhouding staat tot de uitbreidingsmogelijkheden van het bouwvlak. Deze tabel staat ook in de toelichting van het bestemmingsplan.

### Groote bouwvlak in relatie tot de bedrijfsomvang

nge	type bedrijf	bouwperceel
tot 10 nge	hobbymatig	woonbestemming
10 tot 40 nge	deeltijdbedrijf	bouwperceel afgestemd op bestaand erf
40 tot 70 nge	reëel agrarisch bedrijf	bouwperceel op maat met enige uitbreidingsruimte
meer dan 70 nge	volwaardig agrarisch bedrijf	maximaal 1,5 ha (voor de LOG's is de LOG-visie leidend)

In een aantal zienswijzen wordt een bouwvlak van 1,5 ha als een recht beschouwd, indien de bedrijfsomvang groter is dan 70 nge. Dit ligt genuanceerder. De bedrijfsomvang is één van de criteria waar aan wordt getoetst. Een reclamant met een bouwvlak van 1 ha waar nog voldoende ruimte aanwezig is, voldoet niet aan het noodzaak criterium. Ook al heeft het agrarisch bedrijf een grotere omvang dan 70 nge, dan zal het bouwvlak niet automatisch naar 1,5 ha worden vergroot.

- Het concentratiebeginsel

De bebouwing moet zoveel mogelijk worden geconcentreerd om onnodige versterking van het buitengebied te voorkomen.

- Noodzaak

Uitbreiding van het bouwvlak is alleen aan de orde als er onvoldoende gebruiksruimte op het bouwvlak aanwezig is. Daarmee wordt tevens de noodzaak voor uitbreiding aangetoond. Daarbij worden kuilvoerplaten in principe niet beschouwd als benutte gebruiksruimte omdat deze ook buiten het bouwvlak kunnen worden gesitueerd.

- Landschappelijke-, ruimtelijke- en milieuhygiënische aanvaardbaarheid

Uitbreiden of veranderen van de vorm van het bouwvlak moet ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar zijn. Daarbij wordt in ieder geval gekeken of uitbreiding of vormverandering niet ten koste gaat van kenmerkende landschapelementen, zoals essen of houtwallen en -singels. Ook wordt de afstand van het bouwvlak tot wegen en omliggende milieugevoelige

functies (onder andere woningen) in de afweging betrokken. Ondanks dat afstandsmaten uit de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' zijn gehanteerd, kent milieu- en natuurregelgeving te allen tijde haar eigen spoor. De eventueel verruimde bouwmogelijkheden laten onverlet dat voor activiteiten een omgevingsvergunning (bouw/milieu/kap en dergelijke) noodzakelijk is. Deze Milieuwet- en natuurregelgeving bepaalt mede of een omgevingsvergunning kan worden verleend.

- Maximum oppervlak

In principe wordt het bouwvlak tot maximaal 1,5 ha vergroot. Vergroting naar 2 ha is in specifieke situaties mogelijk en gaat gepaard met een wijzigingsprocedure waarin het bestemmingsplan voorziet of met een separate procedure buiten het bestemmingsplan om. Belangrijkste reden voor de zwaardere procedure is dat voldaan moet kunnen worden aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De toe te voegen kwaliteit behoeft maatwerk in de vorm van onder meer een inrichtingsplan.

In sommige gevallen is voorgesteld de vorm van het bouwvlak te wijzigen, waardoor sleufsi-  
lo's en/of rijbanen buiten, maar aansluitend, aan het bouwvlak worden gesitueerd. Op die manier ontstaat meer gebruiksruimte voor gebouwen binnen het bouwvlak.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, vindt geen bouwvlakvergroting plaats.

In voorkomende gevallen is wel gewezen op de mogelijkheid om op termijn via een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak te vergroten.

*b. Vormverandering van het bouwvlak*

Indien het bouwvlak niet kan worden vergroot, kan het wel in de rede liggen de vorm van het bouwvlak aan te passen, zodat een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk wordt gemaakt. Ook hier wordt aan bovenstaande criteria getoetst. Omdat het oppervlak niet wordt gewijzigd, speelt hier de bedrijfsomvang een mindere rol en wordt met name getoetst aan criteria als landschappelijke-, ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid. Daarnaast speelt ook het concentratiebeginsel een rol.

*c. Wens voor een agrarisch bouwvlak*

Indien reclamanten van mening zijn dat zij onterecht niet als agrarisch bedrijf zijn bestemd, wordt bezien of sprake is van een agrarisch bedrijf. Ook hier worden de criteria uit de toelichting gehanteerd; indien de bedrijfsomvang kleiner is dan 10 nge, wordt geen agrarische bedrijfsbestemming opgenomen. Er is dan sprake van hobbymatig agrarisch gebruik. In de vorige planperiode bestemde agrarische bedrijven, die nu een omvang hebben van minder dan 10 nge, krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' (sw - vbb).

Reclamanten met een woonbestemming hebben dan de mogelijkheid om een extra oppervlak aan bijgebouwen te realiseren tot in totaal 250 m<sup>2</sup>, indien zij daarmee bijdragen aan beheer van minimaal 1 ha van het landschap. Reclamanten met een woonbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' (sw - vbb), mogen de bestaande bebouwing gebruiken voor het hobbymatig agrarisch gebruik. Verder maken een afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid het mogelijk verruimde mogelijkheden voor nevenactiviteiten of vervolgfuncties in voormalige agrarische opstallen te realiseren.

*d. Overschrijding van het bouwvlak*

De gemeente heeft de ambitie om een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan vast te stellen. Tegelijkertijd wil de gemeente de kwaliteiten van het buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Om die reden is het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht van aard, met daarbij voorwaarden die zorg dragen voor kwaliteitsbehoud. Hoe groter de ingreep die het ontwikkelingsgerichte plan mogelijk maakt, hoe zwaarder de kwaliteitseis die daar tegenover staat.

Als dat wordt betrokken op het bouwvlak, zijn er verschillende gradaties aangebracht in de mate van ontwikkeling. Een kleine overschrijding kan via afwijking worden toegestaan en is bedoeld om bouwplannen mogelijk te maken die net niet goed in het bouwvlak passen. Het gaat hier dus niet om substantiële vergroting van het bouwvlak. Daarvoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een dergelijke substantiële vergroting van het bouwvlak in het landschap rechtvaardigt een zwaardere procedure, zodat een goede afweging van belangen mogelijk is. Indien een initiatiefnemer een nog grotere ingreep voor ogen staat (bijvoorbeeld een bouwvlak groter dan 2 ha) dan dient een aparte planologische procedure te worden opgestart. Hoe zwaarder de ingreep, des te zwaarder de procedure en hoe hoger de eisen zijn die gesteld worden aan de toename van de ruimtelijke kwaliteit.

In deze gedachtegang past het niet de veel grotere overschrijding, zoals een aantal reclamanten stellen van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, mogelijk te maken. Hiervoor is het instrument van de wijzigingsbevoegdheid bedoeld. Om de reclamanten die dit bezwaar hebben geuit, tegemoet te komen en om een grotere flexibiliteit na te streven, vergroot de gemeente de overschrijdingsmogelijkheid tot maximaal 250 m<sup>2</sup>. Voor grotere overschrijdingen blijft de wijzigingsbevoegdheid van toepassing.

### **Conclusie**

Reclamanten die een zienswijze hebben ingediend voor vergroting of vormverandering van het bouwvlak of met het verzoek om een agrarisch bouwvlak te verkrijgen, worden individueel beantwoord aan de hand van bovenstaande argumentatie. Voor reclamanten die een zienswijze hebben ingediend over de overschrijdingsmaat van het bouwvlak, geldt dat de zienswijze daarmee deels gegrond is. In de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1d.

## **2.2.2. Woningsplitsing/aantal woningen**

### **Samenvatting**

Een aantal reclamanten geeft aan dat er meer woningen op het perceel aanwezig zijn dan op de verbeelding is aangegeven. Bij agrarische bedrijven wordt aangegeven dat een 2<sup>e</sup> agrarische bedrijfswoning aanwezig is. Ook bij de bestemming Wonen, al of niet met de aanduiding 'sw - vbb', wordt aangegeven dat er meer woningen aanwezig zijn, dan op de verbeelding is aangegeven.

### **Beantwoording**

Het bepalen van het aantal woningen is aan de hand van de volgende twee criteria getoetst:

1. legaliteit, dat wordt bepaald door het kunnen overleggen van een bouwvergunning voor de woning of voor de splitsing van de woning; dan wel dat er in het vigerende plan al sprake was van het aantal woningen dat door reclamant wordt genoemd;
2. indien geen sprake is van legale totstandkoming van de 2<sup>e</sup> woning, maar een reclamant toont aan dat op grond van het overgangsrecht in het vigerende bestemmingsplan aanspraak kan worden gemaakt op een tweede woning, dan wordt de 2<sup>e</sup> woning eveneens op de verbeelding opgenomen.

### **Conclusie**

Per zienswijze wordt individueel bepaald of aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan en daarmee of de zienswijze al dan niet gegrond is.

## **2.2.3. Archeologie**

### **Samenvatting**

1. Er wordt door velen bezwaar gemaakt tegen een aanduiding Archeologie op de verbeelding. Het bezwaar betreft zowel de regeling, die als te streng wordt beschouwd, als de ligging van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 1, 2 of 3. In het laatste geval

wordt de nadruk gelegd op het bezwaar tegen de aanduiding op het bouwvlak of op specifieke gebouwen op het bouwvlak. Als argumenten wordt genoemd dat de gronden op het bouwvlak al geroerd zijn (zand afgegraven rondom kuilplaten, aanleg van onderkeldering onder stallen en dergelijke, met als gevolg dat er geen archeologische waarden meer in de ondergrond terug te vinden zijn. In enkele gevallen wordt bewijs meegestuurd in de vorm van bijvoorbeeld foto's.

2. Ook wordt verwezen naar kaartmateriaal van de provincie, waaruit in een aantal gevallen zou blijken dat er geen archeologische waarden op het bouwvlak van reclamant aanwezig zou zijn.
3. Reclamanten maken ook bezwaar tegen de kosten die gemoeid zijn met het archeologisch onderzoek. Reclamanten stellen dat de kosten voor rekening van de gemeente zouden moeten komen.

### **Beantwoording**

1. Sinds de inwerkingtreding van de Monumentenwet 1988 ligt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van archeologische waarden en het ontwikkelen van beleid hiervoor bij de gemeenten. Het archeologiebeleid is in de gemeente Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid is 1-op-1 vertaald in het bestemmingsplan, met uitzondering van de laagste verwachtingswaarde. Deze lage categorie heeft geen waarde in dit bestemmingsplan. De bij het archeologisch beleid behorende kaarten zijn tot stand gekomen door specifiek onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Dit betekent een verfijning van bestaand kaartmateriaal zoals bijvoorbeeld van de provincie. Wel zijn de dubbelbestemmingen Archeologie dynamisch. Dat houdt in dat als aangetoond is dat er geen archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn, de verbeelding kan worden aangepast. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Dit is bijvoorbeeld het geval indien archeologisch onderzoek is uitgevoerd en is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als reclamanten op andere wijze kunnen aantonen dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kan de verbeelding eveneens worden aangepast. Wel dient de reclamant dan over bewijsmateriaal te beschikken. De enkele bewering dat in het verleden de grond gewoeld of geroerd is, is niet voldoende.

Een aantal reclamanten stelt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn omdat in het verleden fundering of mestkelders zijn aangelegd. In dat geval wordt geen archeologisch onderzoek vereist (zie uitzonderingen in artikelen 36 tot en met 38 in lid 2 onder c). Dit omdat daarmee voldoende is aangetoond dat er geen archeologische waarden in de grond zitten. Het aanpassen van de dubbelbestemming voor dergelijke kleine oppervlakten is niet doelmatig. Bovendien zal voor die locatie archeologisch onderzoek sowieso niet meer aan de orde zijn, omdat de bebouwing al gerealiseerd is en er ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn. Mochten zich in uitzonderingsgevallen toch ontwikkelingen voordoen op dergelijke locaties (bijvoorbeeld bouwen op bestaande funderingen), dan geldt de uitzonderingsbepaling in lid 2 onder c of er is voldoende aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn en wordt er geen archeologisch onderzoek vereist.

2. De Archeologische verwachtingskaart van de provincie Overijssel is opgesteld als handreiking voor het ontwikkelen van een visie op ruimtelijke plannen. Gemeenten die beschikken over een eigen archeologische verwachtingskaart kunnen gebruikmaken van hun eigen kaartmateriaal, dat in de praktijk gedetailleerder is. Met de wijziging van de Monumentenwet 1988 per 1 september 2007 door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), ontstond de verplichting om archeologische waarden vast te leggen in het bestemmingsplan. Hierbij zijn gemeenten de bevoegde overheid. Binnen de kaders van de Monumentenwet hebben gemeenten de vrijheid om naar eigen inzicht invulling te geven aan de zorg voor het archeologisch erfgoed binnen hun ge-

meentegrenzen. De archeologische verwachtingskaart van de gemeente Raalte vormt daarom de basis van het bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Raalte.

3. Ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening gaan gepaard met kosten die gemaakt moeten worden voor onderzoek, onderbouwingen, planvorming en dergelijke. Analoog aan andere verplichte onderzoeken die worden gevraagd bij ruimtelijke ontwikkelingen horen de kosten voor archeologisch onderzoek thuis bij de initiatiefnemer.

### **Conclusie**

Bezwaren geuit tegen de regeling voor archeologie zijn beoordeeld aan de hand van het archeologiebeleid van de gemeente Raalte. De gemeente wil het archeologiebeleid niet in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan ter discussie stellen of wijzigen. De dubbelbestemmingen Archeologie zijn alleen aangepast indien een reclamant middels bewijsmateriaal (bijvoorbeeld foto's) aannemelijk heeft gemaakt dat aanwezige waarden zijn verstoord en het een substantieel oppervlak betreft (dus niet voor gebouwen). Zienswijzen waarbij geen bewijsstukken zijn overlegd, zijn allen ongegrond.

## **2.2.4. Landgoederen**

### **Samenvatting**

Door landgoedeigenaren en belangenorganisaties van landgoedeigenaren worden bezwaren geuit tegen de bestemmingsregels van landgoederen en tegen de bestemming Natuur die gegeven is aan bossen, voorkomend op landgoederen.

De bezwaren tegen de bestemmingsregels zijn samen te vatten in drie onderdelen:

1. De bestemmingsregels zijn niet flexibel genoeg. Zo voorziet het bestemmingsplan niet in de uitwisselbaarheid van functies tussen de verschillende gebouwen op een landgoed. Bovendien moeten er meer mogelijkheden worden geschapen om renderende functies op een landgoed mogelijk te maken, zodat een landgoed te exploiteren blijft.
2. Daarnaast wordt er gepleit voor een betere regeling ter bescherming van de landgoederen, door het opnemen van een beschermingszone rondom het landgoed (landgoed-biotop). Tevens wordt gepleit om een dubbelbestemming voor het gehele landgoed te introduceren, zodat binnen het landgoed meer flexibiliteit en ontwikkelingsruimte ontstaat.
3. De bezwaren tegen de bestemming Natuur voor landgoedbossen. Het bezwaar is gelegen in de gedachte dat bossen niet goed meer te exploiteren zouden zijn, als zij de bestemming Natuur krijgen. Gezien het economisch belang dat aan de bosbouw wordt toegedicht, wordt dit als een onwenselijke situatie beschouwd. Bovendien moet voor het kappen van bos een omgevingsvergunning voor werken worden aangevraagd. Dit wordt als bureaucratisch en stroperig ervaren.

### **Beantwoording**

1. In de ogen van de gemeente bevat dit bestemmingsplan voldoende flexibiliteit en mogelijkheden om renderende functies te realiseren op landgoederen. De gemeente vindt echter wel dat er een evenwicht moet zijn tussen het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor landgoederen en het behoud van de unieke kwaliteiten op het gebied van natuur en landschap. Om die reden is het uitwisselen van functies binnen de diverse gebouwen van een landgoed mogelijk gemaakt, maar gaat hier wel een afweging aan vooraf.
2. De gemeente is het eens met reclamanten dat landgoederen vaak hoge landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten bezitten en dus een goede bescherming behoeven. Ook hier is gezocht naar een evenwicht tussen bescherming van kwaliteiten en toelaten van ontwikkelingsmogelijkheden. Over de wijze waarop dat is gebeurd, is door een aantal reclamanten een zienswijze ingediend. Reclamanten pleiten voor een dubbelbestemming, waarmee meer flexibiliteit wordt nagestreefd, alsmede meer ontwikkelingsmoge-

lijkheden. Ook wordt gepleit voor een beschermingszone rond landgoederen, waarmee het 'biotoop' van het landgoed beter beschermd kan worden. Op beide aspecten wordt ingegaan.

De dubbelbestemming is vooral ingegeven om meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen bereiken, onder meer door uitwisseling van functies binnen de dubbelbestemming en het mogelijk maken van nevenactiviteiten. Als voorbeelden van gewenste mogelijkheden tot flexibiliteit noemt een aantal reclamanten het wijzigen van de bestemming van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, toepassen van de Rood voor Rood-regeling, omzetten van landbouwgrond naar natuur, ruiling van de bestemmingen van gronden bij handhaving van de bestaande verhoudingen, het verplaatsen van kubieke meters bouwvolume naar bestaande bouwvlakken binnen de grenzen van een landgoed en de mogelijkheid af te wijken van standaard bouw- en goothoogten. Een groot aantal van deze mogelijkheden is reeds opgenomen in de huidige regeling via de bestemming 'Landhuis' en via andere bestemmingen (bijvoorbeeld het mogelijk maken van nieuwe natuur via een wijzigingsbevoegdheid binnen de agrarische bestemmingen, of het toestaan van neven- of vervolgfuncties binnen de bestemmingen Wonen, Agrarisch en Landhuis). De huidige mogelijkheden gaan vaak gepaard met een afweging van alle belangen. Een aantal van de door reclamanten genoemde ontwikkelingen kan een dermate grote impact op de kwaliteit van het buitengebied hebben, dat maatwerk vereist is (bijvoorbeeld het verplaatsen van bouwvolumes binnen de grenzen van het landgoed). De gemeente staat niet afwijzend tegenover dergelijke ontwikkelingen, maar wil een goede afweging kunnen maken. Algemene regels lenen zich daar bij dergelijke ontwikkelingen slecht voor en maatwerk is noodzakelijk. Aan dergelijke ontwikkelingen kan daarom via een aparte (buitenplanse) procedure medewerking worden verleend.

Een beschermingszone rond landgoederen is ingegeven om een betere bescherming te kunnen bieden aan het gehele landgoed, maar ook aan de directe omgeving ervan. De gemeente is echter van mening dat een verdere bescherming van het landgoed voor omliggende landerijen die tot het landgoed behoren niet nodig en niet wenselijk is. Een dergelijke zone beperkt de belangen van andere functies teveel. Er is dan geen sprake meer van een evenredige belangenafweging. De opgenomen regeling in het ontwerpbestemmingsplan voorziet in voldoende bescherming. Bovendien maakt het bestemmingsplan geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk, die de structuur van het landschap in de omgeving van het landgoed aantasten. Bij ontwikkelingen die wel via een afweging in het bestemmingsplan mogelijk zijn, worden de belangen van derden, dus ook die van de landgoederen, meegewogen.

De zienswijzen van reclamanten met betrekking tot deze onderwerpen zijn ongegrond.

3. De gemeente blijft bij haar standpunt over de bestemming Bos en gaat deze bestemming bij de vaststelling niet invoeren. De reden hiervoor is de volgende: een aparte bestemming Bos leidt niet tot een wezenlijk andere regeling, dan waarin nu is voorzien met de bestemming Natuur. Een extra bestemming toevoegen komt de helderheid van het plan niet ten goede. Wel heeft de gemeente nader onderzocht in welke gevallen een omgevingsvergunning voor werken relevant is. Dit onderzoek heeft geleerd dat een omgevingsvergunning voor werken achterwege kan blijven bij het kappen van bos als daar de Boswet op van toepassing is. De Boswet ziet niet alleen op kwantiteit, maar ook op kwaliteit als het gaat om de herplantplicht. De gemeente wil dubbele regelgeving zoveel mogelijk voorkomen. Om die reden wordt het vereiste van een omgevingsvergunning voor werken gehandhaafd voor het vellen of rooien van bos. De uitzondering op het vereiste wordt echter uitgebreid. Indien de Boswet van toepassing is, is een omgevingsvergunning niet vereist. Het vereiste van een omgevingsvergunning zelf blijft in stand, omdat er zich ook situaties kunnen voordoen, waar de Boswet niet op toeziet. In die gevallen wil de gemeente haar eigen afweging kunnen blijven maken. Het vergunningstelsel is hiermee in overeenstemming gebracht met de systematiek van enkele vi-

gerende bestemmingsplannen in Salland en is tevens in overeenstemming met het door enkele reclamanten aangehaalde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Lochem.

### **Conclusie**

De gemeente past geen dubbelbestemming of extra beschermingszones voor landgoederen toe. Op die punten zijn de ingediende zienswijzen ongegrond. Wel maakt de gemeente een aanvullende uitzondering op het vereiste van de omgevingsvergunning voor werken. Deze is niet van toepassing als de Boswet van toepassing is.

### **2.2.5. Karakteristieke panden**

#### **Samenvatting**

Door verschillende reclamanten is gereageerd op de aanduiding op de verbeelding 'karakteristiek pand'. De reacties dienen 2 verschillende doelen.

1. Een aantal reclamanten wenst de aanduiding van de verbeelding verwijderd te hebben. Beargumenteerd wordt dat de aanduiding onterecht op het perceel is opgenomen, omdat het gebouw in de ogen van reclamant geen karakteristieke waarde heeft. Argumenten die aangehaald worden, hebben onder meer betrekking op het bouwjaar van het pand (bijvoorbeeld een boerderij uit 1950), de staat van onderhoud (slechte staat van onderhoud, bouwval) en op het niet scoren op vier van de vijf criteria die 't Oversticht heeft gehanteerd bij de inventarisatie van karakteristieke panden. Reclamanten hebben bezwaar tegen de beperkingen die de aanduiding 'karakteristiek' met zich meebrengt.
2. Een aantal reclamanten wenst juist dat de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding wordt opgenomen. Daarbij worden de volgende argumenten genoemd:
  - het pand is in de ogen van reclamanten karakteristiek, vanwege de ouderdom van het pand;
  - het pand is een gemeentelijk- of een rijksmonument.

#### **Beantwoording**

De gemeente is van mening dat deze karakteristieke panden van belang zijn voor het karakter van het buitengebied van Salland. De gemeente heeft als doel de karakteristieke panden zoveel mogelijk te behouden door middel van een aantal stimuleringsregels. Zo is het bijvoorbeeld onder bepaalde voorwaarden mogelijk een woning te splitsen of een woning te realiseren in een karakteristiek bijgebouw. Wel kunnen er nadere eisen worden gesteld aan de situering en/of verhoudingen van eventueel nieuw te bouwen bebouwing op het bouwvlak. De gemeente is van mening dat de beperkingen niet opwegen tegen de nieuwe mogelijkheden en houdt vast aan het beleid voor karakteristieke panden.

De gemeenten hebben een inventarisatie door 't Oversticht uit laten voeren naar karakteristieke panden en erven in het buitengebied. Op basis van deze inventarisatie zijn karakteristieke panden op de verbeelding voorzien van een aanduiding. Een object moet minstens vier punten 'scoren' op vijf vooraf vastgestelde criteria om in aanmerking te komen voor de status karakteristiek.

Reclamanten die specifiek hebben aangegeven dat de aanduiding onjuist is opgenomen of dat de aanduiding ontbreekt, zijn bij twijfel nogmaals beoordeeld door 't Oversticht. Als die beoordeling tot nieuwe inzichten leidt, wordt zowel de inventarisatie als de verbeelding aangepast.

Gemeentelijke- en rijksmonumenten zijn al op de verbeelding aangeduid als karakteristiek pand.

Tevens is de monumentenlijst als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.



## Conclusie

Reclamanten die op dit punt bezwaar hebben gemaakt, worden opnieuw beoordeeld volgens bovenstaande systematiek. Bij de zienswijze van reclamanten wordt aangegeven hoe de herbeoordeling is uitpakkt. Zienswijzen die betrekking hebben op de beperkingen van de regeling zijn ongegrond. Wel wordt toegelicht dat er nauwelijks sprake is van beperkingen en wordt gewezen op het voordeel van de mogelijkheid tot woningsplitsing.

### 2.2.6. Recreatiewoningen

#### Samenvatting

Een aantal bezwaren is geuit tegen de bestemming Verblijfsrecreatie voor recreatiewoningen die al jaren permanent bewoond worden. Argumenten die hiervoor worden aangevoerd zijn te herleiden naar twee hoofdargumenten:

1. de situatie dat er permanent gewoond wordt vindt al jaren plaats en de gemeente heeft nooit opgetreden;
2. het is niet toegestaan een situatie voor een tweede keer onder het overgangsrecht te brengen.

#### Beantwoording

##### *Voorgeschiedenis*

Permanente bewoning van recreatiewoningen vindt met name plaats in en rond het gebied 'De Stoevinghe' in het buitengebied van de voormalige gemeente Heino. De voorgeschiedenis en het beleid voor dit gebied wordt hieronder uiteengezet. Het onderstaande gaat specifiek in op de situatie rond 'De Stoevinghe', maar het geschetste beleid is ook van toepassing op andere permanent bewoonde recreatiewoningen in het plangebied.

Het gebied De Stoevinghe is opgenomen in het op 28 augustus 1995 door de gemeenteraad van Dalfsen vastgestelde bestemmingsplan 'Recreatierrein Twentseweg e.o.'. Dit bestemmingsplan werd op 27 maart 1996 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd met uitzondering van de op de plankaart aangegeven roodomrande 16-tal bestemmingen Recreatiewoonverblijven en van artikel 13, lid 1, sub a, van de voorschriften. Dit artikel betreft de overgangsbepaling inzake het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwen.

Deze bepaling is gebaseerd op een circulaire van de gemeente Dalfsen d.d. 30 juni 1994 inzake permanente bewoning zomerhuizen (nieuw beleid). Deze beleidsregels zijn bij brief van 30 januari 1995 nog iets aangepast naar aanleiding van een uitspraak van de president van de arrondissementsrechtbank in Zwolle. Deze circulaire en de (aangepaste) beleidsregels zijn als toelichting in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Dit beleid komt erop neer dat iedereen die op 1 juli 1994 staat ingeschreven of kan aantonen op die datum daadwerkelijk te wonen in een zomerhuis, daar permanent mag blijven wonen. Deze woning krijgt dan de status 'recreatiewoning waar permanente bewoning is toegestaan'. Dit komt neer op een zaaksgebonden overgangsrecht zoals geformuleerd in artikel 13, lid 1, sub a van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat ook rechtsopvolgers de recreatiewoning permanent mogen bewonen. Aan de overgangsbepaling werd destijds door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden omdat zij van mening waren dat hier een persoonsgebonden overgangsrecht op zijn plaats was. Door diverse beroepszaken over dit artikel en de daaraan onthouden goedkeuring is uiteindelijk pas op 9 juni 2004 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk beslist omtrent het bestemmingsplan. Hierbij heeft de Afdeling uiteindelijk ingestemd met het in het bestemmingsplan opgenomen zaaksgebonden overgangsrecht. Het onderzoek naar de permanent bewoonde recreatiewoningen dat ten grondslag ligt aan deze bepaling en de beleidsregels en circulaire van de gemeente Dalfsen waarop dit beleid gebaseerd is, zijn blijkens de overwegingen van de Afdeling in de uitspraak van 9 juni 2004, geaccepteerd.

*Beleid gemeenten Heino en Raalte*

Op 1 januari 1997 heeft tussen de gemeente Dalfsen en Heino een grenscorrectie plaatsgevonden waarbij het gebied De Stoevinghe is overgegaan naar de gemeente Heino.

De gemeente Heino heeft het beleid van de gemeente Dalfsen voortgezet. Het gebied is vervolgens per 1 januari 2001 door gemeentelijke herindeling overgegaan naar de gemeente Raalte die dit beleid vanaf dat moment heeft voortgezet. De gemeente Raalte heeft op 2 november 2004 haar beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen geactualiseerd. Deze beleidsnota is op 8 december 2004 gepubliceerd en op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Dit beleid komt neer op voortzetting van het beleid van de gemeente Heino/Dalfsen, met dien verstande dat een termijn van één jaar geïntroduceerd is. Indien de bewoning voor een periode van één jaar of langer wordt beëindigd, dan vervalt het recht op permanente bewoning. Deze éénjaarstermijn vond zijn basis in de toen bekende jurisprudentie en is inmiddels ook verankerd in de wettelijke overgangsbepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken. Het beleid zoals opgenomen in de beleidsnota van 2 november 2004 is in het bestemmingsplan opgenomen in artikel 52.3 (objectgebonden overgangsrecht). Dit beleid geldt voor alle permanent bewoonde recreatiewoningen die zijn opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan. Deze regeling is gericht op de beëindiging van de permanente bewoning, zodat weer sprake is van recreatief gebruik.

*Woonbestemming of recreatieve bestemming?*

Een aantal reclamanten maakt bezwaar tegen het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van dit gebruik, het gebruik voor permanente bewoning viel immers al onder de overgangsbepalingen van bestemmingsplan Twentseweg e.o. of het bestemmingsplan Buitengebied Heino. Men stelt hierbij dat er geen zicht is op realisatie van de recreatieve bestemming binnen de planperiode en pleit voor een woonbestemming.

Ten aanzien hiervan merken wij op dat het objectgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan Twentseweg e.o. uitgebreid behandeld is door de Raad van State en is goedgekeurd. Het beleid waarop dit overgangsrecht is gebaseerd, is door de gemeente Raalte voortgezet. Het ligt daarom voor de hand om ook het objectgebonden overgangsrecht voort te zetten.

Hierbij doet zich, zoals een aantal reclamanten opmerkt, de vraag voor of dit met de bestemming strijdige gebruik opnieuw onder het overgangsrecht kan worden geplaatst. De algemene lijn die door de Raad van State wordt gehanteerd is immers dat een bestemming binnen de planperiode dient te worden gerealiseerd.

In het geval van permanent bewoonde recreatiewoningen bestaan echter diverse uitspraken waarbij de Raad van State afwijkt van dit principe. Door de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak werd op 5 februari 2001 het volgende gesteld ten aanzien van een reeds 17 jaar permanent bewoond zomerhuisje in de gemeente Epe:

*'Appellanten zijn weliswaar van mening nu de permanente bewoning reeds 17 jaar onder het overgangsrecht valt, aan het pand een op het huidige gebruik toegesneden bestemming gegeven moet worden, doch de Voorzitter ziet noch in de stukken noch anderszins aanleiding voor het oordeel dat met de bestemming strijdig gebruik enkel wegens een langdurig tijdsverloop en de onmogelijkheid nog handhavend op te kunnen treden een op dat gebruik toegesneden bestemming dient te krijgen. Nu voorts blijkt het Streekplan permanente bewoning van zomerhuizen in het buitengebied niet is toegestaan, komt het standpunt van verweerders, dat een bestemming overeenkomstig de huidige permanente bewoning van het zomerhuis strijdig is met het in het streekplan neergelegde beleid, de Voorzitter niet onjuist voor.'*

Door de Afdeling Bestuursrechtspraak wordt in de uitspraak van 12 mei 2004 inzake Rijnwoude hierover nog het volgende opgemerkt:

*'De omstandigheid dat niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, rechtvaardigt naar het oordeel van de Afdeling evenwel niet zonder meer een bestemming overeenkomstig het feitelijk gebruik van de betreffende gronden. Een dergelijke bestemming is slechts gerechtvaardigd voor zover daartegen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan.'*

Ook kan hierbij gewezen worden op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 2 mei 2007 inzake het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Haaksbergen.

*'De omstandigheid dat hier sprake was van bestaand gebruik dat in het vorige plan onder het overgangsrecht viel, betekent niet dat appellant aanspraak heeft op een positieve bestemming van het bestaande gebruik. Wanneer de positieve bestemming van permanente bewoning in strijd komt met het provinciale beleid is verweerder niet gehouden om goedkeuring te verlenen aan die door appellant gewenste positieve bestemming. De omstandigheid dat het gebruik al sinds 1976 duurt, brengt hierin geen verandering'.* Door de Afdeling Bestuursrechtspraak wordt in de uitspraak van 30 november 2011 inzake een permanent bewoonde recreatiewoning in Wymbritseradiel het volgende opgemerkt:

*'Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat aan gebruik in strijd met een geldend bestemmingsplan dan wel gebruik dat onder de werking van het overgangsrecht valt in beginsel niet de gerechtvaardigde verwachting kan worden ontleend dat dit gebruik in een volgend plan als zodanig zal worden bestemd, ook niet wanneer dit gebruik reeds lange tijd heeft plaatsgevonden.*

*Nu het gebruik al eerder onder het overgangsrecht is gebracht en niet aannemelijk is dat beëindiging van het gebruik binnen de planperiode is te verwachten, heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten dat met het toekennen van een persoonsgebonden overgangsrecht voldoende recht wordt gedaan aan de gevestigde rechten en belangen van appellant.'*

In het onderhavige geval werd het gebruik van deze recreatiewoning voor de derde keer onder het overgangsrecht gebracht. In Raalte is verder geen sprake van een persoonsgebonden, maar van een zaaksgebonden overgangsrecht zodat er nog meer recht wordt gedaan aan de gevestigde rechten en belangen van betrokkenen.

Ook in het geval van de permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied 'De Stoevinghe' en omgeving, achten wij een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik (wonen) in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt hier nader toegelicht.

Het beleid voor het buitengebied is restrictief ten aanzien van (nieuwe) woningen, zoals ook verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de Nota van Uitgangspunten die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan.

Het toekennen van een woonbestemming aan de betreffende recreatiewoningen zou betekenen dat, vanwege het gelijkheidsbeginsel, recht ontstaat op een woning van 750 m<sup>3</sup> en 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Dit, in tegenstelling tot recreatiewoningen die wel conform de bestemming worden gebruikt. Voor deze overige recreatiewoningen zou een maximale inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup> gelden. Ook indien zou worden gekozen voor een woonbestemming met een maatvoering van maximaal 300 m<sup>3</sup> dan kunnen, gelet op de vergunningvrije bouwmogelijkheden bij woningen, grotere woningen worden gerealiseerd en kan een groter oppervlak aan bijgebouwen worden gebouwd. Kortom: er zal hiermee een grote verstening van het buitengebied plaatsvinden. Dit achten wij, ook gelet op de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van dit bosgebied, zeer ongewenst. Verder zou het toekennen van een woonbestemming aan deze recreatiewoningen nadelige invloed kunnen hebben op de gevestigde agrarische belangen. Bovendien is de bepaling uiteindelijk gericht op een beëindiging van de permanente bewoning van de recreatiewoningen. Dit werd ook door de Afdeling Bestuursrechtspraak in de uitspraak van 9 juni 2004 over het bestemmingsplan Twentseweg e.o. overwogen.

*Provinciaal beleid*

Het toekennen van woonbestemmingen aan recreatiewoningen is in strijd met provinciaal beleid. Artikel 2.12.3 van de Omgevingsverordening Overijssel stelt dat bestemmingsplannen de permanente bewoning van recreatiewoningen dienen uit te sluiten. In afwijking hiervan (lid 3) kan permanente bewoning van recreatiewoningen worden toegestaan met een daarop gericht objectgebonden overgangsrecht, voor zover deze recreatiewoningen voor of op 31 oktober 2003 permanent werden bewoond en dat gebruik sindsdien onafgebroken is voortgezet en voor zover op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in een geldend bestemmingsplan voorzien was in een dergelijk objectgebonden overgangsrecht. Dit laatste is het geval. Opname van een objectgebonden overgangsrecht is daarom in overeenstemming met provinciaal beleid.

Artikel 2.12.4 van dezelfde verordening stelt dat bestemmingsplannen niet voorzien in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning, die op enig moment als zodanig is gebouwd, een woonbestemming wordt toegekend. Hiervan kan worden afgeweken indien de recreatiewoning voor of op 31 oktober 2003 permanent bewoond werd en deze permanente bewoning sindsdien onafgebroken is voortgezet voor zover:

- voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 voor (bestaande) reguliere woningen;
- voldaan wordt aan relevante milieuwet- en regelgeving;
- de recreatiewoningen staan in stads- en dorpsrandgebieden voor zover het niet gaat om gebieden die zijn aangewezen als EHS en Nationaal Landschap.

Van ligging in een stads- of dorpsrandgebied is geen sprake. Het toekennen van een woonbestemming aan recreatiewoningen is daarom in strijd met het de Omgevingsverordening Overijssel.

**Conclusie**

Gezien het voorgaande is in dit bestemmingsplan gekozen een objectgebonden overgangsrecht op te nemen voor die gevallen waar permanente bewoning van recreatiewoningen is toegestaan. Het opnemen van een woonbestemming achten wij in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het provinciaal beleid. Zienswijzen waarin wordt verzocht een woonbestemming toe te kennen aan een recreatiewoning zijn derhalve ongegrond.

**2.2.7. Agrarisch loonbedrijf****Samenvatting**

Er is een aantal zienswijzen ingediend die betrekking hebben op agrarische loonbedrijven. In de zienswijzen wordt aangegeven dat de werkzaamheden van bedrijven die zijn bestemd als Bedrijf -Agrarisch loonbedrijf, meer omvatten dan de bestemmingsomschrijving en definitie mogelijk maakt. De activiteiten richten zich, naast agrarisch loonwerk, steeds meer op cultuurtechnische werken en grondverzet. Reclamanten verzoeken daarom de bestemming te verbreden. Een aantal reclamanten geeft de volgende invulling aan het begrip 'loonbedrijf': 'loon-, grondverzet- en cultuurtechnisch bedrijf'. Eveneens wordt aangegeven dat deze omschrijving beter overeenkomt met de verleende milieuvergunning.

**Beantwoording**

Gezien de ontwikkelingen in het buitengebied, komt puur agrarisch loonwerk steeds minder voor. Loonwerkbedrijven willen hun markt verbreden om zo flexibel te kunnen inspelen op marktontwikkelingen. Veel van deze werkzaamheden spelen zich eveneens af in het buitengebied. Denk daarbij aan werkzaamheden als grondverzet en cultuurtechnische werken voor bijvoorbeeld waterschappen, gemeenten, landgoedeigenaren en dergelijke. Op grond van de

huidige praktijk en de actuele stand van zaken, ligt het in de rede om de definitie 'agrarisch loonbedrijf' aan te passen conform het verzoek van meerdere reclamanten.

### **Conclusie**

Zienswijzen tegen de definitie agrarisch loonbedrijf zijn gegrond. De definitie wordt gewijzigd.

## **2.2.8. Agrarische bedrijfswoning**

### **Samenvatting**

Een aantal reclamanten heeft aangegeven dat de inhoud van de agrarische bedrijfswoning 1.200 m<sup>3</sup> zou moeten zijn in plaats van 750 m<sup>3</sup>. Verwezen wordt naar de inhoud van een woning bij de bestemming 'Wonen'. Deze is 750 m<sup>3</sup>. Daarnaast mag nog 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd. Als je de oppervlakte aan bijgebouwen vertaald in kubieke meters, rekening houdend met de goot- en bouwhoogte, kom je op ongeveer 450 m<sup>3</sup> uit. Woning en bijgebouwen hebben dan een gezamenlijke inhoud van maximaal 1.200 m<sup>3</sup>. Bij de agrarische bestemming is eveneens een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> opgenomen, maar die bevat tevens de aan- en bijgebouwen en overkappingen. Reclamanten stellen een vergelijkbare inhoudsmaat voor de agrarische bedrijfswoning voor van 1.200 m<sup>3</sup>.

### **Antwoord**

In relatie tot de mogelijkheden voor burgerwoningen, zijn de bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijfswoningen inderdaad beperkter. Dit komt voort uit de gedachte dat het agrarisch bouwvlak geen restricties kent met betrekking tot het bouwvolume; het hele bouwvlak mag in principe worden bebouwd. Echter de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving en moeten dus betrekking hebben op het agrarisch bedrijf. Dat betekent dat voor een garage die bij de bedrijfswoning hoort, strikt genomen geen omgevingsvergunning voor bouwen kan worden afgegeven. Om dat te voorkomen wordt er aan de agrarische bestemming een bijgebouwenregeling toegevoegd, analoog aan de woonbestemming.

### **Conclusie**

De zienswijzen die betrekking hebben op het vergroten van de bedrijfswoning binnen de agrarische bestemmingen conform bovenstaande argumentatie zijn allen gegrond. Dit wordt bij de individuele beantwoording niet herhaald. De regels worden op dit punt aangepast.

## **2.3. Adresgebonden reacties**

### **1.**

#### **Samenvatting**

Reclamant verzoekt de bestemming 'Wonen' toe te kennen met de aanduiding twee woningen voor het bouwvlak Achterkampweg 11 en 11-A, overeenkomstig de situatie die reeds meer dan 30 jaar bestaat. De aanwezigheid van twee woningen is ook uitgangspunt van de hinderwetvergunning (06-04-1982) en de bouwvergunning (28-06-1981). Er is in fysieke zin sprake van 2 woningen, de woningen hebben aparte huisnummers en hebben een eigen registratie voor gas, water en elektriciteit.

#### **Beantwoording**

In 1964 is er een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de bestaande boerderij. Omdat er geen doorgaande verbinding met de bestaande woning is aangegeven, is er feitelijk een 2<sup>e</sup> woning vergund. Later is aan de achterkant een wc aangebouwd, welke via de

slaapkamer bereikbaar is. In 1981 is er een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van een woning. Ook op deze tekening is geen verbinding met het hoofdgebouw aangegeven. Er zijn feitelijk twee-aaneengebouwde woningen aanwezig die zoals uit het voorgaande blijkt met vergunning zijn ontstaan. Op de verbeelding wordt de aanduiding 2 woningen en de aanduiding aaneengebouwd (aeg) opgenomen. Omdat de bestemming wonen reeds is toegekend zal dit niet wijzigen.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 2.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Achterkampweg 13. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha, zoals weergegeven in de zienswijze, dit ten behoeve van een pluimveestal, waarvoor reeds een omgevingsvergunning op het onderdeel milieu is verleend.
2. Reclamant verzoekt om het be- en verwerken van mest op bedrijfsniveau toe te staan om te anticiperen op nieuw mestbeleid van de rijksoverheid met eventueel de voorwaarde dat dit uitsluitend bedrijfseigen mest betreft.

### Beantwoording

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het verzoek van reclamant betekent volgens de in de zienswijze opgenomen afbeelding feitelijk een vergroting van het bouwvlak tot een oppervlak van circa 1,77 ha. Een vergroting van een bouwvlak boven de 1,5 ha vereist teveel maatwerk om in dit bestemmingsplan mee te nemen, onder andere vanwege de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, die van toepassing is bij een dergelijke ontwikkeling. Weliswaar is op 28 september 2010 een milieuvergunning verleend, maar hier kunnen geen planologische rechten aan worden ontleend. Bovendien biedt een bouwvlak van 1,5 ha nog voldoende uitbreidingsruimte. Medewerking aan het verzoek van reclamant is dus in strijd met het noodzaakcriterium. Gelet op de toekomstplannen en de huidige bedrijfsomvang, is een bouwvlak van 1,5 ha wel passend in het beleid. Door de gewenste verruiming voor de te realiseren pluimveestal deels te compenseren met een inkrimping aan de zuidwestzijde van het bouwvlak, is de uitbreiding ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar.
2. Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden een afwijkingsmogelijkheid voor de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie en daarmee de mogelijkheid om op bedrijfsniveau mest te be- en verwerken.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

### 3.

#### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de percelen 2449 en 5092 bij Achterweiweg/Overkampsweg. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot wijziging van de aanduiding Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden van de percelen 2449 en 5092 aan de Achterweiweg/Overkampsweg, omdat ter plaatse geen sprake is van Landschapswaarden, omdat de locatie in gebruik is voor de verbouw van gewassen, terwijl de aanduiding Waarden - Landschapswaarden het gebruik van de locatie beperkt.
2. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de aanduiding Waterberging, omdat op het landbouwperceel geen sprake kan zijn van waterberging en omdat de aanduiding Waterberging het gebruik van de locatie beperkt.

#### Beantwoording

1. De bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' is opgenomen voor agrarische gronden waar sprake is van relatief grote landschappelijke waarden. Die worden bijvoorbeeld gevormd door reliëf, kleinschaligheid, openheid en/of beplantingselementen. Ook in het vigerende bestemmingsplan was al sprake van deze bestemming. Het betreffende bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' beslaat meer gronden dan alleen de door reclamant genoemde percelen. Het betreft hier een *gebiedsbestemming*, wat wil zeggen dat de genoemde waarden niet op elk deel van percelen binnen deze gebiedsbestemming aanwezig hoeven te zijn. Deze bestemming geldt voor gebieden waarin de genoemde landschappelijke waarden relatief veel voorkomen. De genoemde landschapselementen liggen her en der binnen deze gebiedsbestemming en worden beschermd door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken. De in de omgeving aanwezige landschapselementen laten zien dat deze bestemming terecht is opgenomen. Verbouw van gewassen zoals maïs is op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk en blijft dat ook in voorliggend bestemmingsplan. Uit de zienswijze blijkt overigens ook niet welk nadeel reclamant denkt te ondervinden van deze bestemming.
2. De dubbelbestemming 'Waterstaat - waterberging' heeft als doel de instandhouding van de zogenaamde 'primaire watergebieden'. Dit zijn geen gebieden waar permanente waterberging plaatsvindt maar gebieden waar, ingeval van extreme wateroverlast, water kan worden vastgehouden om te voorkomen dat waterafvoersystemen overbelast raken en wateroverlast kan optreden op plekken waar dit meer schade toebrengt (bijvoorbeeld stedelijk gebied). Deze dubbelbestemming brengt geen belemmeringen met zich mee ten aanzien van normaal agrarisch gebruik. Wel vindt een extra afweging plaats indien uitbreiding van bebouwing, buiten bouwvlakken, plaatsvindt. Gezien het ontbreken van een bouwvlak op gronden van reclamant ondervindt reclamant daar echter geen hinder van. Het is daarom onduidelijk op welke gebruiksbepanking wordt bedoeld. De primaire watergebieden dienen op grond van de Omgevingsverordening Overijssel te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

#### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.



#### 4.

##### **Samenvatting**

Reclamant geeft aan dat er sinds 2008 uitbreidingsplannen zijn op het perceel Achterweiweg 7. Destijds is ook aangegeven dat eventueel de bedrijfsvoering aan de Ten Haveweg 16A gestaakt zal worden om aan de Achterweiweg uit te kunnen breiden c.q. deze locaties samen te voegen. Door de gemeente werd aangegeven te wachten op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied voor uitbreiding van het bouwblok.

Het grootste probleem was het vergroten van het bouwblok op het hoger gelegen gedeelte, te weten de esgrond. Reclamant wil graag in een ambtelijk overleg deze problemen voorleggen en hierin mee te nemen dat op een andere locatie in Raalte zich soortgelijke situaties hebben voorgedaan waar medewerking aan is verleend.

Als eventuele oplossing stelt reclamant voor het bouwblok uit te breiden aan de lager gelegen zijde.

##### **Beantwoording**

Reclamant heeft bij de inspraak voorgesteld om uitbreiding aan de achterzijde van het perceel gevraagd. Uitbreiding is gelegen op een es. Om die reden kon niet met dit verzoek worden ingestemd. Niet duidelijk wordt of reclamant deze uitbreidingsrichting nu opnieuw als zienswijze inbrengt. In de zienswijze wordt ook geen concrete aanpassing aan het bouwvlak voorgesteld. Ook wordt niet duidelijk op welke soortgelijke situaties reclamant doelt. Reclamant wil graag in een ambtelijk overleg de problemen rondom deze locatie voorleggen. Dit gesprek wordt gepland.

De zienswijze is ongegrond voor zover het betrekking heeft op de uitbreiding aan de achterzijde (op de es). Voor het overige is niet duidelijk welke aanpassing van het plan met de zienswijze wordt beoogd.

##### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 5.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Den Alerdinckweg 1. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant is op de hoogte van het feit dat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen en dat het huidige bestemmingsplan gericht is op het vastleggen van de bestaande situatie. Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat de huidige situatie niet correct is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben Den Alerdinck en omgeving de bestemming 'Landhuis'. Binnen deze bestemming is op onderhavige locatie ruimte voor maximaal 5 wooneenheden. Daarentegen is in het vigerende bestemmingsplan ruimte voor 6 wooneenheden en een gastenverblijf. Deze wooneenheden zijn als volgt verdeeld:

- hoofdgebouw : maximaal 1 woning;
- bestaand koetshuis : maximaal 1 woning;
- nog te realiseren koetshuis : maximaal 1 woning;
- boswachterswoning : maximaal 2 woningen;
- rentmeesterswoning : maximaal 1 woning en 1 gastenverblijf.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen.

2. Reclamant verzoekt om artikel 13.6 (wijzigingsbevoegdheid) uit te breiden met de mogelijkheid wooneenheden c.q. bouwrechten binnen en buiten de bestemming Landhuis uit te ruilen.

### Beantwoording

1. Het aantal woningen in het vigerend plan is verdeeld over bouwvlakken met aanduidingen I t/m IV. De verdeling is als volgt:
  - a. 1 woning in het landhuis (ter plaatse van de aanduiding I);
  - b. 1 woning ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding II);
  - c. 2 woningen ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding III);
  - d. 1 woning en 1 gastenverblijf ter plaatse van de aanduiding IV).

Er zijn twee bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding II. Uit de voorschriften van het vigerende plan blijkt niet duidelijk of bedoeld is 1 woning per bouwvlak of in totaal 1 woning toe te staan. Op pagina 5 van de toelichting van het vigerende plan wordt echter uitgelegd dat de bouw mogelijkheden binnen bouwvlak II zijn bedoeld voor 2 'bouwhuizen'. Het beoogde gebruik van het zuidelijke gebouw (bestaand) is kantoor met conferentiefaciliteiten, vergaderruimte etc. De beoogde functie van het nog op te richten noordelijke gebouw is woning en kantoor. Hieruit blijkt dat beoogd is maximaal 1 woning binnen de aanduiding II mogelijk te maken. De voorschriften en toelichting van het plan in samenhang beijkend komen wij daarmee op een totaal van 5 wooneenheden. Voor het gastenverblijf wordt een aanduiding opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan Landgoed Den Alerdinck.

2. Reclamant lijkt hier te vragen om de mogelijkheid om nog niet gerealiseerde woningen binnen de bestemming Landhuis ook buiten de bestemming te realiseren (of andersom). Een dergelijke verschuiving heeft een behoorlijke ruimtelijke impact. Bovendien staan de beoogde locaties van de woningen nog niet vast. Hiervoor is een ruimtelijke afweging nodig die zich niet op een rechtszeker wijze in wijzigingsregels laat vatten. Zoals reclamant opmerkt, vinden gesprekken plaats over het 'verschuiven' van bouwrechten binnen het landgoed. Indien deze ontwikkeling acceptabel is, dan kan hier middels een aparte bestemmingsplanprocedure aan worden meegewerkt.

Indien gedurende de planprocedure van het bestemmingsplan Buitengebied een apart bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, dan worden beide procedures op elkaar afgestemd.

**Conclusie**

1. De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **6.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Beltenbosweg 1. Reclamant verzoekt een bouwvlakvergroting, dusdanig dat alle gebouwen ruim in het bouwvlak komen te staan. De tekeningen van het ontwerp zijn niet geheel conform dit verzoek aangepast (zie bijlage bij zienswijze voor oude en nieuwe situatie).

### **Beantwoording**

Tegemoetgekomen wordt aan vergroting van het bouwvlak, met dien verstande dat het meest zuidelijk gelegen gebouwtje in het bouwvlak wordt opgenomen maar niet de erfverhardingen. Het is uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk als erfverhardingen buiten het bouwvlak liggen. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

### **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 7.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Berghuisweg 1. Reclamant zou graag de gerenoveerde hooiberg van 45 m<sup>2</sup> in afwijking van een eerder (reeds toegestaan) plan om er kantoor te vestigen, willen transformeren in een bed & breakfastvoorziening.

Een dergelijke kleinschalige functie past uitstekend in het streven, zoals de gemeente dat formuleert, naar een grote diversiteit en kwaliteit van het aanbod aan verblijfsrecreatie, met name vormen van verblijfsrecreatie die de beleving van het platteland versterken.

In de gebruiksregels (31.4) wordt weliswaar aangegeven dat een bed & breakfast uitsluitend is toegestaan in de woning. In de gebruiksregels (31.5) wordt evenwel aangegeven dat afwijkingen denkbaar zijn in het kader van nevenfuncties/voormalige bedrijfsgebouwen.

Het perceel Berghuisweg 1 is een voormalig agrarisch bedrijf, dat weliswaar al eerder is omgezet in een woonbestemming, maar het perceel bevat nog meerdere opstallen (bedrijfsgebouwen) en de aanwezige gerenoveerde hooiberg is uniek te noemen.

Reclamant is bereid om ten behoeve van een zeer passende en kleinschalige bed & breakfastvoorziening in de hooiberg te bezien of in ruil daarvoor delen van bestaande opstallen kunnen worden geamoveerd.

### **Beantwoording**

Bed & breakfast wordt uitsluitend toegestaan in de woning, zoals reclamant zelf ook opmerkt. Het bestemmingsplan biedt daarnaast een afwijkingsbevoegdheid om een plattelandskamer te realiseren in een bijgebouw. Een plattelandskamer is een min of meer zelfstandig appartement dat aangeboden wordt ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Dit is vergelijkbaar met bed & breakfast. Voorwaarde is hierbij dat maximaal 50 m<sup>2</sup> en maximaal 50% van het bijgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van de plattelandskamer. De betreffende hooiberg zou derhalve kunnen worden gebruikt als plattelandskamer indien maximaal de helft van de hooiberg wordt gebruikt en indien de hooiberg op grond van de regels in dit plan als gebouw wordt beschouwd.

Het voorgaande is een weergave van de meest relevante regels voor plattelandskamers. Voor de exacte en volledige regels wordt verwezen naar artikel 31.5 van het bestemmingsplan (afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van nevenfuncties). Opgemerkt wordt dat het met deze afwijkingsregels niet mogelijk is om een gebouw te maken van de hooiberg indien dit nu nog als bouwwerk, geen gebouw zijnde, moet worden beschouwd. De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **8.**

### **Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. In 1991 is overeengekomen dat er een woning op het perceel Berghuisweg 15/15a bij gebouwd kon worden, mits de ouderlijke boerderij (Berghuisweg nummer 15) gesloopt zou worden. Omdat de ouderlijke boerderij een typische Sallandse boerderij betreft, heeft het perceel in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit als 1 woning aangeduid, maar aangezien de tweede woning (de ouderlijke boerderij) er al is, zouden er dus 2 woningen aangegeven moeten staan. Reclamant verzoekt om 2 woningen aan te geven zodat de ouderlijke boerderij behouden kan blijven.

### **Beantwoording**

De bestaande oude boerderij is naar aanleiding van een inspraakreactie als karakteristiek beoordeeld. In deze oude boerderij is reeds een woning aanwezig. Op basis hiervan zijn er nu dus 2 bedrijfswoningen aanwezig.

Op de verbeelding dient de aanduiding 2 bedrijfswoningen te worden opgenomen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 9.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op perceel Berghuisweg 15a. Reclamant heeft de volgende bezwaren.

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de ingetekende vorm van het bouwvlak aan de Berghuisweg 15a. De werktuigenloods/jongveestal staat op het bouwvlak van de burens. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen conform meegezonden afbeelding.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Deze verzoekt de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
3. Reclamant verzoekt het bouwvlak de aanduiding '2 woningen' toe te kennen. Door de aanduiding 'karakteristiek' is het mogelijk de boerderij te blijven bewonen.

### Beantwoording

1. De bouwvlakken van Berghuisweg 13 en 15 worden in overeenstemming gebracht met de eigendomssituatie. Dit betekent dat de betreffende werktuigenloods in het bouwperceel van nummer 15 wordt ondergebracht. Het bouwvlak wordt aan de oostzijde enigszins teruggelegd zodat de omvang van dit bouwvlak maximaal 1,5 ha blijft.
2. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1.
3. De bestaande oude boerderij is naar aanleiding van een inspraakreactie als karakteristiek beoordeeld. In deze oude boerderij is reeds een woning aanwezig. Op basis hiervan zijn er nu dus 2 bedrijfswoningen aanwezig. De als karakteristiek beoordeelde boerderij kan in de toekomst met afwijkingsbevoegdheid worden verbouwd tot 2 woningen. Op de verbeelding dient de aanduiding 2 bedrijfswoningen te worden opgenomen.

### Conclusie

1. De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is deels gegrond. De regels worden aangepast.
3. De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 10.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Berkendijk 3. Reclamant is bij het opstellen van de zienswijze bijgestaan door bureau Ruimtewerk uit Zwolle. Deze bijdrage (d.d. 26 oktober 2012) met overwegingen is als bijlage bij de brief opgenomen.

Reclamant heeft al geruime tijd plannen voor het realiseren van een paardenhouderij in combinatie met kleinschalige verblijfsrecreatie binnen de bestemming Agrarisch. Deze plannen zijn uitgewerkt, waarbij een deel van de bestaande bebouwing plaatsmaakt voor nieuwbouw (Rood voor Rood-regeling). Eerdere bouwplannen zijn door de provincie in 2009 niet goedgekeurd in verband met afstandsnormen tot de rijksweg N35.

Reclamant geeft aan dat, na de weigering van de bouwvergunning en de vrijstelling, diverse gesprekken en mailwisselingen hebben plaatsgevonden over de te doorlopen procedure, eventuele schadevergoedingen en over het vervolgtraject. Reclamant geeft aan dat op basis van het door de gemeente gewekte vertrouwen op medewerking er geen bezwaar is gemaakt tegen het genomen besluit tot weigering van de aanvraag door de provincie.

Reclamant geeft aan dat vervolgens in het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' aan het perceel de bestemming 'Agrarisch' is toegekend en de bouwmogelijkheden zijn behouden. In een inspraakreactie heeft reclamant zijn plannen opnieuw aangegeven en verzocht rekening te houden met de lopende onderhandelingen over de aankoop van grond van naastgelegen percelen van derden. De mogelijkheden voor de plannen zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming is in dit voorontwerpplan veranderd van Agrarisch naar Wonen omdat het bedrijf minder dan 10 nge groot zou zijn en waarbij de bouwmogelijkheden zijn beperkt. Reclamant is van mening dat er sprake is van een bedrijfsomvang van circa 15 nge, waardoor een agrarische bestemming gerechtvaardigd is.

Reclamant verzoekt om het geplande Stay & Ride-concept te kunnen realiseren, om het bestemmingsplan voor het perceel gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:

- het perceel de bestemming 'Agrarisch' toe te kennen en het bouwvlak uit te breiden conform de bijgevoegde tekening;
- het mogelijk maken van de activiteiten paardenhouderij, gecombineerd met verblijfsrecreatie (Stay & Ride-concept).

### Beantwoording

Reclamant is in de periode tussen de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan verzocht om zijn plannen voor een Stay & Ride concept te actualiseren zodat hiermee rekening kon worden gehouden bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Door reclamant is geen nieuw plan ingediend. Om die reden is de bestemming, conform de actuele situatie, gewijzigd in een bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing'.

### Voorgeschiedenis

De plannen van reclamant zijn te beschrijven als een paardenhouderij van bescheiden omvang, gecombineerd met verblijfsrecreatie. Deze ontwikkeling is in eerste instantie door middel van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO getracht mogelijk te maken. Zoals reclamant in zijn zienswijze beschrijft is de benodigde verklaring van geen bezwaar niet door de provincie verleend in verband met de te korte afstand tot de N35.



*Agrarisch of Wonen?*

Reclamant is van mening dat er nog sprake is van een bedrijfsomvang die een agrarische bestemming rechtvaardigt (circa 15 nge). Wij delen deze mening niet. Het stallen van paarden van recreanten beschouwen wij niet als een agrarische activiteit, maar zien wij als onderdeel van een recreatieve nevenfunctie. Wij zijn dan ook van mening dat dit deel van de activiteiten buiten beschouwing moet blijven bij het bepalen van de omvang van de agrarische activiteiten.

De overige activiteiten komen onder de grens van 10 nge en worden daarmee in dit bestemmingsplan als hobbymatig beschouwd. Dit is ook in het antwoord op de inspraakreactie van reclamant aangegeven. Overigens gaat dit verschil van mening om dieraantallen gebaseerd op een situatie die nog gerealiseerd moet worden. Ook indien wordt gekeken naar de situatie zoals die hier de afgelopen jaren is geweest en ook nu actueel is, dan is een woonbestemming met aanduiding 'vbb' passend.

*Stay & Ride concept*

Los van de vraag of hier sprake moet zijn van een agrarische of een woonbestemming, pleit reclamant primair voor het mogelijk maken van zijn 'Stay & Ride concept' in het bestemmingsplan Buitengebied. De vraag via welke bestemming dit mogelijk moet worden gemaakt is in feite secundair. Omdat een actueel plan ontbreekt, hebben wij op basis van de ruimtelijke onderbouwing uit 2008, die hoorde bij de vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO beoordeeld binnen welke bestemming dit concept het best te realiseren is. Dit leidt tot de volgende conclusie.

Ten tijde van de genoemde vrijstellingsprocedure had de gemeente Raalte nog geen eigen beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Ten tijde van de vrijstelling is daarom getoetst aan het provinciale VAB-beleid. Dit beleid ging uit van hergebruik van bestaande bebouwing, maar sloop en nieuwbouw was mogelijk indien de ruimtelijke kwaliteit daarmee gediend was. De toename van ruimtelijke kwaliteit werd met dit plan gerealiseerd door:

- sanering van bebouwing (per saldo werd circa 100 m<sup>2</sup> ingeleverd);
- de landschappelijke inpassing van het erf.

Het gemeentelijk beleid voor VAB's heeft inmiddels vorm gekregen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied (regels voor vervolg- en nevenfuncties). VAB's kunnen worden hergebruikt voor niet-agrarische functies, zowel binnen de bestemming 'Wonen' als binnen de bestemming 'Agrarisch'. Toename van ruimtelijke kwaliteit staat hierin, evenals in het voormalige provinciale beleid, centraal. Ook in het gemeentelijk beleid wordt dit gerealiseerd door sanering van bebouwing (indien de functie niet in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd) en door landschappelijke inpassing. Omdat zowel de landschappelijke inpassing als de sanering van bebouwing van wezenlijk belang is voor de positieve houding van de gemeente ten opzichte van het plan, is het van belang dat beide goed geborgd worden. Indien het plan van reclamant bij recht mogelijk zou worden gemaakt in dit bestemmingsplan (bijvoorbeeld door een bestemmingsregeling waarbij agrarisch met verblijfsrecreatie wordt gecombineerd) dan hebben wij geen grond om landschappelijke inpassing en bebouwingsreductie te vragen. Het 'planologisch mogelijk maken van het Stay & Ride concept', zoals reclamant verzoekt, komt daarom wat ons betreft neer op het mogelijk maken van dit plan door middel van een binnenplanse afwijking- of wijzigingsbevoegdheid (flexibiliteitsbepalingen). Via die weg kunnen sanering van bebouwing en landschappelijke inpassing namelijk wel worden geborgd.

*Toetsing aan neven- en vervolgfunctie regelingen*

Zowel de agrarische- als de woonbestemming bieden mogelijkheden voor vervolg- en nevenfuncties. Nevenfuncties zijn via een afwijkingsbevoegdheid geregeld en vervolgfuncties via een wijzigingsbevoegdheid. Wij zien ons voor de vraag gesteld via welke regeling het Stay & Ride concept het eenvoudigst te realiseren is.

Als wij de oppervlakten in het plan zoals dat in 2008 in procedure is gebracht toetsen aan de afwijkingsregels voor nevenfuncties (artikel 31.5) in combinatie met de afwijkingsregels voor nieuwbouw bij voormalige agrarische bedrijven (artikel 31.3.2) in de bestemming 'Wonen' dan concluderen wij dat dit plan door middel van een afwijking van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Concreet: de sanering van bebouwing (circa 375 m<sup>2</sup> sloop ten behoeve van circa 275 m<sup>2</sup> nieuwbouw) voldoet aan de regels van artikel 31.3.2. Het plan voldoet verder, mits er landschappelijk wordt ingepast, aan de regels voor nevenfuncties zoals opgenomen in artikel 31.5. Bij een gecombineerde toepassing van deze afwijkingsregels kan een plan met de afmetingen en het karakter van het oorspronkelijke plan uit 2008 dus worden geregeld met een binnenplanse afwijking in de bestemming 'Wonen'. Dit is een relatief eenvoudige procedure (reguliere Wabo-procedure).

Ook binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn mogelijkheden om het Stay & Ride concept te ontwikkelen. Deze bestemming bevat echter geen afwijkingsmogelijkheid voor sloop en nieuwbouw. Nieuwbouw ten behoeve van een niet-agrarische nevenfunctie in de bestemming 'Agrarisch' is 'slechts' tot 100 m<sup>2</sup> mogelijk, wat onvoldoende is gelet op de wens om circa 275 m<sup>2</sup> nieuw te bouwen ten behoeve van een niet-agrarische functie (zie artikel 3.6.1). In de bestemming 'Agrarisch' zou medewerking aan dit plan slechts mogelijk zijn via een wijzigingsprocedure (artikel 3.7.4). Deze wijzigingsbevoegdheid maakt sloop- en nieuwbouw wel mogelijk.

#### *Conclusie*

Gelet op de bedrijfsomvang kleiner dan 10 nge is de woonbestemming correct opgenomen. Daarbij merken wij op dat een afwijkingsprocedure een lichtere procedure is dan een wijzigingsprocedure en zijn wij van mening dat de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'vbb', ook beter op de plannen van reclamant is toegespitst dan de bestemming 'Agrarisch'. Wij concluderen daarmee dat het bestemmingsplan voorziet in een mogelijkheid om de plannen van reclamant te realiseren binnen de bestemming 'Wonen'. Gelet op het feit dat een actueel plan ontbreekt en wij landschappelijke inpassing en sanering van gebouwen van wezenlijk belang vinden voor medewerking aan deze ontwikkeling, zijn wij van mening dat wij ons hiermee voldoende hebben ingespannen om deze plannen planologisch mogelijk te maken.

Ten slotte merken wij op dat de 'schriftelijke garantie van de wethouder' waarover reclamant spreekt een e-mail is geweest, waarbij het uitgangspunt was dat reclamant een plan zou indienen.

#### *Aanpassing bouwvlak*

Ten aanzien van het verzoek om het bouwvlak, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, te handhaven en aan de zuidzijde uit te breiden, zoals ook verzocht in de inspraak, merken wij het volgende op. Conform het beleid voor woonbestemmingen is in het ontwerpbestemmingsplan een bouwvlak afgestemd op het huidige erf opgenomen. De ruimte aan de oostzijde die, ten opzichte van het agrarische bouwvlak in het vigerende plan, is ingeleverd ligt op gronden van derden. Uit een gesprek blijkt dat reclamant voornemens is deze gronden te verwerven. Een situering van het 'Stay & Ride' concept op deze gronden is ruimtelijk en landschappelijk akkoord indien de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. Het bouwvlak wordt aan de oostzijde vergroot, ten koste van ruimte aan de westzijde. Per saldo blijft het bouwvlak hiermee gelijk van oppervlak.

Een vergroting van het bouwvlak aan de zuidzijde is niet gewenst. Een vergroting naar de zuidzijde zou betekenen dat nieuwe bebouwing voor het Stay & Ride concept op zeer korte afstand van de woning Berkendijk 3a kan worden gesitueerd (circa 20 m). Wij zijn van mening dat met deze korte afstand geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het

aangepaste bouwvlak biedt bovendien al meer dan voldoende ruimte om eventuele nieuwe bebouwing te realiseren, zeker indien bebouwing wordt gesaneerd.

**Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 11.

### **Samenvatting**

Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Berkendijk 5. Reclamant verzoekt een aantal agrarische bedrijfsgebouwen die niet in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte zijn weergegeven, alsnog op te nemen. Deze bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 155 m<sup>2</sup> staan er al ruim 65 jaar. Reclamant heeft ter verduidelijking een kaart bijgevoegd.

#### *Hoorzitting*

Reclamant geeft opnieuw aan dat een deel van het bouwvlak op gronden van de buurman is gelegen. Reclamant doet een concreet voorstel voor aanpassing van het bouwvlak.

### **Beantwoording**

De door reclamant aangegeven gronden zijn bestemd als Agrarisch met waarden - landschapswaarden. De betreffende schuren staan al dusdanig lang op deze locatie dat deze onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan vallen. Omdat er in het ontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen, vallen de schuren opnieuw onder het overgangsrecht. Om te voorkomen dat de schuren weer onder het overgangsrecht komen te vallen, zullen de schuren worden voorzien van een aanduiding 'veldschuur'. Hiermee kunnen de schuren in hun huidige omvang in stand blijven.

#### *Hoorzitting*

Het aanhouden van de oostelijke erfgrens als bouwvlak levert planologisch geen bezwaren op. De achtergrens wordt ter hoogte het van achterste bijgebouw gelegd. De westelijke grens wordt loodrecht op de weg gezet waarbij de solitaire boom nog juist binnen het bouwvlak wordt gelegd.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding en de regels worden aangepast.

#### *Hoorzitting*

De verbeelding wordt naar aanleiding van de hoorzitting aangepast.

## 12.

### **Samenvatting**

Reclamant is het niet eens met het antwoord en de conclusie van de gemeente betreffende de op 20-03-2010 ingediende inspraakreactie.

Het bouwblok aan de Berkendijk 5 is door de ruilverkaveling niet meer actueel weergegeven en deels gesitueerd op een perceel welke door de ruilverkaveling niet meer zijn eigendom is. Reclamant verzoekt dan ook om in het nieuwe bestemmingsplan zijn bouwblok op de juiste wijze, volgens de actuele erfgrenzen en conform het kaartje uit de bijlage, op te nemen.

### **Beantwoording**

Uit nadere bestudering is niet gebleken dat het bouwblok aan de Berkendijk 5 deels gesitueerd is op gronden die niet meer eigendom zijn van reclamant. De privaatrechtelijke mutatie heeft geen planologische gevolgen en het opgenomen bouwvlak geeft voldoende bebouwingmogelijkheden. Er zijn in vergelijking met de inspraakreactie geen nieuwe gronden aangevoerd, dat ons tot een ander inzicht zou kunnen laten komen. Indien bedoeld wordt op de gronden die horen bij Berkendijk 7, die in het zelfde bouwvlak liggen, dan merken wij het volgende op. In gevallen waarbij woningen in de nabijheid van elkaar zijn gelegen, is in de systematiek van dit bestemmingsplan gekozen voor situering in 1 bouwvlak. Middels een aanduiding is, ook in dit geval, geregeld dat binnen het bouwvlak twee woningen zijn toegestaan. Verder is in de regels van het plan geregeld dat bouwmogelijkheden voor bijvoorbeeld bijgebouwen per woning gelden. Reclamant ondervindt derhalve geen nadeel van situering van de woning in het zelfde bouwvlak als Berkendijk 7. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 13.

### **Samenvatting**

Reclamant geeft aan dat het perceel aan de Bleerhorstdijk Westzijde 2 met kadastraal nummer 3418 technisch in hetzelfde bouwblok is opgenomen als van de overige eigenaren. Reclamant is van mening dat de eigenaren elkaar daardoor in de toekomst kunnen beperken in de mogelijkheden op de percelen, gelet op de ontwikkelplannen van de overige eigenaren. Reclamant vraagt daarom het bouwblok met kadastraal nummer 3418 juridisch te scheiden van de overige juridische eigenaren.

### **Beantwoording**

Het perceel van reclamant met kadastraal nummer 3418 (thans 3778) maakt in het geldende bestemmingsplan Buitengebied (Raalte) deel uit van het bouwvlak van de woning We-seperweg 33. Planologisch gezien behoort het pand op dit perceel als bijgebouw bij deze woning. Dit kan niet worden losgekoppeld omdat dit nieuwe bouwmogelijkheden oplevert voor de woningen op dit perceel en daarmee leidt tot verdere verstening van het buitengebied. Dit is ongewenst.

Overeenkomstig de systematiek van dit bestemmingsplan worden burgerwoningen waar mogelijk in één bestemmingsvlak/bouwvlak gebracht, juist om daarmee de eigenaren de nodige flexibiliteit te geven ten aanzien van toepassing van de planregels. Dit kan vanuit de historie zijn ingegeven. Per woning mag maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd, ongeacht het oppervlak aan percelen dat men bezit en ongeacht de eigendomsverhoudingen.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**14.****Samenvatting**

Reclamant vraagt om een uitbreiding van het bouwvlak aan de Boetelersteeg 1 te Mariënhem om in de toekomst een stal te kunnen bijbouwen. Reclamant vindt het onlogisch om naast de woning te bouwen en wenst daarom een aanpassing van het bouwvlak.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Gezien de bedrijfsomvang van meer dan 70 nge is een bouwvlak met uitbreidingsruimte verantwoord. Die ruimte moet, conform verzoek van reclamant, aan de oostzijde van de bestaande bebouwing worden gezocht. Aan de westzijde ligt namelijk een es.

De bedrijfswoning wordt met het voorstel van reclamant min of meer buiten het erfensemble geplaatst. Dit voorstel voldoet niet geheel aan het principe van concentratie van bebouwing. Het door reclamant voorgestelde bouwvlak wordt daarom enigszins aangepast overgenomen.

**Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 15.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Boetelerveldweg 1. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot aanpassing van de bestemming Agrarisch Loonbedrijf in de bestemming Agrarisch Loon- en Grondverzetbedrijf, overeenkomstig de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten die buitengebied-passend en buitengebied-georiënteerd zijn.
2. Reclamant wijst op de verleende bouwvergunning voor een loods en reclamant gaat er daarbij van uit dat de te bouwen loods wordt gezien als bestaand en legaal aanwezig op het moment van tervisielegging. Reclamant wenst tot vergroting van het bouwvlak ten behoeve van voldoende bouwmogelijkheden en reclamant gaat er daarbij van uit dat de uitbreidingsmogelijkheid van ten minste 25% van toepassing is na realisatie van de vergunde loods.

### **Beantwoording**

1. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.7.
2. De laatst verleende bouwvergunning is van 1 augustus 2006 (nummer RB20016173). De gemeente hanteert de situatie ten tijde van de tervisielegging. Op dat moment was de bebouwing die op grond van de bouwvergunning van 1 augustus 2006 gebouwd mocht worden reeds gerealiseerd. Deze loods kan derhalve meegerekend worden in de bestaande situatie. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels (begripsbepaling) worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond, maar het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.



## 16.

### Samenvatting

1. Reclamant verzoekt om op de percelen Brinkweg 15 en 17 mogelijkheden te bieden voor de realisatie van 20-25 standplaatsen/kampeersplaatsen, eventueel een trimbaan en modeltuinen, ten behoeve van toekomstig bestaansrecht. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn bij de bestemming T.C.-Detailhandel, besluit reclamant om de strook grond bij nr. 15 boven de eigen weg en de parkeerplaatsen toch maar agrarisch te laten, met dien verstande dat dit ook voor de grond om nr. 17 geldt.
2. Reclamant verzoekt in aanvulling op 1) terugkeer van de Kwekerijbestemming voor Brinkweg 15 en 17.
3. De uitbreiding van 15% is veel te weinig en dat het woordje eenmalig wordt verwijderd doet volgens reclamant daar niets aan af.
4. Reclamant verzoekt om de verbeelding aan te passen zodat de weg langs het weiland, de resterende gronden en de schuur worden opgenomen bij Brinkweg 15.
5. Reclamant verzoekt tot aanpassing van de kadastrale begrenzing van het perceel van reclamant, ongeveer 50 m vanaf de Rosendaelseweg tot aan Brinkweg 110, zoals toegezegd in de Nota Inspraak en Overleg.
6. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak en de bouw mogelijkheden om de realisatie van een tuincentrum type 2 mogelijk te maken, in het verleden is met de gemeente overeengekomen dit mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure.
7. Reclamant vraagt naar de ontwikkelingsmogelijkheden na eventuele bedrijfsbeëindiging, zoals de oprichting van een tuindorpje van 1,5 ha met 3-4 bungalows.

### Beantwoording

1. De realisatie van 20-25 standplaatsen/kampeersplaatsen en een trimbaan passen niet binnen de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum'. De plannen van reclamant zijn onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan mee te kunnen nemen. Indien de modeltuin past binnen de bestemmingen van Brinkweg 15 (bij 'Detailhandel – Tuincentrum' behorende voorzieningen, zoals groen) en Brinkweg 17 (bij 'Wonen' behorende voorzieningen zoals tuinen) is het aanleggen van modeltuinen mogelijk. Bij Brinkweg 17 mag een modeltuin uitsluitend ten behoeve van de bestemming 'Wonen' worden gebruikt.
2. Conform de bestemmingsomschrijving in artikel 7.1 is het perceel Brinkweg 15 bestemd voor tuincentrum annex kwekerij. Ook is er een aanduiding opgenomen voor de hoveniersactiviteiten. Met betrekking tot modeltuinen zie 1.
3. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestaande bedrijven uit te breiden met maximaal 15%. Dit omdat wij terughoudend omgaan met niet direct aan het buitengebied gerelateerde bedrijven die ook op een bedrijventerrein gevestigd kunnen worden. De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding hiervan af te wijken.
4. Onder de agrarische bestemming zijn ook (erf)ontsluitingen toegestaan. Deze worden niet specifiek bestemd. De schuur is in 1968 vergund als paardenstal. De gemeente ziet geen ruimtelijke bezwaren om het bouwvlak te vergroten zodat de schuur in het bouwvlak valt. Aan de zuidzijde wordt het bouwvlak daarom vergroot.
5. In de Nota inspraak en Overleg is beantwoord dat de verbeelding wordt aangepast op basis van de kadastrale eigendomsgrenzen. Het is niet de bedoeling geweest om de gronden rondom Brinkweg 17 te bestemmen als wonen. Slechts de woning inclusief erf en bijgebouwen wordt bestemd als wonen. De andere gronden in eigendom van reclamant blijven bestemd als agrarisch.
6. Volgens de door reclamant genoemde Structuurnota Tuincentra is het type 2: *'dit type tuincentrum is gelegen aan de rand van het dorp of de stad en is sterk op die kern gericht. Het assortiment heeft zich in de loop der jaren uitgebreid naar alles wat met tuin te maken heeft'*. Het beeld van reclamant dat met de in de regels opgenomen

omschrijving geen recht wordt gedaan aan de omschrijving van type 2 wordt niet gedeeld. De bedrijfsactiviteiten zoals aangegeven bij type 2 zijn mogelijk conform de definitie van tuincentrum zoals opgenomen in artikel 1.111 van de regels.

7. Het verzoek van reclamant is onvoldoende concreet om in het kader van dit bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Voor een dergelijke ontwikkeling dient een aparte procedure te worden doorlopen. In het verleden zijn echter verzoeken om woningen te bouwen op de weilanden tussen het tuincentrum en de Rozendaalseweg afgewezen. Er is geen aanleiding om hier van af te wijken.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
7. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 17.

### **Samenvatting**

Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Broeklanderdijk 16.

Reclamanten geven aan dat het huidige gebruik moet kunnen worden voortgezet, door het positief bestemmen van het gebruik in de sfeer van woondoeleinden en het ondergeschikte gebruik dat wordt gemaakt in relatie tot schilderlessen, workshops op het gebied van bloemschikken etc.

Alle betrokkenen (bewoners en ambtenaren) zijn het eens over de omvang van de bebouwingsopties. Dit staat echter niet in het bestemmingsplan opgenomen. Aan reclamanten is medegedeeld of een deeltje van de aanwezige bebouwing anders gesitueerd zou kunnen worden op het perceel, aldus op die wijze vallend binnen het op te nemen bebouwingsoptie.

Los van alle aspecten bij een integrale herbouw, kan ervoor worden gekozen om het litigieuze bouwwerk van plaats te laten veranderen. Daarmee wordt eigenlijk gezegd dat het bouwvlak overeenkomstig het besprokene zou kunnen worden aangepast c.q. kunnen worden uitgebreid, maar met daarbij de aantekening dat het gebouwtje (wat moet vallen onder het overgangsrecht) in stand kan blijven tot een situatie van afbraak en herbouw zich voordoet. Daarmee wordt voorkomen dat onnodig financieel nadeel wordt geleden.

Reclamant verzoekt het bovenstaande op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

### **Beantwoording**

In het bedoelde overleg is gesproken over het verplaatsen van het bouwvlak, zodat aan de noordzijde ruimte ontstaat ten koste van ruimte aan de zuid- en oostkant. Hiermee kan het bijgebouw dat illegaal buiten het bouwvlak is opgericht (ten oosten van de woning) worden verplaatst. Deze zou dan geclusterd bij de overige bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Deze vormverandering is, zoals besproken, acceptabel omdat hiermee sprake blijft van concentratie/clustering van bebouwing.

De vraag of het bewuste gebouw kan blijven staan totdat nieuwe bebouwing gereed is, is geen zaak die in het bestemmingsplan wordt geregeld. Hierover kunnen in het kader van het lopende handhavingstraject afspraken worden gemaakt.

Reclamant lijkt te vragen om een specifieke aanduiding of bestemming voor de bedrijfsmatige activiteiten. Een specifieke bestemming of aanduiding is niet nodig. De geschetste activiteiten hebben het karakter en de omvang van een bedrijf-aan-huis. Het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor mag worden gebruikt bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup> en maximaal 35% van de bebouwing. De bedrijfsmatige activiteiten kunnen, met inachtnaam van deze regels, binnen de woonbestemming plaatsvinden.

### **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **18.**

### **Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen het ingetekende bouwvlak aan de Broeklanderdijk 19 te Broekland en verzoekt dit aan te passen conform de bijgeleverde tekeningen. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak niet overeenstemt met eerder verleende vergunningen. Reclamant heeft een bouwvergunning voor het bouwen van een werktuigenberging en een nieuwe veestalling. Op 29 september 2011 is een melding Besluit landbouw ingediend voorzien van een milieutekening waarop deze gebouwen staan vermeld. Reclamant geeft aan dat deze melding is geaccepteerd.

### **Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Zoals reclamant opmerkt is recent een omgevingsvergunning verleend voor een werktuigenberging en een veestalling. Ook is een melding Besluit landbouw geaccepteerd. De plannen van reclamant zijn derhalve voldoende concreet. Het bedrijf krijgt hiermee een omvang van tussen de 40 en 70 nge. Met deze omvang wordt een bouwvlak op maat met enige uitbreidingsruimte toegekend. Het door reclamant voorgestelde bouwvlak voldoet aan dit principe en wordt daarom overgenomen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 19.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Butzelaarstraat 60. Reclamant verzoekt om de toevoeging Evenemententerrein op de drie percelen tegenover het museum, zoals weergegeven in de zienswijze en zoals overeengekomen in een gesprek met de gemeente op 18-10-2011 na het verzoek in de inspraak. De eerdere afwijzing is gebaseerd op een onjuiste interpretatie van de inspraakreactie.

### **Beantwoording**

Op basis van de evenementenvergunningen die in afgelopen jaren zijn verleend voor deze percelen concluderen wij dat het aantal evenementen per jaar niet meer dan 2 bedraagt. Ook uit de activiteitenkalender voor 2012, zoals die bekend is bij de gemeente in het kader van de evenementenvergunningverlening, blijkt niet dat een aanduiding 'evenemententerrein' nodig is om het huidige gebruik voort te kunnen zetten. Het huidige gebruik met 2 evenementen per jaar kan derhalve worden voortgezet binnen de agrarische bestemming.

Reclamant verwijst naar een gesprek met de gemeente. Uit dit gesprek zou een verkeerde interpretatie van de inspraakreactie zijn gebleken. Uit navraag bij reclamant blijkt dat, met het oog op plannen rond landbouwmuseum de Laarman, beoogd wordt het aantal evenementen op de betreffende terreinen te verhogen. Om die reden wordt een aanduiding 'evenemententerrein' gevraagd.

Het aanwijzen van een (permanent) evenemententerrein vereist een zorgvuldige ruimtelijke afweging. Het aantal en soort evenementen, geluid, afstand tot gevoelige objecten (woningen) en verkeer zijn hierbij relevante zaken. Het door reclamant beoogde toekomstige gebruik is nog onvoldoende duidelijk en onvoldoende concreet om deze afweging te maken. Deze aanduiding wordt daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid biedt om ontheffing te verlenen voor een aantal evenementen per jaar. Indien de plannen van reclamant op een later moment concreet worden, dan kan wellicht op deze wijze medewerking worden verleend.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 20.

### **Samenvatting**

Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de gronden van de Rijvereniging aan de Van der Capellenweg te Heino met een Agrarische bestemming worden aangeduid, terwijl de gronden in het vigerende plan bestemd zijn voor Manege.

Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen en de huidige bestemming Manege voor deze gronden te behouden.

### **Beantwoording**

Het betreft een omissie in het ontwerpbestemmingsplan. Er is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (Heino) sprake van een bestemming 'manege'. In deze bestemming is het gebruik van deze gronden voor de paardensport geregeld, maar is geen volwaardige manege (met rijhal etc.) mogelijk. Op dit moment is een paardenbak met een schuilgelegenheid aanwezig. Reclamant geeft aan dat deze gronden ook als zodanig (voor de paardensport) worden gebruikt en dit gebruik in de komende planperiode wordt voortgezet.

Het begrip 'manege' kent een veel ruimere uitleg in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied en is bedoeld voor volwaardige maneges, inclusief rijhallen etc. Om die reden wordt geen bestemming Sport met aanduiding 'manege' opgenomen, maar een beperktere bestemming. Conform het huidige gebruik wordt een bestemming Sport met een aanduiding 'paardensport' opgenomen. Het aanwezige gebouw wordt in zijn huidige omvang bestemd. Het gebruik zoals dat tot op heden plaatsvond kan op die wijze worden voortgezet. De zienswijze is gegrond.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De regels en verbeelding worden aangepast.

## 21.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Van der Capellenweg 21. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamanten geven aan de reactie op hun verzoek tot wijzigen van het bestemmingsplan te hebben ontvangen en zijn het niet eens met de geformuleerde conclusie. Zij denken dat de gemeente waarschijnlijk gelijk heeft met de planologische bestemming, maar loopt wel erg snel voorbij aan het esthetische karakter van hun verzoek.
2. Reclamanten hebben het voorontwerp Buitengebied bekeken en gezien dat hun kadastrale deel van de getekende kavel met de woonbestemming in het gedeelte ligt dat de gemeente als landschap aangeeft. Het kadastrale gedeelte van hun buurman waarop een schuur staat, ligt in het door de gemeente als agrarisch aangemerkte deel. Er is dus al een praktische scheiding op het perceel.
3. Door het verzoek van reclamanten mee te nemen in de aankomende bestemmingsplanwijziging, kan de gemeente op een eenvoudige manier hun de mogelijkheid bieden een kap op hun garage te plaatsen, waardoor het geheel een toegevoegde waarde is voor het aangezicht van het buitengebied. Het is voor reclamant niet belangrijk extra ruimte te creëren, maar puur om het aangezicht te verfraaien.

### Beantwoording

1. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. In het vigerende plan is sprake van één bouwvlak met woonbestemming. De bedoelde schuur van de buurman is opgericht als bijgebouw bij de woning op nummer 21. Planologisch gezien hoort deze schuur dus bij de woning op nummer 21. Deze is dan ook, in tegenstelling tot wat reclamant in zijn zienswijze stelt, opgenomen in de woonbestemming bij nummer 21 en niet gelegen in de agrarische bestemming. Private eigendomsverhoudingen hoeven geen redenen te zijn voor planologisch aanpassing. Met het bestemmingsplan regelen we immers welke bouw- en gebruiksmogelijkheden voor bepaalde gronden zijn toegestaan en niet wie daarvan de eigenaar is. In beginsel is het dan ook niet van belang wie de eigenaar van de gronden is. Derhalve wordt de huidige situatie gehandhaafd. Het opnemen van een apart bouwvlak zou ertoe leiden dat opnieuw bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd, terwijl het maximale oppervlak van 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen al overschreden wordt. Dit is in strijd met het streven om onnodige versterking van het buitengebied tegen te gaan.
3. Omdat het bestaande oppervlak aan bijgebouwen al meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, kan het oppervlak van het bijgebouw niet worden uitgebreid. Het oppervlak boven de 100 m<sup>2</sup> valt onder het overgangsrecht. Op grond van de overgangsregels (artikel 52.1) is het wel toegestaan dergelijke bouwwerken gedeeltelijk te vernieuwen of te veranderen, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot. Het plaatsen van een kap op een bijgebouw is daarmee mogelijk (de afwijking met de regels voor bijgebouwen bij woningen wordt daarmee immers niet vergroot), voor zover het een bijgebouw betreft dat met vergunning is opgericht. Bekend is dat een deel van het betreffende bijgebouw vergunningvrij is gerealiseerd. Dit deel van het bijgebouw kan alleen van een kap worden voorzien indien het bouwwerk hiermee binnen de kaders van het in de Wabo bijlage II artikel 2 genoemde vergunningvrij bouwen blijft. Indien dit deel van het bijgebouw door het plaatsen van een kap binnen de in de Wabo bijlage II artikel 3 genoemde kaders valt of vergunningplichtig wordt, dan moet aan het bestemmingsplan worden getoetst en ontstaat strijd met het bestemmingsplan vanwege het overschrijden van het maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.



## 22.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel van der Cappellenweg 21-B. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant geeft een reactie op het antwoord van de gemeente over de ontheffing die mogelijk zou zijn om een paardenpak te realiseren. Met betrekking tot de bouwregels citeert reclamant artikel 3.4.7 (ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen). Tevens citeert reclamant artikel 3.5 (specifieke gebruiksregels). Punt a van artikel 3.4.7 stelt dat de paardenbak aansluitend aan het perceel met de bestemming Wonen moet liggen en punt d, dat de afstand tussen de paardenbak en bestemmingsvlak van derden ten minste 25 m moet zijn. Derhalve voorziet reclamant problemen bij de realisatie van een paardenbak. Dit is niet mogelijk.
2. Met betrekking tot de gebruiksregels (artikel 3.5) in lid f is het gebruik van paardenbakken uitsluitend toegestaan in het bouwvlak. Reclamant heeft veel geld geïnvesteerd om de oude rundveestal in goede staat te brengen en alles in goede staat te houden en vindt dan ook dat het gebruik van de schuur als paardenstal en het uitoefenen van de paardensport onevenredig wordt beperkt indien daar geen paardenbak kan worden gerealiseerd op het bouwblok met woonbestemming en 2,8 ha weiland. Volgens reclamant is dit op te lossen door het bouwblok te vergroten wat verder geen invloed op de bouwmogelijkheden heeft omdat extra nieuwbouw niet is toegestaan. Hierdoor worden problemen met de aanleg en gebruik van de paardenbak voorkomen en is volgens reclamant in overeenstemming met het gebruik en het doel bij het ontwerpen van een nieuw bestemmingsplan.

### Beantwoording

1. Met de bepaling in artikel 3.4.7 onder d is beoogd om situering van paardenbakken op een te korte afstand van woningen of bouwvlakken van derden tegen te gaan. Dit ter bescherming van de belangen van derden. Het woord 'bestemmingsvlakken' leidt echter tot een onbedoelde beperking. Gezien het feit dat gronden rondom een woonbestemming veelal in handen zijn van derden (een agrariër), zou de paardenbak vrijwel altijd binnen 25 m van een bestemmingsvlak van derden komen te liggen. Artikel 3.4.6 onder d en artikel 3.4.7 onder d wordt daarom als volgt aangepast:  
'de afstand tussen de paardenbak en bouwvlakken van derden bedraagt ten minste 25 m'. Deze aanpassing wordt ook doorgevoerd in de artikelen 4.4.8, 4.4.9, 5.4.7 en 5.4.8. Na deze aanpassing van de afwijkingsbevoegdheid hoeft alleen een afstand van 25 m tot bouwvlakken in acht te worden genomen. De bevoegdheid wordt hiermee toepasbaar voor het gros van de bouwvlakken in het buitengebied. De afwijkingsbevoegdheid is dan alleen niet toepasbaar indien een bouwvlak omsloten wordt door bouwvlakken van derden. In dat geval is het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak echter ook niet wenselijk omdat daarmee de belangen van derden onevenredig worden geschaad en overlastsituaties kunnen ontstaan.
2. Met deze gebruiksregel is beoogd om paardenbakken in beginsel alleen binnen bouwvlakken toe te staan en pas na een afweging via een afwijkingsbevoegdheid (bijvoorbeeld via artikel 3.4.6 of 3.4.7) buiten een bouwvlak toe te staan. Deze afwijkingsbevoegdheden zijn echter afwijkingen van de bouwregels en niet van de gebruiksregels. De zienswijze is in zoverre gegrond. Dit wordt opgelost door aan de gebruiksregel in artikel 3.5 onder f toe te voegen: 'tenzij een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.4.6 of 3.4.7 is verleend'. Deze aanpassing wordt ook doorgevoerd in de artikelen 4 en 5. Het bouwvlak vergroten om een paardenbak te kunnen realiseren is niet wenselijk. Dit zou wel degelijk invloed hebben op de bouwmogelijkheden, omdat sloop en nieuwbouw mogelijk is binnen de woonbestemming. Bovendien kunnen binnen de woonbestemming

vergunningvrije gebouwen worden opgericht. Een ruimer bouwvlak leidt daarmee tot minder geconcentreerd bouwen, wat weer bijdraagt aan de versterking en 'verrommeling' van het landschap. Het vergroten van het bouwvlak is uit dat oogpunt ongewenst.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.

## 23.

### **Samenvatting**

Volgens reclamant is in de PlanMER op de locatie Cellenweg 12 een nieuwe vestiging van een intensieve veehouderij meegenomen. Voor reclamant is het onduidelijk wat de gevolgen en consequenties voor het rundveebedrijf en de ontwikkelingsruimte op deze locatie zijn. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de aanduiding van een nieuwe vestiging van een intensieve veehouderij van het perceel, omdat reclamant het bedrijf wenst vrij te houden van de vestiging van een intensieve veehouderij. Reclamant wijst erop dat hierover geen informatie is verstrekt, waardoor het voor reclamant onduidelijk is wat de gevolgen zijn, onder andere ten aanzien van de ontwikkelingsruimte van het bedrijf.

### **Beantwoording**

Het PlanMER beoogt inzicht te geven in milieueffecten die kunnen optreden binnen de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied biedt. Om goed zicht te krijgen op mogelijke effecten, zijn verschillende scenario's in beeld gebracht. Uit de scenario's blijkt dat de toekomstige situatie altijd een betere milieusituatie teweegbrengt dan de huidige situatie. De scenario's zijn niet bedoeld om over te nemen in het bestemmingsplan en dat is ook niet gebeurd. Aan de planMER kunnen dan ook geen andere conclusies worden verbonden. Tevens heeft het planMER geen bindende werking voor burgers of ondernemers. Voor burgers is het bestemmingsplan (in casu de verbeelding en de regels) bindend. Voor de locatie Cellenweg 12 betekent dit dat het bedrijf is bestemd als Agrarisch en het perceel is aangeduid als 'karakteristiek'. Het perceel ligt in de reconstructiezone Landbouwontwikkelingsgebied, maar niet in een vestigingsgebied. Dat betekent dat omschakeling naar intensieve veehouderij volgens artikel 3 lid 1 onder r rechtsreeks mogelijk is. Of reclamant gebruik wil maken van die mogelijkheid is aan reclamant en kan nooit door het bestemmingsplan worden afgedwongen. Deze bepalingen vormen derhalve geen beperking voor het rundveebedrijf van reclamant. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 24.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Cellenweg 14. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant wijst erop dat het bestemmingsplan meer lijkt op een ontwikkelingsplan zonder dat de gewenste situatie op eenvoudige wijze is aangegeven. Ook omdat sprake is van afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor geeft het bestemmingsplan geen rechtszekerheid, terwijl dit wel nodig is voor de grondgebonden landbouw vanwege de vele investeringen en de behoefte aan ontwikkelingsruimte daarvan.
2. Reclamant wijst erop dat er grote gevolgen voor de landbouw (verdroging) zullen zijn van de wijzigingen in het huidige waterhuishoudkundige systeem, want de wateraanvoer wordt verminderd terwijl de grondwaterwinningen worden uitgebreid, waardoor heel Salland intrekgebied moet worden en er daardoor alleen nog extensieve landbouw mogelijk is.

### Beantwoording

1. Het bestemmingsplan geeft op de verbeelding de huidige situatie weer. De gemeente heeft beoogd een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan op te stellen, zodat nieuwe ontwikkelingen, al of niet voorafgegaan door een afweging, een plaats kunnen krijgen. Er is dus bewust voor gekozen om geen eindsituatie aan te geven, omdat dit zou suggereren dat de toekomst voorspelbaar zou zijn. Bovendien zou dat het plan inflexibel maken. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om in de Nota van Uitgangspunten kaders te stellen, waarbinnen de ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Op deze wijze worden de kwaliteiten van het buitengebied van Raalte beschermd en blijven ontwikkelingen mogelijk, binnen de voorwaarden van de gestelde kaders. Een van deze kaders is het reconstructieplan Salland-Twente en de daarop gebaseerde LOG-visie Raalte. Hierin is de koers voor het beleid met betrekking tot intensieve veehouderij weergegeven en die is vertaald in het bestemmingsplan. In hoeverre invulling gegeven wordt aan de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is aan de ondernemers in het plangebied. Omdat vele ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn gekoppeld aan een afwegingsmogelijkheid (afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid), is de rechtszekerheid voldoende gediend. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op het waterbeheer of op grondwaterwinningen. Dit is voorbehouden aan het waterschap en de provincie. In het bestemmingsplan is wel rekening gehouden met wateraspecten. Dit is in hoofdstuk 7 van de toelichting verwoord. In het bestemmingsplan is het huidige watersysteem opgenomen, voor zover planologisch relevant. Het plan voorziet niet in wezenlijke aanpassingen aan het waterhuishoudkundig systeem. De zienswijze heeft derhalve geen betrekking op de mogelijkheden van het bestemmingsplan en is ongegrond.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 25.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Colckhof 6. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Landgoederen zichtbaar maken: reclamant verzoekt om de begrenzingen van alle geïnventariseerde landgoederen uit de 'Inventarisatie Landgoederen en Overijssel' over te nemen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze gegevens staan alle verwerkt op GIS-kaarten.
2. Dubbelbestemming Landgoed: in de Nota van Uitgangspunten staat vermeld dat het gehele landgoed de (gebieds)aanduiding Landgoed krijgt. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet opgenomen. Reclamant verzoekt de landgoederen als entiteit te erkennen en de dubbelbestemming Landgoed in te voeren voor de eigendommen behorende bij de landgoederen. De begrenzing van de landgoederen kan worden overgenomen van de GIS-kaarten behorende bij de recent uitgevoerde 'Inventarisatie Landgoederen en Overijssel'.
3. Toevoegen begrippen Landgoed en Buitenplaats: reclamant verzoekt de begrippen Landgoed en Buitenplaats in het plan toe te voegen.
4. Toevoegen artikel Bos: reclamant verzoekt de bestemming 'Bos' op te nemen voor alle bospercelen in het buitengebied. Bosbouw is een economische activiteit (houtproductie) en brengt baten en kosten met zich mee.
5. Bescherming landgoederen tegen externe aantasting: reclamant verzoekt om een beschermingszone voor landgoederen op te nemen die bescherming biedt tegen grootschalige, infrastructurele of andere maatschappelijke ontwikkelingen.
6. EHS op de kaart: reclamant verzoekt om de begrenzing van de EHS in het plan op te nemen zodat bij belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen aan het doel en het functioneren van de EHS getoetst kan worden.

### Beantwoording

1. Het bedoelde rapport is van augustus 2011. Het ontwerpplan was toen al gereed zodat deze informatie niet kon worden meegenomen. Het rapport kent een geheel eigen typering van soorten landgoederen (ook nieuwe landgoederen zijn opgenomen). Het rapport kent ook een ander doel dan een bestemmingsplan. Op de kaart in de toelichting van het bestemmingsplan zijn de landgoederen opgenomen die in de vigerende bestemmingsplannen al een bijzondere bestemming als landhuis, buitenplaats of iets dergelijks hadden. Dit zijn ook de (historische) landgoederen waarvan het landhuis is voorzien van een bestemming 'Landhuis'. Het opnemen van een kaart met de in dit rapport gehanteerde landgoederen zou tot onduidelijkheid leiden.
2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 of de beantwoording in paragraaf 2.5.6.
4. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4.
5. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 of beantwoording zienswijze OPG.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.5.6.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 en de beantwoording in paragraaf 2.5.6.
4. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4.

5. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze in paragraaf 2.5.6.

**26.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Crismansweg 5. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak, zoals weergegeven op een kaart bij de zienswijze, ten behoeve van de bouw van een mestlo achter de huidige stallen.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlak van 1,5 ha en is pas recent planologisch mogelijk gemaakt (nieuwvestiging). Er is binnen dit bouwvlak nog meer dan voldoende ruimte om een mestlo te realiseren. Er is derhalve geen noodzaak om het bouwvlak te vergroten.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 27.

### **Samenvatting**

De panden aan de Delmterweg 1 zijn successievelijk bestemd als 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De gronden waren voorheen in gebruik en bestemd als agrarisch bedrijf. Na toepassing van de Rood voor Rood-regeling is 'Wonen' de hoofdbestemming, terwijl hobbymatige activiteiten worden uitgeoefend (het houden van dieren).

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m<sup>2</sup>. Ook kan een paardenbak buiten de bestemming 'Wonen' verwezenlijkt worden.

Het houden van enige schapen, paarden, koeien of ander vee vraagt ook om een schuilgelegenheid/schuur op het terrein met een omvang van minimaal 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 5,5 m. Er is weliswaar een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 31.3), maar de reeds aanwezige bebouwing en nog openstaande wensen doen betwijfelen of dan alsnog een schuilgelegenheid/schuur kan worden opgericht. Tevens blijkt dat er stringente voorwaarden worden gesteld.

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontbreken van een mogelijkheid om bij recht een schuilgelegenheid/schuur binnen de bestemming Wonen of Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden op te richten. Reclamant verzoekt dan ook om in de regels op te nemen dat er een bouwmogelijkheid van minimaal 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 5,5 m in de regels wordt opgenomen.

### **Beantwoording**

Binnen de bestemming Wonen kan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Met een afwijkingsbevoegdheid kan dit worden uitgebreid tot 250 m<sup>2</sup>, als landschapsbeheer onderdeel uitmaakt van de activiteiten. Het is dus niet zo dat binnen de bestemming Wonen geen mogelijkheid bestaat een schuilgelegenheid te bouwen. De regels behoeven op dit punt geen aanpassing. De maximering van de maatvoering van bijgebouwen is bedoeld om verdere verstening van het landschap tegen te gaan. Ook de door reclamant genoemde Rood voor Rood-regeling is bedoeld ter bevordering van ontstening.

Bouwen binnen de agrarische bestemmingen buiten het bouwvlak staat het bestemmingsplan niet toe. Ook hier is tegengaan van verdere verstening van het buitengebied het argument. Bebouwing dient daarom geconcentreerd te blijven binnen bouwvlakken. De regels worden op dit punt niet aangepast.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.



**28.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Delmterweg 2. Reclamant maakt bezwaar tegen de vergroting boven 1,5 ha van het bouwvlak van de intensieve veehouderij. Reclamant acht de voorgestelde vergroting niet landschappelijk aanvaardbaar, vanwege de huidige te grote omvang van het bedrijf, grenzend aan een recreatiegebied. Volgens reclamant ontbreekt het ook aan inzicht in een bedrijfsplan of inrichtingsplan en is het onduidelijk of het milieuhygiënisch haalbaar is. Daarnaast acht reclamant uitbreiding in zuidelijke richting logischer, gezien het huidige bouwvlak.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het bouwvlak aan de Delmterweg 2 is naar aanleiding van een inspraakreactie aangepast. Zoals uit de beantwoording van de inspraakreactie valt op te maken, was bedoeld om het bouwvlak tot maximaal 1,5 ha te vergroten. Uit nadere bestudering van het bouwvlak blijkt dat het bouwvlak per abuis is vergroot tot circa 1,8 ha.

Bij vergrotingen boven de 1,5 ha is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing (provinciaal beleid). Dit houdt in dat, naast de gebruikelijke landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, moet worden voorzien in een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit moet worden aangetoond middels een inrichtingsplan. De toepassing van de KGO vereist teveel maatwerk om in deze algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mee te nemen. Om die reden worden bouwvlakken in principe tot maximaal 1,5 ha vergroot in dit bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze is dan ook gegrond. Het bouwvlak wordt teruggebracht tot 1,5 ha. Indien de wens bestaat het bouwvlak verder te vergroten, dan dient via een aparte procedure te worden bezien of, en zo ja in welke richting, uitbreiding mogelijk is. De landschappelijke inpasbaarheid en toename van ruimtelijke kwaliteit dient op dat moment via een inrichtingsplan te worden aangetoond.

Bij de milieuhygiënische inpasbaarheid wordt getoetst of de uitbreidingsrichting mogelijk is in relatie tot nabijgelegen gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen). Hoewel dit niet in het antwoord op de inspraakreactie is vermeld, is dit aspect wel degelijk beoordeeld. In onderhavig geval is gebleken dat de gewenste uitbreidingsrichting mogelijk is, gelet op relevante milieuregels.

Ten aanzien van de opmerking over de ligging nabij een recreatiegebied merken wij op dat de dichtstbijzijnde recreatiewoning in het gebied 'De Stoevinghe' op meer dan 500 m afstand is gelegen. Deze afstand is ruimschoots voldoende.

Ten aanzien van de uitbreidingsrichting in oostelijke richting in plaats van zuidelijke richting merken wij op, dat in beide gevallen kan worden voldaan aan het principe van bebouwingsconcentratie (er blijft sprake van een compact erf). In beide gevallen vindt de uitbreiding plaats in de bestemming Agrarisch. Gelet op het landschap ter plaatse, zien wij niet in waarom een uitbreiding in zuidelijke richting beter zou zijn dan een uitbreiding in oostelijke richting. Reclamant motiveert niet waarom een uitbreiding in zuidelijke richting landschappelijk beter zou zijn. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. De resterende uitbreidingsruimte blijft aan de oostzijde liggen.

Op basis van bovenstaande wordt het bouwvlak teruggebracht naar 1,5 ha.

**Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**29.****Samenvatting**

Reclamant verzoekt de vorm van het bouwperceel aan de Delmterweg 4 te wijzigen om in de toekomst een trainingshal voor opfokpaarden te realiseren. Het oppervlak van het perceel blijft gelijk.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak, wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Reclamant verzoekt om een vormverandering van het bouwvlak. Het oppervlak blijft daarbij gelijk. De aanpassing is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. Het bouwvlak blijft voldoen aan het principe van bebouwingsconcentratie en de afstand tot omliggende gevoelige functies blijft voldoende. Het bouwvlak wordt conform verzoek van reclamant aangepast.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

### 30.

#### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel van Dongenstraat 39. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt om zijn perceel te bestemmen conform een regulier bedrijventerrein, overeenkomstig de huidige activiteiten van het bedrijf, zodat het maximaal bebouwingspercentage 70% wordt. Het huidige bestemmingsvoorstel belemmert de ontwikkeling van het bedrijf.
2. Reclamant verzoekt tot verruiming van de mogelijkheden voor kantoren op zijn perceel boven het voorgestelde maximum van 400 m<sup>2</sup>, omdat dit aansluit bij de ontwikkeling van de bedrijfstak van reclamant. Temeer omdat het huidige kantooroppervlak reeds groter dan 400 m<sup>2</sup> is en er vergevorderde plannen bestaan het kantooroppervlak uit te breiden.

#### Beantwoording

1. Het bedrijf van reclamant is in eerste instantie beschouwd als een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied met de daarbij horende (beperkte) bebouwingmogelijkheden. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de locatie aan de Van Dongenstraat, waar een cluster van bedrijven is gevestigd, opnieuw bekeken. De bedrijven op deze locatie hebben zich hier in het verleden gevestigd als agrarische hulpbedrijven (landbouwmechanisatie aan de noordzijde en een constructiebedrijf voor agrarische bedrijfsmiddelen aan de zuidzijde).

Aan de overzijde van de weg (Van Dongenstraat 34 t/m 42) zijn op dit moment een landbouwmechanisatiebedrijf, een constructiebedrijf en een machinebouw/staalbedrijf gevestigd. Hoewel de bedrijven op deze locatie van oorsprong een (sterke) binding hadden met de agrarische sector en in het verleden vergunde uitbreidingen ook gemotiveerd zijn vanuit de binding met die sector, wordt deze binding geleidelijk minder.

De actuele situatie heeft de ruimtelijke uitstraling van een klein bedrijventerrein. Deze situatie is bijzonder, omdat bedrijventerreinen over het algemeen gelegen zijn in bebouwd gebied. Dit terrein ligt echter op circa 500 m afstand van de kern Broekland. Dit cluster van bedrijven wordt in de bedrijventerreinvisie van de gemeente Raalte (vastgesteld op 17 februari 2011) aangemerkt als een bedrijventerrein horend bij de kern Broekland. Het ligt, gezien de bedrijventerreinvisie en de ruimtelijke uitstraling van dit cluster bedrijven, voor de hand om het terrein als een bedrijventerrein te beschouwen.

Dit doet echter niets af aan de ligging van de locatie in het buitengebied. Vanwege de ligging in het buitengebied moeten uitbreidingen zorgvuldig plaatsvinden om aantasting van het landschap te voorkomen. Een verdere uitbreiding van de bedrijfsbestemming naar de omliggende agrarische gronden wordt daarom niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Een ruimer bebouwingsoppervlak binnen de bedrijfsbestemming is echter, gelet op het voorgaande, wel op zijn plaats (dat wil zeggen: ruimer dan de 15% uitbreiding die gebruikelijk is voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied). Daarbij overwegen wij ook dat het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie (plan in Hoofdzaak, partiële herziening omgeving van Dongenstraat) al ruimere mogelijkheden gaf. In dit plan is sprake van een beperkter bouwvlak dan nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, maar binnen dit bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van 75%. Wij kunnen daarom instemmen met het verzoek van reclamant om een ruimer bebouwingsoppervlak op te nemen. Daarbij vinden wij het wel van belang dat de afschermdende groenstrook, zoals die was opgenomen in het vigerende plan, weer in het

bestemmingsplan wordt opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat het bestaande afscherpende groen teniet wordt gedaan door uitbreiding van het bedrijf.

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast: voor de locatie wordt een specifieke aanduiding opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding wordt, conform het verzoek van reclamant, een bebouwingspercentage van 70% opgenomen in de regels. De gronden aan de zuid- en oostzijde worden conform het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Groen - 1'.

Overwogen is om een zelfde bestemmingsregeling op te nemen voor de bedrijven aan de Van Dongenstraat 34/36/38 omdat hier een zelfde benadering geldt. Hier is van afgezien omdat voor dit cluster al (middels vrijstellingen) tot buiten het vigerende bouwvlak is gebouwd. Gelet op de huidige bebouwingsgraad van deze percelen zou een wijziging in de bestemmingsregeling geen inhoudelijke verandering betekenen in de zin van uitbreidingsmogelijkheden. Om die reden is gekozen om de bestemmingsregeling voor deze percelen niet aan te passen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Voor de kantoren wordt, gezien de bijzondere situatie van dit bedrijvencluster, aansluiting gezocht bij de benadering die is gekozen voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen dat op dit moment als voorontwerp beschikbaar is. Hier mag maximaal 40% van het bebouwd oppervlak gebruikt worden voor kantoorruimte. Dit wordt in de regels ter plaatse van bovengenoemde aanduiding toegevoegd.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.

## 31.

### Samenvatting

Reclamant schetst in de zienswijze de historie met betrekking tot het perceel Eikenlaan 8 en 10. Reclamant verzoekt op basis van deze historie de aanduiding 'aaneengebouwd' op het perceel Eikenlaan 8 en 10 te verwijderen. Hierbij geeft reclamant aan dat het bouwvlak verkleind mag worden en dat als tegenprestatie bebouwing gesloopt kan worden. Hierbij gaat het in ieder geval om de 250 m<sup>2</sup> zoals voorgesteld in de inspraakreactie maar ook, als dat landschappelijk gewenst is, extra vierkante meters zoals op de situatietekening bij de zienswijze is aangegeven. Reclamant is tevens van mening dat er een tegenprestatie mag komen voor omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen omdat hiermee een ongewenste functie in het buitengebied beperkt wordt.

### Beantwoording

Er hebben, zoals reclamant opmerkt, in een eerder stadium gesprekken met de gemeente plaatsgevonden. Op het moment dat het eerste gesprek met reclamant plaatsvond (2006) was het te voeren nieuwe beleid over dit soort zaken onbekend. Het toen geldende beleid stond een dergelijke 'ontkoppeling' echter niet toe.

Op grond van het toen geldende beleid (het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Dalfsen), moest worden geconcludeerd dat de huidige tweede woning onder het overgangsrecht van dat bestemmingsplan viel. In dat plan was namelijk één (bedrijfs)woning toegestaan. Het splitsen in twee vrijstaande eenheden paste dus niet in het toen geldende beleid. Of het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied meer ruimte zou bieden op dit punt was op dat moment nog onbekend. De mening van reclamant dat het in de inspraakreactie gegeven antwoord in 2006 ook gegeven kon worden, wordt daarom niet gedeeld.

Inmiddels is het beleid in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied duidelijk. Conform de Nota van Uitgangspunten zijn woningen die op dit moment aaneengebouwd zijn, voorzien van de aanduiding 'aaneengebouwd'. Het beleid is hiermee gericht op de instandhouding van deze situaties. Splitsing van twee-onder-een-kapwoningen in twee vrijstaande woningen is daarmee in beginsel ongewenst. Dit leidt over het algemeen tot verstening van het buitengebied doordat hiermee minder compact wordt gebouwd. Om die reden is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen voor het verwijderen van de aanduiding 'aaneengebouwd'.

In uitzonderlijke gevallen kan van dit principe worden afgeweken. Daarvan kan sprake zijn indien met de splitsing een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Hierover heeft aan het begin van de zienswijzenperiode een gesprek met reclamant plaatsgevonden. Na dit gesprek zijn in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige enkele randvoorwaarden voorgesteld waarbinnen een dergelijke ontwikkeling denkbaar zou zijn. De belangrijkste hiervan is een forse reductie van het oppervlak aan bijgebouwen.

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan niet te kunnen/willen voldoen aan de door de gemeente voorgestelde randvoorwaarden. De door reclamant voorgestelde te slopen bebouwing is in het centrum van het erf gelegen en valt weg tegen de resterende bebouwing, waarvan een fors oppervlak in stand blijft. Het toestaan van de bouw van 2 vrijstaande woningen in plaats van twee-aaneengebouwde woningen, levert met de door reclamant voorgestelde bebouwingsreductie onvoldoende kwaliteitswinst op.

Het argument dat er een tegenprestatie mag gelden voor het omzetten van de bedrijfsbestemming naar Wonen wordt niet onderschreven. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de actuele situatie te worden bestemd. Aangezien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd is terecht een woonbestemming toegekend. Hier hoeft geen prestatie tegenover te staan.

De aanduiding 'aaneengebouwd' blijft daarom van toepassing. Ook indien reclamant bereid zou zijn meer bebouwing in te leveren is overigens maatwerk vereist. Deze algehele actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied biedt onvoldoende ruimte voor dit maatwerk. Medewerking zou daarom alleen via een aparte (buitenplanse) procedure mogelijk zijn.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 32.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Eikenlaan 12. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant heeft in maart 2007 een vragenlijst ingevuld waarbij kenbaar is gemaakt wat de wensen zijn ten aanzien van een bouwkavel voor een zoon. Nadien heeft reclamant niets meer van de gemeente vernomen. Op 17 oktober 2011 heeft reclamant uit een gesprek bij de gemeente opgemaakt dat er geen nieuw bouwperceel wordt toegekend om verstedelijking van het buitengebied te voorkomen.
2. Reclamant stelt voor om de bestaande gedeeltelijk uit beton opgetrokken schuur met een oppervlak van circa 175 m<sup>2</sup> en een inhoud van circa 805 m<sup>3</sup> te slopen en een nieuwe beter in het landschap passend houten gebouw terug te bouwen met een beperkter oppervlak (circa 108 m<sup>2</sup>) en een beperktere inhoud (circa 475 m<sup>3</sup>). Reclamant verzoekt voor dit gebouw een woonbestemming op te nemen.

### Beantwoording

1. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Binnen de bestemming Wonen wordt al een mogelijkheid geboden om bijgebouwen te slopen en (met gereduceerd oppervlak) terug te bouwen. Het aanpassen van het bestemmingsplan is daarom niet nodig. Reclamant wordt in deze gewezen op de regels in artikel 31.3.2. Indien het plan van reclamant voldoet aan deze regels dan kan van deze mogelijkheid gebruik worden gemaakt. Daarmee moet tevens worden voldaan aan de bouwregels voor bijgebouwen in tabel 31.2 onder e. Opgemerkt wordt dat het bij de zienswijze gevoegde bouwplan niet aan de hoogtematen voor bijgebouwen voldoet. Tevens wordt opgemerkt dat het bewonen van bijgebouwen niet is toegestaan.

### Conclusie

1. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.



### 33.

#### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op de Gravenweg 18. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt tot wijziging van de voorgestelde bestemming Wonen in de bestemming Agrarisch, omdat reclamant niet-hobbymatige agrarische activiteiten (het houden van vee) wil starten.
2. Reclamant verzoekt in aanvulling op 1) om een aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, zoals toegezegd door de gemeente.
3. Reclamant verzoekt om de extra adressering zoals verzocht in de inspraak mee te nemen.

#### **Beantwoording**

1. In de agrarische enquête in 2007 heeft reclamant aangegeven dat hij voornemens was het bedrijf af te bouwen en de agrarische activiteiten nog slechts hobbymatig wenst voort te zetten. Hij gaf daarbij aan geen dieren meer te houden. Op basis van de actuele vergunde situatie, moet worden geconcludeerd dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Uit de zienswijze blijkt niet hoe concreet de plannen van reclamant zijn. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevat voor het realiseren van een nieuw agrarisch bouwvlak. Gezien het voorgaande moet geconcludeerd worden dat hier geen sprake is van een volwaardig of kleinschalig agrarisch bedrijf en dat de plannen onvoldoende concreet zijn om een agrarische bestemming op te nemen. De bestemming Wonen blijft gehandhaafd.
2. Nu het gemeentebestuur niet meegaat in de zienswijze dat nog sprake is van een agrarisch bedrijf is er geen aanleiding voor aanpassing van het bouwvlak.
3. De toewijzing van een adres wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Hiervoor moet een ander traject worden gevolgd.

#### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**34.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Gravenweg 20. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Voor reclamant is de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' van toepassing. Reclamant verzoekt het bedrijf de functieaanduiding 'Agrarisch Loon- en Grondverzetbedrijf' te geven.
2. In artikel 6.2 onder d is aangegeven dat het bedrijf niet meer mag uitbreiden qua bebouwing. De maximale oppervlakte is zoals bestaand en legaal aanwezig op het moment van tervisielegging. In artikel 6.3.1 onder c wordt een mogelijkheid tot afwijking van de bouwregels middels een 25% uitbreiding toegestaan voor agrarisch aanverwante bedrijven. Onder i wordt echter aangegeven dat dit niet geldt voor Gravenweg 20. Dit is voor reclamant onaanvaardbaar. Hiermee wordt de verdere groei van het bedrijf beperkt en de machines kunnen niet onder een dak geplaatst worden.

Meer uitbreiding is evident vanwege:

- toenemende omvang machine/werktuig;
- diversiteit in machines/werktuigen;
- voorkomen verrommeling/buitenopslag.

Verzocht wordt het uitbreidingspercentage van bestaande bebouwing, genoemd in artikel 6.2, lid d, te wijzigen voor agrarische loonbedrijven i.c. het bedrijf van reclamant in ten minste 50%, of ten minste de mogelijkheid tot een groter uitbreidingspercentage als vrijstellings-/wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.3.1 lid c) op te nemen in het bestemmingsplan (minimaal 50%).

3. Het gebied met de aanduiding 'Waarde - Archeologie - 2' is gekoppeld aan een omgevingsvergunningstelsel dat niet verenigbaar is met regulier agrarisch loonwerk. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m. De bouwblokken zijn in het verleden al vergraven en er zijn geen archeologische resten aangetroffen. Verzocht wordt het omgevingsvergunningstelsel en het archeologiebeleid te herzien en de belangen van reclamant hierin mee te nemen zodat in ieder geval zijn bouwvlak hiervan wordt uitgezonderd.
4. Reclamant verzoekt het aspect 'landbouwverkeer' nadrukkelijk in het plan (of hieraan gerelateerde verkeersbesluiten) te betrekken, waarbij nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden met breedtes, hoogtes, snelheid en dergelijke van het (landbouw)materieel in relatie tot het beheer en inrichting van de wegen in het buitengebied.

**Beantwoording**

1. Voor het bezwaar ten aanzien van de begripsbepaling van loonbedrijven wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.7.
2. In eerste instantie is gemeend om het bedrijf van reclamant uit te sluiten van de mogelijkheid om 25% uit te breiden. Deze keuze was gelegen in de relatief forse uitbreiding die in 2008 nog is gerealiseerd en was in lijn met de Nota van Uitgangspunten die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. De zienswijze van reclamant geeft echter aanleiding om een nieuwe afweging te maken. Gelet op de relatie van loonbedrijven met het buitengebied, de door reclamant genoemde argumenten en gelet op het feit dat slechts drie bedrijven in het gehele plangebied zijn uitgesloten van deze regeling, achten wij het redelijk om de bepaling in artikel 6.3.1 onder i te laten vervallen. De zienswijze is in zoverre gegrond. Het uitbreidingspercentage voor agrarisch aanverwante bedrijven, waar loonbedrijven onder worden geschaard, is al groter dan het gebruikte

lijke uitbreidingspercentage van niet-agrarische bedrijven. Het is niet conform de beleidslijnen die de gemeente Raalte hanteert in het bestemmingsplan Buitengebied, om meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan niet-agrarische bedrijven. Indien in uitzonderingsgevallen toch meer uitbreiding noodzakelijk is, dient een aparte procedure te worden doorlopen. Binnen die procedure kan worden getoetst of de ontwikkeling uitvoerbaar is en kunnen er tevens afspraken gemaakt worden over compensatie in de vorm van een extra kwaliteitsimpuls. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.3. In aanvulling op de algemene beantwoording wordt opgemerkt dat geen rapport hoeft te worden overlegd voor bouwplannen die betrekking hebben op vervanging van bestaande bebouwing waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Tevens geldt een uitzondering voor bouwwerken met een oppervlak kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>. Zie hiervoor artikel 37.2 onder c. Gelet op het feit dat met de regels die gelden binnen het bouwvlak van reclamant een dergelijk oppervlak niet kan worden opgericht, betekent dit dat reclamant binnen zijn bouwvlak geen nadeel ondervindt van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Het is derhalve niet nodig deze dubbelbestemming ter plaatse van het bouwvlak te verwijderen.
4. Het beheer en de inrichting van wegen is geen zaak die in een bestemmingsplan wordt geregeld. Bovendien is het bestemmingsplan op dit onderdeel conserverend (de bestaande situatie wordt bestemd). Met andere woorden: er worden geen nieuwe wegen planologisch mogelijk gemaakt. Dit onderdeel van de zienswijze is derhalve niet relevant voor dit bestemmingsplan en daarom ongegrond.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels (begripsbepaling) worden aangepast
2. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De regels worden aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

### 35.

#### **Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen de agrarische bestemming van het perceel tussen de Stationsweg en de Rozendaelseweg, kadastraal bekend onder aanduiding Heino D 3322. Reclamant verzoekt de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

De gekozen bestemming doet geen recht aan de belangen van reclamant. Bovendien zijn er door een principebesluit van de gemeente verwachtingen gewekt dat het perceel gewijzigd zou worden in 'Wonen'. Het gebied heeft een geheel eigen karakter, er is geen agrarische bedrijvigheid van betekenis meer aanwezig en is gedeeltelijk gelegen in de bebouwde kom. Uit het ontwerpplan blijkt niet dat met het bijzondere karakter van het gebied rekening is gehouden.

Woningbouw op het perceel is stedenbouwkundig en landschappelijk mogelijk en verantwoord. Reclamant heeft als bijlage een advies van Oostzee stedenbouw bijgevoegd, waarin wordt aangegeven dat er sprake is van versterking van het huidige groene en afwisselende karakter. Reclamant is tevens van mening dat de ruimtelijke invulling ook past binnen de gemeentelijke en provinciale (beleids)uitgangspunten.

Reclamant stelt verschillende mogelijkheden voor om op het perceel de bestemming 'Wonen' mogelijk te maken (wijzigingsbevoegdheid, globale bestemmingsplan, partiële herziening), waarbij voorwaarden kunnen worden opgenomen voor versterking van het groene karakter.

Reclamant geeft aan dat het niet onderzoeken van de bij het plan betrokken belangen, het niet voeren van persoonlijk overleg, het niet motiveren van de ruimtelijke keuze ter zake dit perceel, in de visie van reclamant onzorgvuldig en in strijd is met het motiveringsbeginsel. Gelet op het principiebesluit van de gemeente uit 2003, is het onmogelijk maken van woningbouw ook in strijd met het vertrouwensbeginsel.

#### **Beantwoording**

In 2003 is in eerste instantie principemedewerking verleend aan het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel naast het Huize De Heemel, Stationsweg 14 te Heino. Tijdens de voorbereiding van de benodigde planologische procedure is het verzoek door de initiatiefnemer ingetrokken, omdat er te weinig draagvlak was voor de bouw van de woning. Ter verdere afhandeling van dit verzoek heeft het college destijds besloten om de reeds ingediende en nog in te dienen verzoeken in Heino in vergelijkbare gebieden niet in behandeling te nemen, totdat er een Structuurvisie of een bestemmingsplan van kracht is dat woningbouw mogelijk maakt.

Op 8 december 2003 is namens mevrouw Van Voorst tot Voorst een brief ingekomen met daarin de vraag wanneer de bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart ten behoeve van de eventuele bouw van de woning naast Huize De Heemel. Naar aanleiding van dit schrijven heeft het college het eerder ingenomen standpunt bekrachtigd, namelijk om geen medewerking te verlenen aan het verzoek totdat de procedure voor de structuurvisie voor Heino is afgerond. De zienswijze die destijds op het ontwerpstructuurvisie is ingediend, is beantwoord. Hierin staat geformuleerd dat de structuurvisie geen uitsluitsel geeft over woningbouw op kavelniveau. Ook vanuit de briefwisseling met het rentmeesterskantoor kan niet worden geconcludeerd dat bouw mogelijkheden worden opgenomen.

In de daarop volgende correspondentie en visies is deugdelijk gemotiveerd waarom woningbouw op het betreffende perceel niet wenselijk wordt geacht. Het landschap van het gebied betreft een kernrandzone met verspreide woonbebouwing tussen kleinschalige weilanden,

bospercelen en laanbeplantingen van een landgoederenzone. De functie als bufferzone ter voorkoming van verstedelijking is nog actueel. Dit uitgangspunt is nog steeds van toepassing. Het perceel en directe omgeving lenen zich volgens het huidige beleid niet voor verdere verdichting van de bebouwing. De bouw van nieuwe burgerwoningen is verder in strijd met het provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid om nieuwe burgerwoningen in het buitengebied tegen te gaan.

Op basis van bovenstaande concluderen wij dat de door reclamant gewenste ontwikkeling niet gewenst is.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 36.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Grote Hagenweg 1. Reclamant maakt bezwaar tegen:

1. de horecabestemming van Havezate Den Alerdinck;
2. het ontbreken van zichtbaarheid van landgoederen in het plan en onvoldoende bescherming van landgoederen tegen negatieve invloeden van buitenaf;
3. onvoldoende bescherming van de EHS;
4. de bestemming 'Natuur' voor bosgronden.

Voor de bezwaren 2 tot en met 4 verwijst reclamant naar de zienswijze van belangenvereniging Overijssels Particulier Grondbezit.

1. Met betrekking tot het eerste bezwaar licht reclamant toe dat het illegale gebruik nu wordt gelegaliseerd. Het gebruik past niet in het gebied. Bovendien is de ontwikkeling in strijd met rijks- en provinciaal beleid op het gebied van EHS, het gemeentelijk beleid en de Staat van Horeca-activiteiten. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van horeca op de omgeving. Het plan is daarmee onzorgvuldig voorbereid. De huidige activiteiten genereren veel verkeer en zorgen voor geluidsoverlast.

Nieuwvestiging van niet-agrarisch bedrijven is niet toegestaan. Onduidelijk is waarom de horeca-activiteiten op de Havezate wel worden toegestaan. Er kan niet aan de bestaande situatie worden gerefereerd; deze was immers op grond van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Horeca is alleen als ondergeschikte nevenfunctie toegestaan bij een andere hoofdactiviteit. Daar is in onderhavige situatie geen sprake van. Ook staat niet vast of de horeca-activiteiten noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de Havezate.

Reclamant verzoekt de regeling in regel 13 in overeenstemming te brengen met het gemeentelijk beleid uit de toelichting; De aanduiding 'Specifieke vorm van horeca-1: restaurant/feestzaal' moet worden verwijderd of aangepast en de neven- en ondergeschiktheid van de functies onder b tot en met e moet uitdrukkelijk in de planregel tot uitdrukking worden gebracht.

2. Reclamant sluit zich aan bij de suggestie van het OPG voor een dubbelbestemming 'Landgoed' en het opnemen van de begrippen 'Landgoed' en 'Buitenplaats'. Ook ondersteunt reclamant het opnemen van een beschermingszone rond landgoederen waarbinnen nieuwe grootschalige bebouwing niet is toegestaan.
3. Reclamant ondersteunt het OPG eveneens in haar suggestie voor het opnemen van de bestemming Bos. Bosbouw is een economische activiteit waar een passende bestemmingsregeling bij hoort.
4. Reclamant maakt bezwaar tegen de onvoldoende bescherming van de EHS, het ontbreken van de begrenzing op de plankaart en het ontbreken van onderzoek naar de effecten van mogelijke ontwikkelingen op de EHS. Reclamant pleit voor een beschermingszone van 500 m rondom de EHS. Reclamant verzoekt de gemeente een dergelijke zone op te nemen, waarbinnen recreatieve activiteiten, waaronder horeca, de groei van intensieve veehouderij en de uitbreiding van Laag Zuthem over de Nieuwe Wetering wordt verboden.

### Beantwoording

1. Er is een projectbesluit in voorbereiding om de bedoelde horeca-activiteiten te legaliseren. Het college heeft op 13 oktober 2009 besloten de horeca-activiteiten tot die tijd te

gedogen. De horeca-aanduiding had moeten worden opgenomen nadat de procedure van het projectbesluit was afgerond. Nu deze procedure nog niet is doorlopen, is nog onvoldoende onderzocht in welke omvang de horeca-activiteiten gelegaliseerd kunnen worden. Dit onderdeel van de zienswijze is in zoverre gegrond. De aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1' wordt van de verbeelding en uit de regels (artikel 13.1 onder c) verwijderd.

De overige functies in de bestemmingsomschrijving van artikel 13.1 onder b, d, en e worden niet ondergeschikt gemaakt omdat dit geen ondergeschikte functies zijn (wonen is bijvoorbeeld veelal het hoofdgebruik van het landhuis). Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

De stelling van reclamant dat de horeca-activiteiten op landgoed Den Alerdinck I in strijd zijn met rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de EHS en het gemeentelijk beleid zoals weergegeven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onjuist. De gebouwen waarin horeca-activiteiten plaatsvinden zijn gelegen buiten de EHS. Hier zijn dus wel degelijk mogelijkheden voor andere functies.

Er wordt inderdaad terughoudend omgegaan met nieuwe horeca in het buitengebied. Zoals in paragraaf 4.6 van de toelichting wordt beschreven, zijn horeca en detailhandel slechts toegestaan als ondergeschikte nevenfunctie bij een andere (hoofd)activiteit. In paragraaf 4.7.6 wordt echter het beleid ten aanzien van historische landhuizen beschreven. Hier is beschreven dat diverse nevenfuncties mogelijk worden gemaakt bij landhuizen om de landhuizen financieel exploitabel te houden.

Bij landhuizen is beoogd horeca wel toe te staan als volwaardige (hoofd)functie, omdat landhuizen veelal een uitstekend 'decor' vormen voor een dergelijke functie en hiermee wordt bijgedragen aan de instandhouding van het landhuis met bijbehorend erf. Dat dit beoogd is blijkt ook uit de wijzigingsbevoegdheid in artikel 13.6.1 waar de ondergeschiktheid van detailhandel wel is opgenomen als voorwaarde en de ondergeschiktheid van horeca bewust niet (vergelijk de regeling voor vervolgfuncties bij de agrarische bestemmingen, waar de ondergeschiktheid van horeca wel als voorwaarde is opgenomen). De toelichting is per abuis niet aangepast op dit punt. De toelichting wordt als volgt aangepast:

Paragraaf 4.6 van de toelichting wordt aangepast zodat de regels in overeenstemming zijn met de toelichting. Na de zin 'Reden hiervoor is dat de gemeente deze functies in principe in de dorpskernen wil concentreren' wordt toegevoegd: 'Uitzondering vormt de uitoefening van horeca-activiteiten binnen de bestemming Landhuis. Om landgoederen financieel exploitabel te houden is horeca als nieuwe hoofdfunctie onder voorwaarden mogelijk binnen deze bestemming. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming 'Landhuis' (artikel 13.6.1).'

Via een aparte procedure wordt gezien in welke omvang de horeca-activiteiten kunnen worden gelegaliseerd.

2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 en de zienswijze in paragraaf 2.5.6.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 en de zienswijze in paragraaf 2.5.6.
4. Verwezen wordt naar de zienswijze in paragraaf 2.5.6. Met betrekking tot het tweede deel van de zienswijze van reclamant, er wordt geen extra zone rondom de EHS opgenomen. De EHS zelf is in het bestemmingsplan voldoende beschermd. Ontwikkelingen die mogelijk een negatieve invloed op de EHS zouden kunnen hebben, zijn alleen na een nadere afweging mogelijk. Het is daarom niet nodig extra regels te stellen aan een zone rondom de EHS.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De toelichting, verbeelding en regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.



**37.****Samenvatting**

Reclamant verzoekt tot behoud van de agrarische bestemming voor de woning en het land bij Grote Hagenweg 6, vanwege het voornemen een handelstal/trainingstal c.q. een volwaardig geitenbedrijf te starten.

**Beantwoording**

Op dit moment zijn de agrarische activiteiten beëindigd en is de bestemming Wonen met de aanduiding (sw-vbb) die aangeeft dat het een voormalig agrarisch bedrijf betreft. Uit de zienswijze blijkt niet hoe concreet het plan van reclamant is. Indien reclamant een nieuwe functie wil ontwikkelen, dient de hiervoor gebruikelijke procedure te worden doorlopen. Voor omschakeling naar een agrarisch bedrijf, voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid. Voor omschakeling naar een niet-agrarische bestemming is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan de uitvoerbaarheid van het voornemen worden getoetst. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

### **38.**

#### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Grote Hagenweg 9. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt om de voorgestelde bestemming Wonen te wijzigen in de bestemming Agrarisch, omdat reclamant zijn activiteiten heeft uitgebreid naar volwaardige agrarische activiteiten.
2. Reclamant verzoekt om de aanduiding 'karakteristiek' op te nemen op het bouwvlak van reclamant, omdat het perceel wel vermeld staat in het overzicht karakteristieke panden en erven in het buitengebied gemeente Raalte, 't Oversticht.

#### **Beantwoording**

1. Uit de zienswijze blijkt niet dat er sprake is van een volwaardig of kleinschalig agrarisch bedrijf. Ook uit andere gegevensbronnen van de gemeente blijkt niet dat er sprake is van een (kleinschalig) agrarisch bedrijf. Er is in het verleden geen melding gedaan of vergunning aangevraagd op grond van de Wet milieubeheer voor het bedrijfsmatig houden van dieren. De locatie is uitsluitend gebruikt voor het hobbymatig houden van vee. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding de bestemming te wijzigen.
2. Het pand dat volgens de lijst van karakteristieke panden van 't Oversticht is aange-merkt als karakteristiek moest worden gesloopt als ruil voor de reeds gerealiseerde vervangende woning. Die sloop heeft reeds voor de helft plaatsgevonden. Van waarden die de aanduiding 'karakteristiek' rechtvaardigen is derhalve geen sprake meer. Om die redenen komt het pand niet meer in aanmerking voor de status 'karakteristiek'.

#### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**39.****Samenvatting**

1. Reclamant verzoekt de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de locatie Haansweg 6 op te nemen. Als motivatie heeft reclamant twee bijlagen toegevoegd met de volgende inhoud:
  - a. in de mail van Vincent Breen wordt gesproken over een 'foutje';
  - b. in de brief van het college wordt gesproken over dat de aanduiding 'IVH' ten onrechte niet is overgenomen op de plankaart.

2. *Aanvullende zienswijze*

Er heeft mediation plaatsgevonden tussen de eigenaren van Haansweg 6 en Haansweg 8. Dit heeft geresulteerd in een aanvullende zienswijze van reclamant (d.d. 9 februari 2012). Hierbij wordt verzocht een deel van het bouwvlak aan de zuidzijde in te leveren, ten behoeve van uitbreiding aan de westzijde. Per saldo neemt het oppervlak van het bouwvlak niet toe. Dit aangepaste bouwvlak is de uitkomst van het genoemde mediationtraject.

**Beantwoording**

1. Geconstateerd is dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' in de partiële herziening Intensieve veehouderij niet op het perceel van reclamant is opgenomen, terwijl bij de inwerkingtreding van de betreffende partiële herziening wel sprake was van een intensieve veehouderij bij het bedrijf van reclamant. De intensieve veehouderij valt daarmee onder het gebruiksovergangsrecht. Het strijdig gebruik kan niet opnieuw onder het overgangsrecht worden geplaatst. Door dit gebruik alsnog als zodanig te bestemmen wordt recht gedaan aan de gevestigde rechten en belangen van reclamant. De aanduiding wordt nu alsnog opgenomen.
2. De aanvullende zienswijze is buiten de gestelde termijn voor zienswijzen ingediend. Het mediationtraject heeft echter wel een aangepast bouwvlak opgeleverd waar de eigenaren van Haansweg 6 en Haansweg 8 zich beiden in kunnen vinden. Middels een aanvullende zienswijze verzoekt reclamant dit aangepaste bouwvlak op te nemen. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Met de voorgestelde aanpassing blijft sprake van een compact bouwvlak. De aanpassing is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. Het bouwvlak wordt conform verzoek van reclamant aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**40.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Haansweg 8. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. De gronden van het adres Haansweg 8 te Raalte zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch Gebied' en in het ontwerpbestemmingsplan Raalte wordt dit gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'paardenhouderij' (artikel 1.91). Het bedrijf op dit adres houdt zich bezig met het houden van paarden en in beperkte mate het fokken van paarden. Het bedrijf heeft in het verleden een bouwvergunning verkregen voor een 'stoeterij/fokkerij'. Reclamant geeft aan dat de huidige bedrijfsvoering niet kan worden voortgezet met het strikte onderscheid tussen de aanduidingen 'paardenhouderij' en 'paardenfokkerij'. Reclamant verzoekt daarom om het woord 'uitsluitend' te vervangen door het woord 'in hoofdzaak'. Een andere optie is volgens reclamant om te kiezen voor de definitie van 'paardenhouderij' zoals in het bestemmingsplan van de gemeente Olst-Wijhe met daarin de aanvulling 'met daaraan ondergeschikte functies behorende bij een paardenhouderij' zoals in artikel 1.89 van dat plan.  
Reclamant geeft aan dat het op slot zetten van paardenhouderijen niet strookt met de beschrijving van de bestemmingsplannen op [www.sallandbuiten.nl](http://www.sallandbuiten.nl).  
Als het plan niet wordt aangepast dan heeft het bedrijf volgens reclamant recht op een schadeclaim, aangezien er nu sprake is van waardevermindering.
2. Reclamant citeert een deel van artikel 5.3 uit de toelichting en haalt artikel 3.2 sub g uit de regels aan, waarin staat dat geen bedrijfsgebouwen kunnen worden bijgebouwd aangezien voor gehele bouwvlak de aanduiding 'paardenhouderij' geldt, terwijl volgens het vigerende plan in het gehele bouwvlak bedrijfsgebouwen kunnen worden gebouwd. Reclamant vraagt zich af waarom dit alleen voor paardenhouderijen geldt en niet voor paardenfokkerijen en andere agrarische bedrijven. Reclamant wil dat artikel 3.2 sub g wordt aangepast zodat bouwen van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak wel mogelijk is.
3. Reclamant citeert een deel van artikel 5.3 uit de toelichting en vraagt zich af wat wordt bedoeld met de term 'nadere eisen'. Reclamant wil dat de toelichting over dit thema wordt uitgebreid en dat binnenplannen nadere eisen worden gesteld aan het bouwen van bedrijfsgebouwen.
4. Reclamant geeft aan dat in tegenstelling tot paardenhouderijen, intensieve veehouderijen wel mogelijkheden krijgen voor uitbreiding van het bedrijf. Als voorbeeld wordt door reclamant Haansweg 6 genoemd.
5. Als bijlage is bijgevoegd de zienswijze die door reclamant is ingediend tegen een projectbesluit en bouwvergunning voor het uitbreiden van een bedrijf met twee stallen op het perceel Haansweg 6 te Raalte. Deze zienswijze is volgens reclamant opnieuw van toepassing aangezien het ontwerpbestemmingsplan deze uitbreiding mogelijk maakt.

**Beantwoording**

1. De mening van reclamant wordt gedeeld. Het begrip van de gemeente Olst-Wijhe wordt overgenomen. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.
2. Zowel juridisch als ruimtelijk zijn er verschillen tussen een paardenfokkerij en een paardenhouderij. Jurisprudentie op dit onderwerp heeft uitgewezen dat paardenfokkerijen als agrarische bedrijven moeten worden beschouwd en paardenhouderijen niet. Het beleid voor het buitengebied is erop gericht om agrarische bedrijven, onder voorwaarden, ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Andere functies, zoals niet-agrarische bedrijven, krijgen beperktere ontwikkelingsmogelijkheden. De paardenhouderij zit tussen beide categorieën in. Omdat de gemeente van oordeel is dat een paardenhouderij wel aan het buitengebied gebonden is, heeft zij ervoor gekozen om paardenhouderijen ook een

agrarische bestemming te geven, met een aanduiding. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn beperkt omdat paardenhouderijen zich makkelijk kunnen ontwikkelen tot maneges, die een andere ruimtelijke uitstraling en andere ruimtelijke effecten genereren dan agrarische bedrijven. Met name het aantal bezoekers en de daarmee samenhangende verkeersaantrekkende werking kunnen ongewenste effecten teweeg brengen. Om die reden kan uitbreiding alleen via een afwijkingsbevoegdheid plaatsvinden, zodat de ruimtelijke effecten van de uitbreiding goed kunnen worden afgewogen. Tevens kan op die wijze een goede landschappelijke inpassing gevraagd worden. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn echter veel ruimer dan bij niet-agrarische bedrijven, omdat in principe het hele bouwvlak voor bebouwing kan worden gebruikt (via afwijking).

3. De nadere eisen zijn in lid 3 van de artikelen 3, 4 en 5 terug te vinden. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen indien meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bebouwing op een bouwvlak wordt gerealiseerd. Eisen kunnen betrekking hebben op de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing te realiseren. In artikel 3 lid 3.4.5, artikel 4 lid 4.4.7 en artikel 5 lid 5.4.6 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bebouwd oppervlak. In de bouwregels (lid 2, tabel) is namelijk opgenomen dat het maximale bebouwde oppervlak het bestaande oppervlak is. Er mag dus niet rechtstreeks gebouwd worden. Het verzoek invulling te geven aan de toelichting en de nadere eisen is derhalve niet nodig.
4. Een intensieve veehouderij is een agrarisch bedrijf en een paardenhouderij niet. Verwezen wordt naar de uitleg onder punt 2.
5. Over deze uitbreiding heeft mediation plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan wordt een aangepast bouwvlak opgenomen en wordt het projectbesluit aangepast. Hierover heeft reclamant overeenstemming bereikt met de eigenaar van Haansweg 6. Het aangepaste bouwvlak wordt conform de uitkomst van het mediationtraject opgenomen. Het is gezien het resultaat van het mediationtraject niet zinvol om op de op het projectbesluit ingediende zienswijze in te gaan. Voor de aanpassing van het bouwvlak wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 39. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. Het begrip paardenhouderij wordt in de begripsbepaling aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 41.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Haansweg 10. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak tot 2 ha, vanwege de benodigde omvang van huidige bedrijfsactiviteiten en de beperkingen door natuurlijke elementen op het perceel.
2. Reclamant verzoekt in aanvulling op 1) tot aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze.

Er is een mondelinge aanvulling op deze zienswijze ontvangen. Reclamant verzoekt om medewerking aan een vormverandering van het bouwvlak indien geen medewerking kan worden verleend aan een vergroting. Verzocht wordt de uitbreidingsruimte aan de oostzijde ('uitstulping') aan de westzijde toe te voegen, waarbij het oppervlak maximaal 1,5 ha blijft.

### Beantwoording

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het bouwvlak is naar aanleiding van inspraakreactie van reclamant al aangepast en heeft een omvang van circa 1,5 ha. Er is binnen dit bouwvlak nog voldoende uitbreidingsruimte. De noodzaak voor uitbreiding is daarom onvoldoende aanwezig.

Het vergroten van het bouwvlak naar 2 ha is bovendien een ontwikkeling die te groot is om in dit bestemmingsplan mee te nemen. Bij een bouwvlak van een dergelijke omvang is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing (provinciaal beleid). Dit houdt in dat, naast de gebruikelijke landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, moet worden voorzien in een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. De toepassing hiervan vereist teveel maatwerk om in deze algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mee te nemen.

2. Met de gewenste vormverandering blijft het bouwvlak voldoen aan de criteria zoals beschreven in paragraaf 2.2.1 van de algemene beantwoording. De aanpassing is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**42.****Samenvatting**

Reclamant verzoekt om de voorgestelde bestemming specifieke vorm van Wonen - Voormalige Bedrijfsbebouwing te wijzigen in de bestemming specifieke vorm van Bedrijf - Dierenpension voor het perceel Haansweg 12, zoals overeengekomen met de gemeente. Dit ten behoeve van de ontwikkeling van de activiteiten van reclamant tot een volwaardig dierenpension. Temeer in het bestemmingsplan is aangegeven dat het plan flexibel en ontwikkelingsgericht is en dat het gericht is op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Reclamant geeft aan dat het voornemen daarop aansluit.

**Beantwoording**

Op het perceel Haansweg 12 worden door reclamant al sinds 2003 honden en katten opgevangen. Gelet op de aard en schaal van de activiteiten, vallen deze activiteiten niet onder een kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis. Dit moet dan ook als een vervolgfunctie worden beschouwd. Onderzocht is of het verzoek milieutechnisch aanvaardbaar is. Dit is het geval. Er is voldoende afstand tot omliggende bebouwing. Ook vanuit verkeerskundig oogpunt levert medewerking geen belemmering op. Mede omdat de opvang inpandig plaatsvindt, wordt medewerking verleend aan het verzoek. Het gebruik wordt gelegaliseerd. De bestemming wordt gewijzigd in Maatschappelijk met de nadere aanduiding 'dierenpension'. Conform het beleid voor vervolgfuncties wordt de aanduiding 'vbb' opgenomen waarmee wordt geregeld dat uitbreiding van bebouwing niet wordt toegestaan. De bestemmingsomschrijving van artikel 14 wordt aangepast.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.

### 43.

#### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Haansweg 13. Reclamant heeft de volgende bezwaren.

Als beantwoording op de inspraakreactie heeft de gemeente aangegeven dat bij concrete plannen bij een aparte procedure aan de volgende verzoeken meegewerkt kan worden:

- kinderopvang, (orthopedische) zorgboerderij;
- kleinschalige hobbyruimte/atelier te gebruiken voor cursusgroepen die voornamelijk (ortho)pedagogische cursusgroepen en psychologische trainingsactiviteiten volgen.

Middels deze zienswijze schetst reclamant de concrete plannen. De concrete plannen zijn:

De hobbyruimte/atelier wil reclamant gebruiken voor:

- activiteiten met recreatief nachtverblijf (bed & breakfast);
- het geven en begeleiden van kleinschalige creatieve activiteiten en cursussen;
- het voeren van gesprekken of kleinschalige trainingen (op psychologisch of orthopedagogisch vlak);
- kinderen of dagbesteding voor kinderen/jongeren met een PGB met een mogelijkheid voor overnachting.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan hiervoor aan te passen en vraagt een aparte procedure voor bovenstaande activiteiten te starten.

#### **Beantwoording**

De inspraakreactie is niet beantwoord met de mededeling dat bij concrete plannen door middel van een aparte procedure medewerking kan worden verleend. Geantwoord is dat de plannen niet concreet zijn en als de plannen concreet zijn, kan worden beoordeeld of hier middels een aparte procedure aan kan worden meegewerkt.

Onder kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis wordt verstaan: een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Activiteitenbesluit geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Als de activiteiten van reclamant hierin passen dan zijn de activiteiten toegestaan. De verwachting is dat het geven en begeleiden van kleinschalige creatieve activiteiten en cursussen en het voeren van gesprekken of kleinschalige trainingen hier onder vallen, maar dit is geheel afhankelijk van aard en intensiteit. Dit geldt tevens voor dagbesteding.

Via een aparte procedure kan medewerking worden verleend aan één plattelandskamer ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Hiertoe kan een verzoek worden ingediend nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Voor de overige activiteiten wordt geadviseerd een separaat (principe)verzoek in te dienen of in overleg te treden met de gemeente, zodat de gemeente een uitspraak kan doen over de wenselijkheid van deze plannen. De zienswijze is niet gericht op een specifiek onderdeel van het bestemmingsplan en leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.



**44.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Haarlesedijk 20. Reclamant is van mening dat hij voldoet aan de regels voor vervolgfuncties en wil de functie als meubelmakerij blijven voortzetten op het adres. Volgens reclamant behoort het tot categorie 2 bedrijfsactiviteiten, gelijk in de lijst omschreven bij aannemer/bouwbedrijf vloeroppervlak > 1.000 m.

Reclamant geeft hiervoor de redenen aan en geeft tevens aan dat de meubelmakerij de enige bron van inkomsten is.

**Beantwoording**

Dat in het geval van deze meubelmakerij sprake is van een categorie 2-activiteit, is op basis van de informatie in de zienswijze niet te beoordelen. Het gebouw waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden staat op minder dan 20 m afstand van de naastgelegen (burger)woning. Ook indien de bedrijfsactiviteiten het karakter hebben van een aannemer/bouwbedrijf, dan speelt deze korte afstand een rol. Voor een dergelijke activiteit geldt op grond van de VNG-notitie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van minimaal 30 m.

Of deze activiteit voldoet aan de regels voor vervolgfuncties (onder andere milieuhygiënische inpasbaarheid) staat derhalve onvoldoende vast. Hiervoor is nader onderzoek nodig en dienen nadere afspraken te worden gemaakt. Legalisatie in het kader van deze bestemmingsplanactualisering is daarom niet mogelijk. In overleg met reclamant zal worden bekeken of de bedrijfsactiviteiten via een afzonderlijke procedure kunnen worden gelegaliseerd.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**45.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Haarweg 16. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. *Bestemming 'Wonen'*

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming R-VR-2 (Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2) en wil de bestemming 'Wonen' toegekend krijgen. Door de Raad van State is bepaald dat permanente bewoning van het pand van reclamanten onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan valt. Daarmee is het recht op permanente bewoning definitief gevestigd.

Reclamant voldoet aan de criteria die de Omgevingsverordening Overijssel 2009 geeft voor het toekennen van een woonbestemming.

Ook tijdens het politieke debat op 30 november 2009 is door de aanwezige wethouders aangegeven dat er geen belemmering was om de status van recreatiewoning te wijzigen in wonen.

Het nog steeds handhaven van de overgangsregeling is voor reclamant niet acceptabel.

2. *Bouwvlak*

Reclamant verzoekt in verband met rechtsgelijkheid om alle panden in de Stoevinghe dezelfde bouwmogelijkheden te geven en het bebouwingspercentage aan te geven als percentage van het perceeloppervlak en niet gemaximaliseerd. Reclamant vraagt zich af hoe hierbij wordt omgegaan met verschillen in aanbouwen en andere gebouwen.

3. *Perceelbegrenzing*

Reclamant verzoekt de strook die onderdeel is van reclamants tuin en nu staat aangegeven als 'natuur' aan te passen binnen het bestemmingsplan tot woonbestemming.

4. *Landschap*

Reclamant is het niet eens met het argument van verstening, dat wordt gebruikt om aan reclamant geen woonbestemming toe te kennen, terwijl de agrarische sector en de Rood voor Rood-regeling voor veel meer verstening zorgen. De gemeente lijkt meer betrokken te zijn bij de agrarische sector dat bij andere bewoners van het buitengebied.

**Beantwoording**

1. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.6. Opgemerkt wordt dat, in tegenstelling tot wat reclamant stelt, niet wordt voldaan aan de criteria die gesteld zijn in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 voor het toekennen van een woonbestemming. Aan de voorwaarde van een ligging in een stads- of dorpsrandgebied wordt niet voldaan. Reclamant gaat in zijn zienswijze voorbij aan deze voorwaarde. Een toezegging van wethouders op 30 november 2009 ten aanzien van het opnemen van een woonbestemming is ons niet bekend.
2. De bouwvlakken zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden hierbinnen zijn voor iedereen gelijk. Er worden geen argumenten aangedragen waarom het werken met een bebouwingspercentage beter zou zijn dan de huidige systematiek. Aanbouwen of bijgebouwen die zijn gerealiseerd met vergunning en afwijken van de maten die binnen de bestemming R-VR-2 worden gehanteerd blijven toegestaan. Dit is geregeld in artikel 45.1 (Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten).
3. De betreffende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als houtsingel. Deze is in de vorige planperiode niet geheel gerealiseerd. Uit deze bestemming volgt geen verplichting tot realisering van deze houtsingel. De breedte van de bestemming Natuur wordt teruggebracht tot de actuele situatie. De betreffende gronden worden voorzien van de bestemming R-VR-2.
4. De Rood voor Rood-regeling is juist gericht op het verminderen van bebouwing in het buitengebied. De sloop van stallen wordt gefinancierd door de bouw van een woning.

Per saldo neemt de bebouwing in het buitengebied daarmee af. Van verstening door Rood voor Rood is dan ook geen sprake. Afgezien van deze regeling, is het gemeentelijk beleid restrictief als het gaat om nieuwe woningen in het buitengebied. Woningen kunnen immers, in tegenstelling tot agrarische bedrijven, in of aansluitend bij woonkernen worden gerealiseerd. Ook het beleid van hogere overheden hanteert het principe van concentratie van woningbouw in bestaande woonkernen. De agrarische functie is, in tegenstelling tot de woonfunctie, een aan het buitengebied gebonden activiteit. Dat wil zeggen: deze bedrijvigheid kan alleen in het buitengebied plaatsvinden en is daarmee ook nog eens de belangrijkste (economische) drager van het Sallandse landschap. Om deze redenen geldt voor agrarische bedrijven een andere benadering dan voor (burger)woningen in het buitengebied. Het is dus correct dat deze functie meer ruimte krijgt dan de woonfunctie.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond
3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **46.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Haarweg 25. Reclamant verzoekt op het bouwvlak de aanduiding '2 woningen' toe te kennen, omdat in maart 2011 een bouwvergunning voor het bouwen van de tweede bedrijfswoning is afgegeven.

### **Beantwoording**

Op 15 maart 2011 is de bouwvergunning voor de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning verleend en inmiddels ook onherroepelijk. In het bouwvlak wordt aanduiding '2 woningen' opgenomen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**47.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hagweg 6. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha, zoals weergegeven in de zienswijze, dit ten behoeve van toekomstige, duurzame bedrijfsuitbreiding en ter voorkoming van bureaucratie en vertraging.
2. Reclamant verzoekt om het be- en verwerken van mest op bedrijfsniveau toe te staan om te anticiperen op nieuw mestbeleid van de rijksoverheid met eventueel de voorwaarde dat dit uitsluitend mest betreft die op de locatie zelf is geproduceerd.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Gelet op de huidige bedrijfsomvang is in het ontwerpbestemmingsplan een bouwka­vel op maat met enige uitbreidingsruimte toegekend. De toekomstplannen zijn onvoldoende concreet om nu al de noodzaak van een bouwka­vel van 1,5 ha aan te kunnen tonen. Te zijner tijd kan onderbouwd een wijziging aangevraagd worden.
2. Het bestemmingsplan bevat reeds een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een biomassaver­gisting­installatie. Op grond van de bijbehorende begripsbepaling kan in een dergelijke installatie ook mest worden verwerkt. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat bij de bestemming horende voorzieningen zoals mestvoorzieningen zijn toegestaan. Uit de zienswijze van reclamant blijkt niet welke vorm van mestbewerking precies wordt beoogd. Op grond van de beschikbare informatie concluderen wij echter dat het bestemmingsplan al voorziet in hetgeen reclamant verzoekt.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 48.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hagenweg 9. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant is het niet eens met de reactie van de gemeente van 23 augustus. Als gevolg van de voornemens lijdt zijn onderneming, agrarisch loonwerk, schade en zal het bedrijf substantieel worden beperkt in zijn voortbestaan. De mogelijkheid wordt ontnomen om wederom met jongvee aan het werk te gaan. Hiermee wordt afbraak gedaan aan het beeldbepalende karakter van het gebied. Reclamant maakt bezwaar tegen het schrijven van de gemeente waarin is aangegeven dat geen dieren mogen worden gehouden. Reclamant wil uitbreiding van de huidige stallen en het bouwvlak hiervoor aanpassen.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen wijzigingen, omdat de onderneming daardoor wordt beperkt en verzoekt wederom het bouwvlak aan te passen om de bedrijfsgebouwen te kunnen concentreren op de Raaltezijde van het perceel.

### Beantwoording

1. Naast het bestemmingsplan dienen de ter plekke ondernomen activiteiten ook te voldoen aan de van toepassing zijnde milieuregels. Dit zijn twee aparte sporen die tezamen maken of de activiteit op die locatie mag plaatsvinden. Uit onderzoek blijkt dat het verzoek van reclamant niet gehonoreerd kan worden. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Wonen met de aanduiding 'sw-vbb' toegekend. Na onderzoek is gebleken dat er bij de gemeente geen gegevens beschikbaar zijn, waarmee aangetoond kan worden dat reclamant op het perceel nog een agrarische functie uitoefent. In 2000 is de milieuvergunning ingetrokken en mogen er, na de verkoop van de ammoniakrechten, bedrijfsmatig geen dieren meer worden gehouden op de locatie. Het verwijderen van de agrarische bestemming is derhalve terecht. Het loonbedrijf heeft zich op deze locatie als nevenfunctie ontwikkeld, maar is door beëindiging van de agrarische activiteiten de hoofdfunctie geworden. Deze activiteit is nooit planologisch geregeld en moet dus als illegaal worden beschouwd. Getoetst is of deze activiteit voldoet aan het beleid voor vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bebouwing. Eén van de voorwaarden is dat maximaal milieucategorie 1 of 2 wordt toegestaan als vervolgfunctie. Een loonbedrijf valt in milieucategorie 2, mits het vloeroppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Aan de overige voorwaarden wordt voldaan. De bestemming wordt derhalve gewijzigd in de bestemming Bedrijf-vbb. Het loonbedrijf kan daarmee worden voortgezet, mits de omvang maximaal 500 m<sup>2</sup> bedraagt.
2. Zie 1. De bestemming wordt aangepast naar Bedrijf-vbb zodat het loonbedrijf kan worden voortgezet. Het toevoegen van extra bebouwing is niet passend in het beleid voor vervolgfuncties. Uitbreiding van bebouwing wordt niet mogelijk gemaakt.

### Conclusie

1. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. Zie 1.

**49.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hagweg 9. Reclamant verzoekt tot opnemen van de aanduiding 'manege', omdat het bedrijf geen intensieve veehouderij meer is, maar reclamant in plaats daarvan naast het opfokken van jonge paarden en houderij van volwassen dieren, beoogt manegeactiviteiten te ontplooien.

**Beantwoording**

Reclamant heeft een paardenfokkerij, met plannen om om te schakelen naar manegeactiviteiten. Een paardenfokkerij past binnen de agrarische bestemming. Een manege valt binnen de bestemming Sport.

Een manege heeft een wezenlijk andere ruimtelijke uitstraling dan een paardenfokkerij. Dit wordt met name veroorzaakt door de realisatie van voorzieningen zoals een rijhal, maar ook door het feit dat een manege een publieksaantrekkelijke voorziening is. De verkeersaantrekkelijke werking van een manege kan aanzienlijk zijn.

Maneges kunnen daarom niet op elke plek in het buitengebied worden gerealiseerd. Situering in de zogenaamde kernrandzones (het gebied direct grenzend aan de bebouwde kom) heeft de voorkeur.

De omschakeling naar een manege kan alleen plaatsvinden na een zorgvuldige afweging van belangen. Het bestemmingsplan kent daarom ook geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor het omschakelen naar een manege. Dit dient via een aparte (buitenplanse) procedure te worden afgewogen. Er is onvoldoende informatie beschikbaar om nu te kunnen beoordelen of het plan van reclamant ruimtelijk aanvaardbaar is. Ook blijkt uit de zienswijze niet hoe concreet deze plannen zijn. Via een aparte procedure kan worden gezien of omschakeling naar een manege mogelijk is.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 50.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hakkershoekweg 9. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming en verzoekt het goedgekeurde projectbesluit van 6 september 2011 te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan.

### **Beantwoording**

Het betreffende projectbesluit kon op 6 september niet meer in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen en was bovendien nog niet onherroepelijk (het bestemmingsplan was op 6 september reeds gereed om in procedure te gaan).

Nu het projectbesluit in werking is getreden kan dit alsnog in het bestemmingsplan Buitengebied worden verwerkt. Concreet regelt het projectbesluit de bouw van een kas van circa 500 m<sup>2</sup> ten behoeve van een kleinschalige kwekerij. In het projectbesluit wordt uitgegaan van opname in het bestemmingsplan Buitengebied met een specifieke bestemming Agrarisch - Kwekerij. Het ontwerpbestemmingsplan kent deze bestemming niet. Sierkwekerijen worden onder de definitie van agrarisch bedrijf geschaard en zijn binnen de bestemming Agrarisch bij recht mogelijk.

Het projectbesluit wordt daarom vertaald door de woonbestemming om te zetten naar een agrarische bestemming en het bouwvlak zo aan te passen dat de bebouwing, zoals weergegeven op het landschapsplan dat hoort bij het projectbesluit, binnen het bouwvlak kan worden gerealiseerd. Het bouwvlak wordt voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'. In artikel 3.1 wordt onder 'met dien verstande dat' toegevoegd: 's. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij', in afwijking van het bepaalde onder a en het bepaalde onder r, uitsluitend een kwekerij is toegestaan.'

Op deze wijze wordt het projectbesluit op de juiste wijze in het bestemmingsplan vertaald. Met de opname van een specifieke aanduiding wordt voorkomen dat omschakeling naar een (intensieve) veehouderij mogelijk wordt gemaakt. Dit zou gezien de nabijgelegen woning op nummer 11 ongewenst zijn.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.



## 51.

### Samenvatting

Het bezwaar van reclamant heeft betrekking op het perceel Heetenerdijk 17 te Nieuw Heeten waarop een bedrijf is gevestigd. Reclamant geeft aan wat de geschiedenis is van deze bedrijfsuitoefening. In het voorontwerpbestemmingsplan had het perceel de bedrijfsbestemming B sb-msm (bedrijf - specifieke vorm van bedrijf machinebouw, snijtechniek en metaalbewerking) en het naastgelegen perceel, dat niet bij het bedrijf hoort, had de bestemming Wonen met de aanduiding 'sw-vbb'. In het ontwerpbestemmingsplan zijn beide percelen samengevoegd en heeft dit perceel de woonbestemming W (sw-vbb) gekregen, waarbij kleine bedrijvigheid mag worden uitgeoefend. Uitbreiding van bestaande gebouwen is bij deze bestemming niet mogelijk. Reclamant verzoekt om op het perceel Heetenerdijk 17 de oorspronkelijke bedrijfsbestemming B (sb-msm) te hanteren, zodat uitbreiding weer mogelijk wordt. Hierbij wordt door reclamant gewezen op de volgende feiten.

- a. Het perceel is gelegen in het 'verwervingsgebied' van de reconstructiewet waarbij kleine bedrijven naast landbouwbedrijven mogelijk zijn.
- b. Er is een schaderegeling voor mensen en/of bedrijven die gedupeerd worden door reconstructiemaatregelen.
- c. Er zijn in Overijssel voorbeelden van aanpassing van uitbreidingsregels voor bedrijven in het buitengebied.
- d. Het beperken van bedrijvigheid strookt niet met de stimuleringsprogramma's van de overheid.
- e. Vestiging van het bedrijf op een industrieperceel in Nieuw Heeten is niet mogelijk aangezien dit niet beschikbaar is.
- f. Economische activiteit is noodzakelijk voor de leefbaarheid van de dorpen in de gemeente Raalte.

### Beantwoording

In 1989 is toestemming verleend om, naast het toen aanwezige agrarische bedrijf, in de hobbymatige sfeer aan metaalbewerking te doen. Deze toestemming was van kracht tot 1994, maar deze werkzaamheden zijn sindsdien voortgezet. Bij brief van 26 april 1996 is door de gemeente toestemming verleend om de werkzaamheden voort te zetten in de omvang zoals die er in 1989 waren (hobbymatig van omvang).

De agrarische functie is vervolgens beëindigd. Een metaalbewerkingsbedrijf van bedrijfsmatige omvang is nooit planologisch mogelijk gemaakt. Bij het verlenen van de geldende milieuvergunning (20 november 2007) is al opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan niet voorziet in deze activiteiten. Omdat het bestemmingsplan geen weigeringgrond was voor een milieuvergunning, is deze verleend.

Gezien de nabijheid van een woning van derden (circa 20 m) en de milieucategorie waartoe een metaalbewerkingsbedrijf behoort (categorie 3 of hoger) is het niet wenselijk dat deze activiteit een bedrijfsmatige omvang krijgt. Er wordt met deze afstand en milieucategorie niet voldaan aan de regels voor neven- of vervolgfuncties. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening achten wij een bedrijfsbestemming daarom niet aanvaardbaar. De activiteiten mogen binnen de woonbestemming worden voortgezet indien er sprake is van een hobbymatige omvang.

De door reclamant gewenste uitbreiding zou overigens ook bij een bedrijfsbestemming niet aan de orde zijn. Bedrijven die zich vestigen als neven- of vervolgfunctie worden beperkt tot de bestaande bebouwing.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 52.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Heetenseweg 33. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de dubbelbestemming Waarde - Landschap 1, omdat de veronderstelde esgrond reeds in de jaren '50 is afgegraven en daarom niet meer aanwezig is. Temeer omdat op de als esgrond aangemerkte percelen de rondweg met rotonde is aangelegd, waardoor geen sprake meer is van te beschermen openheid en reliëf. Reclamant heeft op een kaartje bij de zienswijze aangegeven om welke gronden het gaat.

### *Hoorzitting*

Reclamant stelt de aanwezigheid van een es ter plaatse ter discussie.

### **Beantwoording**

De voor Waarde - Landschap 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met essen (reliëf) en openheid. Voor het gebied aangegeven in bijlage A van de zienswijze is het reliëf minder geworden, maar nog voldoende om de landschapswaardering te handhaven.

Voor het gebied aangegeven in bijlage B is het reliëf nog zeker aanwezig. Ook hier is het van belang de landschapswaarde te handhaven. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding de dubbelbestemming Waarde - Landschap 1 te verwijderen.

### *Hoorzitting*

Nader onderzoek leidt tot het inzicht dat ter plaatse van Heetenseweg 33 dusdanig beperkte hoogteverschillen aanwezig zijn dat de dubbelbestemming Waarde - Landschap 1 niet gerechtvaardigd is.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

### *Hoorzitting*

De verbeelding wordt aangepast.

**53.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Heetenseweg 1. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen, conform het verzoek dat tijdens de inspraak is gedaan. Reclamant verzoekt de gebouwen, kuilplaten en mestopslag binnen het bouwvlak te leggen. De gebouwen liggen volgens reclamant niet in de bestemming natuur. Ruimtelijke en landschappelijke bezwaren wegen volgens reclamant te zwaar.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de beperking 'waarde' die ligt over het gehele bouwblok en een groot deel van de landerijen die daarop aansluiten. Er is geen sprake van esgronden. Deze zijn in de jaren '60 al verdwenen.
3. Reclamant verzoekt de plankaarten weer in dezelfde staat te brengen als die bij de inspraakreactie van toepassing waren met betrekking tot de beperking 'waarde' en het bouwblok conform de meegeleverde tekening aan te passen, zoals ook aangegeven bij de inspraakreactie.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Naar aanleiding van de inspraakreactie is een deel van de zuidzijde van het bouwvlak verschoven naar de noordzijde van het bouwvlak in plaats van naar de oostzijde. In vergelijking met de inspraakreactie voert reclamant geen nieuwe overwegingen aan, die naar mening van het gemeentebestuur moeten leiden tot een andere insteek. Hiermee blijft het bouwvlak ook dezelfde breedte houden. Ruimtelijk en landschappelijk heeft dit de voorkeur boven een aanzienlijke diepgang in het landschap in verband met de aanwezige kenmerkende landschapselementen. De noodzaak is ook niet aangetoond nu het bouwvlak aan de noordzijde nog bijna volledig onbenut is. Kuilvoerplaten en mestopslag mogen in een zone van 50 m aangrenzend aan het bouwvlak liggen. In beginsel dient een legaal aanwezig bouwwerk als zodanig in het plan te worden bestemd. Aan de gronden ter plaatse van de oude schuur is de bestemming Natuur toegekend. Het positief bestemmen betekent dat elders ruimte moet worden ingeleverd aangezien het bouwvlak de maximaal toegestane oppervlakte heeft. De schuur in de bestemming Natuur wordt nader gefixeerd met de aanduiding 'veldschuur'.
2. Aan essen kennen wij een grote landschappelijke waarde toe. Om die reden zijn essen met een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' op de verbeelding weergegeven. Het beleid voor de essen is gericht op de instandhouding van de karakteristieke openheid en het reliëf. Uit nader onderzoek is gebleken dat de gronden direct ten oosten van het bouwperceel dusdanig zijn vergraven dat de esgronden niet meer waarneembaar zijn. De grens van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' is in oostelijke richting opgeschoven.
3. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1 en 2.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
3. Verwezen wordt naar de conclusie onder 1 en 2.

## 54.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Heetenseweg 9a. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze en conform de lopende wijzigingsprocedure, ten behoeve van bedrijfsuitbreiding. Tevens verzoekt reclamant om de wijzigingsprocedure en de bestemmingsplanprocedure zodanig te coördineren dat dit niet tot ongewenste besluitvorming leidt.
2. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de dubbelbestemming Waterstaat/Waterbergingsgebied van het perceel van reclamant, omdat het erf en de omliggende gronden zijn opgehoogd en daarom niet meer geschikt zijn als waterbergingsgebied. Temeer omdat de voorgestelde bestemming ertoe leidt dat er ter plaatse geen gebouwen meer opgericht mogen worden, waarmee de bedrijfsontwikkeling en het streven tot compact bouwen gefrustreerd worden. Daarbij heeft het waterschap in een separate procedure aangegeven dat nieuwbouw ter plaatse mogelijk is.

### Beantwoording

1. Burgemeester en wethouders hebben op 22 november 2011 het wijzigingsplan 'Heetenseweg 9a, Heeten' vastgesteld. Het wijzigingsplan voorziet in de vergroting van het bouwvlak van het ter plekke gevestigde agrarische bedrijf ten behoeve van de realisatie van een nieuwe veestal. Het wijzigingsplan is inmiddels onherroepelijk. De verbeelding zal overeenkomstig het wijzigingsplan worden aangepast.
2. De dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied heeft betrekking op de primaire watergebieden zoals deze zijn aangewezen door de provincie. Bergingsgebieden hebben de functie om binnen een watersysteem voldoende ruimte voor berging van water te creëren. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als de waterbergende functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Volgens de Omgevingsverordening Overijssel dienen deze gebieden ruimtelijk bestemd te zijn voor het (tijdelijk) bergen van water. Overigens zijn de beperkende regels niet van toepassing op gronden die voorzien zijn van een bouwvlak.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 55.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Heetenseweg 23. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming Waterbergingsgebied, omdat het Waterschap Groot Salland reeds heeft onderzocht dat waterberging ter plaatse niet mogelijk is zonder vernatting van omliggende gronden van reclamant.

### **Beantwoording**

De bestemming Waterbergingsgebied houdt niet in dat op die locatie met zekerheid een waterberging komt, het betreft een reservering die dient te worden opgenomen op grond van de provinciale omgevingsverordening. Deze gebieden worden 'primaire watergebieden' genoemd. Dit zijn gebieden waarin water in extreme situaties kan worden vastgehouden om te voorkomen dat waterafvoersystemen overbelast raken en er wateroverlast optreedt op plekken waar dit meer schade toebrengt (bijvoorbeeld stedelijk gebied). De bestemming voorkomt dat op betreffende locaties wordt gebouwd, zodat een eventuele toekomstige waterberging niet bij voorbaat gefrustreerd wordt. Als het waterschap daadwerkelijk op de betreffende locaties waterbergingen gaat realiseren, zal zij in ieder geval afspraken met grondeigenaren moeten maken. De realisering staat verder los van het bestemmingsplan. Ook de regulering van de grondwaterstand, waardoor vernatting (of verdoging) kan ontstaan, is een taak van het waterschap en wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. De zienswijze is ongegrond.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**56.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Heetenseweg 26. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt om het bouwvlak correct in te tekenen, zoals weergegeven in de zienswijze, omdat de kapschuur nu voor de helft buiten het bouwvlak valt.
2. Reclamant verzoekt om de kippenschuur/fietsenhok op te nemen op de verbeelding, zoals weergegeven in de zienswijze.
3. Reclamant verzoekt om de agrarische bedrijfsbebouwing op te nemen binnen het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze.

**Beantwoording**

1. De kapschuur is opgenomen in de topografische ondergrond. Dit heeft geen juridische betekenis in het bestemmingsplan. Het al dan niet opnemen van bebouwing op deze ondergrond is derhalve niet relevant. Het bouwvlak in combinatie met de bouwregels bepaalt waar wel niet gebouwd mag worden. Uit controle blijkt dat de kapschuur wel degelijk binnen het bouwvlak ligt in tegenstelling tot het beeld dat de topografische ondergrond geeft. Het bestemmingsplan behoeft derhalve geen aanpassing.
2. Het ontbreken van de kippenschuur op de verbeelding is niet van belang. Zie onder punt 1. Overigens staat het in elk geval binnen het bouwvlak.
3. Voor de beide schuren zijn bij de gemeente geen vergunningen bekend. Uit nader onderzoek blijkt dat deze schuren aanwezig waren voor de terinzagelegging van het ontwerp van het vigerende bestemmingsplan, hetgeen betekent dat in de huidige situatie het overgangsrecht van toepassing is. Om te voorkomen dat beide schuren opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht, worden deze schuren in hun huidige omvang bestemd door middel van de aanduiding 'veldschuur'.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**57.****Samenvatting**

Reclamant verzoekt tot wijziging van de voorgestelde bestemming Agrarisch van Heetkampsweg 4-A in de bestemming Wonen, omdat er reeds 30 jaar een volwaardige woning is gevestigd en vanwege toezeggingen van de gemeente. Ook geldt de woning als 'woning' voor de WOZ-belasting. Reclamant is daarnaast niet voornemens agrarische (of aanverwante) activiteiten te ontplooiën op Heetkampsweg 4-A binnen de bestemmingsplanperiode. Reclamant wijst erop dat voor overige objecten in het buitengebied wel een bestemmingswijziging conform ander gebruik mogelijk is.

**Beantwoording**

In 1978 is een bouwvergunning verleend voor het vernieuwen van een schaapskooi aan het adres Heetkampsweg 4-A. Het gebouw behoorde destijds nog tot de erfinrichting met gebouwen Heetkampsweg 4. Volgens de gemeentelijke basisadministratie zijn de heer en mevrouw Van den Enk sinds 1988 woonachtig aan het adres Heetkampsweg 4a.

In 1995 is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Raalte de locatie Heetkampsweg 4-A een agrarisch bouwvlak toegekend met de aanduiding 'geen woning toegestaan'. Met de (illegale) bewoning is destijds geen rekening gehouden. Omstreeks 2004 is na overleg de illegale bewoning gestaakt zonder de eis tot terugbrenging in zijn oorspronkelijke staat (dus uitsloop van de woonvoorziening).

In het kader van voornoemd overleg wordt in 2005 verzocht aan de verbouwde en bewoonde schuur de bestemming Woondoeleinden toe te kennen in het in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Als antwoord wordt gevraagd de bewijsstukken, waarover werd gesproken, aan de gemeente op te sturen om deze bij de hand te hebben als het zover is met de herziening van het bestemmingsplan. Dat er geen antwoord is gegeven op de brief van 29 april 2005, behalve dan een ontvangstbevestiging, klopt dus niet. De bewijsstukken zijn nooit geleverd.

Reclamant geeft aan dat het pand Heetkampsweg 4-A na verhuizing van zijn gezin door diverse personen bewoond is geweest. Dit kan niet uit de gemeentelijke basisadministratie worden opgemaakt. Zaken als WOZ-waarde zijn ruimtelijk niet relevant, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend ten aanzien van het bestemmingsplan. Het legaliseren van de bewoning is dan ook niet aan de orde.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.



**58.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Heetkampsweg 6. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot wijziging van de voorgestelde bestemming Wonen van Heetkampsweg 6 in de bestemming Agrarisch, omdat reclamant voornemens is hobbymatig, biologisch-agrarische activiteiten te ontplooiën en daartoe één of meer nieuwe gebouwen wil realiseren op het bouwvlak en de voorgestelde bestemming dit niet toestaat. Een andere mogelijkheid is volgens reclamant binnen de bestemming Wonen het bij recht mogelijk maken van 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten.
2. In aanvulling op 1) verzoekt reclamant om vergroting van het bouwvlak aan de achterzijde van de aanwezige garage, omdat het huidig bouwvlak geen ruimte biedt voor de realisatie van onder 1) genoemde schuren met een minimaal oppervlak van 150 m<sup>2</sup>.
3. Reclamant wijst erop dat de in het bestemmingsplan geboden afwijkingsbevoegdheid leidt tot onnodige en bureaucratische procedures om activiteiten toe te staan die al zonder bezwaar mogelijk waren.

**Beantwoording**

1. In het vigerende bestemmingsplan was al sprake van een woonbestemming. Het opnemen van een nieuw agrarisch bouwvlak is alleen mogelijk indien aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 31.6.1 wordt voldaan (wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wijziging naar een agrarisch bedrijf). Uit de zienswijze blijkt niet dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.  
De afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen binnen de bestemming Wonen is niet bedoeld om bedrijfsmatige agrarische activiteiten te faciliteren, maar om hobbymatig agrarisch gebruik binnen de woonbestemming mogelijk te maken. De gedachte hierbij is dat ook dergelijke kleinschalige activiteiten een bijdrage kunnen leveren aan het onderhoud en de instandhouding van het landschap. Deze gedachte is in de afwijkingsbevoegdheid verankerd.  
Het grotere oppervlak aan bijgebouwen binnen de bestemming Wonen is niet bij recht mogelijk gemaakt, omdat de gemeente wil kunnen toetsen of de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten en of de extra bijgebouwen bijdragen aan behoud van het landschap. Bovendien acht de gemeente het wenselijk dat dit grotere oppervlak aan bijgebouwen landschappelijk wordt ingepast. Deze voorwaarden kunnen alleen worden gesteld indien een gebouw niet bij recht wordt toegestaan. Om die reden is gekozen om dit via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken.
2. Reclamant doet geen concreet voorstel voor aanpassing van het bouwvlak. Gelet op de regel dat de afstand tussen de woning en bijgebouwen maximaal 20 m mag bedragen kan een bijgebouw achter de bestaande garage alleen worden gebouwd indien deze vrijwel aansluitend (ten noorden) van de garage wordt gesitueerd. Door het bouwvlak met 8 m in noordelijke richting te vergroten, kan op deze locatie een bijgebouw van circa 150 m<sup>2</sup> worden opgericht (mits ook aan de overige regels voor bijgebouwen en de regels van de betreffende afwijkingsbevoegdheid wordt voldaan). Deze vergroting is nog ondergeschikt van aard, gelet op de afmetingen van het huidige bouwvlak, en landschappelijk aanvaardbaar.
3. Zoals ook onder punt 1. aangegeven vindt bij zaken die via afwijking mogelijk zijn een afweging plaats die niet kan plaatsvinden indien deze mogelijkheid bij recht wordt geboden. De mening dat dit onnodig bureaucratisch is wordt niet gedeeld.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**59.****Samenvatting**

1. Reclamant schetst in de zienswijze de voorgeschiedenis met betrekking tot het perceel Heinoseweg 10. Reclamant verzoekt tot wijziging van de bestemmingen Wonen en Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden in de bestemming Sport ten behoeve van de inpassing van de sinds 1994 bestaande manege in het bestemmingsplan, zoals overeengekomen met de gemeente, zoals weergegeven in de zienswijze en zoals mondeling verzocht in de inspraak. Ook omdat de manege bijdraagt aan de sport- en recreatieve doelstellingen van de gemeente.
2. Reclamant wijst erop dat de verkeerssituatie ter plaatse goed geregeld is. Dit naar aanleiding van vragen van de gemeente.

**Beantwoording**

1. De betreffende locatie kent een uitgebreide voorgeschiedenis, zoals reclamant ook schetst. De manege is in 1994 in strijd met het bestemmingsplan op deze locatie gevestigd. Na nadere bestudering van dit dossier komen wij tot de conclusie dat handhavend optreden redelijkerwijs niet meer tot de mogelijkheden behoort. Om die reden wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'voormalige agrarische bebouwing (vbb)' en de aanduiding 'manege'. De manege wordt hiermee beschouwd als een vervolgfunctie in voormalige agrarische bebouwing. Conform het beleid voor vervolgfuncties in dit bestemmingsplan, betekent dit dat uitbreiding van bebouwing of nieuwbouw niet mogelijk is. De manege wordt daarmee in zijn huidige omvang bestemd. De huidige activiteiten kunnen daarmee worden voortgezet voor zover zij passen binnen de regels die gelden voor de bestemming Sport met aanduiding 'manege'. De verbeelding en regels worden aangepast.
2. Dit onderdeel van de zienswijze is gezien het antwoord onder 1 niet meer relevant.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.

## 60.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Heinoseweg 11. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Woondoeleinden opgenomen. Gezien de recente vestiging van het bedrijf (aanleg van tuinen en sportvelden) en de plannen met de locatie (graszoden kweken en kleinschalige veehouderij) wil reclamant de agrarische bestemming behouden.

Reclamant verzoekt om een wijziging van het bouwblok en deze af te stemmen op de toekomstige erfgruotte conform bijgevoegde tekening.

### **Beantwoording**

De milieuvergunning voor de inrichting aan de Heinoseweg 11 is al sinds 4 maart 2000 ingetrokken. Er is nadien nooit een melding gedaan van agrarische activiteiten. Er moet dus worden uitgegaan van oprichting van een agrarisch bedrijf. Het bedrijf ligt in een zone van 250 m rondom een zeer kwetsbaar gebied als bedoeld in artikel 2 van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). In de Wav is bepaald dat in zeer kwetsbare gebieden en in een zone van 250 m rond deze gebieden een oprichtingsverbod geldt voor nieuwe veehouderijen. Om die redenen kan de agrarische bestemming niet worden gehandhaafd.

Overeenkomstig het beleid is het bouwvlak afgestemd op het bestaande erf. Wel zal het bouwvlak worden aangepast aan de reeds vergunde planologische situatie (nieuwbouw werktuigen/opslagloods). De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De vergunde loods zal binnen het bouwvlak worden gebracht. Het bestemmingsplan bevat binnen de woonbestemming afwijkingsregels om kleinschalige bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing toe te staan. Het realiseren van een hoveniersbedrijf/groenbedrijf is mogelijk mits aan deze regels wordt voldaan.

### **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 61.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hellendoornseweg 76. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak (verschuiving), zoals weergegeven in de zienswijze, zodat bijpassende bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor worden de volgende redenen aangegeven:

- reclamant geeft aan dat het niet gewenst is voor de karakteristieke voorgevel te bouwen;
- de onlangs aangelegde gasleiding en de daarbij behorende hinderstrook belemmert een adequate erfsituatie.

In verband met de plannen voor nieuwe bijpassende bijgebouwen en de landschappelijke inpassing daarvan, wordt een impressietekening van het gewenste erf en landschappelijke inpassing gemaakt. Een eerste impressie is bijgevoegd.

### **Beantwoording**

Reclamant doet een voorstel voor een vormverandering van het bouwvlak, waarbij het bouwvlak niet wordt vergroot. Het voorgestelde bouwvlak levert ruimtelijk een betere situatie doordat de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen nu achter de voorgevel komen te liggen. Er wordt rekening gehouden met de aanwezige gasleiding en het erf wordt landschappelijk ingepast. Het bouwvlak blijft met de voorgestelde aanpassing compact en wordt niet groter. De aanpassing is daarmee ruimtelijk en landschappelijk akkoord. Het bouwvlak wordt conform verzoek van reclamant aangepast.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 62.

### Samenvatting

Reclamant verzoekt om de bestemming 'Agrarisch - bouwblok met bedrijfswoning uitgesloten' op de Hellendoornseweg 78 te wijzigen in de bestemming 'Wonen' om zodoende de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Reclamant voert hierbij de volgende argumenten aan:

- een woning op de huidige locatie past ruimtelijk en landschappelijk in het geheel;
- alle nutsvoorzieningen en een huisnummer zijn aanwezig. Het huidige pand voldoet reeds aan de bouwregels ten aanzien van goot- en bouwhoogte, inhoud en dakhelling;
- de voorgestelde bestemmingswijziging heeft geen extra versterking tot gevolg omdat er op de locatie reeds een gebouw met een inhoud van 600 m<sup>3</sup> staat;
- aanpassing heeft geen negatieve invloed op aanwezige agrarische bedrijven in de omgeving;
- aan de overzijde van de Hellendoornseweg (nummers 61 en 61a) is ook een extra woning toegevoegd. Hier is sprake van een vergelijkbare situatie;
- er ontstaat een volwaardige functie. Dit betekent een ruimtelijk kwaliteitsimpuls die toekomstbestendig is;
- in het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 10.4 aangegeven dat het plan antwoord moet geven op de trend van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Er wordt gesproken van situaties waarin agrarische bestemmingen worden omgezet naar andere bestemmingen (wonen, werken en recreatie) en dat deze trend zal bijdragen aan een verbrede plattelandsontwikkeling. De omzetting van de bestemming sluit hierop aan;
- de opdrachtgevers hebben de afgelopen tijd contact gehad met de buurt. Hieruit kon geconcludeerd worden dat de buurt er geen problemen mee heeft. Er valt geen verzet uit de buurt te verwachten.

Reclamant geeft aan dat belanghebbenden bereid zijn om in nauw overleg met de gemeente, de woning op de juiste wijze landschappelijk in te passen.

### Beantwoording

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven (paragraaf 4.7.5), is nieuwbouw van burgerwoningen in principe uitgesloten in het buitengebied. Uitzonderingen zijn de Rood voor Rood-regeling, het toevoegen van een extra woning in een karakteristiek pand en de nieuwbouw van een woning na sloop van een bestaande woning. In dit geval is geen sprake van één van deze situaties.

In onderhavig geval is sprake van een agrarisch gebouw. Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing waar reclamant naar verwijst, is in de regels verwerkt in artikel 3.7.4 (wijzigingsbevoegdheid voor vervolgfuncties). In dit artikel is onder p geregeld dat het aantal woningen niet mag toenemen. Een woning toevoegen als vervolgfunctie is derhalve niet mogelijk.

Het omzetten van een agrarisch bedrijfsgebouw in een woning is in strijd met het hierboven beschreven restrictieve beleid ten aanzien van woningen in het buitengebied. De zienswijze is daarom ongegrond.

### Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

**63.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Heuvelweg 7b. Het is onduidelijk welk bezwaar reclamant maakt tegen het ontwerpbestemmingsplan.

**Beantwoording**

De zienswijze van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze heeft geen betrekking op zaken die in het bestemmingsplan worden geregeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Conclusie**

Zienswijze is ongegrond.

## 64.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hofmeijersweg 6. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak met 0,4 ha, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van een nieuwe stal met extra voeropslag.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Deze verzoekt de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### Beantwoording

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het huidige bouwvlak bevat nog voldoende uitbreidingsruimte. Kuilvoerplaten etc. kunnen via een afwijkingsbevoegdheid buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, mits aangrenzend aan het bouwvlak. Uitbreiding van het bouwvlak is derhalve niet noodzakelijk. De gewenste uitbreiding ligt bovendien op een es. Deze uitbreiding is daarom uit landschappelijk oogpunt ongewenst. Het bouwvlak wordt niet aangepast.
2. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.



## 65.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hofmeijersweg 8 te Raalte waar een agrarisch bedrijf is gevestigd.

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de omvang en situering van het bouwvlak. Reclamant geeft aan dat er concrete plannen zijn om de bestaande ligboxenstal te vergroten en dat er plaats moet zijn voor de opslag van ruwvoerders op verharding of in de vorm van een sleufsilos en voor de opslag van mest.
2. Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming 'Landschap 1', omdat hierdoor geen uitbreiding van het bouwperceel in zuidelijke richting wordt toegestaan en dit de enige uitbreidingsrichting van het bouwperceel is. Daarbij is de verwachting van reclamant dat opslag van ruwvoerders hier niet wordt toegestaan evenals de opslag van mest.
3. Reclamant heeft de wens de bestemming 'Landschap 1' verder zuidwaarts te projecteren aangezien er op de huidige locatie geen sterke fysieke kenmerken aanwezig zijn (zoals essen) waarvoor deze bestemming noodzakelijk is. In ieder geval wordt verzocht de dubbelbestemming niet op het bouwvlak te leggen.
4. Reclamant heeft bezwaar tegen de vergunningplicht die binnen de bestemming Agrarisch met waarden geldt voor opslag buiten het bouwvlak. Verzocht wordt functies evenwichtig in te passen en daarmee voldoende ruimte te laten voor het bedrijf van reclamant.

### Beantwoording

1. Aan essen kennen wij een grote landschappelijke waarde toe. Om die reden zijn essen met een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' op de verbeelding weergegeven. Het beleid voor de essen is gericht op de instandhouding van de karakteristieke openheid en het reliëf. Om die reden is het niet wenselijk dat bouwvlakken op een es worden vergroot. Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant is het bouwvlak al zoveel vergroot als mogelijk is, gelet op de ligging van de es. Dit betekent dat in dit bestemmingsplan al meer ruimte wordt geboden dan in het vigerende bestemmingsplan. Een verdere vergroting van het bouwvlak aan de zuidzijde is niet wenselijk, omdat dan op de es gebouwd kan worden. Dit is uit landschappelijk oogpunt ongewenst. Binnen het huidige bouwvlak kan de bestaande ligboxenstal nog met circa 45 m worden verlengd tot een lengte van 100 m. Reclamant heeft dus nog wel degelijk uitbreidingsruimte. De kleine vergroting aan de wegzijde is wel akkoord. Kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag kunnen ook aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd, na een zorgvuldige afweging van belangen en een goede landschappelijke inpassing.
2. Sleufsilos en dergelijke kunnen aansluitend aan een bouwvlak worden gerealiseerd indien aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid kan worden voldaan.
3. Op basis van de cultuurhistorische atlas Overijssel en het Actueel Hoogtebestand Nederland komen wij tot de conclusie dat dubbelbestemming Waarde - Landschap 1 op de juiste plek ligt, gelet op de aanwezige hoogteverschillen. Deze dubbelbestemming brengt binnen bouwvlakken geen beperkingen met zich mee. Het is derhalve niet zinvol deze dubbelbestemming ter plaatse van het bouwvlak te verwijderen.
4. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap zijn de regels juist gericht op een evenwichtige afweging van belangen. Om de landschappelijke waarden te beschermen is het realiseren van kuilvoerplaten en dergelijke buiten het bouwvlak pas na een zorgvuldige afweging van landschappelijke waarden mogelijk. Met de belangen van reclamant is rekening gehouden door het bouwvlak zo veel te vergroten als de aanwezigheid van de es toelaat. Zoals onder punt 1 opgemerkt, levert dit al een verruiming op ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Tenslotte merken wij op dat het

realiseren van sleufsilos en metsopslagplaatsen buiten het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan ook niet was toegestaan en dat het vigerende plan geen afwijkingsbevoegdheid bevatte om van dat principe af te wijken. Het ontwerpbestemmingsplan bevat hiertoe wel een afwijkingsbevoegdheid, wat derhalve een verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan inhoudt.

**Conclusie**

1. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**66.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hogebroekseweg 4. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding 'zandwinning'. Reclamant verzoekt de bouwregel in artikel 48.8 ook te laten gelden voor de bestemmingen 'Natuur - 1' en 'Water - 1'.
2. Een met artikel 6, lid 3 van het thans geldende bestemmingsplan 'Zandwinning Het Hooge Broek' geldende planregel c.q. vrijstellingsbepaling ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt om in artikel 49 een binnenplanse vrijstellings- c.q. afwijkingsbevoegdheid op te nemen.
3. Het is voor reclamant onduidelijk op welke gronden kleinschalige windturbines kunnen worden gerealiseerd, via de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in artikel 49.4 van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant heeft op zich niets tegen dergelijke kleinschalige windturbines, mits zij daardoor niet in haar bedrijfsvoering c.q. zandwinning wordt belemmerd.

**Beantwoording**

1. De aanduiding 'zandwinning' is wel degelijk opgenomen en beslaat zowel de bestemming Natuur - 1 als Water - 1 en komt overeen met de zone 'ten behoeve van voorzieningen voor de zandwinning' uit het vigerende bestemmingsplan. Het toekennen van de bouwregel van artikel 48 lid 8 voor de bestemming Natuur - 1 en Water - 1 betekent dat de bouwvoorschriften dan ook voor de gebieden buiten de aanduiding 'zandwinning' zouden gelden. Dat is niet de bedoeling en deze ruimte bood het vigerende plan ook niet. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. De door reclamant bedoelde vrijstelling had tot doel om variaties in de grens van de oever te regelen. De exacte grens van de oever ligt immers bij een zandwinning niet vast. De bestemmingen Natuur - 1 en Water - 1 bieden deze flexibiliteit al omdat in beide bestemmingen natuurontwikkeling en zandwinning mogelijk is. Deze flexibiliteit is derhalve al via deze bestemmingen geregeld. De vrijstellingsbepaling uit het vigerende plan is daarom niet meer noodzakelijk.
3. Kleinschalige windturbines zijn bouwwerken. Deze mogen alleen binnen bouwvlakken gerealiseerd worden. Dit is ook in de algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 49 lid 4) opgenomen. Kleinschalige windturbines kunnen alleen na een afwijkingsprocedure worden opgericht. Dat betekent dat reclamant desgewenst bezwaar kan aantekenen tegen het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**67.****Samenvatting**

Reclamant schetst in de zienswijze de voorgeschiedenis met betrekking tot het gebruik van de percelen aan de Hogebroeksweg 20, plaatselijk bekend als 'de Stoevenbelt'. Naar aanleiding hiervan wil reclamant wijzen op de volgende onvolkomenheden in het bestemmingsplan:

1. reclamant verzoekt tot het opnemen van een bosbouwbestemming, overeenkomstig huidig en toekomstig gebruik als productiebos van Hogebroeksweg 20, omdat de voorgestelde bestemming Natuur een onwenselijke kapvergunning vereist;
2. reclamant verzoekt in aanvulling op 1) om een bouwvlak van 60 x 60 m op te nemen voor alle bestaande bebouwing met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie, overeenkomstig huidig gebruik van de bebouwing;
3. reclamant verzoekt – indien verzoeken onder 1) en 2) niet ingewilligd kunnen worden – om het perceel te voorzien van de bestemming Natuur en van het voorgestelde bouwvlak onder b);
4. reclamant verzoekt – indien verzoeken onder 1), 2) en 3) niet ingewilligd kunnen worden – om een geheel nieuw bestemmingsplan voor de gronden van reclamant.

**Beantwoording**

1. De voorgeschiedenis wordt voor kennisgeving aangenomen. Bos is toegestaan binnen de bestemming Natuur, evenals het vellen van bomen. Verder wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.4.
2. Reclamant stelt dat al sinds 1938 een recreatiewoning op dit perceel aanwezig is. De betreffende recreatiewoning is niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en er zijn geen bouwvergunningen voor deze recreatiewoning bekend. Uit een opname ter plaatse blijkt dat op dit moment een recreatiewoning van circa 200 m<sup>3</sup> aanwezig is. Vanwege de ligging in het bos is op luchtfoto's de omvang van het gebouw, ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het vigerende bestemmingsplan, niet vast te stellen. Om die reden is reclamant in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze met bewijsstukken aan te vullen. Reclamant heeft door middel van een foto uit 1979 aangetoond dat op dat moment deze recreatiewoning al in zijn huidige omvang aanwezig was. Hiermee is voldoende bewijs aangeleverd om aanspraak te maken op het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan. De recreatiewoning wordt om die reden positief bestemd met een bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt opgenomen met afmetingen van circa 30 m x 30 m. Een bouwvlak van 60 m x 60 m, zoals reclamant verzoekt, zou het halve bosperceel beslaan. Dit is ongewenst, omdat bijgebouwen of overkappingen bij de recreatiewoning dan verspreid door het bosperceel kunnen worden gebouwd. Het beleid is juist gericht op concentratie van bebouwing.
3. Zie antwoord onder 1 en 2.
4. Dit plan heeft tot doel om het beleid voor het gehele buitengebied te actualiseren. Dit vindt plaats vanwege een wettelijke verplichting om bestemmingsplannen actueel te houden. Het is daarom niet mogelijk om het perceel buiten dit bestemmingsplan te laten.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
3. Zie 1 en 2.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**68.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hogeboekweg 27. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant sluit zich aan bij de zienswijze van Overijssels Particulier grondbezit (zie elders).
2. Reclamant verzoekt tot opnemen van de dubbelbestemming Landgoed voor Hogeboeksweg 27 te Raalte, zodat er ruimte is voor economische activiteiten, waarmee onderhoud van het landgoed kan worden gefinancierd. Reclamant is van mening dat bij een afweging of een landgoed een dubbelbestemming krijgt, het criterium niet moet zijn of het al of niet historisch is maar of het landgoed een maatschappelijke functie vervult. Het beheer van circa 23 ha openbaar toegankelijke EHS rechtvaardigt volgens reclamant een dubbelbestemming.

**Beantwoording**

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Overijssels Particulier Grondbezit (paragraaf 2.5.6.).
2. Dit bestemmingsplan kent geen dubbelbestemming voor landgoederen, ook niet voor historische landgoederen. Wel kent dit plan de bestemming 'Landhuis'. Deze bestemming is toegekend aan historische landhuizen en is ook gericht op de bescherming en instandhouding van deze landhuizen. Binnen deze bestemming worden ruimere mogelijkheden voor vervolgfuncties geboden zodat landhuizen een renderende functie kunnen houden. Ingeval van reclamant is geen sprake van een historisch landhuis, zodat de bestemming 'Landhuis' niet gerechtvaardigd is. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgemerkt, betekent een rangschikking onder de Natuurschoonwet niet automatisch dat gronden ook in planologische zin als landgoed worden beschouwd. Binnen de bestemming Wonen worden al enkele inkomstengenererende nevenfuncties toegestaan. Uit de zienswijze van reclamant blijkt niet welke economische activiteiten hierin gemist worden. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Tenslotte merken wij op dat ingeval van reclamant reeds aan de bouw van een strostal is meegewerkt vanwege het beheer van de opengestelde natuur (EHS).

Het projectbesluit voor het bouwen van een strostal is inmiddels afgerond. Het grotere oppervlak aan bijgebouwen dat met dit projectbesluit is geregeld wordt ambtshalve in dit bestemmingsplan vertaald.

**Conclusie**

1. Verwezen wordt naar de conclusie van de zienswijze in paragraaf 2.5.6.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**69.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hogeweg 2. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de situering van zijn bouwvlak, omdat het op deze wijze niet bruikbaar is vanwege de afstand tot het kanaal die in acht moet worden genomen en de afstand tot de Armjagersdijk die in acht moet worden genomen (cultuurhistorisch monument). Reclamant geeft in de zienswijze aan hoe het bouwvlak moet worden gesitueerd.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de op het erf gelegde bestemming Archeologie 1 + 2. Het is reclamant volstrekt onduidelijk op basis waarvan dat is gebeurd.
3. De topografische ondergrond van het bouwvlak is niet juist; de gerealiseerde en vergunde werktuigenberging staat niet vermeld.
4. Door het bestemmingsplan voor het Landgoed Den Alerdinck II middels een aparte procedure vast te stellen en dit niet in te kleuren op deze kaart, ontstaat er onduidelijkheid en worden belangen mogelijk geschaad.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het Overijssels Kanaal is een zogenaamde 'essentiële waterloop'. Op grond van de Omgevingsverordening Overijssel mogen in bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de functie van deze waterlopen voor waterafvoer beperken of een toekomstige verruiming van de waterloop onmogelijk maken. Dit overwegende is het inderdaad niet wenselijk om ten opzichte van de huidige situatie verder uit te breiden in de richting van het kanaal. De huidige bebouwing (concreet: de bedrijfswoning) dient echter wel binnen het bouwvlak te blijven liggen. De noordelijke begrenzing van het bouwvlak wordt daarom gelijkgesteld met de voorgevel van de bedrijfswoning. De mening van reclamant ten aanzien van de afstand tot de Armjagersdijk wordt tevens gedeeld. Het is uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt wenselijk afstand te houden tot deze dijk. Conform verzoek van reclamant wordt het bouwvlak op een afstand van 15 m van de dijk gelegd. De vervallen uitbreidingsruimte aan de oost- en noordzijde wordt gecompenseerd met ruimte aan de zuidzijde. Hiermee blijft sprake van een bouwvlak van 1,5 ha. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.
2. Zie algemene beantwoording onder 2.2.3. Reclamant motiveert niet waarom deze dubbelbestemming onjuist zou zijn op de percelen van reclamant.
3. De topografische ondergrond heeft geen juridische betekenis in het bestemmingsplan. Het al dan niet opnemen van bebouwing op deze ondergrond is derhalve niet relevant. Het bouwvlak in combinatie met de bouwregels bepaalt waar wel niet gebouwd mag worden.
4. Of het bestemmingsplan voor Den Alerdinck II zichtbaar wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) hangt af van de wijze waarop de website wordt gebruikt. Indien het bestemmingsplan Buitengebied via een directe link naar het plan wordt benaderd, dan is alleen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied zichtbaar en is de rest van de gemeente als 'witte vlek' opgenomen. De website heeft echter ook een mogelijkheid om alle bestemmingsplannen (voor zover digitaal beschikbaar) tegelijk weer te geven. Op die manier is ook te zien hoe het plangebied van Den Alerdinck II aansluit op het bestemmingsplan Buitengebied. Deze opmerking is verder niet relevant voor dit bestemmingsplan.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt niet ontvankelijk.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**70.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hogeweg 8. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot het schrappen van artikel 24.4 die slechts vijf evenementen per jaar toestaat binnen de bestemming Sport, omdat reclamant reeds jaren zonder problemen meer dan vijf evenementen per jaar organiseert. Terwijl het aantal evenementen ter plaatse ook gereguleerd kan worden in de Algemene Plaatselijke Verordening.
2. Indien verzoek onder 1) niet kan worden ingewilligd, verzoekt reclamant om het maximum toegestane aantal evenementen te verhogen naar 25 per jaar.
3. Reclamant verzoekt om het begrip 'evenementen' zodanig aan te passen dat alle door reclamant georganiseerde evenementen hieronder vallen, zoals vernoemd in de zienswijze.

**Beantwoording**

1. Het aantal evenementen is beperkt tot een maximum in verband met rechtszekerheid en om de ruimtelijke effecten van deze evenementen te beperken. Zonder begrenzing kunnen 365 dagen per jaar evenementen plaatsvinden, waarmee maneges in feite evenementenhallen (kunnen) worden, met de daarbij horende ruimtelijke uitstraling (o.a. verkeersaantrekkende werking). Een dergelijke functie (evenementenhal) heeft geen relatie met het buitengebied en hoort daar niet thuis. Een aan de hoofdbestemming (manege) ongeschikt gebruik voor evenementen vinden wij acceptabel, zoals ook blijkt uit de bestemmingsomschrijving in artikel 24.1. Omdat binnen maneges al relatief veel evenementen plaatsvinden hebben wij een aantal van 5 gehanteerd (in andere bestemmingen geldt een maximum van 2). Met dit aantal blijft de nadruk liggen op de paardensport en krijgen de evenementen niet de overhand. Het schrappen van deze regel is daarom niet wenselijk.  
Overigens blijkt uit de evenementenvergunningen en meldingen van de jaren 2010 en 2011 dat op deze locatie jaarlijks niet meer dan 5 evenementen plaatsvinden (uitgezonderd de paardensport-evenementen. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 3.).
2. Zoals onder 1. genoemd vinden wij het in verband met de ruimtelijke uitstraling van maneges wenselijk om het aantal evenementen dat hier jaarlijks plaatsvindt te begrenzen. Een aantal van 5 is gezien de huidige evenementen die op maneges plaatsvinden een redelijk aantal. Reclamant draagt geen argumenten aan waarom een aantal van 25 een beter aantal zou zijn, behoudens de wens om het aantal evenementen te doen toenemen. Zoals ook onder 1. opgemerkt zou met een dergelijk aantal sprake zijn van een evenementenhal. Een dergelijke functie hoort niet in het buitengebied thuis.
3. Bedoeld is om de evenementen die geen relatie hebben met het gebruik als manege -- evenementen zonder relatie met de paardensport dus - te begrenzen. Zoals reclamant opmerkt beslaat het begrip 'evenement' ook sportevenementen. Een gebruik voor paardenconcoursen is echter passend in de bestemming. Niet is beoogd om paardenport-evenementen te beperken bij maneges. De bepaling wordt op dit punt aangepast.

Ambtshalve wordt daaraan toegevoegd dat eenzelfde redenering als onder 3 geldt voor sportterreinen. Naast de uitzondering voor de bestemming Sport met de aanduiding 'Manege' geldt de uitzondering ook voor de bestemming Sport met de aanduidingen 'sportveld', 'sporthal' en 'sportcentrum'



**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond;
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond;
3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels en toelichting worden aangepast.

**71.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hogeweg 8a. Reclamant verzoekt tot omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning, zoals reeds verzocht in de inspraak, omdat er geen sprake is van toevoeging van een burgerwoning omdat de woning reeds sinds de eerste bewoning in 1989 als zodanig in gebruik is en ook in de toekomst in gebruik zal blijven, waardoor het overgangsrecht van toepassing is. Daarnaast kijkt de milieuwetgeving naar de feitelijke situatie en niet naar de bestemde situatie, waardoor geuroverlast geen reden kan zijn de woning juist te bestemmen. Ook liggen bij tal van andere maneges in het buitengebied als zodanig bestemde burgerwoningen.

**Beantwoording**

De woning is destijds vergund als zijnde een bedrijfswoning bij de manege en is als zodanig bestemd. Dit is een bestaande situatie. Dit, ongeacht de eventuele private eigendomsgrenzen. De van toepassing zijnde Wet geurhinder en veehouderij schrijft een afstand van 50 m voor ten opzichte van geurgevoelige objecten. Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Op basis van jurisprudentie blijkt dat 'bestemd voor' de juridisch-planologische bestemming is. Omdat de bedrijfswoning tot de manege behoort is het geen geurgevoelig object in de situatie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Met het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning, treedt er dus wel degelijk een nadelige situatie op voor de manege. Het creëren van nieuwe situaties waarbij een bedrijf nadeel ondervindt of zelfs op slot wordt gezet door het opnemen van een woonbestemming, wordt uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk geacht. Derhalve wordt de bestaande planologische situatie in stand gehouden.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**72.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Holterweg 37. Reclamant maakt bezwaar tegen het toegekende bouwvlak. Gezien de toekomstplannen (bouw nieuwe ligboxenstal) van reclamant zou het bouwvlak moeten worden vergroot, waarbij het bouwvlak onder de 1,5 ha blijft.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het verzoek betreft een vormverandering waarbij wordt voldaan aan de criteria zoals beschreven in de algemene beantwoording.

Door de westgrens te verschuiven (van 1<sup>e</sup> bedrijfswoning naar de noordwesthoek van de stal achter op het bouwvlak) en de oostgrens 3 m in westelijke richting te schuiven, kan met deze vrijgekomen oppervlakte de noordgrens van het bouwvlak  $\pm$  35 m in noordelijke richting verschuiven. Door deze aanpassing kan de mestopslag en toekomstige stal binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Ruimtelijk wordt dit bedrijf dan meer gescheiden van de er-naast gelegen woningen. Voor de realisering van de mestopslagkelder is onlangs via een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan medewerking verleend.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**73.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Holterweg 46. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt de vorm van het bouwvlak aan te passen conform de meegezonden afbeelding, zodat er uitbreidingsruimte ontstaat voor de kuilplaten. Deze kunnen dan zonder een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Op het deel van het bouwvlak dat wordt ingeleverd, wordt in de toekomst toch niet gebouwd. Reclamant kan zich niet vinden in de reactie van de gemeente op zijn inspraakreactie, waarin de gemeente aangeeft dat uitbreiding van het bouwvlak niet ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar zou zijn, zonder verdere toelichting. Dat komt niet overeen met de werkelijkheid. In de door reclamant voorgestelde uitbreidingsrichting is de es in het verleden volledig afgegraven, terwijl de es in zuidelijke richting nog duidelijk herkenbaar is. Het argument van concentratie zou opgaan als reclamant in de voorgestelde uitbreidingsrichting zou gaan bouwen. Dat is niet de bedoeling, hij wil daar alleen kuilvoerplaten realiseren. Reclamant kan zich ook andere oplossingen voorstellen, bijvoorbeeld om de benodigde omgevingsvergunning als verleend te beschouwen.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Deze verzoekt de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
3. Reclamant verzoekt om voor een groot deel van het gebied ten westen en zuidwesten van het bedrijf de aanduiding 'archeologie' van de verbeelding te halen. De gronden in dat gebied zijn in het kader van de ruilverkaveling in 1986 geroerd. Reclamant stuurt een aantal foto's als bewijsmateriaal mee.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Binnen een bouwvlak kunnen gebouwen worden opgericht. Het voornemen om in dit deel van het bouwvlak alleen kuilvoerplaten te realiseren geeft geen enkele garantie. De regels staan immers het oprichten van gebouwen toe. Gezien de huidige omvang en ligging van de es (de es is gedeeltelijk afgevlakt) en het maximale oppervlak van het bouwvlak van 1,5 ha kan deels tegemoet worden gekomen aan de zienswijze. Het bouwvlak wordt aan de zuidzijde verkleind en aan de westzijde vergroot. Deze aanpassing voldoet nog aan het principe van bebouwingsconcentratie en is landschappelijk aanvaardbaar. Indien voldaan wordt aan de regels voor de afwijkingsbevoegdheid, kunnen de kuilvoerplaten alsnog op de beoogde locatie worden gerealiseerd. Het is niet nodig hiervoor een bouwvlak op te nemen. Dit onderdeel van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.
2. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1.
3. De aangeleverde foto's zijn beoordeeld door de gemeentelijk archeoloog. De foto's tonen voldoende aan dat de gronden voor de betreffende percelen zijn geroerd. De dubbelbestemming Archeologie wordt conform verzoek van reclamant van deze percelen verwijderd.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 74.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Holterweg 58. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Een deel van het ingetekende bouwvlak is niet in eigendom van reclamant. De percelen Raalte H 7045 en 5221 zijn in eigendom. Verzocht wordt het bouwvlak van de grond die niet in eigendom is te verplaatsen naar genoemde percelen. Reclamant heeft een kaart bijgevoegd. Het gewenste bouwvlak is mogelijk omdat voldaan wordt aan de criteria zoals bedrijfsomvang, concentratiebeginsel en noodzaak.
2. Verzocht wordt de aanduiding 'IV' op te nemen omdat reclamant een volwaardig varkensbedrijf heeft.

### Beantwoording

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Met de voorgestelde aanpassing wordt de situatie in overeenstemming gebracht met de eigendomssituatie. Aan de criteria zoals noodzaak en concentratiebeginsel wordt voldaan. De voorgestelde uitbreidingsrichting is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. De verbeelding wordt aangepast conform tekening reclamant.
2. De locatie is gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied. Zoals blijkt uit artikel 3.1 onder r is op gronden met deze gebiedsaanduiding geen aanduiding 'IV' nodig. Binnen deze gebieden is intensieve veehouderij op elk agrarisch bouwvlak toegestaan.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 75.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Holterweg 59. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt nogmaals het bouwvlak op Holterweg 59 aan te passen en kan zich niet vinden in de argumentatie op de inspraakreactie, waarbij de gemeente aangaf dat alleen een uitbreiding naar achteren aanvaardbaar was vanwege de landschappelijke openheid. Reclamant geeft echter aan dat het gebied geen aanduiding 'landschappelijke waarden' kent. Ook ligt het perceel in een 'vestigingsgebied'. Daarmee accepteert de gemeente op voorhand dat de openheid wordt verkleind. Bovendien blijft er tussen de woning op nummer 57 en de stallen van reclamant voldoende doorzicht behouden. Ook de Wet geurhinder en veehouderij verzet zich niet tegen het verzoek. Er wordt voldaan aan de minimumafstand en verplaatsing van de woning van de buurman binnen het bouwvlak is niet aannemelijk, gezien de recente verbouwing van de woning.
2. Indien de gemeente niet instemt met vergroting van het bouwvlak, verzoekt reclamant de vorm van het bouwvlak aan te passen conform meegezonden afbeelding.
3. Reclamant verzoekt de kuilplaten die op meer dan 50 m afstand liggen van het bouwvlak en onder het overgangsrecht vallen, vast te leggen op de verbeelding of in de regels.
4. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Deze verzoekt de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### Beantwoording

1. Bij de beoordeling van de milieuvergunning of een melding in het kader van het Besluit landbouw klopt de redenering van reclamant. Er moet in dat geval minimaal 50 m tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en een geurgevoelig object behouden blijven. Bij een planologische beoordeling moet echter worden uitgegaan van een maximale invulling van het bouwvlak en wordt dus gemeten vanaf de rand van het bouwvlak. Voor het bouwvlak dient dus een minimale afstand van 50 m aangehouden te worden tot het bouwvlak van naburig erf. Dit onverlet de recente verbouwing van de woning op het naburige erf. Hier wordt met het verzoek dat reclamant doet niet aan voldaan. Vanwege de gewenste zichtlijnen tussen beide erven is het gewenst dat dit gedeelte open blijft. Dit is een andere openheid dan wanneer gesproken wordt over de openheid van het gebied.
2. Zie punt 1.
3. De betreffende kuilvoerplaten zijn niet zichtbaar op de luchtfoto uit 2001 en wel op de luchtfoto van 2006. De kuilvoerplaten zijn dus in die periode gerealiseerd, in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waarin kuilvoerplaten buiten het bouwvlak niet werden toegestaan. Het zijn derhalve illegale kuilvoerplaten die niet vallen onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn kuilvoerplaten buiten het bouwvlak toegestaan, mits aangrenzend en binnen een zone van 50 m van de grens van het bouwvlak. Deze kuilvoerplaten voldoen niet aan deze voorwaarden en worden daarom niet gelegaliseerd.
4. Zie de algemene beantwoording onder 2.2.1.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.



**76.****Samenvatting**

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Holterweg 82 te Nieuw Heeten waar de uitoefening van een agrarisch bedrijf plaatsvindt.

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de omvang en de situering van het bouwvlak. Op het noordoostelijke deel is tegen een landschapselement geen bouwperceel toegekend, terwijl er plannen zijn om op deze locatie een mestsilo te bouwen en de bestaande ligboxenstal uit te breiden. In de zienswijze is een kaartje opgenomen waarop is aangegeven waar een vergroting van het bouwvlak gewenst is. Reclamant geeft aan verder geen bezwaar te hebben tegen het opgenomen bouwvlak, mits de mogelijkheid bestaat om buiten het bouwvlak ruwvoer in sleufsilos op te slaan en de al aanwezige opslag buiten het bouwperceel wordt toegestaan. Reclamant betwijfelt of hiervoor een vergunning kan worden verkregen, aangezien er in het plan belang wordt gehecht aan de aanwezige landschapselementen.
2. Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming 'Natuur' aangezien het bouwperceel hierdoor kleiner is wat invloed heeft op de mogelijkheden om het bedrijf verder te ontwikkelen.
3. Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming Agrarisch met waarden. Reclamant vindt de weging van belangen bezwaarlijk. Het plandeel bij het perceel Holterweg 82 ligt op het raakvlak van de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden, binnen deze bestemming dient volgens reclamant voorrang te worden verleend aan de landbouw boven andere functies als landschap en natuur. Reclamant heeft de indruk dat een andere weging is gemaakt. Dit acht reclamant bezwaarlijk temeer de beplanting door de eigenaar van het bedrijf en de generaties daarvoor is aangebracht.

**Beantwoording**

1. Uit de zienswijze komt onvoldoende naar voren hoe concreet de plannen van reclamant zijn. Omdat deze gegevens ontbreken, kan niet worden beoordeeld of de plannen van reclamant binnen de gestelde kaders uitvoerbaar zijn. Derhalve wordt het toegekende bouwvlak gehandhaafd. Temeer omdat er voldoende mogelijkheden zijn om de bestaande ruimte binnen het bouwvlak te benutten. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. Binnen het toegekende bouwvlak is er voldoende ruimte om het bedrijf te laten groeien en te kunnen ontwikkelen. Deze uitbreidingsruimte bevindt zich met name aan de noordwestzijde van het bouwvlak. De bestemming natuur is niet van invloed op de ontwikkeling van het bedrijf, omdat er ontwikkelingsruimte aan de andere zijde ruimschoots voor handen is. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. Binnen de bestemming agrarisch krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen. De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf alsmede voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen). Vanwege deze voorkomende waarden wordt het agrarische gebruik mede afgestemd op de aanwezige landschapswaarden. Omdat er meerdere belangen aanwezig zijn naast de agrarische belangen, zoals recreatieve en landschappelijke belangen, is er een zorgvuldige belangenafweging noodzakelijk. De aanwezige natuur- en landschapswaarden maken het agrarische hoofdgebruik echter niet onmogelijk, maar er kunnen wel extra beperkingen aan het agrarische gebruik worden opgelegd. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**Conclusie**

1. De zienswijze is ongegrond.
2. De zienswijze is ongegrond.
3. De zienswijze is ongegrond.

**77.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hondemotsweg 15. Reclamant verzoekt om in overleg het bouwvlak te verruimen tot de toegestane 1,5 ha.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het bouwvlak van reclamant is in het kader van de inspraak al aangepast. Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak biedt nog voldoende uitbreidingsruimte. Een verdere vergroting van de uitbreidingsruimte is nog te realiseren door de kuilplaten buiten het bouwvlak te brengen.

Reclamant motiveert niet waarom een verdere vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is. De zienswijze is daarom ongegrond.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **78.**

### **Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding archeologie op het bouwperceel. Dit blijkt uit onderzoek dat is uitgevoerd bij het projectbesluit ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de Hondemotsweg 40 Raalte (een kopie is bij de zienswijze gevoegd).

### **Beantwoording**

Middels archeologisch onderzoek in het kader van het door reclamant bedoelde projectbesluit is vast komen te staan dat de gronden ter plaatse van dit bouwperceel geroerd zijn en dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn. De dubbelbestemming Archeologie kan daarom komen te vervallen.

De dubbelbestemming Archeologie wordt verwijderd ter plaatse van het projectbesluit en bouwperceel Hondemotsweg 40.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**79.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hooilandweg 2a en omgeving. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt een aanduiding 'glastuinbouw' (gt) op het perceel te krijgen. De totale hoeveelheid kassen bedraagt in de huidige situatie al 2.430 m<sup>2</sup>. Reclamant wil het oppervlak uitbreiden naar 4.710 m<sup>2</sup>. Hiervoor is het tevens noodzakelijk het bouwvlak te vergroten naar 2 ha conform de meegezonden afbeelding. Dit is nodig omdat buiten het bouwvlak geen permanente of tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen mogen worden gebouwd, omdat er de aanduiding 'waarde - Landschap - 1' op deze gronden ligt.  
Indien de gemeente niet kan instemmen met dit verzoek, vraagt reclamant het bouwvlak aan te passen conform de meegezonden afbeelding 4, zodat de uitbreiding van kassen die de komende twee jaar gaat plaatsvinden, doorgang kan vinden.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Deze verzoekt de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
3. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding WRL-1 op het bouwvlak van Hooilandweg 2a. Dit is niet juist omdat de es in 1993 is afgegraven.
4. Reclamant verzoekt dat de bedrijfswoning maximaal 1.200 m<sup>3</sup> inhoud mag hebben, zodat deze in verhouding is tot de bijbehorende bedrijfsgebouwen en in overeenstemming is met de inhoud van woningen met bijgebouwen op de bestemming Wonen.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken van vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Op basis van een recente luchtfoto en het gemeentelijk vergunningenbestand, is inderdaad gebleken dat het toegekende bouwvlak nagenoeg is volgebouwd. Dit, door een uitbreiding met kassen aan de zuidzijde van het perceel. De noodzaak voor uitbreiding van het bouwvlak is hiermee aangetoond. Ook de bedrijfsomvang is voldoende om een vergroting van het bouwvlak toe te staan. Een vergroting tot 2 ha is echter niet aan de orde, omdat dit een verdubbeling zou betekenen van het bouwvlak dat nu is toegekend. Bovendien is bij een dergelijke vergroting de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. De toepassing daarvan vereist teveel maatwerk om in deze algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mee te nemen.

Wel kan worden ingestemd met het subsidiaire verzoek om het bouwvlak aan de oostzijde te vergroten zodat, zonder dat er een forse ingreep in het landschap wordt gedaan, een optimaal rendement kan worden behaald. Op dit aangepaste bouwvlak zal dan ook de aanduiding 'glastuinbouw' van toepassing zijn. Het bouwvlak wordt aangepast conform afbeelding 4 uit de zienswijze.

Het beleid voor teeltondersteunende voorzieningen is als volgt:

De teeltondersteunende tunnelkassen zijn hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen. Hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> op het bouwvlak worden geplaatst en niet daarbuiten. Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen tot 2 ha ook buiten het bouwvlak liggen, mits er geen dubbelbestemming Waarde - Landschap 1 (essen) op de gronden ligt. Het klopt dus dat op essen geen teeltondersteunende voorzieningen mogen worden getroffen. Gelet op het antwoord onder 3 worden de mogelijkheden voor het realiseren van lage permanente teeltondersteunende voorzieningen in dit geval vergroot doordat

de es naar het zuiden wordt teruggelegd. Ook dan zijn echter hoge permanente teelt-ondersteunende voorzieningen niet buiten het bouwvlak toegestaan.

In dit geval is echter sprake van bestaande rechten. Er is in het verleden vergunning verleend voor de bouw van 3 verplaatsbare tunnelkassen met een hoogte van 2,2 m op de gronden die in het ontwerpbestemmingsplan waren voorzien van de aanduiding (gt). Op grond van de regels in dit plan moeten deze tunnelkassen echter worden aange-merkt als hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen en zouden deze niet buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Om de bestaande rechten in stand te houden en recht te doen aan de feitelijke situatie, worden de gronden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn voorzien van de aanduiding (gt) voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn, in afwijking van de regels, hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.

2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.1.
3. Uit een opname ter plaatse blijkt dat de rand van de es door vergraving inderdaad verder zuidwaarts is komen te liggen. De verbeelding zal worden aangepast. De zienswijze is op dit punt gegrond. Dit betekent dat de mogelijkheden om permanente teeltondersteunende voorzieningen te realiseren ook ruimer worden op de gronden van reclamant.
4. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.8.

#### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding en de regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast
3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.

**80.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel achter Spanjaardsdijk 10.

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding  $r = 150$  als inhoudsmaat. De inhoud van het zomerverblijf is ingemeten op  $294 \text{ m}^3$ . Reclamant verzoekt de aanduiding te verwijderen en de inhoud voor de recreatiewoning  $300 \text{ m}^3$  schriftelijk te bevestigen.

Reclamant verzoekt om de inhoudsmaat aan te passen op de tekening naar  $300 \text{ m}^3$  en dit schriftelijk te bevestigen.

**Beantwoording**

Uit een opname ter plaatse blijkt dat inderdaad sprake is van een inhoud van  $294 \text{ m}^3$ . De beperking ten aanzien van de maatvoering wordt derhalve van de verbeelding verwijderd.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 81.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hottenvoortsweg 14-16 waar een agrarisch bedrijf gevestigd is.

1. Reclamant wil graag de aanduiding 'IV' aan het bouwvlak toegekend zien. Reclamant geeft aan dat ter plekke legaal op bedrijfsmatige wijze pluimvee wordt gehouden. Aan omliggende agrarische bedrijven is deze aanduiding wel toegekend.
2. Reclamant wil graag de aanduiding 2 wooneenheden aan het bouwvlak toegekend zien, aangezien ter plaatse 2 wooneenheden aanwezig zijn waarvoor midden jaren '60 bouwvergunningen zijn verleend en vanaf toen bewoning door twee gezinnen plaatsvindt. De huisnummering in het plan is volgens reclamant niet juist aangezien het niet gaat om de nummers 16 en 18, maar om de nummers 14 en 16. Daarnaast geeft reclamant aan dat er onroerendgoedbelasting wordt geheven voor twee woningen. Als bijlage is hiervan een aanslag-/beschikkingsbiljet opgenomen.

### Beantwoording

1. In antwoord op de inspraakreactie van reclamant is geantwoord dat in landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij niet wordt aangeduid met de aanduiding intensieve veehouderij. Dit is niet nodig omdat in deze gebieden intensieve veehouderijen bij recht zijn toegestaan. Agrarische bedrijven mogen in deze gebieden ook bij recht omschakelen naar een intensief bedrijf. In verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden worden intensieve veehouderijen wel aangeduid, omdat in dit gebied andere voorwaarden gelden. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. In antwoord op de inspraakreactie van reclamant is geantwoord dat er op het perceel 1 vergunde bedrijfswoning aanwezig is. Met een aanduiding '2 bedrijfswoningen' kan niet worden ingestemd. In 1967 is er een bouwvergunning verleend voor het vergroten van de woning door een los bijgebouw in gebruik zijnde als bedrijfsgedeelte bij de woning te betrekken. Hierbij is er sprake van een onderlinge verbondenheid door middel van de centrale hal die toegang biedt tot de woonvertrekken. Op basis van dit archiefonderzoek is dus gebleken dat er sprake is van een inwoonsituatie en geen sprake van twee legaal tot stand gekomen woningen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

### Conclusie

1. De zienswijze is ongegrond.
2. De zienswijze is ongegrond.



## 82.

### Samenvatting

Zienswijze heeft betrekking op het perceel Japiksweg 1.

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanwezigheid van archeologische waarden, wat tijdens de inspraak al is aangegeven. Volgens reclamant bevinden er zich ten zuiden van de Japiksweg/Parallelweg geen archeologische waarden, aangezien daar in de jaren '60 en '70 een herverkaveling heeft plaatsgevonden en de percelen rondom de bedrijfsgebouwen destijds volledig geroerd en geëgaliseerd zijn. Volgens reclamant is er geen sprake van een hoge es. Op het bouwblok wordt volgens reclamant ter afdekking van de kuilbulten gebruikgemaakt van het zand dat naast deze bulten ligt, waarbij meer dan een meter diep wordt gegraven en bij deze werkzaamheden zijn nooit archeologische vondsten gedaan. Ook bij het graven van de mestkelders zijn deze nooit gevonden.
2. Reclamant geeft aan niet te begrijpen waarom de bewijslast voor archeologische waarden bij de ondernemer wordt neergelegd en geeft aan dat de ondernemer niet te maken wil krijgen met dure archeologische onderzoeken.
3. Daarnaast geeft reclamant aan dat door de toewijzing van archeologie het bouwblok minder waard wordt en dat er dus sprake is van planschade en reclamant vraagt zich af waar deze schade te verhalen is.
4. Reclamant geeft aan dat het verwarrend is dat de kaart op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) verschilt met de kaart op [www.sallandbuiten.nl](http://www.sallandbuiten.nl). Reclamant geeft aan dat de gemeente Raalte op deze manier de archeologische waardes er doordrukt zonder dat burgers dit merken, aangezien op [www.sallandbuiten.nl](http://www.sallandbuiten.nl) de archeologische waarden niet zichtbaar zijn. Reclamant geeft aan dat de kaarten aangepast moeten worden, de bezwaartermijn verlengd moet worden of de archeologische waarden geschrapt moeten worden.

### Beantwoording

1. Voor de zienswijze over het onderwerp archeologie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Hoewel de gronden in het verleden geroerd zouden zijn, kan niet door middel van concrete gegevens zoals kaarten of rapporten aangegeven worden welke werkzaamheden uitgevoerd zijn en welke verstoring is opgetreden. Omdat dit ontbreekt, zal de huidige verwachtingswaarde van toepassing blijven op de aangeduide gronden. De cultuurhistorische atlas van Overijssel geeft voor de gronden ten westen van het bouwvlak een es aan. Ook in het Landschapontwikkelingsplan wordt het gewaardeerd als een dekzandrug waarbij escomplexen met randbeplantingen voorkomen. Uit een opname ter plaatse blijkt dat in het landschap ook een lichte bolling van het maaiveld waarneembaar is. Op basis van de gegevens is de dubbelbestemming terecht op deze gronden opgenomen.
2. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.3 van de algemene beantwoording.
3. Voor een eventuele tegemoetkoming in planschade staat na vaststelling van het plan een aparte procedure open.
4. Op de analoge kaart wordt de bedoelde dubbelbestemming Waarde - Landschap 1, aangegeven op blad 3. Archeologie wordt vanwege de leesbaarheid van het plan aangegeven op een ander kaartblad met nummer 13. Een combinatie van deze twee analoge kaartbladen levert het beeld op dat op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) door middel van plusjes wordt weergegeven. Hetgeen verondersteld wordt klopt niet. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**83.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Kanaaldijk Oostzijde 25 en 27. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot wijziging van de voorgestelde bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen, zoals overeengekomen met de gemeente, ten behoeve van de overeenkomst Rood voor Rood, getekend op 23-03-2009 (kenmerk 0900973).
2. In aanvulling op 1) verzoekt reclamant om het toegestane aantal woningen in het bouwvlak aan te passen van 2 naar 3.
3. Reclamant wijst op de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van reclamant, waarin in tegenstelling tot vermeldde bij 1) zonder nadere toelichting wordt verwezen naar een aparte procedure.

**Beantwoording**

1, 2 en 3: Het klopt inderdaad dat reclamant met de gemeente tot overeenstemming is gekomen om het plan uit te voeren. In eerste instantie is gecommuniceerd dat het verzoek mee zou worden genomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente heeft bij nader inzien gemeend om het verzoek toch via een aparte procedure tot stand te brengen, omdat dit meer recht doet aan de verschillende belangen. Hier is reclamant mondeling over geïnformeerd. De gemeente heeft het plan inmiddels in procedure gebracht en de verwachting is dat dit in het voorjaar van 2012 ter vaststelling wordt aangeboden. Beide procedures dienen op elkaar afgestemd te worden. Omdat het postzegelplan specifieke regels bevat die zich slecht laten vertalen in het bestemmingsplan Buitengebied, wordt dit perceel uit het bestemmingsplan Buitengebied verwijderd. Dit voorkomt dat de met het postzegelplan beoogde ontwikkeling teniet wordt gedaan door vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied.

**Conclusie**

Zienswijze is ongegrond, maar ambtshalve wordt het betreffende perceel uit het plangebied verwijderd.

**84.****Samenvatting**

Zienswijze heeft betrekking op perceel Kappersweg 2a te Heino waar een agrarisch bedrijf gevestigd is.

1. Reclamant geeft aan wat de geschiedenis van de locatie en het agrarische bedrijf is. De woning aan de Logtenbergweg 1 is volgens reclamant zowel juridisch als feitelijk gesplitst van de varkensstallen aan de Kappersweg 2a en de woning en varkensstallen hebben elk een apart kadastraal nummer. Volgens reclamant heeft de voormalige gemeente Heino op 28-1-1999 meegewerkt aan een toegangsweg voor de varkensstallen, een apart huisnummer en afzonderlijke vergunningen. De woning had zowel in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied als in het voorontwerpbestemmingsplan een afzonderlijk bouwvlak, maar dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet het geval. Reclamant geeft aan dat de woning en de varkensstallen een afzonderlijk bouwvlak dienen te krijgen.
2. Volgens reclamant is het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan kleiner ingetekend dan in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Dalfsen en heeft recht op een groter bouwvlak zoals in het vigerende plan. Voor de uitbreidingsmogelijkheden is een groter bouwvlak gewenst zoals vergelijkbare bedrijven in het plan dit wel hebben. Er wordt volgens reclamant voldaan aan de door de gemeente gehanteerde criteria van bouwvlakvergroting, zoals bedrijfsomvang, concentratiebeginsel en noodzaak (meer dan 60% van de gebruiksruimte is al vol). Een kleiner bouwvlak zou leiden tot een waardedaling en er zou dan sprake zijn van planschade.
3. Volgens reclamant dient voor het perceel de aanduiding IV (intensieve veehouderij) opgenomen te worden op de plankaart, aangezien op de locatie vleesvarkens worden gehouden.

**Beantwoording**

1. De mening dat aan de woning en stal in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied aparte bouwvlakken is toegekend wordt niet gedeeld. De stal en de woning maken samen deel uit van 1 bouwvlak en zijn als zodanig ook in het vigerende bestemmingsplan bestemd. Juridisch-planologisch maken de stal en bedrijfswoning deel uit van één bouwvlak. Private eigendomsverhoudingen hoeven geen redenen te zijn voor planologische aanpassing. Om deze reden wordt het bouwvlak niet gesplitst. Afsplitsing van het agrarisch bedrijf is, gezien de zeer geringe afstand tot het agrarisch bedrijf, niet aan de orde. Voorkomen wordt dat daarmee belemmeringen ontstaan voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.
2. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Uit recente berekeningen blijkt de bedrijfsomvang dusdanig te zijn dat reclamant alsnog recht heeft op een bouwperceel op maat met enige uitbreidingsruimte. Gelet op het bestaande erf en grondpositie van reclamant kan een uitbreiding in oostelijke richting worden toegestaan.
3. Het klopt dat de aanduiding 'IV' niet is opgenomen. Omdat de gronden van de voormalig gemeente Heino geen onderdeel uitmaakt van de reconstructiewetzonering, is een aanduiding niet vereist en is intensieve veehouderij bij recht mogelijk.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**85.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Keizersveldweg 26. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha, zoals weergegeven in de zienswijze, dit ten behoeve van toekomstige bedrijfsuitbreiding (verlenging van de stallen).
2. Reclamant verzoekt om het be- en verwerken van mest op bedrijfsniveau toe te staan om te anticiperen op nieuw mestbeleid van de rijksoverheid met eventueel de voorwaarde dat dit uitsluitend bedrijfseigen mest betreft.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Gelet op de huidige bedrijfsomvang is in het ontwerpbestemmingsplan een bouwkaavel op maat met enige uitbreidingsruimte toegekend. De toekomstplannen zijn onvoldoende concreet om nu al de noodzaak van een bouwkaavel van 1,5 ha aan te kunnen tonen. Te zijner tijd kan onderbouwd een wijziging aangevraagd worden. Het bestemmingsplan bevat hiertoe een wijzigingsbevoegdheid.
2. Het bestemmingsplan bevat reeds een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een biomassavergistingsinstallatie. Op grond van de bijbehorende begripsbepaling kan in een dergelijke installatie ook mest worden verwerkt. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat bij de bestemming horende voorzieningen zoals mestvoorzieningen zijn toegestaan. Uit de zienswijze van reclamant blijkt niet welke vorm van mestbewerking precies wordt beoogd. Op grond van de beschikbare informatie concluderen wij echter dat het bestemmingsplan al voorziet in hetgeen reclamant verzoekt. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **86.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Kerkslagen 9. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen door een strook aan de zuidzijde te verplaatsen naar de noordzijde, conform bijgevoegde kaart.

### **Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Er is omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een vervangende bedrijfswoning in de zuidoosthoek van het bouwvlak. De voorgestelde aanpassing van het bouwvlak leidt ertoe dat deze vervangende bedrijfswoning buiten de rest van de erfinrichting wordt geplaatst (in een 'uitstulping' van het bouwvlak). Dit is in strijd met het uitgangspunt van bebouwingsconcentratie. Het bouwvlak is bovendien in zijn huidige vorm dusdanig ruim dat voldoende alternatieve uitbreidingsmogelijkheden voor handen zijn, indien reclamant niet direct op dit deel van het bouwvlak wenst te bouwen.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**87.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Kleinjansweg 1. Reclamant verzoekt het bouwvlak te vergroten met ongeveer 10%. Het aantal dieren – en daardoor de verkeersaantrekkende werking – zal hierdoor niet toenemen. Ook voldoet de uitbreiding aan de minimale afstanden tot gevoelige objecten.

Reclamant verzoekt tevens de gebouwen buiten het bouwvlak te kunnen blijven gebruiken voor opslag. Hiervoor dienen de gebouwen een aanduiding bouwvlak te krijgen. Reclamant stelt voor een speciale aanduiding op te nemen die het gebruik van stalling voor dieren voorkomt.

**Beantwoording**

Zoals reclamant reeds memoreert in zijn zienswijze, is destijds in overleg met de vorige eigenaar het huidige bouwvlak bepaald. Destijds is medewerking verleend aan de wijziging van 'agrarisch bouwvlak' in 'manege'. Bij de inspraakreactie is ingestemd om het bouwvlak iets in noordelijke richting te verruimen. Dit is naar het oordeel van reclamant niet genoeg om de beoogde stallingsruimte te kunnen realiseren. Ten opzichte van de eerder ingediende inspraakreactie worden geen zwaarwegende nieuwe argumenten ingebracht. Het gemeentebestuur ziet geen reden om de gekozen insteek in de beantwoording op de inspraakreactie bij te stellen. Overigens biedt het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid om het bestaande bebouwde oppervlak met 15% te vergroten en indien de uitbreiding niet binnen het bouwvlak past, deze eenmalig te overschrijden, met dien verstande dat de uitbreiding altijd binnen de bestemming Sport gerealiseerd dient te worden. Reclamant heeft dus voldoende ontwikkelingsmogelijkheden mits aan de daartoe gestelde criteria wordt voldaan. Daarbij zal de milieubelasting op het perceel Kleinjansweg 3 nadrukkelijk aan de orde komen. Indien de plannen van reclamant concreet worden/zijn, dan bestaat de mogelijkheid hierover met de gemeente in gesprek te gaan. De zienswijze is ongegrond.

Het gebruik van de opstallen, die buiten het bouwvlak blijven, ten behoeve van opslag levert geen strijd op met het bestemmingsplan mits de opslag ten dienste staat van de bestemming. Voorts mag het gebruik van de opstallen dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, op grond van het overgangsrecht worden voortgezet. Een speciale aanduiding voor het gebruik is dan ook niet nodig.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **88.**

### **Samenvatting**

Reclamant verzoekt om de agrarische bestemming op het perceel Kluiinhaarsweg 2 voor in ieder geval 5 jaar te behouden. Er worden nog wel agrarische activiteiten bedreven door derden en reclamant wil misschien in de toekomst, vanwege de ontslagronden in de bouw, de mogelijkheid hebben om zijn agrarische bedrijf weer op te pakken.

### **Beantwoording**

Op basis van de zienswijze wordt niet duidelijk wat de aard en omvang van de agrarische activiteiten zijn. Op basis van de ons ter beschikking staande gegevens blijkt dat er maximaal 130 schapen gemeld zijn (Besluit landbouw). Aan de hand van deze gegevens is de conclusie gerechtvaardigd dat de activiteiten als hobbymatig worden beoordeeld en de agrarische activiteiten onvoldoende omvang hebben om een agrarische bestemming te kunnen toekennen.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.



**89.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Kluinhaarsweg 8. Het perceel van reclamant is van agrarische bestemming teruggebracht naar woonbestemming. Reclamant verzoekt het perceel de toevoeging te geven die bedrijfsmatige activiteiten in de toekomst mogelijk maakt zonder aanpassing van het bestemmingsplan.

**Beantwoording**

De aanduiding waar reclamant op doelt is opgenomen voor bedrijven die in de vigerende bestemmingsplannen nog een agrarische bestemming hebben. De betreffende aanduiding ('specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing') biedt de mogelijkheid om voormalige agrarische bebouwing te hergebruiken voor andere vormen van bedrijvigheid. Dit worden nevenfuncties of vervolgfuncties genoemd.

In het geval van reclamant is geen sprake van een voormalige agrarische bestemming. Ook zijn er geen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De mogelijkheden voor nevenfuncties zijn daarom beperkt tot de activiteiten zoals beschreven in tabel 31.1 van de planregels, conform het beleid zoals dat omschreven is in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om binnen de bestemming Wonen de nevenfuncties 'kleinschalig kamperen' en 'plattelandskamers' te realiseren, mits aan de regels in artikel 31.5 wordt voldaan.

Het bestemmingsplan voorziet al in een enkele activiteit die reclamant in zijn zienswijze beschrijft (boerencamping). Activiteiten, anders dan in de hiervoor genoemde artikelen opgenomen, zijn niet mogelijk binnen bestemming Wonen en ook niet passend in het gemeentelijk beleid. Het is dan ook niet wenselijk het bestemmingsplan hier op aan te passen.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 90.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Knapenveldseweg 19. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt om de bouwkavel te vergroten voor recreatie. Volgens het bestemmingsplan mogen er op kleinschalig gebied campings worden gerealiseerd.
2. Reclamant verzoekt om een schuur/overkapping met een ontvangstruimte te bouwen en vraagt aan welke voorwaarden moet worden voldaan en wat wordt verstaan onder natuurgerichte activiteiten.
3. Reclamant geeft aan dat het niet de bedoeling is om uit aanvullende hobbymatige werkzaamheden inkomsten te halen.
4. Reclamant geeft aan zich aan te sluiten bij de brief van de heer Sikkens, Knapenveldseweg 19a. Reclamant wil daarom de gevraagde stukken ontvangen.

### Beantwoording

1. Er is geen aanleiding gevonden om op het eerdere antwoord op de inspraakreactie terug te komen. Reclamant noemt in zijn zienswijze geen nieuwe argumenten. De vorm en omvang van het bestemmingsvlak is afgestemd op het vigerende plan en het huidige erf. Het vergroten van het bestemmingsvlak is in strijd met het principe van concentratie van bebouwing en om die reden ongewenst. Kleinschalig kamperen kan onder voorwaarden via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan als nevenfunctie (maximaal 25 plaatsen). Reclamant kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een afwijkingsverzoek indienen voor realisatie van het kleinschalig kampeerterrein.
2. Het beleid van de gemeente is om 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning toe te staan. Nieuwbouw van bijgebouwen (boven de 100 m<sup>2</sup>) is alleen toegestaan indien bebouwing wordt ingeleverd. Uitbreiding tot 250 m<sup>2</sup> is mogelijk mits wordt aangetoond dat hierdoor daadwerkelijk een bijdrage wordt geleverd aan natuur- en/of landschapsbeheer, waarbij minimaal 1 ha grond moet worden beheerd. Voor de exacte voorwaarden wordt verwezen naar artikel 31.3.1.
3. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
4. Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om woningsplitsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Op het verzoek om toezending van documenten met een beroep op de Wet openbaarheid van Bestuur, is reclamant in een aparte brief geantwoord. Voor het betreffende perceel is geen bouwvergunning afgegeven voor een extra woning. Voor de bedoelde locatie is in 1985 een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de bestaande woning. Er is niet aangetoond dat er sprake is van een situatie die valt onder het overgangsrecht van het vigerende plan, derhalve ligt medewerking aan splitsing niet in de rede. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan blijft de bestemming voor één woning gehandhaafd, het toevoegen van een extra woning is niet aan de orde. Gezien het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid is het niet toegestaan extra woningen toe te voegen in het buitengebied. Er worden geen redenen gezien om hiervan af te wijken. Private eigendomsverhoudingen hoeven geen redenen te zijn voor planologisch aanpassing.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 91.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Knapenveldseweg 19a. Reclamant maakt bezwaar tegen de redenering van de gemeente als antwoord op de inspraakreactie. De vergunde woningvergroting betrof de bouw van een nieuwe woning, gebouwd naast de bestaande woning. Dat blijkt ook uit de eigendomssituatie (kadaster) en de wijze van OZB-heffing. Van sloop van de oude woning is het nooit gekomen. Naar aanleiding van gesprekken die zijn gevoerd met twee wethouders, mocht reclamant verwachten dat het bij de bestemmingsplanprocedure van dit bestemmingsplan tot woningsplitsing zou komen.

### **Beantwoording**

Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om woningsplitsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende.

Voor het betreffende perceel is geen bouwvergunning afgegeven voor een extra woning. Voor de bedoelde locatie is in 1985 een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de bestaande woning. Er is niet aangetoond dat er sprake is van een situatie die valt onder het overgangsrecht, derhalve ligt medewerking aan splitsing niet in de rede. Het gemeentebestuur stelt vast dat er onvoldoende aanknopingspunten bestaan voor het oordeel dat het gerechtvaardigd vertrouwen bij reclamant is gewekt dat bij de integrale bestemmingsplanherziening voor het buitengebied een woningsplitsing zal worden meegenomen. De enkele (gestelde) mededeling van een lid van het college dat de woningsplitsing zou worden meegenomen, is daarvoor niet voldoende. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan blijft de bestemming voor één woning gehandhaafd, het toevoegen van een extra woning is niet aan de orde. Gezien het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid is het niet toegestaan extra woningen toe te voegen in het buitengebied. Er worden geen redenen gezien om hiervan af te wijken. Private eigendomsverhoudingen hoeven geen redenen te zijn voor planologisch aanpassing. Voor toekenning van adressen en aanslagen op grond van gemeentelijke belastingen gelden andere regels die ruimtelijk niet relevant zijn en waaraan dus in het kader van het bestemmingsplan geen rechten kunnen worden ontleend.

Op basis van het vorenstaande concludeert het gemeentebestuur dat het gestelde door reclamant geen aanleiding geeft een wijziging van het standpunt, zoals dat verwoord is in het antwoord op reclamants inspraakreactie.

Op het verzoek om toezending van documenten met een beroep op de Wet openbaarheid van Bestuur is reclamant in een aparte brief geantwoord.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 92.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Knapenveldsweg 29. Reclamant verzoekt tot het opnemen van de kuilplaat aan het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, omdat deze reeds 30 jaar deels op een afstand van meer dan 50 m van het bouwvlak ligt, zodat toekomstige aanpassingen mogelijk blijven.

### **Beantwoording**

Op luchtfoto's uit 1992 en 2001 is de betreffende kuilplaat zichtbaar. Deze valt derhalve onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte (1994) en dient daarom nu positief te worden bestemd.

De kuilplaat wordt conform verzoek van reclamant in zijn huidige omvang positief bestemd middels een aanduiding.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.

**93.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Koepelweg 7. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de achterkant met 18 m te vergroten zodat de mestsilos verplaatst kan worden en zo het bedrijfsplan gerealiseerd kan worden.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende.

Het huidige bouwvlak heeft een grootte van 1,5 ha. Omdat het bouwvlak nog niet volledig is gebruikt, ontbreekt op dit moment de noodzaak om het bouwvlak te vergroten ten behoeve van de mestsilos. Het bouwvlak biedt voldoende ruimte om de mestsilos te verplaatsen.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **94.**

### **Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen de vorm van het bouwvlak aan de Koldeweesweg 1, omdat het deels op grond is gelegen die niet in eigendom is van reclamant en verwijst hiervoor naar bijgevoegde kaartuitsnede.

Tevens verzoekt reclamant de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming, omdat het agrarisch bedrijf inmiddels is beëindigd.

### **Beantwoording**

De door reclamant voorgestelde aanpassing van het bouwvlak is een bouwvlak afgestemd op het huidige erf. Dit is in lijn met het beleid zoals dat wordt gehanteerd voor beëindigde agrarische bedrijven. Het bouwvlak wordt conform verzoek van reclamant aangepast en de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen met een aanduiding 'sw-vbb'. Met deze aanduiding wordt aangegeven dat het een voormalig agrarisch bedrijf betreft. De verbeelding wordt aangepast conform de kaart bij de zienswijze.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**95.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Koldeweeweg 11 te Nieuw Heeten waar een agrarisch bedrijf gevestigd is.

1. Reclamant geeft aan dat op het perceel in 1997 een overdekte manege is gerealiseerd en verzoekt de activiteiten die hiermee gepaard gaan op te nemen in het bestemmingsplan zodat de manege voortgezet kan worden.
2. Reclamant verzoekt om op het perceel de aanduiding 'paardenhouderij' op te nemen, aangezien op het bedrijf paarden worden gehouden.
3. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Agrarisch op het perceel rust en dat intensieve veehouderij is toegestaan aangezien het perceel is gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied. Reclamant geeft aan dat het bedrijf de agrarische activiteiten voorlopig voortzet, maar dat deze activiteiten de komende jaren afgebouwd gaan worden en dat het bedrijf zich hoofdzakelijk wil gaan richten op de manegeactiviteiten. Reclamant geeft aan dat het bedrijf met de gemeente wil overleggen over de mogelijkheden, aangezien de manegeactiviteiten en de agrarische activiteiten aparte bestemmingen zijn.

**Beantwoording**

1. In 1996 is door middel van een bouwvergunning medewerking verleend aan het bouwen van een manegehal. Destijds was dit gebruik nog ondergeschikt aan het hoofdgebruik, namelijk agrarisch (varkenshouderij) en paste dit binnen de agrarische bestemming. Op basis van de geldende milieuvergunning mogen er op dit moment ongeveer 40 paarden en 1.200 varkens aanwezig zijn. Naar aard en omvang is de manege even groot als de intensieve veehouderijtak. Er is dus geen sprake meer van een ondergeschikte nevenactiviteit en zou dit gebruik binnen de agrarische bestemming moeten worden aangeduid. Bij punt drie wordt hier nader op ingegaan.
2. Het bestemmingsplan kent drie soorten paardenactiviteiten: paardenfokkerij (agrarisch), paardenhouderij (agrarisch met aanduiding) en een manege (sport met aanduiding). Omdat hier gaat om een manege, zou de bestemming sport met de aanduiding manege het juiste zijn als het puur en alleen gaat om het bestemmen van de paardenactiviteiten.
3. Reclamant constateert terecht dat de manegeactiviteiten en de agrarische activiteiten aparte bestemmingen zijn. Omdat reclamant duidelijk aangeeft dat het bedrijf de agrarische activiteiten voorlopig voortzet, maar dat deze activiteiten de komende jaren afgebouwd gaan worden en dat het bedrijf zich hoofdzakelijk wil gaan richten op de manegeactiviteiten, is het geoorloofd om de bestemming Sport op te nemen met de aanduiding 'manege'. Hiermee komt de intensieve veehouderij onder het overgangsrecht te vallen. De intensieve veehouderij mag onder het overgangsrecht wel worden voortgezet binnen de planperiode. Omdat binnen een planperiode van tien jaar deze activiteit gestaakt zal worden, is dit mogelijk. Hiermee wordt het meest recht gedaan aan het verzoek van reclamant. De regeling is hiermee gericht op het realiseren van de manege als hoofdfunctie waarbij de intensieve veehouderij wordt beëindigd. Bij het toekennen van de bestemming Sport met de aanduiding 'manege' is overwogen dat de manege in feite al middels de bouwvergunning in 1996 is toegestaan. Conform de systematiek van bestemmingslegging bij maneges wordt een strak bouwvlak opgenomen met beperkte uitbreidingsruimte.

**Conclusie**

De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 96.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Koldeweesweg 24 te Heeten. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant geeft aan dat volgens het vigerende bestemmingsplan zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van de Koldeweesweg een bouwvlak aanwezig is. In het voorontwerpbestemmingsplan was het bouwvlak aan de oostzijde vrijwel geheel geschrapt en met een inspraakreactie is verzocht om dit bouwvlak alsnog op te nemen in het plan, maar zoals blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan en het antwoord van de gemeente, is hieraan niet tegemoetgekomen. Wel is het bouwvlak aan de westzijde vergroot. In de bijlage is met een notitie door reclamant de noodzaak van de aanwezigheid van een bouwvlak aan de oostzijde aangegeven. Reclamant wijst er daarnaast op dat het perceel is gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied en dat de belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden in strijd is met de Reconstructiewet.
2. Reclamant heeft bedenkingen over de toewijzing van Waarde - Landschap 1 aan een deel van de percelen en waarom er hierbij verschillen zijn tussen het ontwerpbestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan. Deze aanwijzing vormt een belemmering voor de bouw van een nieuwe stal aan de oostzijde van de Koldeweesweg. Het niet tegemoetkomen aan de wens tot aanpassing van het bouwvlak leidt volgens reclamant tot grote schade.

### Beantwoording

1. Voor de wijze waarop is omgegaan met verzoeken om vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Gezien de bedrijfsomvang van tussen de 10 en 40 nge is een bouwvlak afgestemd op het bestaande erf toegekend. Conform de beleidsuitgangspunten laat de bedrijfsomvang een vergroting van het bouwvlak niet toe. Een kleine aanpassing van het bouwvlak ter compensatie van weggevallen mogelijkheden aan de overzijde weg en voor de verandering van de vorm van het bouwvlak, is bij de beoordeling van de inspraakreactie wel toegestaan. Het bouwvlak is daarom in het ontwerp deels conform het verzoek van reclamant aangepast. De uitbreidingsruimte is daarbij aan de westzijde van de weg gegeven, vanwege de landschappelijke waarden (es) aan de oostzijde van de weg. Het niet vergroten van het bouwvlak betekent niet dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in een landbouwontwikkelingsgebied belemmert worden. Het bestemmingsplan biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheden om het bouwvlak uit te breiden. Hierbij moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Er is dus geen sprake van enige strijd met de Reconstructiewet. Omdat uit de zienswijze onvoldoende gebleken is dat er concrete plannen zijn die binnenkort uitgevoerd worden, wordt er geen aanleiding gezien het bouwvlak te vergroten.
2. Het klopt dat de es ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan richting het perceel Koldeweesweg 24 is geschoven. Geconstateerd is dat bij de vertaling van de analoge kaart met essen van het Landschapontwikkelingsplan een verschuiving van de essen is opgetreden. Via de provincie Overijssel is een digitale kaart van de essen beschikbaar gekomen. De dubbelbestemming is met de digitale kaart en aanvullende inventarisaties in het veld op basis van de inspraakreacties aangepast. De dubbelbestemming 'Waarde - landschap - 1' geeft geen belemmeringen binnen een bouwvlak. Aan de oostzijde van de Koldeweesweg kan gebouwd worden binnen het opgenomen bouwvlak. De argumentatie waarom aan de oostzijde geen groter bouwvlak is opgenomen, is reeds onder punt 1 uiteengezet.



Ambtelijk is geconstateerd dat de twee aanwezige woningen aaneengebouwd zijn. Derhalve wordt de verbeelding aangepast door de aanduiding 'aaneengebouwd' op te nemen.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- Ambtshalve wordt de verbeelding aangepast

## **97.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Kreilemansweg 6. Reclamant heeft bezwaar tegen de toekenning van archeologische waarde aan het bouwblok. Het perceel is volgens reclamant tussen 1960 en 1965 afgegraven en nadien is er grondverbetering toegepast waarbij is geroerd tot 70 cm, waardoor eventuele sporen zijn uitgewist.

### **Beantwoording**

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.3. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende.

De stelling dat de grond geroerd is wordt niet met bewijsstukken onderbouwd. De dubbelbestemming wordt niet aangepast.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**98.****Samenvatting**

Reclamants zienswijze heeft betrekking op de percelen grond, gelegen aan de Krieghuisweg in Raalte, onmiddellijk ten westen van de camping de Krieghuusbelten. In het nieuwe plan hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen.

Het perceel gemeente Raalte, sectie T, nummer 258, gelegen aansluitend aan de camping de Krieghuusbelten, heeft al 20 jaar de bestemming Tuin. Reclamant verzoekt deze bestemming voor het perceel op te nemen. Reclamant verwijst hierbij naar vergelijkbare aanduidingen in de omgeving.

**Beantwoording**

De door reclamant genoemde aanduidingen zijn opgenomen om bestaande legale activiteiten te bestemmen. Het gebruik als tuin van het genoemde perceel is nooit middels een wijziging van het bestemmingsplan, vergunning of via vrijstelling gerealiseerd. Het gebruik als tuin is in strijd met de agrarische bestemming. De bewering dat deze gronden al 20 jaar als tuin in gebruik zijn wordt niet met bewijsstukken onderbouwd. Uit nader onderzoek blijkt het volgende. Op een luchtfoto van 17 mei 1992 is zichtbaar dat een deel van dit perceel als (sier)tuin in gebruik is. Op grond van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte (1994) mag het gebruik van deze gronden worden voortgezet. De tuin is sindsdien vergroot. Deze vergroting valt niet onder het overgangsrecht van het vigerende plan. Het realiseren van siertuinen op agrarische percelen past niet in het beleid voor het buitengebied. Dergelijke tuinen leiden tot verrommeling van het landschap, zeker indien deze los van woonbebouwing worden gerealiseerd, zoals hier het geval is. De na 1994 gerealiseerde vergroting wordt daarom niet gelegaliseerd. Het gebruik als tuin met een oppervlakte van circa 30 x 15 m, aan de westzijde van het perceel, wordt positief bestemd middels de aanduiding 'siertuin'. De gronden hierbuiten blijven agrarisch bestemd.

**Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.

**99.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Krieghuisweg 2a.

1. Reclamant geeft aan dat het perceel aan de Krieghuisweg 2a waarop een bedrijf is gevestigd, tegen de ecologische hoofdstructuur ligt in een extensiveringsgebied en dat andere bedrijven eerst ook in of tegen deze hoofdstructuur lagen, maar dat rond deze bedrijven nu een vrije zone van 250 m ligt. Reclamant is van mening dat deze zone ook rond het genoemde perceel moet komen waardoor het in een verwevingsgebied komt te liggen.
2. Reclamant wil dat het bouwblok wordt vergroot van 1,5 ha naar 2 ha en geeft daarvoor argumenten:
  - a. er is sprake van een intensieve veehouderij die al voor 25-9-2008 actief is;
  - b. bedrijf heeft meer dan 70 nge;
  - c. volgens artikel 3.2 sub b moet een paardenbak binnen een bouwblok liggen;
  - d. er is ruimte nodig voor de verwerking en bewerking van mest;
  - e. volgens artikel 3.4.8 moet een biomassavergisting op een bestaand bouwvlak;
  - f. reclamant kan nergens vinden of waterberging binnen of buiten het bouwvlak moet liggen. Reclamant gaat er vanuit dat dit buiten het bouwvlak mag.
 Reclamant heeft in een bijlage bij de zienswijze het gewenste bouwblok aangegeven.
3. Reclamant geeft aan dat het aanliggende randgebied van de zandwinning is aangemerkt als N1, terwijl dit volgens de huidige regels pas zou gaan gelden als de gehele zandwinning klaar is. Reclamant geeft aan dat het weer moet worden teruggezet naar de huidige vorm. Reclamant geeft hierbij aan artikel 5.05 sub D bijlage 8 niet te kunnen vinden en dit nog van de gemeente te willen ontvangen en over dit punt in een later stadium nog zienswijze in te willen dienen.
4. Reclamant geeft aan dat de veldschuur niet meer op de plankaart zichtbaar is en dat deze alsnog moet worden geplaatst.

**Beantwoording**

1. Het bedrijf van reclamant ligt niet in extensiveringsgebied, maar in verwevingsgebied. De bossen ten noorden van het perceel liggen wel in extensiveringsgebied. De reconstructiezonering is vastgelegd in het Reconstructieplan Salland-Twente en de Omgevingsvisie Overijssel. Het Reconstructieplan is op gemeentelijk niveau al vertaald in een bestemmingsplan: de partiële herziening intensieve veehouderij. De reconstructiezonering is in dit bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen. De gemeente heeft geen beleidsvrijheid op dit punt. Het is dan ook niet mogelijk de door reclamant gevraagde wijziging door te voeren.
2. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het bouwvlak is al verruimd tot 1,5 ha naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant. Het bouwvlak, zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, biedt nog voldoende uitbreidingsruimte voor de geschetste activiteiten. Er is onvoldoende noodzaak voor verdere uitbreiding van het bouwvlak. Indien die noodzaak in de toekomst alsnog ontstaat, dan bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid voor verdere vergroting tot 2 ha. Het vergroten van het bouwvlak naar 2 ha is bovendien een ontwikkeling die te groot is om in dit bestemmingsplan mee te nemen. Bij een bouwvlak van een dergelijke omvang is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing (provinciaal beleid). Dit houdt in dat naast de gebruikelijke landschappelijke inpassing van de ontwikkeling moet worden voorzien in een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. De toepassing hiervan vereist te veelmaatwerk om in deze algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mee te nemen.

Een paardenbak kan via afwijking ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Waterberging bestaat in verschillende vormen. Onduidelijk is welke vorm reclamant bedoelt. Vormen van waterberging waarvoor geen bouwwerken nodig zijn, zijn inderdaad denkbaar buiten het bouwvlak.

3. In het nu geldende bestemmingsplan voor de zandwinning (bestemmingsplan Zandwinning het Hooge Broek) zijn deze gronden (met bestemming Natuur-1) bestemd voor 'natuurgebied annex oever'. Zowel de begrenzing van deze bestemming als de regels die horen bij deze bestemming, zijn 1 op 1 uit het bestemmingsplan Zandwinning Hooge Broek overgenomen. Het is daarom niet duidelijk wat reclamant bedoelt met 'terugzetten naar de huidige vorm'. Bijlage 8 is beschikbaar op zowel [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) als in het papieren exemplaar dat op het gemeentehuis ter inzage lag. Reclamant was derhalve in de gelegenheid kennis te nemen van deze bijlage. Opgemerkt wordt dat ook deze bijlage 1 op 1 is overgenomen uit het vigerende plan voor de zandwinning. Reclamant is desondanks in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze aan te vullen op dit punt. Er is geen aanvulling ontvangen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
4. Van de betreffende veldschuur zijn bij de gemeente geen vergunningen bekend. De betreffende veldschuur is al zichtbaar op de luchtfoto van 1992 en valt daarmee onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan. Om te voorkomen dat de schuur opnieuw onder het overgangsrecht valt wordt de schuur in zijn huidige omvang bestemd met de aanduiding 'veldschuur'.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.

**100.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Laarhoeksweg 2-4. Reclamant geeft aan dat volgens de reactie van de gemeente op de eerder gedane inspraakreactie er geen bouwvergunning bekend is die toestaat dat er 2 woningen op het adres Laarhoeksweg 2 en 4 zijn. Volgens reclamant is in 1955 aan de grootouders toestemming gegeven om naast de bestaande boerderij een woning te bouwen in de vorm van een kookhuisje, waarin tot medio 1993 bewoning plaatsvond. Reclamant heeft om een en ander aan te tonen in de bijlage een brief van de gemeente van 21-4-2006, een kaart behorende bij een ruilverkavelingsplan uit 1970 en notariële aktes opgenomen.

**Beantwoording**

De door reclamant aangehaalde brief van de gemeente gaat over een IBA. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State levert een benadering als twee woningen in het kader van riolering, huisnummering, gemeentelijke belastingen etc. geen planologische rechten op. Dat in deze brief in het kader van het Lozingenbesluit bodembescherming wordt gesproken over 2 woningen, betekent dan ook niet dat twee woningen ook planologisch zijn geregeld. Zoals in het kader van de inspraak is opgemerkt, is in het vigerende bestemmingsplan Ramelerveld (vastgesteld in 2003) sprake van 1 woning. Reclamant geeft aan dat het pand met huisnummer 4 tot 1993 bewoond is geweest. Dit blijkt ook uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA). Sindsdien zijn geen personen meer op huisnummer 4 ingeschreven geweest. De situatie zoals in het vigerende bestemmingsplan opgenomen is, was dus ook in overeenstemming met de situatie zoals die al gedurende 10 jaar (1993-2003) hier was. Hieruit concluderen wij dat het opnemen van 1 woning in zowel het vigerende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan correct is.

Ten aanzien van de eerste bijgevoegde notariële akte merken wij op dat hier slechts uit blijkt dat op een zeker moment bewoning heeft plaatsgevonden ter plaatse van deze twee huisnummers. Dat dit legaal plaatsvond is hiermee niet aangetoond. Bovendien blijkt uit het voorgaande dat de bewoning al ruimschoots voor de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan was beëindigd. Zoals gezegd levert het hebben van een huisnummer geen planologische rechten op. In de tweede bijgevoegde akte wordt gesproken over een eerste recht van hypotheek voor 'het boerenwoonhuis met bedrijfsgebouwen, schuren en verdere opstallen (...) aan de Laarhoeksweg 2 en 4.' Hier wordt gesproken over een 'boerenwoonhuis' (enkelvoud). Dit bevestigt dat, ondanks de dubbele huisnummering, hier sprake was van 1 woning. Met deze akte wordt dus juist onderbouwd dat hier slechts sprake is van 1 woning.

Reclamant stelt verder dat er in 1955 toestemming is gegeven voor de bouw van een woning in de vorm van een kookhuisje, naast de reeds bestaande boerderij. Deze bewering wordt niet met bewijsstukken onderbouwd. De eerst beschikbare vergunning in het gemeentearchief voor dit perceel stamt uit 1953. Het betreft de bouw van een schuur. Vervolgens zijn in de jaren 50 en begin jaren 60 meerdere vergunningen verleend voor: de bouw van een kippenhok (1956), een (tweede?) kippenhok (1959) en de uitbreiding van een stal (1963). Deze laatste vergunning is in 1965 ingetrokken. Op basis van deze informatie concluderen wij dat geen bouwvergunning is verleend voor een tweede woning.

De aangeleverde bewijsstukken leiden dan ook niet tot een andere conclusie dan in de inspraak reeds is getrokken.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**101.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Lageweg 3. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

- de boerderij te bestemmen als een twee-onder-een-kap, omdat de boerderij sinds 1966 als dubbel bewoond is aangewezen. De panden zijn ook kadastraal gescheiden; ook de nutsaansluitingen zijn gescheiden;
- de geplaatste hooibergkap op perceel 366 in te passen in het landschap. Op dit perceel is een rustpunt ingericht voor fietsers en wandelaars; daarnaast krijgt het de bestemming voor opslag van hooi en stro voor de dieren. Graag dit opnemen in verband met de karakteristieke gebouwen in het boerenlandschap.

**Beantwoording**

1. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied' zonder bebouwing. Uit nader onderzoek blijkt dat, zoals door reclamant reeds wordt aangegeven, op het perceel Lageweg 3 en 5 feitelijk sinds 1966 sprake is van twee vergunde wooneenheden. Er is dan ook alleszins reden om twee woningen met de benaming aaneengebouwd op te nemen in het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor het toevoegen van een bijgebouw van een omvang van 100 m<sup>2</sup>. De hooiberg voldoet aan deze maatvoering qua oppervlakte. De hooiberg is echter buiten het bouwblok gesitueerd en bovendien op een grotere afstand dan 20 m van het hoofdgebouw. Uitbreiding van het bouwvlak en verruiming van de afstandsmaat stuit ruimtelijk en landschappelijk op overwegende bezwaren. De hooiberg voldoet verder niet aan de planregels voor wat betreft goothoogte en bouwhoogte. De hooiberg kan dus niet op de huidige plaats blijven staan.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 102.

### Samenvatting

1. Reclamant verzoekt de productie van biomassa (door verbouw van energiegewassen) voor energieproductie mogelijk te maken. Verzocht wordt de productie van biomassa als subcategorie als agrarische activiteit op te nemen, zodat duidelijk is dat op een terrein met een dergelijke bestemming niet natuur, maar biomassa als agrarische bestemming is bedoeld.
2. Het aanplanten van riet, wilgen etc. moet niet belemmerd worden door kwalificaties als natuur of het moeten aanvragen van kapvergunningen.
3. Namens een cliënt aan de Lageweg 3 wordt verzocht het NSW-landgoed gelegen aan de Lageweg 3 inclusief het waterretentiegebied te bestemmen als agrarisch/natuur met als kwalificatie het verbouwen van biomassa.
4. Omdat de eigenaar van de Lageweg 3 de activiteiten in het verbouwen van biomassa en de verwerking daarvan wil uitbreiden, wordt verzocht een agrarische bestemming op te nemen in plaats van een woonbestemming.

### Beantwoording

1. Behoudens de aanleg van bos, is de verbouw van gewassen ten behoeve van productie van biomassa binnen de agrarische bestemmingen al mogelijk.
2. Het is niet geheel duidelijk op welke bestemming wordt gedoeld. De oogst van gewassen is binnen de agrarische bestemmingen mogelijk zonder vergunning. Binnen de bestemming Natuur is houtoogst toegestaan (biomassa).
3. De NSW-status heeft geen directe planologische betekenis. Verbouw van gewassen voor productie van biomassa is al mogelijk binnen de agrarische bestemmingen. Hiervoor is geen bestemmingswijziging nodig. Het voor het retentiegebied doorlopen projectbesluit/omgevingsvergunning wordt in het bestemmingsplan verwerkt. De waterberging wordt, conform het projectbesluit, voorzien van een natuurbestemming.
4. De locatie is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een woonbestemming. Het opnemen van een agrarisch bouwvlak zou nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf betekenen. Dit is alleen mogelijk als aan de voorwaarden zoals verwoord in artikel 3.7.1 wordt voldaan. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Bovendien dient voor een ontwikkeling van die omvang een aparte procedure te worden doorlopen. De bestemming wordt daarom niet gewijzigd.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk ongegrond. De bestemming van gronden langs de watergang krijgen de bestemming natuur, conform het projectbesluit
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.



## 103.Vervallen

## **104.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Lageweg 3 en 5 te Heino. Reclamant verzoekt om de aanduiding twee woningen (twee-onder-een-kap) op te nemen voor het bouwvlak van Lageweg 3 en 5, omdat reeds in 1966 dubbele bewoning vergund is en sindsdien dubbel bewoond is.

### **Beantwoording**

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied' zonder bebouwing. Uit nader onderzoek blijkt dat, zoals door reclamant reeds wordt aangegeven, op het perceel Lageweg 3 en 5 feitelijk sinds 1966 sprake is van twee vergunde wooneenheden. Er is dan ook alleszins reden om twee woningen met de benaming aaneengebouwd op te nemen in het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**105.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Lageweg 5 te Raalte. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt de boerderijwinkel en de recreatieve activiteiten in het bouwvlak op te nemen.
2. Reclamant verzoekt tot vergroting en aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van uitbreiding van het bedrijf en ten behoeve van de opname van de boerderijwinkel en recreatieve activiteiten.

*Hoorzitting*

1. Reclamant geeft aan dat de nieuwe boerderijwinkel buiten het bouwvlak ligt.
2. Verder vraagt reclamant of de nge-beoordeling wel correct is uitgevoerd.

**Beantwoording**

1. Een boerderijwinkel (verkoop aan huis van agrarische producten) is al bij recht toegestaan binnen de agrarische bestemming. Onduidelijk is op welke recreatieve activiteiten wordt gedoeld. Opgemerkt wordt dat enkele recreatieve activiteiten bij recht zijn toegestaan (als nevenfunctie) en voor andere nevenfuncties afwijkmogelijkheden in het plan zijn opgenomen.
2. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Gezien de bedrijfsomvang van tussen de 10 en 40 Nge is een bouwvlak afgestemd op het bestaande erf toegekend. De bedrijfsomvang laat een vergroting van het bouwvlak niet toe. De toekomstplannen zijn onvoldoende concreet om de noodzaak van uitbreiding aan te tonen.

*Hoorzitting*

1. De stelling van reclamant dat de boerderijwinkel buiten het bouwvlak ligt is correct. Het bouwvlak wordt aangepast zodat alle bebouwing binnen het bouwvlak ligt.
2. Naar aanleiding van de hoorzitting is een nieuwe nge-berekening gedaan. Uit de laatste informatie blijkt dat het bedrijf een bedrijfsomvang tussen de 40 en 70 nge heeft. Deze bedrijfsomvang laat enige uitbreiding toe. Er wordt een bouwvlak van 110 m bij 90 m opgenomen.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

*Hoorzitting*

De verbeelding wordt naar aanleiding van de hoorzitting aangepast.

## **106.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Langerhorstweg 30. De locatie is een agrarisch bedrijf. Reclamant verzoekt om de noordelijke grens van het bouwvlak evenwijdig aan de perceelgrens te leggen, zoals in de bijlagekaart door reclamant is aangegeven.

### **Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. De verlegging van de noordelijke grens zou tot een vergroting van het bouwvlak leiden. Een vergroting behoort niet tot de mogelijkheden, omdat het toegekende bouwvlak nog grotendeels onbenut is. Dit ondanks de aannemelijkheid dat het bedrijf een volwaardig agrarisch bedrijf is (groter dan 70 nge). Ongeveer een derde van het bouwvlak is op dit moment bebouwd. Het bouwvlak biedt dus meer dan voldoende mogelijkheden om de bedrijfsvoering op een optimale manier uit te breiden. Wel kan tegemoetgekomen worden aan het verzoek door het bouwvlak evenwijdig met de erfgrans te leggen. Dit kan door middel van het draaien van de noordelijke bouwvlakgrens vanuit het midden van de lijn.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**107.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Lemelerveldseweg 15 en omgeving. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt om vergroting van het bouwvlak aan de Lemelerveldseweg 15 met 42,5 m in oostelijke richting. Op het huidige bouwvlak is geen ruimte meer. De bedrijfsomvang (153 nge) rechtvaardigt een bouwvlak van 1,5 ha. Ook heeft reclamant een geurberekening meegezonden, waaruit blijkt dat de uitbreiding past binnen de normen van de Wet geurhinder en veehouderij.
2. Indien de gemeente niet kan instemmen met het verzoek het bouwvlak te vergroten, verzoekt reclamant de vorm van het bouwvlak aan te passen conform de meegezonden afbeelding.
3. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Deze verzoekt de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
4. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de bestemming Archeologie - 2 van de gronden op en rondom het bouwvlak Lemelerveldseweg 15. De grond is in het verleden afgegraven en dermate verstoord dat er geen archeologische waarden in de grond zitten.

**Beantwoording**

1. Er liggen diverse geurgevoelige objecten (woningen) in de nabijheid van het bedrijf van reclamant. Voor de contourberekening van de geurnorm wordt voor de ligging van de emissiepunten uitgegaan van de randen van het bouwvlak. Dit omdat tot op deze grens gebouwd mag worden en uitgegaan moet worden van optimalisatie van het bouwvlak. Uitgaan van de randen van het bouwvlak is in lijn met bestaande jurisprudentie waaruit volgt dat de veehouder het recht heeft om overal op zijn bouwvlak te bouwen. Voor de hoogte en diameter van de emissiepunten, de uittreedsnelheid en de gebouwhoogte, wordt uitgegaan van de vergunde situatie. Omdat het perceel niet gelegen is in een concentratiegebied, geldt er een maximale geurnorm van 8 odour units en niet van 14 odour units. Op basis van de door de ons uitgevoerde berekening blijkt dat niet kan worden voldaan aan de gehanteerde geurnorm van 8 odour unit. Derhalve kan niet worden meegewerkt aan het verzoek. Via een aparte procedure kan worden bezien of een maatwerkoplossing mogelijk is. Dit vereist nauwkeurig onderzoek dat niet in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied kan plaatsvinden.
2. Zie punt 1.
3. Zie de algemene beantwoording onder 2.2.1.
4. Zie de algemene beantwoording onder 2.2.3. Uit de zienswijze blijkt niet dat de grond geroerd is. Er zijn hiertoe geen bewijsstukken aangeleverd. Mocht in de toekomst blijken dat de archeologische verwachtingswaarde bijgesteld moet worden, dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de waarde aan te passen door middel van een wijzigingsplan.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 108.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Lemelerveldseweg 36 en omgeving. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt de vorm van het bouwvlak aan de Lemelerveldseweg 36 aan te passen conform de meegezonden afbeelding. Het bouwvlak ligt nu deels op grond van de buurman en een deel van het bouwvlak kan niet worden bebouwd vanwege een stroomhuisje.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Deze verzoekt de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
3. Reclamant verzoekt dat de bedrijfswoning maximaal 1.200 m<sup>3</sup> inhoud mag hebben, zodat deze in verhouding is tot bijbehorende bedrijfsgebouwen en in overeenstemming is met de inhoud van woningen met bijgebouwen op de bestemming Wonen.

### Beantwoording

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze van reclamant betekent dit het volgende. In het vigerende bestemmingsplan was op deze locatie nog sprake van twee aparte bouwvlakken. Het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is daarom al groter dan gebruikelijk (groter dan 1,5 ha). Inmiddels is echter sprake van 1 agrarisch bedrijf met 1 milieuvergunning. Deze feitelijke situatie is ook in het bestemmingsplan verwerkt: er is 1 bouwvlak opgenomen.  
In de Nota inspraak en Overleg is aangegeven dat het bouwvlak conform het beleid, zoals verwoord in de algemene beantwoording onder 2.2.1, teruggebracht wordt tot 1,5 ha. Per abuis is dit niet op de verbeelding verwerkt.

Het bouwvlak wordt ambtshalve op basis van hetgeen al is aangegeven in de Nota Inspraak en Overleg aangepast en er wordt een bouwvlak van 1,5 ha opgenomen. Binnen dit oppervlak is ruim voldoende ontwikkelingsruimte aanwezig. Bij deze aanpassing wordt rekening gehouden met de eigendomsgrens.

2. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1.
3. Zie algemene beantwoording onder 2.2.8.

### Conclusie

1. De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt ambtshalve aangepast.
2. De zienswijze is deels gegrond. De regels worden aangepast.
3. De zienswijze is deels gegrond. De regels worden aangepast.

**109.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Lemelerweg 62. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

*1. Uitbreiding bebouwing*

Op grond van de bouwregels, artikel 6.2.d, is aangegeven dat het bedrijf niet meer mag uitbreiden. In artikel 6.3.1 onder c wordt een mogelijkheid tot afwijking van de bouwregels middels een 25%-uitbreiding toegestaan voor agrarisch aanverwante bedrijven. Onder i wordt echter aangegeven dat dit niet geldt voor Lemelerweg 62. Dit is voor reclamant onaanvaardbaar. Hiermee wordt de verdere groei van het bedrijf beperkt en de machines kunnen niet onder een dak geplaatst worden.

Op grond van de volgende argumentatie is meer uitbreiding evident:

- toenemende omvang machine/werktuig: door capaciteitsbehoefte, autonome (technische) ontwikkeling worden machines en werktuigen steeds groter;
- diversiteit in machines/werktuigen: door toenemende technische mogelijkheden én ontzien van arbeidskracht zijn/worden steeds meer werken machinaal uitgevoerd.
- voorkomen verrommeling/buitenopslag: gezien de elektronica en kwetsbaarheid van apparatuur alsmede behoud ervan én ten behoeve van een professionele uitstraling is het in pandig stallen noodzakelijk.

Verzocht wordt het uitbreidingspercentage van bestaande bebouwing, genoemd in artikel 6.2.d te wijzigen voor agrarische loonbedrijven, i.c. het bedrijf van reclamant in ten minste 25%, óf ten minste de mogelijkheid tot een groter uitbreidingspercentage als vrijstellings-/wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.3.1.c op te nemen in het bestemmingsplan).

*2. Archeologie*

Reclamant dient, indien hij wenst te bouwen, een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren met alle kosten en lasten die daarbij horen. De bouwblokken zijn in het verleden al vergraven, het aantreffen van archeologische resten is ter plaatse onwaarschijnlijk en tot nu toe nog nooit aangetroffen.

Verzocht wordt het omgevingsvergunningstelsel en het archeologiebeleid te herzien en de belangen van reclamant hierin mee te nemen zodat in ieder geval zijn bouwvlak uitgezonderd wordt van vergunningplicht.

**Beantwoording**

1. In eerste instantie is gemeend om het bedrijf van reclamant uit te sluiten van de mogelijkheid om 25% uit te breiden. Deze keuze was gelegen in de relatief forse uitbreiding die recent nog is gerealiseerd en was in lijn met de Nota van Uitgangspunten die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. De zienswijze van reclamant geeft echter aanleiding om een nieuwe afweging te maken. Gelet op de relatie van loonbedrijven met het buitengebied, de door reclamant genoemde argumenten en gelet op het feit dat slechts drie bedrijven in het gehele plangebied zijn uitgesloten van deze regeling, achten wij het redelijk om de bepaling in artikel 6.3.1 onder i te laten vervallen. De zienswijze is in zoverre gegrond. Het uitbreidingspercentage voor agrarisch aanverwante bedrijven, waar loonbedrijven onder worden geschaard, is al groter dan het gebruikelijke uitbreidingspercentage van niet-agrarische bedrijven. Het is niet conform de beleidslijnen die de gemeente Raalte hanteert in het bestemmingsplan Buitengebied, om meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan niet-agrarische bedrijven. Indien in uitzonderingsgevallen toch meer uitbreiding noodzakelijk is, dient een aparte procedure te worden doorlopen. Binnen die procedure kan worden getoetst of de ontwikkeling uitvoerbaar is en kunnen er tevens afspraken gemaakt worden over compensatie in de vorm van een extra kwaliteitsimpuls. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.3.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.



**110.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Liederholthuisweg 21-23. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt de juiste bestemming op het bouwblok te laten rusten: het nu getekende bouwblok geel in te kleuren en voorzien van de W (van wonen) en het cijfer 2 (2 woningen).
2. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, welke bestemming volgens de verbeelding niet op het bouwblok rust, van het bouwblok te verwijderen (de tekst onder de button van [www.omgevingsplannen.nl](http://www.omgevingsplannen.nl)).
3. Eveneens is het wenselijk dat de gemeente er zorg voor draagt dat het ensemble, gelegen aan de Liederholthuisweg 21-23, opgenomen wordt in de lijst van 'Karakteristieke panden en erven in het buitengebied' (dit is door 't Oversticht aangewezen als karakteristiek erf).

**Beantwoording**

1. Uit de zienswijze blijkt dat de agrarische activiteiten zijn beëindigd. De bestemming wordt omgezet naar Wonen met de aanduiding 'sw-vbb'. Er is op grond van het vigerende bestemmingsplan en op grond van de voor dit perceel verleende bouwvergunningen slechts sprake van 1 woning. Via een afzonderlijke procedure wordt bezien of de woning kan worden gesplitst. Deze procedure is in gang gezet. De aanduiding '2 woningen' wordt pas opgenomen nadat de aparte procedure met succes is afgerond.
2. Reclamant constateert een verschil tussen de verbeelding zoals opgenomen op [www.Ruimtelijkeplannen.nl](http://www.Ruimtelijkeplannen.nl) en [www.sallandbuiten.nl](http://www.sallandbuiten.nl). De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' ligt wel degelijk op het perceel. In verband met de leesbaarheid van de PDF-bestanden op [www.sallandbuiten.nl](http://www.sallandbuiten.nl) is deze kaartlaag op een aparte kaart (kaartblad 13) weergegeven. Er worden geen inhoudelijke argumenten aangevoerd waarom deze dubbelbestemming verwijderd zou moeten worden. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. De website [www.omgevingsplannen.nl](http://www.omgevingsplannen.nl) is overigens geen website van de overheid. Wij gaan er vanuit dat op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt gedoeld.
3. Het erf is naar aanleiding van een concreet bouwplan beoordeeld door 't Oversticht en karakteristiek bevonden. De aanduiding 'karakteristiek' wordt opgenomen op de verbeelding

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **111.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Liederholthuisweg 53 te Liederholthuis. Reclamant maakt bezwaar tegen de reactie van de gemeente op de inspraakreactie van reclamant waarin gesteld wordt dat op het perceel geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden en dat de gemeente het daarom niet nodig vindt om het bouwvlak te wijzigen. Volgens reclamant vinden op het perceel wel agrarische activiteiten plaats. Reclamant geeft aan dat het bestaande bouwvlak gedeeltelijk gesitueerd is op landbouwgrond van een andere eigenaar en aangepast zou moeten worden zoals is aangegeven in de kaart die als bijlage bij de inspraakreactie was gevoegd, waardoor het mogelijk wordt om een veestal te bouwen.

### **Beantwoording**

Op basis van de zienswijze wordt niet duidelijk wat de aard en omvang van de agrarische activiteiten zijn. Op basis van de ons ter beschikking staande gegevens blijkt dat er geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten plaatsvinden. Aan de hand van deze gegevens is de conclusie gerechtvaardigd dat de activiteiten als hobbymatig worden beoordeeld. Uit controle blijkt niet dat het bouwvlak op gronden van een andere eigenaar is gesitueerd. Vermoedelijk vergist reclamant zich en interpreteert een lijn uit de topografische ondergrond als een kadastrale erfgrens. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**112.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Liederholthuisweg 65. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt om de aanduiding twee vrijstaande woningen op te nemen voor zijn perceel, conform vigerend bestemmingsplan en zoals besproken met de gemeente. Reclamant heeft het plan de tweede woning te bouwen, maar is daar door omstandigheden nog niet aan toegekomen.
2. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, conform vigerend bestemmingsplan.

**Beantwoording**

1. Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Heino zijn op het perceel Liederholthuisweg 65, 2 woningen toegestaan. Uit dossieronderzoek is niet te traceren hoe deze bestemming tot stand is gekomen. In één bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan staat nu één pand, zijnde een schuur behorende bij de bestaande woning Liederholthuisweg 65. Gedurende de looptijd van het vigerende bestemmingsplan (24 jaar) is er op een enkel contact na, geen concrete actie ondernomen om invulling te geven aan het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden op de plek waar nu de schuur staat. Door reclamant wordt geen plausibele redenen aangevoerd waarom dit niet is gebeurd. Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is het bestemmen van de actuele situatie. Gelet op het restrictieve beleid ten aanzien van nieuwe woningen in het buitengebied en gelet op het voorgaande, zijn wij van mening dat de betreffende bouwmogelijkheid niet opnieuw moet worden opgenomen. Met het verzoek van reclamant kan niet worden ingestemd.
2. Bij de beoordeling van het bouwvlak is gekeken naar de omliggende functies. Gezien de nabijheid van het naastgelegen agrarische bedrijf, is aan de noordoostzijde een stuk uit het bouwvlak gehaald. De bouwvlakgrens is daarmee weer overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast biedt het toegekende bouwvlak nog ruimte voor een uitbreiding aan de westzijde. Met het verzoek van reclamant kan niet worden ingestemd.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **113.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Liederholthuisweg 69-71.

Op het perceel is de verkeerde bestemming weergegeven. Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ligt op dit moment bij de gemeente en zit in de afrondende fase. Dit plan is niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied dat nu ter inzage ligt.

Reclamant verzoekt het ingediende plan van reclamant te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan.

### **Beantwoording**

Het aangegeven verzoek is te groot om mee te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied. Hiervoor dient een aparte procedure te worden doorlopen. De planvorming van het verzoek is inmiddels in voorbereiding. Hierbij is van belang dat, zodra de planologische procedure voor het verzoek gestart wordt, er afstemming plaatsvindt met de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit zal ambtelijk verder worden begeleid. Voor de wijze waarop lopende planologische procedures worden afgestemd op dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van deze Nota.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**114.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Lindertseweg 40-42 te Raalte. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat het pand Lindertseweg 40-42 in het bestemmingsplan nog altijd is opgenomen als 1 woning met 2 huisnummers, terwijl reclamant de wens heeft om de 2 woningen te splitsen. Het is reclamant na een mondelinge toelichting nog niet duidelijk waarom het pand niet is beoordeeld op cultuurhistorische waarde.

Reclamant geeft aan dat op advies van een aannemer zonder de benodigde vergunning een interne woninguitbreiding is gerealiseerd. Reclamant geeft verder aan dat indien de monumentenraad in 2004 niet was opgeheven de mondeling overeengekomen herstelwerkzaamheden uitgevoerd hadden kunnen worden, waarna het pand op de lijst van panden met cultuurhistorische waarden geplaatst had kunnen worden en splitsing plaats had kunnen vinden. Na opheffing van deze raad is in goed overleg besloten om te kiezen voor een bestemmingsplanwijziging.

Als bijlage is toegevoegd de correspondentie met de gemeente.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om woningsplitsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende.

Zoals in het antwoord op de inspraakreactie is opgemerkt, is er in het vigerende bestemmingsplan sprake van 1 woning en is ook nooit bouwvergunning verleend voor een 2<sup>e</sup> woning of woningsplitsing. Dat deze conclusie reeds eerder is getrokken blijkt uit de door reclamant bijgevoegde stukken.

Zoals uit de bij de zienswijze gevoegde stukken blijkt is de woning in het verleden al beoordeeld door de monumentenraad. De monumentenraad beoordeelde de woning echter niet als cultuurhistorisch waardevol (brief van 23 april 2004) waarmee het verzoek om splitsing werd afgewezen. Al eerder, namelijk op 16 februari 1999, was een verzoek om de panden aan te merken als twee woningen door het college afgewezen. Uit het overzicht van de voorgeschiedenis dat bij de zienswijze is gevoegd blijkt dat bij de verkoop van Lindertseweg 40 de brief van 16 februari 1999 expliciet aan de orde is geweest. De koper was dus op de hoogte (of kon dat zijn) van het feit dat hier juridisch-planologisch sprake was van 1 woning.

De bij de zienswijze gevoegde correspondentie eindigt met een brief van 30 januari 2008 waarin wordt medegedeeld dat het verzoek om beide woningen aan te merken als twee woningen mee wordt genomen in de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Dit is gebeurd door de panden mee te nemen in de inventarisatie van karakteristieke panden die, voorafgaand aan de opstelling van het bestemmingsplan Buitengebied, heeft plaatsgevonden. Indien het pand als karakteristiek wordt aangemerkt, dan geeft dit bestemmingsplan de mogelijkheid de woning te splitsen. De panden zijn dus, in tegenstelling tot wat reclamant in zijn zienswijze stelt, wel degelijk beoordeeld op karakteristiekheid. Voor de systematiek die is gehanteerd bij de beoordeling op karakteristiekheid wordt verwezen naar bijlage 5 bij de regels van het bestemmingsplan. Bij de beoordeling van dit erf is een punt toegekend op de onderdelen 'relatie met het landschap' en 'streekeigen verschijningsvorm'. Op de overige onderdelen zijn geen punten toegekend. De 4 punten die nodig zijn om als karakteristiek te worden aangemerkt zijn daarmee niet gehaald. Er wordt daarmee niet voldaan aan de voorwaarden die nodig zijn voor het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek'.

Gezien het feit dat de woningen niet legaal gesplitst zijn, eerdere verzoeken daartoe in het verleden zijn afgewezen en gezien het feit dat de panden niet als karakteristiek zijn beoordeeld is er geen reden om de aanduiding 'twee woningen' op te nemen in het bestemmingsplan.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**115.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Lindertseweg 48 te Mariënheem.

1. Reclamant verzoekt om het bedrijf de functieaanduiding 'agrarisch loon- en grondverzetbedrijf' te geven in plaats van de huidige functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. Dit sluit volgens reclamant aan bij de feitelijke situatie.
2. Reclamant geeft aan dat volgens artikel 6.2 sub d het bedrijf qua bebouwing niet mag uitbreiden en dat er volgens artikel 6.3.1 sub c een afwijkingsmogelijkheid is om tot 25% uit te breiden, maar dat dit percentage te weinig is vanwege de volgende argumenten:
  - a. machines en werktuigen worden steeds groter;
  - b. steeds meer werk wordt machinaal uitgevoerd;
  - c. inpandig stallen van het machinepark is noodzakelijk.
 Reclamant stelt voor artikel 6.2 sub d te wijzigen in ten minste 50% of dat in ieder geval de mogelijkheid tot een groter bebouwingspercentage wordt opgenomen als vrijstellings-/wijzigingsbevoegdheid.
3. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduidingen 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Landschap - 1' aangezien deze gebieden zijn gekoppeld aan een vergunningstelsel dat niet verenigbaar is met regulier agrarisch loonwerk. Reclamant wijst hierbij op de kosten en administratieve lasten van archeologische onderzoeken en het feit dat de bewijslast bij de ondernemer ligt. Reclamant is van mening dat in ieder geval het bouwvlak van het bedrijf uitgezonderd moet worden van vergunningplicht aangezien de bouwblokken in het verleden al zijn vergraven, waardoor het aantreffen van resten onwaarschijnlijk is en daarnaast is er nog nooit iets aangetroffen. Reclamant verzoekt het omgevingsvergunningstelsel en het archeologiebeleid te herzien en de belangen van reclamant hierin mee te nemen zodat in ieder geval het bouwvlak wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.
4. Reclamant geeft aan het aspect landbouwverkeer nadrukkelijker in het plan te willen zien, waarbij aandacht is voor breedtes, hoogtes en snelheid van het (landbouw)materieel in relatie tot beheer en inrichting van wegen.

**Beantwoording**

1. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.7.
2. Het uitbreidingspercentage voor agrarisch aanverwante bedrijven, waar loonbedrijven onder worden geschaard, is al groter dan het gebruikelijke uitbreidingspercentage van niet-agrarische bedrijven. Het is niet conform de beleidslijnen die de gemeente Raalte hanteert in het bestemmingsplan Buitengebied, om meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan niet-agrarische bedrijven. Indien in uitzonderingsgevallen toch meer uitbreiding noodzakelijk is, dient een aparte procedure te worden doorlopen. Binnen die procedure kan worden getoetst of de ontwikkeling uitvoerbaar is en kunnen er tevens afspraken gemaakt worden over compensatie in de vorm van een extra kwaliteitsimpuls. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.3.
4. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument als het gaat om het regelen van verkeerstechnische zaken met betrekking tot het landbouwverkeer en het wegbeheer. Wel ruimtelijk relevant zijn ontwikkelingen die zich bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bebouwing kunnen voordoen. Om die reden heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat de verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet mag toenemen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels (begripsbepaling) worden aangepast.

2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.



**116.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Logtenbergweg 1. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van inpassing van het bedrijf in boomkwekerijgewassen, zoals dat voor de locatie in 2000 vergund is.
2. Reclamant verzoekt tot opname van de bestemming Sierteelt - Boomkwekerij, overeenkomstig huidig gebruik.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. De grootte van het bouwvlak is mede afhankelijk van de bedrijfsomvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Omdat er sprake is van een omvang van 10 tot 40 nge is het toegekende bouwvlak afgestemd op het huidige erf.
2. De bestemming Agrarisch is bestemd voor onder andere sierteelt en boomkwekerij. In de bestemming Agrarisch hoeft deze activiteit niet specifiek te worden aangeduid.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**117.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Luttenbergerweg 35. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

*1. Bestemming*

Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan het bedrijf als functieaanduiding 'Agrarisch loon- en Grondverzetbedrijf' te geven, dit sluit aan bij de feitelijke situatie.

*2. Uitbreiding bebouwing*

Verzocht wordt het uitbreidingspercentage van bestaande bebouwing, genoemd in artikel 6.2, lid s, te wijzigen voor agrarische loonbedrijven i.c. het bedrijf van reclamant in ten minste 50%, óf ten minste de mogelijkheid tot een groter uitbreidingspercentage als vrijstellings-/wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.3.1 lid c) op te nemen in het bestemmingsplan (minimaal 50%).

*3. Archeologie*

Verzocht wordt het omgevingsvergunningstelsel en het archeologiebeleid te herzien en de belangen van reclamant hierin mee te nemen zodat in ieder geval zijn bouwvlak wordt uitgezonderd van vergunningplicht.

*4. Verkeersaspecten*

Verzocht wordt het aspect 'landbouwverkeer' nadrukkelijk in dit plan (of hieraan gerelateerde verkeersbesluiten) te betrekken, waarbij nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden met breedtes, hoogtes, snelheid en dergelijke van het (landbouw)materieel in relatie tot het beheer en de inrichting van de wegen in het buitengebied.

**Beantwoording**

1. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.7.
2. Het uitbreidingpercentage voor agrarisch aanverwante bedrijven, waar loonbedrijven onder worden geschaard, is al groter dan het gebruikelijke uitbreidingspercentage van niet-agrarische bedrijven. Het is niet conform de beleidslijnen die de gemeente Raalte hanteert in het bestemmingsplan Buitengebied, om meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan niet-agrarische bedrijven. Indien in uitzonderingsgevallen toch meer uitbreiding noodzakelijk is, dient een aparte procedure te worden doorlopen. Binnen die procedure kan dan worden getoetst of de ontwikkeling uitvoerbaar is en kunnen er tevens afspraken gemaakt worden over compensatie in de vorm van een extra kwaliteitsimpuls. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.3.
4. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument als het gaat om het regelen van verkeerstechnische zaken met betrekking tot het landbouwverkeer en het wegbeheer. Wel ruimtelijk relevant zijn ontwikkelingen die zich bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bebouwing kunnen voordoen. Om die reden heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat de verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet mag toenemen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels (begripsbepaling) wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**118.****Samenvatting**

Reclamant heeft het verzoek om op de percelen Luttenbergerweg 54 en 56 de 2 aanwezige woningen in het plan op te nemen. Dit is wenselijk omdat er sinds aankoop van het perceel in 1979 al 2 aparte woningen bestaan. Er blijkt vroeger, circa 45 jaar geleden, geen bouwvergunning te zijn verleend, maar dit is volgens reclamant verjaard.

**Beantwoording**

Uit nader onderzoek is gebleken dat zoals in de zienswijze wordt beargumenteerd inderdaad sprake is van twee woningen. De adressen Luttenbergerweg 54-56 zijn bij een beoordeling van een bouwaanvraag van juli 1988 beoordeeld als 2 woningen. Op de verbeelding dient de aanduiding '2 woningen' (aeg) te worden opgenomen.

In tegenstelling tot de beantwoording op de inspraakreactie, is in het bestemmingsplan reeds de aanduiding '2 woningen' en 'aeg' opgenomen. Met bovenstaand antwoord wordt de tegenstelling verklaard.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond, maar het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

## 119.

### Samenvatting

1. Reclamant verzoekt tot het opnemen van een bouwvlak op het perceel van reclamant aan de Nieuwe Lemelerveldseweg ongenummerd, omdat reclamant reeds allerlei procedures ten behoeve hiervan heeft doorlopen en de benodigde onderzoeken heeft uitgevoerd.
2. Reclamant verzoekt – indien nodig in het Landbouwontwikkelingsgebied – tot opname van de aanduiding 'Intensieve Veehouderij' voor zowel het perceel van reclamant aan de Nieuwe Lemelerveldseweg ongenummerd als aan de Maateweg 5.
3. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak voor Maateweg 5, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van het zo ver mogelijk van omliggende burgerwoningen realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing.

### Beantwoording

1. Voor de nieuwvestiging van een varkenshouderij op deze locatie is een vrijstellingsprocedure (ex artikel 19, lid 1 WRO) doorlopen die 15 februari 2011 is afgerond. Dit plan was per abuis nog niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak van 1 ha wordt alsnog opgenomen op de verbeelding.
2. Het uitoefenen van een intensieve veehouderij is op percelen gelegen in een LOG mogelijk, zonder aanduiding 'IV'. Toevoegen van de aanduiding 'IV' is daarom voor beide percelen niet nodig.
3. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor dit bouwvlak betekent dit het volgende. Met de door reclamant voorgestelde situering wordt de ruimte die achter de bedrijfswoningen aanwezig is buiten het bouwvlak geplaatst en vervangen door ruimte aan de achterzijde. De bedrijfswoningen worden hiermee in feite buiten het bouwvlak geplaatst. Er ontstaat een langgerekt bouwperceel met een diepte van circa 175 m dat voorbij het bouwperceel aan de Nieuwe Lemelerveldseweg 1 strekt. Ruimtelijk is dit niet aanvaardbaar. Hiermee wordt niet voldaan aan het concentratiebeginsel. Het bouwvlak wordt om die reden niet aangepast.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**120.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op Molenweg 6 en 8 en omgeving. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Vanwege veranderde inzichten verzoekt reclamant het bouwvlak op Molenweg 6 weer terug te brengen naar de vorm zoals in het voorontwerpbestemmingsplan was ingetekend. Het verzoek voldoet aan de eisen van de Wet geurhinder en veehouderij.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Daarom verzoekt reclamant de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

*Hoorzitting*

Reclamant heeft tijdens de hoorzitting op 9 mei 2012 zijn zienswijze en toekomstplannen nader toegelicht en een alternatief voorstel gedaan voor de vormverandering van het bouwvlak. Reclamant wil een deel van het bouwvlak aan de noordzijde inleveren ten gunste van uitbreiding aan de westzijde.

**Beantwoording**

1. In het voorontwerp was de westelijke zijde van het bouwvlak gelegen op een afstand van circa 30 m van de woning Molenweg 8. Reclamant heeft in de inspraak verzocht om uitbreidingsruimte aan de noordzijde. Dit verzoek is gehonoreerd, evenals een kleine uitbreiding aan de zuidzijde.

Vanwege de nabijheid van de woning op nummer 8 is de grens aan de westzijde teruggelegd (ambtshalve) zodat de afstand tussen de grens van het bouwvlak en deze woning 50 m bedraagt. De grens ligt nu op dezelfde plek als in het vigerende bestemmingsplan. De gerealiseerde ligboxenstal ligt op deze grens.

De door reclamant gehanteerde redenering met betrekking tot de afstand tot de woning op nummer 8 is juist als het gaat om de beoordeling van een milieuv vergunning. Hierbij wordt gekeken naar de daadwerkelijke inrichting van het bedrijf. Bij een planologische beoordeling moet echter worden uitgegaan van een maximale invulling van het bouwvlak. Met de door reclamant gewenste verandering zou een stal op een afstand van circa 25 m van een (burger)woning kunnen worden gerealiseerd. Er wordt dus wellicht op dit moment voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij, maar deze korte afstand is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De minimaal te hanteren afstand bedraagt 50 m (grens agrarisch bouwvlak tot grens bouwvlak woning). Deze afstand is in het vigerende bestemmingsplan al korter en kan gelet op het voorgaande niet nog verder worden teruggebracht. Het terugbrengen van de situatie zoals opgenomen in het voorontwerp is derhalve niet mogelijk.

2. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1.

*Hoorzitting*

De door reclamant gevraagde aanpassing is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. Wel dient een minimale afstand van 50 m tot de woning Molenweg 8 aangehouden te worden. Het bouwvlak wordt aangepast.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is deels gegrond. De regels worden aangepast.

*Hoorzitting*

De verbeelding wordt naar aanleiding van de hoorzitting aangepast.

## **121.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Molenweg 8.

Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van ruimte voor bedrijfsuitbreiding van het naastgelegen agrarisch bedrijf en omdat reclamant het bedoelde deel van bouwvlak nooit zal gebruiken.

### **Beantwoording**

Reclamant beoogt hiermee uitbreidingsruimte te bieden aan het agrarisch bedrijf op nummer 6. Dit deel van het bouwvlak is echter in gebruik als erf en tuin. Dit dient binnen de woonbestemming gesitueerd te blijven. Het bouwvlak/bestemmingsvlak wordt om die reden niet aangepast. Voor de mogelijkheden die het naastgelegen bedrijf heeft binnen zijn bouwvlak, is overigens de feitelijke ligging van de woning met name van belang. Bij de beoordeling in het kader van de (omgevings)vergunningverlening wordt gekeken naar de feitelijke afstand tot de woning en niet naar de afstand tot het bestemmingsvlak Wonen.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**122.****Samenvatting**

Aan de gronden en opstallen van de panden Molenweg 12 en 14 wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit betreft echter 2 zelfstandige woningen. Dit is duidelijk waarneembaar. Beide woningen hebben een eigen ingang, erf, zijn kadastraal gesplitst, hebben een eigen huisnummer en worden afzonderlijk aangeslagen voor onroerend goed en andere belastingen.

Reclamant verzoekt om dit te wijzigen in 'Wonen' waarbij middels vermelding van het cijfer 2 in het bouwvlak wordt aangegeven dat ter plaatse 2 woningen zijn toegestaan.

**Beantwoording**

In 2001 is met toepassing van wijzigingsbevoegdheid de agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden, waarbij één woning is toegestaan. Ook toen waren er al 2 kadastrale percelen aanwezig. In de verleende bouwvergunning is het omstreden bijgebouw (wat nu blijkt te zijn bewoond) als berging aangeduid, waarbij het gebruik van de 2 voorste ruimten niet is benoemd. Ook is deze ruimte verbonden met het hoofdgebouw, wat inhoudt dat het een aangebouwd bijgebouw betreft. Naderhand zijn er geen bouwvergunningen meer afgegeven voor het verbouwen van bijgebouwen.

Er kan geen beroep op het overgangsrecht worden gedaan aangezien de bestemmingswijziging in 2001 met instemming van de eigenaren heeft plaatsgevonden. In de zienswijze wordt verwezen naar een brief van 4 januari 2010 waarin een onderbouwing wordt aangevoerd die gebruikt is om 2 adressen op de locatie te verkrijgen in het kader van de Wet basisadministraties adressen en gebouwen. Voor toekenning van adressen gelden andere regels die ruimtelijk niet relevant zijn en waaraan dus in het kader van het bestemmingsplan geen rechten kunnen worden ontleend. Opgemerkt wordt dat dit bij het toekennen van adressen/huisnummers ook expliciet wordt vermeld. Reclamant verwijst naar enkele vergelijkbare situaties:

- Van der Capellenweg 19/21 (bedoeld : Volgens geldende bestemmingsplan Buitengebied Heino bestemming E.1.H.O. (twee onder een kap) wordt waarschijnlijk 19/19a)-
- Dalfserweg 12 en 14- : woningsplitsing met toepassing van artikel 19 lid 2 WRO waarbij voldaan wordt aan gestelde voorwaarde voor wijziging van het bestemming volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Heino.
- Moerweg 5 en 5a- : Volgens geldende bestemmingsplan Buitengebied Heino bestemming E.1.H.O. (twee onder een kap)

De door reclamant aangevoerde situaties zijn dus niet vergelijkbaar.

Op basis van bovenstaande is er geen reden om het bestemmingsplan op basis van de zienswijze van reclamant te wijzigen.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**123.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op de percelen aan de Nieuwe Deventerweg te Raalte, kadastraal bekend: Raalte, sectie N, nummer 442. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de verruiming van de bouwmogelijkheden van het perceel van het Waterschap. Reclamant verzoekt om de bosstrook aan de noordzijde conform het vigerende plan op te nemen in het nieuwe plan en de bebouwingsmogelijkheden op slot te zetten en in ieder geval niet tot op de perceelgrens toe te staan.
2. Reclamant heeft bezwaar tegen de ont koppeling van de bedrijfswoning bewoond door de familie Te Wierik van het agrarische bedrijf van de familie Meijerink, aangezien het bedrijf niet ontbonden wordt. In het nieuwe plan ontbreekt de koppeling aan het bedrijf.
3. Reclamant verzoekt een bouwvlak op te nemen in de zuidwesthoek van het perceel achter het perceel van het Waterschap ten behoeve van de exploitatie van het bos en de cultuurgrond. Zo kan een schuilgelegenheid voor vee en de stalling/opslag van gereedschap en machines in de vorm van een veldschuur worden gebouwd, die ook gebruikt zou kunnen worden door broedvogels.

**Beantwoording**

1. Uit nader onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan 'afvalberging Midden-IJssel, partiële herziening 2000-1 (Groot Salland)' niet correct is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied. De houtsingel aan de noordzijde van dit perceel wordt alsnog opgenomen in het bestemmingsplan. Deze dient voor de landschappelijke inpassing van het terrein van Waterschap Groot Salland. Conform de systematiek van dit bestemmingsplan is het bouwvlak gelijk gesteld aan het bestemmingsvlak. Het bebouwingsoppervlak kan echter niet bij recht worden vergroot (zie de tabel in artikel 6.2). Dit is pas mogelijk middels een afwijkingsbevoegdheid. Hierbij worden belangen van derden zorgvuldig afgewogen en geldt een voorwaarde van landschappelijke inpassing. Belangen van derden zijn hiermee naar onze mening voldoende gewaarborgd.
2. De situatie is hiermee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De woning aan de Nieuwe Deventerweg 54 is niet meer in gebruik als bedrijfswoning bij het bedrijf aan de Nieuwe Deventerweg 54b. Gezien het feit dat het vigerende plan de bouw van een (tweede) bedrijfswoning bij nummer 54b toestond, levert dit feitelijk geen verandering van bouwmogelijkheden op (de mogelijkheid om daar een bedrijfswoning te realiseren blijft intact). Deze 'ontkoppeling' is daarom aanvaardbaar: er worden geen woningen aan het buitengebied toegevoegd en het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de actuele situatie. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
3. De bestemming Natuur bevat al een mogelijkheid voor het realiseren van een voorziening voor beheer en onderhoud. Zie artikel 16.3. Het is niet nodig hier een bouwvlak voor op te nemen. Het realiseren van nieuwe veldschuren voor agrarisch gebruik is in strijd met het beleid voor het buitengebied, dat is gericht op het tegengaan van verstening.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.



**124.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Muldersweg 5.

Naar aanleiding van de afwijzing van het verzoek voor vergroting van het bouwblok, verzoekt reclamant als alternatief het bouwblok aan de oostelijke zijde van de Muldersweg 5 m te mogen verplaatsen in oostelijke richting (zie bijgevoegde tekening).

Dit is wenselijk om veiligheidsredenen.

**Beantwoording**

Het verschuiven van het bouwvlakje in oostelijke richting over een afstand van 5 m levert ruimtelijk en landschappelijk een betere situatie op. Door de verschuiving komt de bestaande schuur gedeeltelijk onder het overgangsrecht te vallen. Dit betekent dat dit deel van deze schuur niet in de bestaande omvang mag worden herbouwd en dat slechts geringe veranderingen zijn toegestaan. Gelet op het voornemen van reclamant om deze schuur op korte termijn te vervangen, is het aannemelijk geworden dat de bestaande schuur binnen de planperiode zal worden verwijderd en vervangen door een nieuwe schuur binnen het nieuwe bouwvlak.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak wordt conform verzoek reclamant aangepast.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **125.**

### **Samenvatting**

Op het landgoed het Neppelerbroek bevindt zich in het bos aan de Neppelenbroekerdijk te Broekland (tussen nummer 9 en nummer 1) een kleine private begraafplaats van de familie. Hiervoor is in de jaren '50 door de gemeente een vergunning gegeven.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een markering van deze begraafplaats dan wel een aanduiding van het bestaan van deze begraafplaats.

Reclamant verzoekt de begraafplaats in het bestemmingsplan Buitengebied op te nemen.

### **Beantwoording**

Op grond van de Wet op de lijkbezorging is een particulier graf alleen toegestaan indien het bestemmingsplan hierin voorziet. In 1952 is verlof verleend voor de aanleg van een bijzondere begraafplaats op de door reclamant bedoelde locatie. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Er wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen en de regels van de bestemming Natuur worden aangepast.

Ambtshalve worden naar aanleiding van deze zienswijze de andere twee particuliere begraafplaatsen (op landgoed 't Reelaer en op landgoed Schoonheten) op dezelfde wijze in het bestemmingsplan opgenomen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De regels en verbeelding worden aangepast.

**126.****Samenvatting**

1. Het erf aan de Neppelenbroekerdijk 9 te Broekland maakt onderdeel uit van het plangebied. Voor dit erf is, in gezamenlijkheid met het erf aan de Pleegsterdijk 18, een Rood voor Rood-plan ontwikkeld. In 2010 is hiertoe een privaatrechtelijke overeenkomst met het college gesloten en vervolgens een bestemmingsplan opgesteld. In dit plan is de mogelijkheid voor de bouw van een tweede woning op het erf aan de Neppelenbroekerdijk 9 opgenomen. Dit plan is inmiddels onherroepelijk. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte is deze mogelijkheid voor de bouw van een tweede woning niet opgenomen. Daarnaast blijkt uit de tabel bij de bouwregels (paragraaf 31.2) niet duidelijk dat je per woning 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag bouwen.
2. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid voor het bouwen van twee woningen op het erf aan de Neppelenbroekerdijk 9 met elk maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op te nemen in het bestemmingsplan.

**Beantwoording**

1. Het genoemde plan is inmiddels onherroepelijk, maar kon niet meer in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt. Het genoemde bestemmingsplan wordt alsnog opgenomen.
2. Het beleid van de gemeente is om 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning toe te staan. De regels zijn op dit punt niet geheel duidelijk. In de juridische plantoelichting (hoofdstuk 5 van de toelichting) wordt opgenomen dat per woning 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De toelichting wordt aangepast.

**127.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Neulemansweg 36 te Broekland. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat het perceel alleen een woonbestemming heeft

1. Op de locatie Neulemansweg 36 wordt sinds 1920 een kruideniersbedrijf uitgeoefend. Reclamant heeft de locatie gekocht met de bedoeling de bedrijfsruimten te gebruiken als atelier en expositieruimte.
2. Reclamant is teleurgesteld in het uitblijven van een vervolggesprek, na een eerder gesprek met wethouder Wagenmans.
3. Verzocht wordt het pand te bestemmen conform het huidige en al bijna een eeuw durende zakelijke gebruik. De bebouwing is opgericht als winkelwoonhuis. In de loop der jaren is de winkelfunctie van de woonfunctie gescheiden en verplaatst naar de daartoe als winkel en magazijn/opslag vergunde bijgebouwen. Daarnaast staat er nog een door verjaring gelegaliseerde schuur en was er een grote winkelwagen gestald. In totaal is sprake van circa 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Reclamant wenst de locatie in te vullen met een atelier en opslagruimte (150 m<sup>2</sup>) een expositieruimte (50 m<sup>2</sup>) en een schuurtje (50 m<sup>2</sup>). Totaal: 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.
4. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming wonen. Gezien het huidige gebruik (detailhandel) is sprake van een omissie in het huidige plan. Bij dit bestemmingsplan doet zich de kans voor deze fout te herstellen.
5. Verschil met fiscale wetgeving is niet te begrijpen.
6. Reclamant draagt enkele beleidsuitgangspunten uit het plan aan waarbinnen het beoogde gebruik zou passen. Gesteld wordt dat conform de Wro de bestaande situatie, voor zover legaal tot stand gekomen, dient te worden bestemd. Voorgesteld wordt om de locatie te bestemmen als bedrijf en de oppervlakte aan bestaande bijgebouwen vast te stellen op 200 m<sup>2</sup> met een uitbreidingsmogelijkheid van 15%. Een alternatief is het object bestemmen als 'wonen met kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis'. Middels een aanduiding zou dan de huidige oppervlak van 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen kunnen worden vastgelegd.

**Beantwoording**

1. Op basis van de voor dit perceel verleende bouwvergunningen uit de jaren '50 en '60 blijkt dat in het verleden nog geen 100 m<sup>2</sup> van de bebouwing in gebruik is geweest voor de genoemde kruidenier. Deze activiteit is in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Het gebruik is ook in de vorige planperiode beëindigd. De actuele situatie is derhalve in overeenstemming met de woonbestemming uit het vigerende bestemmingsplan.
2. Naar aanleiding van het gesprek is in een brief uiteengezet welke mogelijkheden er waren op grond van het vigerende en nieuwe bestemmingsplan voor de geschetste activiteiten. Wij beschouwden uw vraag daarmee als afgedaan.
3. Deze bedrijfsactiviteit is in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Het gebruik is ook in de vorige planperiode beëindigd. Het actuele gebruik is derhalve in overeenstemming met de woonbestemming uit het vigerende bestemmingsplan. Er is geen sprake van een fout in het vigerende bestemmingsplan gezien het feit dat het gebruik binnen de vorige planperiode in overeenstemming is gebracht met de woonbestemming.

Op basis van de onder 1 genoemde bouwvergunningen constateren wij dat de bedrijfsactiviteiten die hier in het verleden plaatsvonden zeer beperkt van omvang waren (vergunningen verleend voor minder dan 100 m<sup>2</sup>). Bedrijfsmatige activiteiten met een omvang van minder dan 100 m<sup>2</sup> worden in het kader van het nieuwe bestemmingsplan

Buitengebied beschouwd als bedrijf-aan-huis. Dit vormt daarom geen reden om een bedrijfsbestemming op te nemen.

Gezien het voorgaande zien wij geen reden om een bedrijfsbestemming op te nemen voor dit perceel. De huidige bijgebouwen, voor zover legaal, mogen op grond van de regels bij de bestemming Wonen in stand blijven. Nieuwbouw van bijgebouwen (boven de 100 m<sup>2</sup>) is alleen toegestaan indien bebouwing wordt ingeleverd.

De bedrijfsmatige activiteiten (atelier) dienen zich tot 100 m<sup>2</sup> te beperken en kunnen tot die omvang binnen de woonbestemming plaatsvinden. De overige bijgebouwen mogen in stand blijven en ten behoeve van het wonen worden gebruikt (garage, schuur, hobbyruimte en dergelijke). Uitbreiding tot 250 m<sup>2</sup> is gezien het restrictieve beleid ten aanzien van bebouwing voor niet aan het buitengebied gebonden functies niet gewenst. Binnen de geschetste kaders is de uitoefening van een bedrijf aan huis mogelijk.

4. Deze bedrijfsactiviteit is in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Het gebruik is ook in de vorige planperiode beëindigd. De actuele situatie is derhalve in overeenstemming met de woonbestemming uit het vigerende bestemmingsplan. Er is geen sprake van een fout in het vigerende bestemmingsplan gezien het feit dat het gebruik binnen de vorige planperiode in overeenstemming is gebracht met de bestemming.
5. Benadering in fiscale wetgeving is zoals reclamant opmerkt niet relevant voor de planologische afweging die in het kader van een bestemmingsplan wordt gemaakt.
6. Zoals onder 3 aangegeven is in dit geval de bestaande situatie bestemd. Er wordt op dit moment immers geen winkel meer geëxploiteerd. Er is dan ook geen reden om een bedrijfsbestemming of specifieke aanduiding toe te kennen. De instandhouding van de huidige oppervlak aan bijgebouwen is al in de woonbestemming geregeld.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **128.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nieuwe Deventerweg 40. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant is van mening dat bij het opstellen van het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met voortschrijdend inzicht ten aanzien van LOG's. Reclamant duidt op de maatschappelijke discussie ten aanzien van LOG's en megastallen.
2. Als bijlage bij de zienswijze heeft reclamant de zienswijze die hij heeft ingediend ten aanzien van het Ontwerp-Ontwikkelpuntenplan LOG's Raalte meegestuurd. Reclamant geeft aan dat hetgeen in deze zienswijze is opgeschreven nog steeds van toepassing is. Reclamant geeft aan dat de bijgevoegde zienswijze integraal onderdeel uitmaakt van de zienswijze op het bestemmingsplan Buitengebied.

### **Beantwoording**

1. Als gemeente houden wij de discussie omtrent de megastallen, LOG's en de eventuele risico's voor de volksgezondheid nauwlettend in de gaten. Tot op heden heeft dit niet geleid tot een wijziging van het gevoerde beleid of tot wijzigingen in wet- en regelgeving. Mocht blijken dat er wijzigingen optreden dan zullen wij daar adequaat op reageren.
2. De bijlage die is bijgevoegd maakt integraal onderdeel uit van de zienswijze gericht tegen het bestemmingsplan. De onderdelen van deze zienswijze zijn beantwoord in de Reactienota Ontwikkelpuntenplan LOG's Raalte d.d. 04 augustus 2008. Met inachtneming van deze Reactienota, heeft de gemeenteraad op 25 september 2008 de ontwikkelingsplannen LOG's Raalte vastgesteld. Omdat de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan niet met nieuwe argumenten wordt onderbouwd, leidt dit niet tot een ander inzicht. De zienswijze is ongegrond.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**129.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nieuwe Deventerweg 54b. Er is door derden een inspraakreactie ingediend met het verzoek tot uitbreiding van het perceel Nieuwe Deventerweg 54b. Deze vergroting is gehonoreerd. Door de vergroting van het bouwvlak komt deze te liggen in of op een gedeelte van de bestaande groenvoorziening die is gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van deze bebouwing. Dit is in tegenspraak met het beleid van de gemeente. Reclamant verzoekt om aanpassing hiervan. Reclamant verzoekt de uitbreiding van het bouwvlak te beperken tot aan de inplanting rond het erf, zodat de groenvoorziening in stand blijft.

In een aanvulling op deze zienswijze geeft reclamant aan te doelen op de groenvoorziening aan de zuidwestzijde van het bouwvlak van Nieuwe Deventerweg 54b.

**Beantwoording**

Bij de aanpassing van het betreffende bouwvlak is beoogd de grens zo te leggen dat de uitbreidingsruimte ten noorden van de bedoelde houtsingel blijft liggen. Uit nadere bestudering blijkt dat de grens van het bouwvlak enkele meters te ver naar het zuiden is gelegd. De bestaande groenvoorziening heeft een breedte van circa 10 m. Circa 5 m van deze groenvoorziening is nu binnen het bouwvlak gelegen. De instandhouding van deze groenstructuur is wenselijk omdat deze dient voor de landschappelijke inpassing van dit bedrijf. Om die reden wordt de zuidgrens van het bouwperceel enkele meters (circa 5 m) naar het noorden verlegd.

Naar aanleiding van een andere zienswijze met betrekking tot dit perceel vindt ook een kleine aanpassing aan de oost- en westzijde van dit bouwperceel plaats. De situatie wordt hiermee in overeenstemming met de eigendomssituatie gebracht. Het betreft een ondergeschikte aanpassing die ruimtelijk en landschappelijk acceptabel is.

Het bouwvlak wordt aangepast conform verzoek van reclamant.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 130.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nieuwe Deventerweg 54a en omgeving. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het niet gelijk met de eigendomsgrenzen lopen van het bouwvlak en verzoekt het bouwvlak aan te passen.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Daarom verzoekt reclamant de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### Beantwoording

1. Het verzoek van reclamant betreft een ondergeschikte aanpassing aan het bouwvlak, waarmee de situatie in overeenstemming wordt gebracht met de eigendomssituatie. De aanpassing is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar, met uitzondering van de gewenste 'uitstulping' aan de zuidoostzijde van het bouwvlak. Niet wordt gezien waar deze 'uitstulping' voor bedoeld is. Dit wordt niet nader gemotiveerd in de zienswijze. Hierdoor zou een bouwmogelijkheid komen te liggen ter plaatse van de afschermende groenstructuur. Dit is uit landschappelijk oogpunt ongewenst. Dit onderdeel van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Naar aanleiding van andere zienswijzen die zijn ingediend met betrekking tot dit perceel wordt tevens een kleine aanpassing aan de zuidzijde van het bouwvlak doorgevoerd. De zuidelijke grens van het bouwvlak wordt enkele meters (circa 5 m) naar het noorden verlegd, zodat de bestaande groenstructuur op deze locatie buiten het bouwvlak blijft liggen. De landschappelijke inpassing van dit bouwvlak blijft op deze wijze intact.

Het bouwvlak wordt gedeeltelijk conform wens van reclamant aangepast.

2. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1.

### Conclusie

1. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De regels worden aangepast.



**131.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nieuwe Deventerweg 54b. Er is door derden een inspraakreactie ingediend met het verzoek tot uitbreiding van het perceel Nieuwe Deventerweg 54b. Deze vergroting is gehonoreerd. Door de vergroting van het bouwvlak komt deze te liggen in of op een gedeelte van de bestaande groenvoorziening die is gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van deze bebouwing. Dit is in tegenspraak met het beleid van de gemeente. Reclamant verzoekt om aanpassing hiervan. Reclamant verzoekt de uitbreiding van het bouwvlak te beperken tot aan de inplanting rond het erf, zodat de groenvoorziening in stand blijft.

**Beantwoording**

Bij de aanpassing van het betreffende bouwvlak is beoogd de grens zo te leggen dat de uitbreidingsruimte ten noorden van de bedoelde houtsingel blijft liggen. Uit nadere bestudering blijkt dat de grens van het bouwvlak enkele meters te ver naar het zuiden is gelegd. De bestaande groenvoorziening heeft een breedte van circa 10 m. Circa 5 m van deze groenvoorziening is nu binnen het bouwvlak gelegen. De instandhouding van deze groenstructuur is wenselijk omdat deze dient voor de landschappelijke inpassing van dit bedrijf. Om die reden wordt de zuidgrens van het bouwperceel enkele meters (circa 5 m) naar het noorden verlegd.

Naar aanleiding van een andere zienswijze met betrekking tot dit perceel vindt ook een kleine aanpassing aan de oost- en westzijde van dit bouwperceel plaats. De situatie wordt hiermee in overeenstemming met de eigendomssituatie gebracht. Het betreft een ondergeschikte aanpassing die ruimtelijk en landschappelijk acceptabel is.

Het bouwvlak wordt aangepast conform verzoek van reclamant.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **132.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nieuwe Deventerweg 54b. Er is door derden een inspraakreactie ingediend met het verzoek tot uitbreiding van het perceel Nieuwe Deventerweg 54b. Deze vergroting is gehonoreerd. Door de vergroting van het bouwvlak komt deze te liggen in of op een gedeelte van de bestaande groenvoorziening die is gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van deze bebouwing. Dit is in tegenspraak met het beleid van de gemeente. Reclamant verzoekt om aanpassing hiervan. Reclamant verzoekt de uitbreiding van het bouwvlak te beperken tot aan de inplanting rond het erf, zodat de groenvoorziening in stand blijft.

### **Beantwoording**

Bij de aanpassing van het betreffende bouwvlak is beoogd de grens zo te leggen dat de uitbreidingsruimte ten noorden van de bedoelde houtsingel blijft liggen. Uit nadere bestudering blijkt dat de grens van het bouwvlak enkele meters te ver naar het zuiden is gelegd. De bestaande groenvoorziening heeft een breedte van circa 10 m. Circa 5 m van deze groenvoorziening is nu binnen het bouwvlak gelegen. De instandhouding van deze groenstructuur is wenselijk omdat deze dient voor de landschappelijke inpassing van dit bedrijf. Om die reden wordt de zuidgrens van het bouwperceel enkele meters (circa 5 m) naar het noorden verlegd.

Naar aanleiding van een andere zienswijze met betrekking tot dit perceel vindt ook een kleine aanpassing aan de oost- en westzijde van dit bouwperceel plaats. De situatie wordt hiermee in overeenstemming met de eigendomssituatie gebracht. Het betreft een ondergeschikte aanpassing die ruimtelijk en landschappelijk acceptabel is.

Het bouwvlak wordt aangepast conform verzoek van reclamant.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**133.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nieuwe Deventerweg 56a. Reclamant verzoekt tot het opnemen van de mogelijkheid in het bestemmingsplan om van de vier opstallen de twee kleinste te slopen en de oppervlakte bij te voegen bij de twee overige opstallen, beter passend aan het geheel en in het landschap dan in de huidige situatie. Dit ten behoeve van de uitvoer van hobbymatige agrarische activiteiten.

**Beantwoording**

Reclamant heeft een woonbestemming. Het huidige oppervlak aan bijgebouwen is meer dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Het meerdere oppervlak valt daarmee onder het overgangsrecht. Het gebruik kan worden voortgezet, maar de bebouwing mag niet worden vernieuwd. Het slopen van twee gebouwen en de oppervlakte bij de twee andere bestaande gebouwen voegen, is in strijd met de regels in het bestemmingsplan en met het beleid dat de gemeente voert; geen verdere verstening van het landschap door ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, zoals wonen. Sloop en nieuwbouw is alleen mogelijk indien bebouwing wordt ingeleverd conform de saneringsregeling in artikel 31.2 onder f. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**134.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nieuwe Lemelerveldseweg 17. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt om de vigerende bestemming Bedrijventerrein te behouden voor het perceel van reclamant en omgeving, omdat deze meer beperkingen bevat met betrekking tot de ontwikkeling van bedrijvigheid. Dit ten behoeve van de verkoopbaarheid van het huis van reclamant.
2. Reclamant verzoekt om het gebied rond de bestemming Bedrijf, waar vroeger bos is aangeplant om het bedrijf in te passen in de omgeving, te voorzien van de bestemming Natuur. Reclamant heeft in de zienswijze op een kaartje aangegeven om welke bossen het gaat.
3. Reclamant verzoekt om voorgestelde bestemming van de bomenrijen van de gemeente en Staatsbosbeheer in de omgeving van het perceel van reclamant, zoals weergegeven in de zienswijze, te wijzigingen van Agrarisch in Natuur, overeenkomstig huidige omvang en situatie. Reclamant heeft in de zienswijze onder c en d, e, f en g en op een kaartje aangegeven om welke bomenrijen het gaat. Reclamant geeft aan dat het gebied Natuur, zoals aangegeven op een bij de zienswijze gevoegd kaartje, een aandachtspunt is.
4. Reclamant geeft aan dat het betreffende perceel niet geschikt is om een jachthut op te plaatsen.

**Beantwoording**

1. De bedrijfsbestemming die in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt mogelijk gemaakt, is beperkt tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit zijn geen milieuhinderlijke bedrijven en verhouden zich tot de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan bood voor bedrijven. Ook bevat het ontwerpbestemmingsplan een bouwverbod, zodat nieuwe bebouwing niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt. Wel kan via een afwijkingsbevoegdheid beperkte uitbreiding (maximaal 15% van de bestaande bebouwing) plaatsvinden. Deze 15% uitbreidingsmogelijkheid was, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, ook in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Tegen het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid kan bezwaar worden gemaakt. Concluderend kan worden gesteld dat de bedrijfsbestemming in het ontwerpbestemmingsplan op hoofdlijnen vergelijkbaar is met het vigerende bestemmingsplan.
2. De feitelijke situatie rondom de bedrijfsbestemming is dat de omliggende gronden in agrarisch gebruik zijn en dat er een aantal landschapselementen aanwezig is. De landschapselementen die in de provinciale omgevingsverordening zijn aangeduid als EHS, bestaande natuur, in het vigerende bestemmingsplan al een natuur/bosbestemming hadden of een substantiële omvang hebben krijgen de bestemming Natuur. De overige landschapselementen worden via de bestemming Agrarisch met waarden - landschapswaarden beschermd door een omgevingsvergunning voor werken. Landschapselementen mogen niet gerooid of geveld worden, zonder een dergelijke vergunning. Bij de beoordeling wordt bepaald of vergunning kan worden afgegeven of niet. De door reclamant gewenste bescherming van deze elementen is derhalve al geregeld via de bestemming Agrarisch met waarden - landschapswaarden.
3. Zoals onder punt 2 is aangegeven wordt niet elk landschapselement specifiek bestemd. De door reclamant aangehaalde elementen worden al voldoende beschermd door een omgevingsvergunning voor werken in de bestemming Agrarische met waarden - landschapswaarden.

4. Onduidelijk is welk bezwaar reclamant hier naar voren brengt. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Opgemerkt wordt dat de regels ook geen jachthut mogelijk maken.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**135.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nieuwe Twentseweg 3 te Luttenberg.

1. Reclamant verzoekt de huidige functie en het gebruik positief te bestemmen met de bestemming Verblijfsrecreatie, aangezien de huidige activiteiten niet zijn toegestaan volgens de toegekende bestemming Wonen met nevenactiviteiten. Op het perceel is een recreatiebedrijf aanwezig met boerderijkamers, recreatiewoning, theeschenkerij, een camping en daarnaast worden er paarden gehouden en is er ten oosten van het als wonen aangeduide bouwvlak een paardenrijbak. In de zienswijze is door reclamant met een kaartje aangegeven wat de gewenste ligging en omvang van deze bestemming is. Reclamant wijst erop dat voor de gebouwen en het gebruik vergunningen zijn verleend.
2. Reclamant zou graag willen dat voor de camping 150 kampeermiddelen worden toegestaan en dat voor de theeschenkerij horeca-activiteiten worden toegestaan. Reclamant geeft aan dat vergelijkbare andere gevallen wel in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Reclamant geeft aan dat, indien niet de bestemming Verblijfsrecreatie kan worden toegekend, een agrarische bestemming moet worden toegekend. Volgens reclamant is dit mogelijk op basis van de omvang van de agrarische activiteit die meer dan 10 nge omvat.
3. Reclamant zou graag zien dat de paardenrijbak positief wordt bestemd en dat het mogelijk blijft om een aantal van 5 paarden te houden. Volgens reclamant is hiervoor een milieuvergunning verleend.

**Beantwoording**

1. De boerderijkamers en theeschenkerij zijn legaal. Kleinschalig kampeerterrein is ook legaal aanwezig, maar deze stond al in bijlage 3 van de regels en was dus al positief bestemd. De recreatiewoning is geen recreatiewoning. Voor dit gebouw is vergunning verleend voor 2 boerderijkamers. In totaal zijn er dus 4 boerderijkamers op het perceel aanwezig met een oppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>.  
Bovenstaand gebruik en activiteiten zijn met vrijstellingen gerealiseerd. Er wordt, mede naar aanleiding van deze zienswijze, een artikel toegevoegd op grond waarvan reeds bestaande nevenfuncties positief worden bestemd. Het bestaande gebruik is hiermee positief bestemd.
2. Het realiseren van een regulier kampeerterrein met 150 plekken is een ontwikkeling die te groot is om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Een dergelijk plan is overigens door reclamant al eerder ingediend. Hierbij is aangegeven dat het ontwikkelen van een regulier kampeerterrein niet passend is in het beleidplan recreatie & toerisme en derhalve niet kansrijk wordt geacht. Een dergelijk plan heeft wellicht kans van slagen indien er sprake is van een innovatief concept. Tot op heden is echter niet gebleken dat een vernieuwend concept aan het plan ten grondslag ligt. Een ontwikkeling van deze omvang vereist overigens ook dusdanig veel maatwerk dat hier een aparte procedure voor doorlopen dient te worden. Ook in vergelijkbare gevallen is gekozen voor een aparte procedure.
3. De omvang van de agrarische activiteiten is dusdanig gering dat, gelet op beleidsuitgangspunten, hier gesproken moet worden gesproken van hobbymatige activiteiten. Het hobbymatig houden van paarden is mogelijk binnen de woonbestemming.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond, de regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **136.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op de Nieuwe Twentseweg 6 en omgeving. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het ontbreken van de aanduiding '2 woningen' op het bouwvlak aan de Nieuwe Twentseweg 6. Voor de tweede woning is vergunning verleend.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Daarom verzoekt reclamant de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording**

1. Uit nader onderzoek is gebleken dat het hier gaat om een vergunde 2<sup>e</sup> bedrijfswoning. In het bouwvlak wordt de aanduiding voor 2 woningen opgenomen.
2. Hiervoor wordt verwezen naar algemene beantwoording onder 2.2.1.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De regels worden aangepast.



**137.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nijverdalseweg 8. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Naast het agrarisch bedrijf is op het perceel ook een neventak paardenhouderij aanwezig. Reclamant maakt bezwaar tegen de definitie van paardenhouderij in artikel 1.91, waarin is aangegeven dat het gaat om een bedrijf dat uitsluitend bestemd is voor paardenhouderij. Reclamant verzoekt het woord 'uitsluitend' te vervangen door 'mede'.
2. Reclamant wil dat de aanduiding 'paardenhouderij' alleen op het zuidelijke deel van het bouwvlak wordt opgenomen, zodanig dat niet voor het gehele perceel de bouw mogelijkheden worden beperkt tot het bestaande oppervlak. Reclamant heeft in de zienswijze aangegeven om welk deel het gaat.
3. Reclamant verzoekt de bestaande rijhal met 420 m<sup>2</sup> te vergroten richting het oosten. Reclamant beschouwt de uitbreiding als 'bestaand' oppervlak, omdat de gemeente bij de bouw van de rijhal heeft aangegeven dat in de toekomst de uitbreiding daar mocht worden gerealiseerd.
4. Verzocht wordt de vorm van het bouwperceel te wijzigen. Aan de oostzijde mag een deel vervallen om aan de noordzijde een uitbreiding te kunnen realiseren van het aantal parkeerplaatsen. Vanwege hygiëneregels bij de kalveren is het niet wenselijk dat derden met hun voertuigen over het bedrijf heen rijden. Deze voertuigen moeten derhalve aan de noordzijde van het bedrijf geparkeerd worden. Aan de westzijde moet het bouwvlak ook nog iets worden uitgebreid omdat de stamolen net niet binnen het bouwvlak valt.
5. De regeling voor overschrijding van het bouwvlak wordt als te beperkt ervaren. Bij een overschrijding van 25 m mag de overschrijding slechts 4 m breed zijn. Omdat het de bedoeling is de 25 m overschrijding met een omgevingsvergunning te kunnen realiseren, moet volgens reclamant de extra eis van 100 m<sup>2</sup> vervallen of worden gewijzigd in 1.000 m<sup>2</sup>.

**Beantwoording**

1. Volgens de verbeelding zijn de gronden bestemd voor een intensieve veehouderij en een paardenhouderij. Gelet op de bestemmingsomschrijving is het niet de bedoeling dat de uitoefening van de intensieve veehouderij wordt beperkt door de begripsbepaling Paardenhouderij. Overigens wordt de begripsbepaling naar aanleiding van een andere zienswijze verruimd. De begripsbepaling Paardenhouderij komt dan als volgt te luiden: 'een gebruikgericht bedrijf dat is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden met daaraan ondergeschikte functies behorende bij een paardenhouderij.'
2. Overeenkomstig het gemeentelijk beleidsuitgangspunt krijgen bedrijfsmatige paardenhouderijen (africhtingsbedrijven, opfok, paardenstalling en paardenpensions), behoudens maneges, de bestemming Agrarisch met de aanduiding paardenhouderij. Uitgangspunt is dat voor deze bedrijfstak een maximale omvang van 1 ha bebouwingsoppervlak wordt gegeven. Nu hier sprake is van een neventak, wordt het bedrijf voor wat betreft overige agrarische bedrijfsactiviteiten onnodig beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden. Dit kan worden ondervangen door artikel 3.2.g en artikel 5.2.e in de tabel bij de aanduiding paardenhouderij toe te voegen dat bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij maximaal bestaand mogen zijn.
3. In 2001 is met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid medewerking verleend aan wijziging van de zogenaamde normatieve grens van het bouwperceel ten behoeve van de bouw van de rijhal. De wijziging van de normatieve grens is zuiver fictief. Elke uitbreiding van de rijhal moet op grond van het geldende bestemmingsplan opnieuw via vrijstelling (afwijking) worden getoetst aan de daarvoor geldende criteria voor over-

schrijding van de normatieve grens. Van een claim op een toekomstige uitbreidingsmogelijkheid kan dus geen sprake zijn. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het beleid geactualiseerd waarbij alleen via een afwijkingsbevoegdheid uitbreiding wordt toegestaan.

4. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het betreft een geringe aanpassing. Ruimtelijk bestaan geen overwegende bezwaren tegen de aanpassing. De overschrijding door de stapmolen is dermate gering dat geen noodzaak aanwezig is het bouwvlak aan te passen. Voor het gebruik van de stapmolen heeft dit geen consequentie.
5. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om overschrijding van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De regels worden aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
5. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De regels worden aangepast.

**138.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nijverdalseweg 38 te Mariënheem waar een bedrijf gevestigd is. Reclamant maakt bezwaar tegen de grootte van het bouwvlak dat nu circa 0,75 ha is, omdat dit voor de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf te klein is. Reclamant geeft aan dat volgens de gemeente het bedrijf momenteel tussen de 40 en 70 nge is, terwijl dit volgens reclamant 85 nge is. Het bouwvlak zou dan ook nu al te klein zijn en niet voldoen aan de huidige normen. Volgens reclamant geeft de milieuvergunning op dit moment toestemming voor het houden van 85 stuks melkvee en 41 stuks jongvee.

Door reclamant is als bijlage een kaartje toegevoegd ter verduidelijking van de wens.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. De grootte van het toegekende bouwvlak is ongeveer 0,75 ha. Bij het toekennen van de bouwvlakken wordt, naast de grootte van het bedrijf in nge, ook gekeken naar het nut en de noodzaak om uit te breiden. Hierbij wordt ook het concentratiebeginsel in acht genomen. Het bedrijf heeft een grootte van meer dan 70 nge, waardoor het bouwvlak maximaal 1,5 ha mag bedragen. Daarnaast wordt ook gekeken naar andere mogelijkheden zoals het verplaatsen van de kuilvoerplaten. Kuilvoerplaten mogen immers ook aansluitend aan het bouwvlak liggen, mits in een zone van 50 m. Indien deze buiten het bouwvlak worden gesitueerd, ontstaat er ook voldoende ruimte om uit te kunnen breiden. Om enigszins tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant, wordt alleen medewerking verleend aan de vergroting van het bouwvlak aan de zuidzijde van het perceel. Het bouwvlak wordt aan de oostzijde dus niet verlengd. Zo ontstaat er een ruimer bouwvlak, maar wel zodanig dat compact gebouwd kan worden. Het verzoek is daardoor landschappelijk aanvaardbaar. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt gedeeltelijk conform verzoek aangepast.

**Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **139.**

### **Samenvatting**

Reclamant verzoekt een verschuiving van het bouwvlak op perceel Nijverdalseweg 52 toe te staan. Dit is wenselijk voor toekomstige ontwikkelingsplannen om een nieuwe stal te bouwen. Indien het bouwvlak niet verschoven wordt, komt de nieuwe stal pal voor het woonhuis te liggen. Dit brengt veel milieu- en gezondheidsproblemen met zich mee en is logistiek ook niet praktisch. Als het bouwvlak iets verschoven wordt is het beter voor het woongenot en gaat het bedrijf economisch en logistiek niet achteruit.

### **Beantwoording**

In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbij de tweede bedrijfswoning al buiten het erfensemble valt. De door reclamant voorgestelde aanpassing betreft een vormverandering waarbij dit enigszins wordt versterkt, maar waarbij verder sprake blijft van een compact bouwvlak. Omdat het een relatief geringe aanpassing betreft, waarbij sprake blijft van een compact bouwvlak, wordt alsnog ingestemd met het verzoek van reclamant.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast.

**140.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Oude Diepenveenseweg 3. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant geeft aan dat er binnen het bouwvlak ruimte moet zijn voor een toekomstige stal (zie bijgevoegde tekening). Reclamant verzoekt tevens om een deel van het bouwperceel van Raalte te verplaatsen naar Rijssen-Holten en verzoekt daarom om ambtelijke afstemming tussen de gemeente Raalte en Rijssen-Holten.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Daarom verzoekt reclamant de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

**Beantwoording**

1. Het schrappen van een deel van het bouwvlak waarin de voortuin is gelegen levert ruimtelijk gezien geen bezwaren op. Hiermee komt de bouwvlakgrens in het verlengde te liggen van de reeds bestaande vleesvarkensstal op het grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten. De bouwvlakgrens sluit daarmee naadloos aan op de bouwvlakgrens van het perceel in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten zoals dat als ontwerp ter inzage is gelegd. Over de afstemming van het bouwvlak is ambtelijk overleg geweest met de gemeente Rijssen-Holten.
2. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.

## 141.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Olthofsteeg 3. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van een betere aansluiting van nieuwe bebouwing op de interne ontsluiting van het perceel.
2. Reclamant verzoekt om verplaatsing van de tweede bedrijfswoning naar een locatie aan de rand van Heeten, zoals aangegeven in de zienswijze. Dit vanwege toekomstige pensionering van reclamant en vanwege toekomstige bedrijfsovername en om toekomstige ruimtelijke problemen te voorkomen. Het aangegeven perceel is in eigendom van reclamant.
3. Reclamant vraagt om aan te geven welke onderzoeken ten behoeve van het verzoek onder b) benodigd zijn, zodat deze door reclamant uitgevoerd kunnen worden.

### Hoorzitting

Reclamant heeft tijdens de hoorzitting op 9 mei 2012 zijn zienswijze en toekomstplannen nader toegelicht en een alternatief voorstel gedaan voor de vormverandering van het bouwvlak.

### Beantwoording

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het verzoek betreft een vormverandering. Met deze vormverandering wordt nog steeds voldaan aan het principe van bebouwingsconcentratie. De afstand van de grens van het bouwperceel tot de kern Heeten blijft voldoende groot. De aanpassing is daarmee ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. De zienswijze is gegrond. Het bouwvlak wordt conform het verzoek van reclamant aangepast.
2. Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid een bedrijfswoning naar een woonkern te verplaatsen. Dit zou betekenen dat een nieuwe (tweede) bedrijfswoning kan worden gerealiseerd bij het agrarisch bedrijf. Per saldo zou daarmee een woning aan het buitengebied worden toegevoegd. Dit is in strijd met het restrictieve beleid voor nieuwe woningen in het buitengebied.
3. Deze vraag is niet relevant gezien het antwoord onder 2.

### Hoorzitting

De door reclamant voorgestelde aanpassing is ondergeschikt van aard. De aanpassing is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. Het bouwvlak wordt aangepast.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

### Hoorzitting

De verbeelding wordt naar aanleiding van de hoorzitting aangepast.

**142.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Oosterenkweg 1a.

Reclamant heeft van de gemeente de aula op begraafplaats Pleegste gekocht. In het huidige bestemmingsplan is er een mogelijkheid tot uitbreiding van 500 m<sup>2</sup>. Met deze optie is het gebouw gekocht om in de toekomst mogelijk een crematorium op deze plek te realiseren. Reclamant verzoekt om deze uitbreiding in het plan op te nemen.

**Beantwoording**

De regeling in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen met het oog op het gebruik dat hier de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden (zeer beperkt gebruik en geen uitbreidingswensen). Nu de locatie is verkocht ontstaat een andere situatie. Het betreft hier een maatschappelijke functie. Het is uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk om de ruimte zoals die aanwezig was in het vigerende plan in stand te houden. Het maximum oppervlak van 500 m<sup>2</sup> wordt weer opgenomen. Tevens wordt het bouwvlak aangepast zodat enige uitbreidingsruimte ontstaat. Het bouwvlak wordt zo gelegd dat enige afstand tot de omliggende paden wordt gehouden.

Het realiseren van een crematorium was in het vigerende plan niet mogelijk en is ook in dit (ontwerp)bestemmingsplan niet mogelijk. De vestiging van een crematorium vereist een gedegen ruimtelijke afweging die niet in het kader van deze bestemmingsplanactualisatie kan worden gemaakt. Het is ook onduidelijk in hoe concreet dit plan is.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.

## 143.

### **Samenvatting**

Reclamant verzoekt om het bouwblok van Oosterenkweg 11a circa 11 m naar rechts op te schuiven, gelijk met de perceelgrens van Oosterenkweg 11 (woongedeelte aan de voorzijde van de boerderij) zodat bij latere sloop van overige schuren aan de rechterkant wat vervangende nieuwbouw kan plaatsvinden (de aanvraag hiervoor is al ingediend).

### *Hoorzitting*

Reclamant verzoekt een vormverandering van de woonbestemming zodat een reeds vergund bijgebouw op een andere locatie kan worden gebouwd. Reclamant levert dan een bestaand bijgebouw in.

### **Beantwoording**

Reclamant wil ruimte aan de oostzijde van zijn woonboerderij voor de eventuele bouw van een vervangende schuur. De gevraagde verschuiving van het gehele bouwvlak in oostelijke richting stuit echter op planologische bezwaren vanwege de aanwezigheid van een schuur die in het vigerende bestemmingsplan nog onder het overgangsrecht valt, maar nu positief is bestemd. Om die redenen moet de verschuiving van het bouwvlak in oostelijke richting beperkt worden tot 5 m.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het gehele bouwvlak wordt 5 m in oostelijke richting geschoven.

### *Hoorzitting*

Uit nadere bestudering blijkt dat ruimte aan de noordwestzijde kan worden ingeleverd ten gunste van de door reclamant gewenste ruimte aan de noordoostzijde. Hiermee kan alsnog aan het verzoek van reclamant worden voldaan.

### **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

### *Hoorzitting*

De verbeelding wordt naar aanleiding van de hoorzitting aangepast.



**144.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Oosterenkweg 15.

Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van de energieneutrale nieuwbouw van de woning, zodat deze optimaal ten opzichte van de zon gesitueerd is. Ook is de woning buiten de grond met landschappelijke waarde beoogd. Tevens kan volgens reclamant zo de omvang van het bouwvlak in overeenstemming gebracht worden met bouwvlakken in de omgeving.

**Beantwoording**

De door reclamant voorgestelde vergroting zou een verdubbeling van het oppervlak van de woonbestemming betekenen. De begrenzing van de woonbestemming vindt zijn oorsprong in het vigerende bestemmingsplan. In verband met het landschap en het restrictieve beleid voor burgerwoningen in het buitengebied, wordt terughoudend omgegaan met vergroting van bestemmingsvlakken voor woningen. Zoals in de toelichting wordt beschreven, wordt immers gestreefd naar concentratie van bebouwing. Een dergelijke vergroting is daarom ongewenst.

Duurzaam bouwen willen wij echter waar mogelijk stimuleren en faciliteren. Een verplaatsing van de woning in noordelijke richting is uit dit oogpunt het overwegen waard, mits dit ook ruimtelijk en landschappelijk acceptabel is. De woning ligt aan de rand van een es. Een van de kenmerken van een es is dat bebouwing en beplanting langs de rand wordt gesitueerd. Het is daarom niet wenselijk de woning te veel naar het noorden (van de grens van de es vandaan) wordt verschoven. Daarnaast achten wij het van belang dat de situering dusdanig is dat het bos op de achtergrond als 'decor' blijft fungeren. Ook uit dat oogpunt is het niet wenselijk dat de woning te ver naar het noorden wordt verschoven.

Dit overwegende achten wij het ruimtelijk en landschappelijk acceptabel dat de noordelijke grens van de woonbestemming 20 m wordt verschoven in noordelijke richting. De woning kan daarmee op voldoende afstand van de zuidelijke bosrand worden gesitueerd zodat geprofiteerd kan worden van het zonlicht. De locatie blijft hiermee wel voldoen aan de twee hiervoor genoemde landschappelijke uitgangspunten. Hiermee is een evenwicht gevonden tussen duurzaamheidsargumenten enerzijds en landschappelijke argumenten anderzijds. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.

Opname van het perceel met nummer 2166 (gelegen aan de oostzijde van de woonbestemming) in de woonbestemming, is niet aanvaardbaar omdat hier, evenals in het vigerende bestemmingsplan, sprake is van een natuurbestemming. Deze gronden zijn bovendien gelegen in de EHS (categorie bestaande natuur). Het is op grond van de Omgevingsverordening Overijssel niet mogelijk om deze gronden van een woonbestemming te voorzien. De woonbestemming wordt daarom niet in oostelijke richting vergroot.

**Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**145.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Oude Dalfserweg 10. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot aanpassing van de voorgestelde bestemming Wonen in de bestemming Agrarisch Loon- en Grondverzetbedrijf, overeenkomstig huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van de zelfstandige zonder personeel die buitengebied-passend en buitengebied-georiënteerd zijn.
2. Reclamant verzoekt in aanvulling op 1) om het bouwvlak te voorzien van de uitbreidingsmogelijkheid van ten minste 25%, zoals gebruikelijk bij de bestemming Agrarisch Loon- en Grondverzetbedrijf.
3. Reclamant maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2, omdat het bouwvlak in het verleden reeds intensief vergraven is en omdat de bewijslast onnodig bij de ondernemer wordt gelegd, hetgeen voor reclamant onacceptabel is.

**Beantwoording**

1. De betreffende locatie was in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een agrarische bestemming. Een loon- en grondverzetbedrijf is niet passend in deze bestemming. Deze activiteit is nooit planologisch geregeld en moet dus als illegaal worden beschouwd. Getoetst is of deze activiteit voldoet aan het beleid voor vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bebouwing. Eén van de voorwaarden is dat maximaal milieucategorie 1 of 2 wordt toegestaan als vervolgfunctie. Een loonbedrijf valt in milieucategorie 2 mits het vloeroppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Gelet op de aanwezige bebouwing wordt aan deze voorwaarde voldaan. Ook aan de overige voorwaarden die gelden voor vervolgfuncties wordt voldaan. De bestemming wordt daarom gewijzigd in de bestemming Bedrijf-vbb. Het loonbedrijf kan daarmee worden voortgezet, mits de omvang maximaal 500 m<sup>2</sup> bedraagt.
2. Omdat sprake is van een loonbedrijf dat zich als vervolgfunctie in vrijkomende agrarische bebouwing heeft gevestigd, is uitbreiding van bebouwing in strijd met het beleid voor vervolgfuncties zoals dat in de toelichting van het bestemmingsplan uiteen is gezet. Bedrijven met de aanduiding 'vbb' zijn daarom uitgezonderd van de mogelijkheid om met 25% uit te breiden.
3. Voor de zienswijze op de dubbelbestemming Archeologie wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.3. Reclamant voert geen bewijzen aan waaruit blijkt dat de betreffende gronden zijn vergraven. Opgemerkt wordt dat bij vervangende nieuwbouw op bestaande fundering op grond van artikel 37.2 onder c1 geen archeologisch rapport hoeft te worden overlegd. Tevens wordt opgemerkt dat nieuwbouw op grond van de aanduiding 'vbb' slechts zeer beperkt mogelijk is. Gezien de aanwezige bebouwing zal niet aan de ondergrens van 5.000 m<sup>2</sup> worden gekomen, waardoor reclamant binnen zijn bouwvlak geen nadeel zal ondervinden van deze dubbelbestemming.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**146.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Oude Twentseweg 22.

Op de plankaart is een samengevoegd bouwblok geprojecteerd voor 2 woningen op de adressen Oude Twentseweg 20, 22 en 24, terwijl dit er 3 moeten zijn. De nummers 20 en 22 zijn eigendom van reclamant.

Reclamant verzoekt om 2 separate bouwblokken te maken, waarbij voor zijn bouwblok de toevoeging 2 – voor 2 woningen – blijft gehandhaafd. Het bouwblok op nummer 24 iets breder naar de linkerkant om ook aan deze zijde een uitbreidingsmogelijkheid te behouden. Reclamant heeft een schets bijgevoegd.

**Beantwoording**

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op deze locatie sprake van slechts twee woningen. Er is ook geen vergunning verleend voor de bouw van een derde woning (of de splitsing van één van de bestaande woningen). Er is dan ook geen reden om een derde woning in het bestemmingsplan op te nemen.

Het opnemen van twee separate bouwvlakken is derhalve niet nodig. Een dergelijke splitsing van beide bouwvlakken leidt niet tot een verandering in bouw- of gebruiksmogelijkheden voor deze percelen. Met het vergroten van het bouwvlak/bestemmingsvlak aan de westzijde kan gedeeltelijk worden ingestemd. Het betreft een relatief kleine aanpassing waarmee het bouwvlak beter wordt afgestemd op het bestaande erf. Het voorstel van reclamant wordt enigszins aangepast overgenomen.

**Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **147.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Oude Twentseweg 37. Het bouwblok van het bedrijf biedt ruimte voor uitbreiding. Het bouwblok is zodanig ingetekend dat de mogelijkheid tot uitbreiding deels voor de woning staat aangegeven. Reclamant maakt hiertegen bezwaar, omdat door invulling van het bouwblok het zicht vanuit de woning ernstig belemmerd wordt. Reclamant ziet graag dat het bouwvlak in noordwestelijke richting wordt verplaatst.

### **Beantwoording**

Voor de wijze waarop wordt omgegaan met vergroting of aanpassing van het bouwvlak wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Tegen de door reclamant voorgestelde aanpassing van het bouwvlak zijn ruimtelijk en landschappelijk geen bezwaren. Het bouwvlak wordt conform het verzoek van reclamant aangepast.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**148.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Overmeenweg 25. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant geeft aan dat de aanduiding 'zbo' op het perceel terecht is omdat er een zorgboerderij aanwezig is. Het bouwvlak dient echter volgens reclamant de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' te krijgen in plaats van de bestemming 'Wonen' conform de reactie van de gemeente in de reactienota. Op deze manier kunnen de agrarische activiteiten, die meer dan 10 nge bedragen, blijven plaatsvinden. Indien de opvolger geen belangstelling heeft voor de zorgboerderij kan het agrarisch bedrijf worden voortgezet.
2. Reclamant geeft aan dat de bestaande paardenbak, kas, vaste mestopslag en erfverharding niet in het bouwvlak zijn opgenomen.
3. Reclamant wil ten behoeve van de zorgboerderij nog een kas bouwen. Ook wil hij een wandelpad creëren voor cliënten, die met een rollator of rolstoel het bedrijf bezoeken. Hiervoor dient het wandelpad verhard te worden en hoort daarmee tot het erf. De gewenste uitbreiding van het bouwvlak is in de zienswijze aangegeven. Reclamant geeft aan dat dit bouwvlak kleiner is dan het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan en er dus geen sprake is van vergroting.
4. Reclamant geeft aan dat de bestemming WRL-1 op het bouwvlak niet correct is. De es begint volgens reclamant aan de noordzijde van het bouwvlak. Reclamant maakt graag een afspraak om de juiste ligging van de es aan te geven ook is bij de zienswijze een tekening gevoegd met de juiste ligging van de es.
5. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Daarom verzoekt reclamant de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
6. Reclamant verzoekt dat de agrarische bedrijfswoning maximaal 1.200 m<sup>3</sup> inhoud mag hebben, zodat deze in verhouding is tot bijbehorende bedrijfsgebouwen en in overeenstemming is met de inhoud van woningen met bijgebouwen op de bestemming Wonen. Tevens wordt verzocht bij de inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> de bijgebouwen en overkappingen niet mee te tellen. Bij de bestemming 'Wonen' worden volgens reclamant de bijgebouwen en overkappingen ook niet meegeteld. Hier mag naast de woning ook nog 100 m<sup>2</sup> aan overkappingen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit komt neer op een inhoud van 450 m<sup>3</sup>. Gezamenlijk mag binnen de bestemming 'Wonen' een woning met een inhoud van 1.200 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

**Beantwoording**

1. Per abuis is dit onderdeel van de inspraakreactie niet in het ontwerpplan verwerkt. Gezien de bedrijfsomvang tussen de 10 en 40 nge is een agrarische bestemming gerechtvaardigd. Conform het beleid zoals in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven wordt een bouwvlak afgestemd op het bestaande erf opgenomen. Het bouwvlak blijft daarmee van dezelfde omvang als in het ontwerpbestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De bestemming wordt gewijzigd in AW-L.
2. De door reclamant aangegeven erfverharding mag als toegangsweg en/of voetpad tot het erf buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. Hiervoor hoeft het bouwvlak niet te worden aangepast. Dit geldt ook voor de mestopslag. De mestopslag in deze vorm is geen bouwwerk en kan indien dit zo blijft buiten het bouwvlak liggen. Uit een opname ter plaatse en op basis van recente luchtfoto's concluderen wij dat de paardenbak ook geen bouwwerk is. Indien de wens bestaat om deze paardenbak van een omheining te voorzien dan ontstaat een bouwwerk. Het bestemmingsplan bevat reeds een afwij-

kingsbevoegdheid om een dergelijke paardenbak buiten (maar wel aansluitend) aan het bouwvlak te realiseren. De paardenbak hoeft in zijn huidige vorm en omvang niet binnen het bouwvlak te worden gebracht. De gerealiseerde kas ten zuidwesten van het bouwvlak zal wel in het bouwvlak worden opgenomen.

3. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Gezien de bedrijfsomvang tussen de 10 en 40 nge is een bouwvlak afgestemd op het huidige erf opgenomen. Het opnemen van een bouwvlak met meer uitbreidingsruimte past niet in het beleid voor bouwvlakken zoals uiteengezet in de toelichting van het bestemmingsplan. Wandelpaden zijn ook buiten bouwvlakken toegestaan, zoals onder 2 reeds opgemerkt. Aanpassing van het bouwvlak ten behoeve van wandelpaden is daarom niet nodig.
4. Uit het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN) blijkt dat de ligging van de es wel degelijk correct is. Er is derhalve geen reden om deze dubbelbestemming aan te passen. Ten overvloede merken wij op dat deze dubbelbestemming binnen het bouwvlak geen beperkingen met zich meebrengt. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
5. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1
6. Zie algemene beantwoording onder 2.2.8.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
6. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.

**149.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Pleegsterdijk 26 en 27. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant geeft aan dat op het perceel Pleegsterdijk 27 nog sprake is van een agrarisch bedrijf. De ouders van reclamant wonen in de bedrijfswoning op dit adres. In de agrarische schuur die hier staat houdt reclamant 50 stuks jongvee en 4 paarden. Er is in totaal 10 ha grond bij het bedrijf. Uit de nge-berekening blijkt dat er ruim 15 nge's zijn, voldoende om volgens de uitgangspunten van het bestemmingsplan in aanmerking te komen voor een agrarisch bouwvlak. Verzocht wordt op het perceel een agrarische bestemming op te nemen. Reclamant merkt op dat dit al herhaalde malen verzocht is bij de gemeente en in het voorontwerp nog een agrarisch bestemming was opgenomen.
2. Reclamant verzoekt het agrarisch bouwvlak op het perceel Pleegsterdijk 27 conform bijgevoegde tekening te verschuiven.
3. Reclamant verzoekt het agrarisch bouwvlak op het perceel Pleegsterdijk 26 conform bijgevoegde tekening te verschuiven. Door deze verschuiving komt de reeds gebouwde stal en gerealiseerde paardenbak volledig in het bouwvlak.
4. Reclamant geeft dat er al geruime tijd sprake is van een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning bij het bedrijf. De woning heeft het adres Pleegsterdijk 24. De 2<sup>e</sup> bedrijfswoning is toegestaan door de gemeente Raalte, omdat het bedrijf voldoende groot is voor 2 volwaardige arbeidskrachten. Verzocht wordt de aanduiding '2 wooneenheden' op het perceel Pleegsterdijk 26 op te nemen.
5. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Daarom verzoekt reclamant de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

**Hoorzitting**

Reclamant heeft bij de hoorzitting van 9 mei 2012 aangegeven dat de beantwoording van de zienswijze niet overeenkomt met de wijzigingskaart. De bestemming moet volgens reclamant in plaats van Wonen Agrarisch zijn.

**Beantwoording**

1. Reclamant heeft inmiddels een melding in het kader van het Besluit landbouw ingediend voor het houden van de dieren op het perceel Pleegsterdijk 27 zoals genoemd in de zienswijze. In het vigerende bestemmingsplan was sprake van een agrarische bestemming. Gezien het feit dat ter plaatse nog dieren worden gehouden en dit middels de ingediende melding ook via het milieuspoor wordt geregeld, ontstaat voldoende grond om de agrarische bestemming in stand te houden. Conform het beleid zoals uiteengezet in de toelichting van het bestemmingsplan wordt een bouwvlak afgestemd op het huidige erf opgenomen. De door reclamant voorgestelde aanpassing van het bouwvlak wordt niet geheel overgenomen omdat hiermee een deel van het erf (de voorzijde) buiten het bouwvlak wordt gebracht. Het deel van het bouwvlak aan de westzijde dat niet als erf in gebruik is, wordt conform verzoek van reclamant buiten het bouwvlak gebracht. De ruimte die hiermee ontstaat wordt aan de noordzijde aan het bouwvlak toegevoegd. Hiermee blijft het bouwvlak voldoen aan het uitgangspunt van bebouwingsconcentratie. Het bouwvlak voldoet dan tevens aan het uitgangspunt dat met een bedrijfsomvang van 10 tot 40 nge een bouwvlak afgestemd op het huidige erf wordt opgenomen. Dit onderdeel van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
3. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze

zienswijze betekent dit het volgende. Het betreft een verzoek om vormverandering. De bestaande bebouwing wordt hiermee binnen het bouwvlak gebracht. Er blijft hiermee sprake van bebouwingsconcentratie. De aanpassing is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. Het bouwvlak van Pleegsterdijk 26 wordt conform verzoek van reclamant aangepast.

4. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is sprake van 1 woning op dit perceel. Uit archiefonderzoek blijkt dat in 1968 vergunning is verleend voor de bouw van een tweede bedrijfswoning waarmee ruimte werd gecreëerd voor een bedrijfsopvolger. Bij deze vergunning is een voorwaarde opgenomen op grond waarvan de oude (eerste) bedrijfswoning moest worden uitgesloopt nadat de bewoners van deze woning waren vertrokken. Deze woning kon dan gebruikt worden als bedrijfsruimte. De oude woning is echter nooit uitgesloopt. Deze voorwaarde is echter dusdanig lang geleden gesteld dat het handhaven hiervan redelijkerwijs niet meer mogelijk is. Omdat de tweede woning wel als zodanig vergund is en al vele jaren als zodanig in gebruik is geweest zien wij voldoende aanleiding om deze woning positief te bestemmen. De aanduiding 'twee woningen' wordt opgenomen, evenals de aanduiding 'aaneengebouwd'. Opgemerkt wordt dat dit los staat van de bedrijfsomvang. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.
5. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1.

#### *Hoorzitting*

De stelling van reclamant is juist. Deze fout wordt hersteld. Er wordt conform bovenstaande beantwoording een agrarische bestemming opgenomen.

#### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. Verwezen wordt naar de conclusie onder 1.
3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
5. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De regels worden aangepast.

#### *Hoorzitting*

De verbeelding wordt naar aanleiding van de hoorzitting aangepast.



**150.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Poedenmansdijk WZ 8. De woning staat op het perceel waar ook nummer 10 staat. De woning is gebouwd in 1980, waarvoor een bouwvergunning is verleend. Met de bouwvergunning is impliciet vrijstelling verleend voor het gebruik van het perceel voor twee woningen. Reclamant verwijst daarbij naar uitspraken van de Raad van State.

Beide percelen betalen apart de belastingen etc. en zijn dus aangemerkt als 2 aparte woningen. Reclamant heeft destijds vergunning gekregen om naast de woning van zijn ouders een nieuwe woning te bouwen.

Reclamant doet ook een beroep op het overgangsrecht, waardoor de woning is beschermd. Reclamant wijst de gemeente op de mogelijkheid het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Er is geen gevaar voor precedentwerking en heeft ook geen gevolgen voor omliggende bedrijvigheid. Reclamant verzoekt om de bestemming te wijzigen in 2 aparte woningen.

**Beantwoording**

Verwezen wordt naar thematische beantwoording onder 2.2.2. Voor de woning aan het adres Poedenmansdijk WZ 8 betekent dit het volgende.

In 1980 is een bouwvergunning verleend voor het vergroten van de woning. Uit onderzoek in het bouwdoosier blijkt dat zowel boven als onder alle ruimtes met elkaar verbonden zijn. Dat daarbij de uiterlijke verschijningsvorm het twee woningen doet lijken is ruimtelijk niet relevant. Er is geen vergunning verleend voor splitsing in twee woningen. Ruimtelijk gezien is er dus sprake van één wooneenheid.

In 1986 is vergunning verleend voor een bijkeuken en garage-berging bij Poedenmansdijk WZ 8. Dit is waarschijnlijk in strijd met de toen geldende voorschriften vergund, omdat elders op de locatie voldoende oppervlakte aan bijgebouwen stonden. Aan een onjuiste toepassing van de voorschriften van een bestemmingsplan in het verleden kunnen geen rechten worden ontleend voor wat betreft een legalisatie van een feitelijke woningsplitsing. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 1994 is deze locatie dus ook bestemd voor één woning.

Wijzigingen in eigendomssituaties hoeven planologisch niet relevant te zijn. Voor toekenning van adressen, aansluiting op nutsvoorzieningen en de benadering in het kader van de WOZ gelden andere regels die ruimtelijk niet relevant zijn en waaraan dus in het kader van het bestemmingsplan geen rechten kunnen worden ontleend.

Van een geslaagd beroep op het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan kan geen sprake zijn en reclamant heeft niet met bewijsstukken aannemelijk gemaakt dat het strijdig gebruik bestond op de peildatum van het gebruiksovergangsrecht.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**151.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Poedenmansdijk W.Z. 10 te Heeten. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de 2 woningen niet worden aangemerkt als 2 wooneenheden met elk een eigen bouwblok in het bestemmingsplan. Volgens reclamant is dit in strijd met paragraaf 4.7.1 waarin staat omschreven dat er wordt gestreefd naar een afzonderlijk bouwblok per woning. Reclamant geeft aan dat er sprake is van 2 woningen aangezien ze beide zijn voorzien van een keuken, wc, douche en trap naar boven. Tevens zijn volgen reclamant water, gas, elektra en riolering van elkaar gescheiden met aparte meters en aansluitingen. Volgens reclamant kent de gemeentelijke basisadministratie beide huisnummers en worden beide woningen apart aangeslagen voor onroerendgoedbelasting. Daarnaast hebben de woningen volgens reclamant 2 verschillende eigenaren. Reclamant geeft aan dat het toekennen van 2 woningen past binnen het beleid van het Rijk en verwijst daarbij naar pagina 16 1<sup>e</sup> alinea. Tevens past het volgens reclamant binnen de invulling van het nieuwe bestemmingsplan waarbij wordt verwezen naar pagina 9 paragraaf 1.3 sub 1 en 2.

Door reclamant is als bijlage een foto toegevoegd ter verduidelijking.

**Beantwoording**

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.2. Voor de woning aan het adres Poedenmansdijk WZ 10 betekent dit het volgende. In 1980 is een bouwvergunning verleend voor het vergroten van de woning. Uit onderzoek in het bouwdoosje blijkt dat zowel boven als onder alle ruimtes met elkaar verbonden zijn. Dat daarbij de uiterlijke verschijningsvorm het twee woningen doet lijken is ruimtelijk niet relevant. Er is geen vergunning verleend voor splitsing in twee woningen. Ruimtelijk gezien is er dus sprake van één wooneenheid. Wijzigingen in eigendomssituaties hoeven planologisch niet relevant te zijn. Voor toekenning van adressen, aansluiting op nutsvoorzieningen en de benadering in het kader van de WOZ gelden andere regels die ruimtelijk niet relevant zijn en waaraan dus in het kader van het bestemmingsplan geen rechten kunnen worden ontleend.

Van een geslaagd beroep op het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan kan geen sprake zijn nu middels bewijsstukken niet aannemelijk wordt gemaakt dat het strijdig gebruik bestond op de peildatum van het gebruiksovergangsrecht.

**Conclusie**

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**152.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Pollenweg 3 te Luttenberg. Reclamant heeft de volgende bezwaren.

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanwijzing van de woning en schuren tot bedrijfswoning van perceel Pollenweg 1, aangezien deze woning en schuren in het verleden een zelfstandig agrarisch bedrijf waren en nooit deel hebben uitgemaakt van het agrarisch bedrijf op het perceel Pollenweg 1.
2. Op het perceel Pollenweg 1 is daarnaast volgens reclamant de afgelopen jaren geen bedrijf meer gevoerd, het grootste deel van de landbouwgrond zou al eerder verkocht zijn en de woning en schuren en resterende grond zijn nu te koop als vrijstaande woonboerderij. Reclamant verzoekt om het perceel Pollenweg 3 aan te merken als voormalig agrarisch bedrijf.

**Beantwoording**

1. De woning aan de Pollenweg 3 maakt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (Raalte) deel uit van het agrarisch bouwvlak waarin ook de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning van Pollenweg 1/1a zijn gelegen. Uit dossieronderzoek (bouw- en milieuvergunningen) blijkt echter dat de woning met huisnummer 3 nooit als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf op nummer 1 is opgericht of deel uit heeft gemaakt van dat bedrijf. De agrarische bedrijfsvoering op nummer 3 is al in de jaren '80 beëindigd. Wij concluderen daarom dat de nummers 1 en 3 ten onrechte in het vigerende bestemmingsplan in hetzelfde agrarisch bouwvlak zijn gelegd. Deze omissie wordt nu hersteld. De bestemming van het perceel Pollenweg 3 wordt omgezet naar Wonen.
2. Uit een opname ter plaatse blijkt dat aan de Pollenweg 1/1a geen sprake meer is van agrarische activiteiten met een omvang die een agrarische bestemming verantwoord. De bestemming van Pollenweg 1/1a wordt, conform het beleid zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, gewijzigd in de bestemming Wonen met de aanduiding 'sw-vbb'.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aanpast.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aanpast.

**153.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Pollenweg 4 te Luttenberg.

Reclamant geeft aan dat er op het perceel geen agrarisch bedrijf meer is, terwijl het perceel in het ontwerpbestemmingsplan bestemd is als 'Agrarisch'. Reclamant verzoekt om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1', aangezien er plannen zijn om het woonperceel om te vormen tot de functie verblijfsrecreatie voor de doelgroep recreanten van 50+, waarbij de agrarische bebouwing wordt gesloopt zodat een kleinschalig recreatieterrein kan worden opgericht. De bestaande woning zal daarbij worden verbouwd tot een recreatiewoning voor 6 tot 12 personen. Daarnaast is er de wens om 6 recreatiewoningen in 2 blokken van 3 woningen (6 personen per woning) en een bedrijfswoning te bouwen. Reclamant geeft aan dat het plan gerealiseerd zal worden door gebruik te maken van de regeling 'Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven'. Reclamant geeft aan dat van de 1.006 m<sup>2</sup> aan te slopen huidige bebouwing tot 502 m<sup>2</sup> mag worden teruggebouwd.

Als bijlage is door reclamant het schetsontwerp van het recreatieterrein inclusief toelichting toegevoegd.

**Beantwoording**

Het plan van reclamant lijkt inderdaad grotendeels te voldoen aan de regels voor vervolgfuncties, hoewel op basis van de beschikbare gegevens niet aan elke voorwaarde kan worden getoetst. Het hergebruik van de woning in combinatie met de bouw van een nieuwe woning past niet in de regels voor vervolgfuncties. Er wordt circa 1.000 m<sup>2</sup> gesloopt. Volgens de rekenregel levert dit 500 m<sup>2</sup> terug te bouwen oppervlak op. Daar blijft men met 400 m<sup>2</sup> aan recreatiewoningen binnen.

Aan verzoek van reclamant kan mogelijk medewerking worden verleend. Of met het plan van reclamant kan worden ingestemd is afhankelijk van een ruimtelijke afweging en een toetsing aan de wijzigingsregels. Indien op basis van de toetsing deze ontwikkeling acceptabel is, dan kan hier middels wijzigingsprocedure aan worden meegewerkt. Deze ontwikkeling is te omvangrijk om naar aanleiding van een zienswijze in het bestemmingsplan op te nemen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**154.****Samenvatting**

Reclamant schetst in de zienswijze de voorgeschiedenis van het gebruik en de bestemming van het perceel aan de Portlanderdijk 13. Reclamant verzoekt om zijn perceel de bestemming Kampeerterrein te geven, omdat het terrein zich onderscheidt van 'kamperen bij de boer'. Ook is in 2000 een vergunning ex artikel 8, lid 1 verstrekt voor het kampeerterrein met het voornemen van de gemeente om de situatie op te nemen in het bestemmingsplan, zoals weergegeven in de zienswijze.

**Beantwoording**

Kernpunt van de zienswijze van reclamant is de vergunning die op grond van de Wet openluchtrecreatie (WOR) is verleend. Reclamant meent op basis van deze vergunning meer rechten te hebben dan andere kleinschalige kampeerterreinen. Het gaat daarbij om het laten staan van kampeermiddelen buiten het kampeerseizoen en het hebben van ruimere bouw mogelijkheden. De Wor is per 1 januari 2008 vervallen. Gevolgen van de intrekking van de WOR zijn:

- het wettelijke onderscheid tussen de verschillende kampeervormen is verdwenen;
- de wettelijke grondslag voor het stelsel van vergunningen en ontheffingen voor kampeerterreinen en andere vormen van kamperen is verdwenen.

Vergunningen die op basis van deze wet zijn verleend verliezen daarmee hun rechtskracht. De gemeente Raalte heeft in haar beleidsplan Recreatie & toerisme een toetsingskader voor verblijfsrecreatie opgenomen. Dit beleidsplan vult het gat dat door de intrekking van de Wet op de openluchtrecreatie ontstond. Dit kader is de basis voor de regeling in dit bestemmingsplan. De 'rechten' die reclamant aangeeft te hebben op grond van genoemde vergunning, zijn per 1 januari 2008 vervallen en daarmee niet meer relevant voor dit bestemmingsplan. Het beleidsplan is het actuele kader. De Portlander is al opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan. Het gebruik als kleinschalig kampeerterrein is daarmee geregeld in dit bestemmingsplan. Wij zien geen reden om voor dit terrein andere regels te hanteren dan voor andere kleinschalige kampeerterreinen. Tenslotte is niet duidelijk waarom genoemde vergunning tot ruimere bouw mogelijkheden zou moeten leiden. Hiervan is, ook in de aangehaalde vergunning, nooit sprake geweest. Reclamant kan gebruikmaken van de saneringsregeling waarmee onder voorwaarde van bebouwingsreductie nieuwe bebouwing kan worden opgericht.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**155.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Portlanderdijk 25. Het bedrijf verricht rioleerings-, landschap- en tuinwerkzaamheden. Van de gemeente is een positieve reactie ontvangen om het perceel met opstallen te kopen, omdat hierop een agrarische bestemming rustte, die naadloos aansloot op de werkzaamheden die het bedrijf verricht. Het bedrijf groeit nog steeds.

Na inventarisatie van de bestemmingen in het buitengebied heeft het perceel de bestemming 'Wonen' gekregen. Hierop is kleine bedrijvigheid toegestaan, maar de extra ruimte die reclamant nodig heeft, wordt geblokkeerd.

*Reconstructiewet*

Reclamant verzoekt om de bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming omdat uitbreiding van de loodsen noodzakelijk is. Hierbij wordt gewezen op:

- voor percelen in het Verwevingsgebied van de Reconstructiewet de aanwezigheid van kleine (agrarisch gerichte) bedrijven naast landbouwbedrijven mogelijk is. Verwevingsgebied is een gebied, waarin wonen en werken in de meest brede zin mogelijk is;
- dat er een schaderegeling is, die toegepast wordt moet worden als mensen en/of bedrijven gedupeerd worden door de reconstructiemaatregelen;
- dat er in Overijssel voorbeelden zijn van aanpassing van uitbreidingsregels om bedrijven niet om zeep te helpen;
- dat het beperken van bedrijvigheid in de huidige economie niet strookt met de stimuleringen die onze nationale overheid juist hiermee nastreeft en beschikbaar stelt.

Reclamant verzoekt de woonbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

**Beantwoording**

Het bedrijf van reclamant heeft zich ontwikkeld in voormalige agrarische bebouwing. Hiervoor is geen vergunning of ontheffing verleend. Een loonbedrijf tot en met 500 m<sup>2</sup> is passend binnen het beleid voor vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bebouwing. Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is dat hergebruik van bestaande bebouwing is toegestaan, maar uitbreiding daarvan niet. Ruimtelijk gezien betreft het een relatief kleinschalig bedrijf met een beperkte ruimtelijke uitstraling.

De bestaande bedrijfsactiviteiten worden daarom middels een bedrijfsbestemming gelegaliseerd. Omdat uitbreiding van bebouwing in strijd is met het beleid wordt geen uitbreiding toegestaan. Dit wordt geregeld door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing'. De bestemming wordt omgezet in de bestemming Bedrijf met aanduiding 'sw-vbb'.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast.

**156.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Portlanderdijk 28 en 30.

In het bouwblok zijn bijgeschreven 2 woningen aaneengebouwd (aeg). Volgens het vigerende bestemmingsplan mogen er twee vrijstaande woningen staan. Ook is er een door de gemeente goedgekeurde bouwtekening van 8 maart 2011, waar de tweede vrijstaande woning is ingetekend.

Reclamant verzoekt dan ook om de aanduiding 'aeg' in het bestemmingsplan te verwijderen en de aanvulling 2 te laten staan.

**Beantwoording**

Op grond van het vigerende bestemmingsplan waren 2 woningen toegestaan (al dan niet aaneengebouwd). Reclamant heeft tijdig een vergunning aangevraagd voor de bouw van een tweede (vrijstaande) woning. De vergunning is verleend op 8 maart 2011. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De aanduiding 'aaneengebouwd' wordt van de verbeelding verwijderd.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast.

**157.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Portlanderdijk 50 en 52. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant geeft aan niet tijdig een zienswijze in te hebben gediend vanwege de onmogelijkheid om kaarten te printen vanaf de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.sallandbuiten.nl](http://www.sallandbuiten.nl) en vanwege storingen op deze websites.
2. Reclamant wijst erop dat in het kader van de inspraak overleg is geweest met de gemeente, waarin overeenstemming was over de omvang van het bouwvlak van Portlanderdijk 50 en 52. Echter, in de Nota Inspraak en Overleg is aangegeven dat wordt verkleind. Reclamant verzoekt om nogmaals de wensen met de gemeente te bespreken.
3. Reclamant verzoekt in aanvulling op 1) om het bouwvlak van Portlanderdijk 50 en 52 niet te verkleinen, omdat op beide percelen agrarische bedrijven zijn gevestigd met onder andere bosbouw en met plannen voor uitbreiding (onder andere machineopslag). Reclamant heeft het gewenste bouwvlak weergegeven in de zienswijze, rekening houdend met het uitgangspunt om niet aan de voorzijde van de karakteristieke boerderij te bouwen. Reclamant geeft hierop de volgende toelichting:
  - Portlanderdijk 50 is een onderneming die recent is gestart en voor de volgende jaren plannen heeft om uit te breiden;
  - Portlanderdijk 50 heeft geen bedrijfsgebouwen en het voorstel bouwblok is nihil;
  - Portlanderdijk 50 heeft behoefte aan nieuwe bebouwing voor de opslag van het machinepark;
  - in overleg is besloten dat nummer 52 wil inleveren zodat het bouwblok aan de zijde van nummer 50 kan worden vergroot.
4. Reclamant verzoekt om de bedrijfsgebouwen van Portlanderdijk 50 op te nemen op de verbeelding.

**Beantwoording**

1. De zienswijze is op 7 november ontvangen. De zienswijze is daarmee buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Het is, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, wel degelijk mogelijk om op de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.sallandbuiten.nl](http://www.sallandbuiten.nl) kaarten te printen. Op deze laatste website is het bestemmingsplan in PDF-bestanden beschikbaar gesteld. PDF-bestanden kunnen met algemeen beschikbare software worden afgedrukt. Van een storing op deze websites is ons ook niets bekend. Bovendien is het bestemmingsplan ook in papieren vorm op het gemeentehuis ter inzage gelegd. De redenen die reclamant aandraagt voor het niet tijdig indienen van een zienswijze zijn geen verschoonbare reden. De zienswijze is niet ontvankelijk. Aan een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze komen wij derhalve niet toe.
2. Zie 1.
3. Zie 1.
4. Zie 1

**Conclusie**

De zienswijze is niet ontvankelijk.



**158.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Raamsweg 35. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha, zoals weergegeven in de zienswijze, dit ten behoeve van vergevorderde plannen voor compacte bedrijfsuitbreiding, waarvoor ook een vergunning van de provincie vereist is vanwege de ligging nabij het Natura 2000-gebied Boetelerveld.
2. Reclamant verzoekt om het be- en verwerken van mest op bedrijfsniveau toe te staan om te anticiperen op nieuw mestbeleid van de rijksoverheid met eventueel de voorwaarde dat dit uitsluitend bedrijfseigen mest betreft.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Met de in de zienswijze geschetste plannen wordt compact gebouwd. De uitbreidingsrichting is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. De bedrijfsomvang laat een vergroting naar 1,5 ha toe. Het bouwvlak wordt conform verzoek van reclamant aangepast.
2. Het bestemmingsplan bevat reeds een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een biomassavergistingsinstallatie. Op grond van de bijbehorende begripsbepaling kan in een dergelijke installatie ook mest worden verwerkt. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat bij de bestemming horende voorzieningen zoals mestvoorzieningen zijn toegestaan. Uit de zienswijze van reclamant blijkt niet welke vorm van mestbewerking precies wordt beoogd. Op grond van de beschikbare informatie concluderen wij echter dat het bestemmingsplan al voorziet in hetgeen reclamant verzoekt.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aanpast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **159.**

### **Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen het bouwvlak voor het perceel Raamsweg 53. TenneT, als lijnbeheerder, stelt de eis dat er binnen 20 tot 25 m uit de hartlijn niet gebouwd mag worden. Reclamant verzoekt daarom om zijn bouwblok aan alle zijden ruimer te maken in verband met uitbreidingen in de toekomst. Reclamant verwacht een omvang over 10 jaar die 2x zo groot zal kunnen zijn in verband met het stoppen van collega-melkveehouderijen.

### **Beantwoording**

Op basis van de inspraakreactie is het bouwvlak gedeeltelijk conform verzoek aangepast. Het bouwvlak heeft hiermee een omvang van circa 1,5 ha gekregen. Hierbij is nog steeds een deel van de gronden voorzien van een bouwvlak medebestemd als 'leiding'. Bij recht mogen bestaande bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze bouwregels, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Om dit uit te sluiten zal de gemeente eerst advies in moeten winnen bij de leidingbeheerder. Het is dus niet zo dat binnen de door reclamant genoemde zone niet kan worden gebouwd. Er is alleen een extra toets en toestemming van de leidingbeheerder nodig om nieuw te mogen bouwen op gronden met de dubbelbestemming 'Leiding'. Vergroting van het bouwvlak is, gelet op de ruimte die nog beschikbaar is binnen het bouwvlak, niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**160.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Raarhoeksweg 20.

Reclamant verzoekt, naar aanleiding van de inspraakreactie, tot zodanige aanpassing van het bouwvlak dat alle gebouwen binnen het bouwvlak komen. Verder verzoekt reclamant vergroting van het bouwvlak aan de noordwestzijde, zoals weergegeven in de zienswijze, voor de verplaatsing van gebouwen ten behoeve van de bereikbaarheid met vrachtverkeer.

**Beantwoording**

De gemeente blijft bij haar standpunt als aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant. Met reclamant zijn in 1998 in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Het Raan afspraken gemaakt over het bouwvlak.

Op basis van de thans geldende milieunormen moet het huidige bouwvlak aan de noordwestzijde, in verband met de aanwezigheid van de sporthal, onveranderd worden gehandhaafd. Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden aangedragen die aanleiding geven tot wijziging van dit standpunt.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **161.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Raarhoeksweg 29. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Verzocht wordt een bepaling in het bestemmingsplan op te nemen, indien alle bebouwing geheel of gedeeltelijk afbrand, men alles in de oorspronkelijke grootte (in vierkante meters en kubieke meters) kan terugbouwen;
2. Verzocht wordt het bouwblok aan de Raarhoeksweg 29 groter en breder in te tekenen conform meegezonden tekening. De erkers van de woning liggen nu buiten het bouwblok en komen niet overeen met de werkelijkheid;
3. Verzocht wordt de toegangsweg correct weer te geven;
4. Verzocht wordt de niet meer aanwezige oude bebouwingslijnen verwijderen.

### **Beantwoording**

1. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet met een overgangsregeling (artikel 52.1) reeds in de mogelijkheid om ingeval van calamiteiten onder voorwaarden de woning en bijbehorende gebouwen in zijn geheel te herbouwen.
2. Uit nader onderzoek is gebleken, dat in tegenstelling tot wat de reclamant in zijn zienswijze beweert, de erker wel degelijk in het bouwvlak ligt. Niettemin wordt vanuit ruimtelijk oogpunt een verschuiving van de zuidelijke en oostelijke bouwvlakgrens met 5 m niet bezwaarlijk geacht. Het bouwvlak wordt aan de zuid- en oostzijde met 5 m verruimd.
3. Opgemerkt wordt dat de ondergrond van de verbeelding geen juridische betekenis heeft. Verouderde ondergronden hebben geen juridische gevolgen. Inritten/erfontsluitingen zijn toegestaan binnen de agrarische bestemmingen.
4. Zie 3.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is deels gegrond, de verbeelding wordt aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**162.****Samenvatting**

Reclamanten verzoeken de schuur op perceel nr. A3298 en A5499 positief te bestemmen met de aanduiding '-BW'. Genoemde veeschuur heeft de volgende afmetingen: 8,5 x 9 m en is voorzien van een mestkelder. Reclamant verzoekt een bouwblok op te nemen van 0,5 ha rondom deze veeschuur.

De veeschuur staat al sinds de jaren '50 van de vorige eeuw op deze plek. Op verzoek kunnen getuigenverklaringen worden toegezonden.

**Beantwoording**

Uit bestudering van oude luchtfoto's blijkt dat de genoemde schuur inderdaad al enkele decennia op deze locatie staat en daarmee onder het overgangsrecht van het vigerende plan valt. Om te voorkomen dat de schuur opnieuw onder het overgangsrecht wordt gebracht, wordt de schuur alsnog positief bestemd. Vergroting van de veldschuur wordt, gezien de solitaire ligging op een open veldkavel, niet wenselijk geacht. De huidige bouwmaten zijn daarom als uitgangspunt genomen, waardoor de schuur niet groter kan worden teruggebouwd. Een bouwvlak van 0,5 ha (70x70 m<sup>2</sup>) voor een schuurtje van 8,5x9 m<sup>2</sup> is niet passend. Middels de aanduiding 'veldschuur' wordt de schuur in zijn huidige omvang bestemd.

**Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **163.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Raarhoeksweg 40 te Raalte waar een intensief agrarisch bedrijf gevestigd is.

1. Reclamant zou graag een bouwblok van circa 1 ha op het perceel willen hebben aangezien de huidige oppervlakte niet toereikend is voor de plannen die er zijn om aan de oostzijde een nieuwe vleesvarkensstal te bouwen van circa 1.000 plaatsen.
2. Reclamant geeft aan dat indien er vastgehouden wordt aan een bouwvlak van 0,3 ha, de situering anders zou moeten zijn omdat er voor de woning en de stallen niet gebouwd zal worden en deze ruimte zou aan de oost- en noordkant toegevoegd mogen worden.

### **Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Gezien de beperkte bedrijfsomvang (tussen de 10 en 40 nge) kan niet worden ingestemd met een vergroting van het bouwvlak.
2. Met de voorgestelde aanpassing blijft de oppervlakte van het bouwvlak gelijk en blijft het bouwvlak compact. Er wordt voldaan aan het principe van bebouwingsconcentratie. De uitbreidingsruimte ligt met deze aanpassing bovendien op grotere afstand van gevoelige bestemmingen. De aanpassing is daarom uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt akkoord. Het bouwvlak wordt conform het verzoek van reclamant aangepast, maar niet vergroot.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**164.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Raarhoeksweg 47. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant wijst erop dat reeds een inspraakreactie is ingediend, maar daar nooit een reactie op is ontvangen.
2. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze en zoals reeds verzocht in de inspraak. Dit ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe bedrijfsbebouwing.
3. Reclamant verzoekt tot aanpassing van de begrenzing van de gebiedsbestemming (zonering) agrarisch en agrarisch met landschapswaarden in noordelijke richting. Dit omdat door ruilverkaveling de situatie ter plaatse is gewijzigd sinds vaststelling van het vigerend bestemmingsplan, omdat na kavelverbeteringswerkzaamheden er geen sprake meer is van natuur- en landschappelijke waarden. Bestaande waarden zijn elders gecompenseerd. Ook komen er geen kommen of essen voor. Het gaat om het perceel kadastraal bekend Raalte, sectie U, nr. 267.
4. Reclamant wijst erop dat de grens tussen de bestemming Agrarisch en de bestemming Agrarisch met Waarden - Landschap loopt over één perceel van reclamant, waardoor verschillende regels gelden binnen het perceel. Het gaat om het perceel kadastraal bekend Raalte, sectie U, nr. 267.

**Beantwoording**

1. Per abuis is de inspraakreactie van reclamant niet opgenomen in de Nota Inspraak & Overleg en ook niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Op 7 oktober 2011 is alsnog een antwoord op deze inspraakreactie verstuurd.
2. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het verzoek betreft een vormverandering waarbij wordt voldaan aan de criteria zoals beschreven in de algemene beantwoording. Bovendien wordt de bestaande bebouwing hiermee binnen het bouwvlak gebracht. Het bouwvlak wordt enigszins kleiner opgenomen dan door reclamant gevraagd (112,5 m x 133,5 m) zodat het vlak niet groter wordt dan 1,5 ha.
3. Uit een beoordeling ter plaatse blijkt dat landschapswaarden, zoals die in het verleden golden voor dit perceel (op grond van het vigerende bestemmingsplan), niet meer actueel zijn. De bestemming van dit perceel wordt conform verzoek van reclamant gewijzigd in de bestemming Agrarisch.
4. Het perceel grenzend aan de Raalterwetering (perceelnr. Raalte, sectie U, nr. 228) is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (categorie: nieuwe, nog niet gerealiseerde natuur). Op grond van de Omgevingsverordening Overijssel geldt voor dergelijke gronden een verplichting om een bestemming op te nemen die mede strekt tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de aanwezige waarden (artikel 2.7.3, lid 2 onder b, Omgevingsverordening Overijssel 2009). Om die reden dient de bestemming AW-L voor dit perceel in stand te blijven.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**165.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Raarhoeksweg 58 te Raalte waar een agrarisch bedrijf gevestigd is. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant geeft aan dat de tekeningen waarmee door de gemeente wordt gewerkt verouderd en niet relevant zijn.
2. Reclamant geeft aan dat het bouwblok vergroot moet worden van 1,5 ha naar minimaal 2 ha en somt hierbij de volgende argumenten op:
  - a. de intensieve veehouderij op het perceel is al voor 25-9-2008 actief;
  - b. het bedrijf heeft meer dan 70 nge;
  - c. het huidige bouwblok is vol;
  - d. er is ruimte nodig voor verwerking en bewerking van mest;
  - e. biomassavergisting moet op bestaand bouwvlak plaatsvinden;
  - f. voor reclamant is het onduidelijk of waterberging buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd.
3. Reclamant geeft aan dat het aanliggende randgebied van de zandwinning is gearceerd als N1 en dat volgens de regels dit pas gestalte en naam krijgt als de gehele zandwinning klaar is en dat het daarom teruggezet moet worden naar de huidige vorm. Reclamant kan daarnaast 'op punt 5.05 D - bijlage 8' niet vinden en zou dit nog willen krijgen om alsnog zienswijze in te kunnen dienen.

**Beantwoording**

1. Onduidelijk is op welk deel van het plan dit onderdeel van de zienswijze betrekking heeft en op welke tekeningen reclamant doelt. Dit onderdeel van de zienswijze is derhalve niet ontvankelijk.
2. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het bouwvlak is al verruimd tot 1,5 ha naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant. Dit bouwvlak is inmiddels grotendeels volgebouwd. Het vergroten van het bouwvlak naar 2 ha is echter een ontwikkeling die te groot is om in dit bestemmingsplan mee te nemen. Bij een bouwvlak van een dergelijke omvang is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing (provinciaal beleid). Dit houdt in dat naast de gebruikelijke landschappelijke inpassing van de ontwikkeling moet worden voorzien in een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. De toepassing hiervan vereist teveel maatwerk om in deze algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mee te nemen. Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor verdere vergroting tot 2 ha. Zodra de behoefte aan verdere vergroting concreet is, kan via wijziging worden bezien of vergroting mogelijk is. Waterberging bestaat in verschillende vormen. Onduidelijk is welke vorm reclamant bedoelt. Vormen van waterberging waarvoor geen bouwwerken nodig zijn, zijn inderdaad denkbaar buiten het bouwvlak.
3. In het nu geldende bestemmingsplan voor de zandwinning (bestemmingsplan Zandwinning het Hooge Broek) zijn deze gronden (met bestemming Natuur - 1) bestemd voor 'natuurgebied annex oever'. Zowel de begrenzing van deze bestemming als de regels die horen bij deze bestemming zijn 1-op-1 uit het bestemmingsplan Zandwinning Hooge Broek overgenomen. Het is daarom niet duidelijk wat reclamant bedoelt met 'terugzetten naar de huidige vorm'. Bijlage 8 is beschikbaar op zowel [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) als in het papieren exemplaar dat op het gemeentehuis ter inzage lag. Reclamant was derhalve in de gelegenheid kennis te nemen van deze bijlage. Opgemerkt wordt dat ook deze bijlage 1-op-1 is overgenomen uit het vigerende plan voor de zandwinning. Re-



clamant is desondanks in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze aan te vullen op dit punt. Er is geen aanvulling ontvangen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt niet ontvankelijk.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**166.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Ramelerdijk 2 te Broekland.

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat het perceel in het vorige bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden had en dat er 2 of meer woningen waren toegestaan, terwijl dit in het nieuwe bestemmingsplan vanwege algemeen beleid voor het gehele buitengebied niet meer mogelijk is. Op het perceel is volgens reclamant al vanaf 1964 dubbele bewoning en 2 huisnummers.
2. Er wordt hierbij verwezen naar uitspraak 'ABRvSt 30 maart 2011, nr. 201001586/1/R3, LJN:BP9581', waarin is uitgesproken door de Afdeling bestuursrechtspraak dat door de gemeente onderzocht had moeten worden of het feitelijk bestaand gebruik ingepast had kunnen worden. In het door GS goedgekeurde bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeenteraad een perceel dat al tientallen jaren gebruikt wordt voor woondoeleinden en recreatieve doeleinden wegbestemd voor bosgebied. Het bestemmingsplan is daarom vastgesteld in strijd met artikel 3:2 Awb.
3. Daarnaast wordt verzocht de woningen te beschouwen als een karakteristieke Sallandse boerderijvorm zodat het in aanmerking komt voor dubbele bewoning van karakteristieke bebouwing en splitsing op die manier mogelijk is.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om woningsplitsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. De stelling dat het vigerende bestemmingsplan 2 woningen toestond is onjuist. Uit het bouwdoossier blijkt echter dat bij laatste verbouwing van de woning (1974) de doorgang naar de schuur is dichtgemaakt. Daarbij is het aangebouwde bijgebouw als schuur aangegeven. Uit de gemeentelijke basisadministratie blijkt echter dat de schuur behoudens korte onderbrekingen als sinds 1991 wordt bewoond. De bewoning van de schuur mag op grond van de overgangsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Raalte worden voortgezet. Doordat dit deel van de woning met vergunning van de rest van het gebouw is afgescheiden, kan dit niet als inwoning worden beschouwd. Op grond van bestaande jurisprudentie dienen woningen, die onder het overgangsrecht vallen, een positieve bestemming te krijgen als het gebruik niet binnen de planperiode wordt beëindigd. Dit is hier het geval. Op de verbeelding wordt de aanduiding '2 woningen' opgenomen met de aanduiding 'aaneengebouwd'.
2. Zie vorige punt.
3. Ramelerdijk 2 is opnieuw beoordeeld door Het Oversticht. Het pand is te veel verbouwd om de aanduiding karakteristiek te rechtvaardigen. Voor de volledige beoordeling wordt verwezen naar bijlage 10 'karakteristieke panden deel 3'.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. Zie 1.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**167.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op landgoed 't Reelaer, 't Reelaer 3 en 13 te Raalte.

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat het gehele landgoed op de adressen 't Reelaer 3 en 13 de bouwaanduiding 'karakteristiek' heeft gekregen, aangezien alleen de hoofdgebouwen karakteristiek zijn en niet de stallen, bijgebouwen en het gehele erf-ensemble. Dit legt beperkingen op voor het functioneren van de agrarische bedrijfsvoering op beide adressen die belangrijk is voor het in stand houden van het landgoed.
2. Reclamant geeft aan dat de woning en manege van Stal 't Reelaer aan de Heinoseweg 10 te Raalte de bestemming 'Agrarisch' zouden moeten krijgen, met als functieaanduiding 'paardenhouderij' aangezien erf en woning onderdeel uitmaken van het bedrijf. Nu heeft het perceel deels de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf, voormalige bedrijfswoning' en voor het onbebouwde deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch'. Het geven van paardrijles in de manege kan dan binnen het overgangsrecht worden gebracht. Als dit niet mogelijk is dan zou de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'manege' het meest passend zijn.
3. Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan een koppeling is gelegd tussen het Koetshuis aan Reelaer 5 en 7 en het agrarisch bouwperceel aan Reelaer 9 te Raalte, terwijl het hier afzonderlijke percelen betreft. Het koetshuis is bij de bouwaanvraag in het verleden niet als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aangevraagd. Reclamant is van mening dat het koetshuis de bestemming 'Wonen-2-aaneengebouwd' dient te krijgen en het perceel aan de Reelaer 9 dient een zelfstandig agrarisch bouwperceel te krijgen waarop een bedrijfswoning is toegestaan. Reclamant zou graag een ruimer bouwvlak willen voor het Koetshuis aan de Reelaer 5 en 7 om eventuele ontwikkelingen niet te frustreren. De bestemming Landhuis zou volgens reclamant uitgebreid moeten worden naar het koetshuis, aangezien beide gebouwen historisch gezien een duidelijke binding hebben.
4. Reclamant geeft aan dat de open plekken op het landgoed nu de bestemming 'Natuur' hebben, maar dat ze in gebruik zijn als agrarische grond en daarom bestemd moeten worden als 'Agrarisch'.
5. Het bos op landgoed 't Reelaer wordt volgens reclamant bestemd als 'Natuur', terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan is bestemd als 'Bos', waarbij houtproductie één van de planologische hoofddoelen is. Reclamant geeft aan dat in de inspraaknota is aangegeven dat houtproductie bij de bestemming 'Natuur' een aan de natuurdoelstelling ondergeschikte activiteit zou zijn. Reclamant verwijst naar artikel 16 lid 1. Reclamant wil bevestigd hebben dat binnen de bestemming 'Natuur' het doel 'houtoogst' nevenge-schikt en gelijkwaardig is aan het doel 'behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos' en dat geen omgevingsvergunning vereist is voor de houtoogst. Reclamant wijst op de economische belangen van de houtproductie voor het landgoed en op het overgangsrecht aangezien dit al decennia lang plaatsvindt.
6. Reclamant geeft aan dat op een aantal plaatsen ten onrechte de bestemming 'Natuur' is aangegeven terwijl dit Agrarisch zou moeten zijn, aangezien het bij beide bestemmingen om dezelfde elementen gaat.
7. De agrarische grond direct rond het erf aan de Heinoseweg 12 is volgens reclamant ten onrechte bestemd als natuur, aangezien het feitelijk gebruik hier nooit bos en/of natuur is geweest.
8. Reclamant ondersteunt de zienswijze van het Overijssels Particulier Grondbezit (zie nr. 173).

Ter verduidelijking is door reclamant een kaart bijgevoegd met daarop de gewenste situatie.

**Beantwoording**

1. Bij de beoordeling van de karakteristieke panden is naar het erf als geheel gekeken, vandaar dat de aanduiding op het gehele erf is gelegd. Reclamant merkt op dat het karakteristieke pand alleen door middel van ontheffing mag worden uitgebreid tot 750 m<sup>3</sup>. Dat is onjuist. De enige mogelijke beperking die volgt uit de aanduiding 'karakteristiek', is de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen bij het toevoegen van gebouwen. Reclamant zal van deze bepaling geen last ondervinden indien bij het toevoegen van bebouwing rekening wordt gehouden met het karakteristieke pand. Reclamant merkt zelf op hier op dit moment al rekening mee te houden. Deze mogelijkheid om nadere eisen te stellen wordt niet gezien als een onevenredige beperking in vergelijking tot het voordeel om een extra woning in een karakteristiek pand te realiseren.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording op zienswijze 59.
3. De herkomst van de koppeling met 't Reelaer 9 in het vigerende bestemmingsplan is niet te achterhalen. De stelling dat het koetshuis historisch gezien een duidelijke binding met het landhuis heeft wordt onderschreven. Een koppeling met 't Reelaer 1 (het landhuis) ligt uit historisch oogpunt meer voor de hand. Het koppelteken tussen 't Reelaer 5 en 9 wordt daarom verwijderd. Een koppelteken tussen 't Reelaer 1 en 5 wordt toegevoegd.

De bestemming van 't Reelaer 5 wordt omgezet naar de bestemming 'Landhuis'. Er zijn geen bouwvergunningen voor het koetshuis te vinden waaruit blijkt dat hier sprake is van twee woningen. De stelling dat ter plaatse van het koetshuis sprake is van 2 woningen wordt in de zienswijze ook niet nader onderbouwd. Ter plaatse van de bestemming Landhuis ('t Reelaer 1) wordt een aanduiding '2 woningen' opgenomen zodat de woning in het landhuis en één woning in het koetshuis positief zijn bestemd. Door het verwijderen van de koppeling tussen 't Reelaer 5 en 9 is op nummer 9 sprake van een agrarisch bouwvlak met, conform de wens van reclamant, de mogelijkheid tot de bouw/instandhouding van een bedrijfswoning.

Onduidelijk is welke uitbreiding van het koetshuis wordt beoogd en aan welke zijde de vergroting van het bouwvlak plaats zou moeten vinden. Het bouwvlak voor het koetshuis is conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen en sindsdien is geen uitbreidingswens gebleken. Bovendien is dit gebouw een rijksmonument waardoor aanpassingen niet dusdanig van omvang zullen zijn dat het bouwvlak een beperking vormt. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

4. Uit bestudering van oude luchtfoto's blijkt dat de percelen, zoals weergegeven in de bijlage bij de zienswijze, inderdaad al tientallen jaren een agrarisch gebruik kennen. De bestemming van deze percelen wordt derhalve, conform de feitelijke situatie, gewijzigd in de bestemming AW-L. De zienswijze is gegrond.
5. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4.
6. Het verschil in de wijze van bestemmen voor op het oog vergelijkbare landschapelementen volgt uit de Omgevingsverordening Overijssel en niet uit het vigerende bestemmingsplan. De elementen die door reclamant zijn aangewezen in de bijlage bij de zienswijze, zijn in de Omgevingsverordening Overijssel aangewezen als EHS categorie 'bestaande natuur'. Voor dergelijke gronden geldt een verplichting om een bestemming op te nemen die uitsluitend strekt tot behoud/herstel van de aanwezige waarden. In dit plan betekent dit de bestemming 'Natuur'. Voor vergelijkbare elementen die niet in de EHS liggen of tot een lichtere categorie EHS behoren (bijvoorbeeld beheersgebied) kan worden volstaan met het 'medebestemmen' van de aanwezige waarden. In de systematiek van dit bestemmingsplan betekent dit een bestemming AW-L of AW-NL. Dit verklaart het verschil van bestemmen tussen op het oog vergelijkbare landschapelementen.

7. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 4.
8. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 59.
3. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
5. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
6. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
7. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
8. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

## 168.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Reuskenweg 1a. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het bouwvlak aan de Reuskenweg 1a. In november 2007 is er een vrijstelling verleend voor splitsing van de wooneenheden Reuskenweg 1 en 1a op het bestemmingsplan: de agrarische bestemming is vervallen en er is een woonbestemming verkregen. Door deze splitsing is er een aparte woning ontstaan met eigen huisnummer en kadastraal nummer. Hierbij hoort een eigen bouwblok met de daarbij behorende uitbreidingsmogelijkheden.
2. Op Reuskenweg 1a is een loonvoerb企业 gevestigd. Reclamant verzoekt hierop de bestemming 'woning + kleinschalige beroepen' te leggen, waarbinnen de bouw van een schuur van 250 m<sup>2</sup> gerealiseerd kan worden.

### Beantwoording

1. De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Reclamant heeft de helft van de voormalige bedrijfswoning gekocht. De splitsing van deze voormalige bedrijfswoning in 2 woningen is geregeld in een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO. De bestemming is nu Wonen. Binnen de bestemming Wonen is in de bouwregels opgenomen dat maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen gebouwd mag worden. De bedoeling van deze regeling is dat 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning gebouwd mag worden. Zoals reclamant aangeeft zijn de regels op dit punt onvoldoende duidelijk. De toelichting op de regels (hoofdstuk 5 van de toelichting) wordt aangepast zodat duidelijk is dat 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen per woning kan worden gebouwd.
2. De locatie heeft een woonbestemming in het ontwerpbestemmingsplan. De vestiging van een loonvoerb企业 op deze locatie is nooit planologisch geregeld. Het vestigen van een nieuw loonbedrijf is alleen mogelijk in het kader van de regeling voor neven- of vervolgfuncties. In dat geval dient gebruik te worden gemaakt van bestaande bebouwing. Opgemerkt wordt dat daar gezien de aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak wellicht mogelijkheden voor zijn. Nieuwbouw is alleen mogelijk indien bebouwing wordt gesaneerd. Daarvan is geen sprake. Voor kleinschalige beroepen of bedrijven geldt een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup>. Het verzoek van reclamant voldoet niet aan het beleid voor nevenfuncties, vervolgfuncties of kleinschalige beroepen aan huis. Het is daarom niet wenselijk het bestemmingsplan aan te passen.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De toelichting wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**169.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Reuveldsweg 4. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, omdat de bebouwing in het huidige voorstel niet inpasbaar is.
2. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak tot 2 ha, omdat het bedrijf in de toekomst duurzaam onderneemt en voor de daartoe benodigde bebouwing ruimte heeft.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Verzocht wordt om een vormverandering van het bouwvlak. De voorgestelde aanpassing voldoet niet aan het principe van concentratie van bebouwing omdat het bouwperceel wordt verbreed ten koste van uitbreidingsruimte in het midden en achterzijde van het bouwperceel. Het bouwvlak wordt dan ook niet aangepast.
2. Zoals in het kader van de inspraak al is aangegeven, is het niet mogelijk om een bouwvlakvergroting naar 2 ha mee te nemen in deze algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Bij een bouwvlak van een dergelijke omvang is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing (provinciaal beleid). Dit houdt in dat naast de gebruikelijke landschappelijke inpassing van de ontwikkeling moet worden voorzien in een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. De toepassing hiervan vereist teveel maatwerk om in deze algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mee te nemen. Bovendien biedt het huidige bouwvlak nog voldoende uitbreidingsruimte, waarmee de noodzaak van de vergroting op dit moment onvoldoende aanwezig is.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **170.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op kavel 2649 en kavel 1284 aan de Rozendaelseweg te Heino. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt om een volledige woonbestemming te geven aan kavel 2649, zodat de bouw van een woning mogelijk wordt.
2. Reclamant verzoekt tot behoud van de bestemming Bedrijf - Aannemersbedrijf op kavel 1284, overeenkomstig de huidige bestemming. Mede gelet op de door reclamant ingediende bouwaanvraag voor de herbouw van de eerder gesloopte bedrijfshal.

### **Beantwoording**

1. Het toekennen van een bouwmogelijkheid is in strijd met het restrictief provinciaal- en gemeentelijk beleid ten aanzien van burgerwoningen in het buitengebied. De bouw van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied is alleen mogelijk via regelingen zoals de Rood voor Rood-regeling.
2. Het perceel is in het huidige bestemmingsplan bestemd als aannemersbedrijf. Uit dossieronderzoek is gebleken dat er sinds enige jaren geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden en daarom is het perceel bestemd als wonen. De ingediende aanvraag voor de bedrijfshal is geweigerd, omdat niet gebouwd wordt ten dienste van de bestemming. De bestemming is terecht omgezet naar wonen. Het bestemmingsplan behoeft dus geen aanpassing.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.



**171.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het Jacobsgat. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Op grond van het vigerend bestemmingsplan Japiksgat 1998 is het Jacobsgat bestemd voor verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Deze gronden zijn bestemd ten behoeve van een 'doelgroep'. Deze doelgroep bestaat uit 'kinderen en andere daarvoor in aanmerking komende personen die door het Rode Kruis en dergelijke organisaties zijn aangewezen, ter bevordering van de volksgezondheid door het verschaffen van mogelijkheden tot het leven in de vrije natuur'. De koppeling tussen de recreatieve bestemmingen en deze doelgroep is in het ontwerpbestemmingsplan niet gehandhaafd. Deze wijziging heeft tot gevolg dat intensiever gebruik van Jacobsgat mogelijk wordt gemaakt.
2. De onder 1 genoemde verruiming is in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel:
  - a. ligging in EHS; er wordt niet voorzien in bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden.
3. Bijgevoegd is een rapport waaruit blijkt dat intensivering van het recreatief gebruik niet in overeenstemming is met betrekking tot de EHS.
4. De onder 1 genoemde verruiming is in strijd met het beleidsplan Recreatie & Toerisme. Zo wordt ontwikkeling van verblijfsrecreatie, alsmede de vestiging van groepsaccommodaties mogelijk gemaakt. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden gaan niet gepaard met kwaliteitsverbetering. Evenmin is aangetoond dat de verruiming van de gebruiksmogelijkheden de draagkracht van het gebied niet overstijgt. Deze strijdigheden waren voor het college reden om geen medewerking te verlenen aan uitbreiding van de verblijfsrecreatie. Verwezen wordt naar het collegebesluit van 14 oktober 2010.
5. Reclamant kan de verruiming niet rijmen met het collegebesluit van 14 oktober 2010.
6. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat voor het Jacobsgat het vigerend plan is overgenomen, met uitzondering van enkele wijzigingen met betrekking tot de hoogte van speeltoestellen. Dit is onjuist, gelet op de onder 1 genoemde verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Evenmin wordt gemotiveerd waarom de verruiming van de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming is met het beleidsuitgangspunt dat met nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie terughoudend wordt omgegaan (NvU).
7. Reclamant is van mening dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de invloed van de verruiming van de gebruiksmogelijkheden op flora en fauna. Verwezen wordt naar een bijgevoegd rapport van Oranjewoud.
8. Met betrekking tot de verbeelding heeft reclamant de volgende opmerkingen:
  - a. De bossingel ten noordoosten van het Jacobsgat, langs het agrarisch perceel achter het adres Parallelweg 4, heeft de bestemming Natuur met aanduiding 'verwevingsgebied'. Dit dient extensiveringsgebied te zijn. Het perceel met bestemming RVR-4 heeft de bestemming extensivering. Dit dient verweving te zijn.

**Beantwoording**

1. In het vigerend bestemmingsplan 'Japiksgat 1998' wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Verblijfsrecreatie en Dagrecreatie gesproken over recreatie ten behoeve van de doelgroep. De 'doelgroep' was in eerste instantie in de begripsbepalingen opgenomen, maar is gedurende het planproces geschrapt vanwege het ontbreken van ruimtelijke relevantie. De Provinciale Planologische Commissie (PPC) merkte daartoe op: 'de commissie acht het aangeven van een doelgroep planologisch niet relevant.' Het begrip is naar aanleiding hiervan verwijderd, de tekst in de bestemmingsomschrijving is echter blijven staan. Wij onderschrijven de mening die de PPC destijds was toegedaan. Het beperken van het gebruik van een terrein voor een specifieke doelgroep is niet ruimtelijk relevant en kan daarom niet in de regels van een bestemmingsplan

- worden opgenomen. Om die reden is deze bepaling achterwege gelaten. Wij delen de mening dat het achterwege laten van deze bepaling leidt tot intensivering van het gebruik niet. De gronden waren al bestemd voor recreatie. Wij zien niet hoe het gebruik door een andere groep dan 'kinderen en daarvoor in aanmerking komende personen ... etc.' tot een intensivering van het gebruik leidt. Van een intensiever gebruik dan mogelijk is in de vigerende situatie is naar onze mening geen sprake.
2. Zoals onder 1 gesteld wordt slechts een niet-ruimtelijk relevante bepaling achterwege gelaten. De ligging in de EHS is derhalve niet relevant. Opgemerkt wordt dat de aanwezige groenstructuren rondom het Jacobsgat zijn voorzien van een bestemming Natuur. De hier aanwezige waarden zijn binnen deze bestemming, conform de Omgevingsverordening Overijssel, voldoende beschermd. De overige gronden zijn gelegen in beheersgebied. Voor deze gronden geldt geen verplichting tot bescherming van aanwezige waarden op grond van de Omgevingsverordening.
  3. Zoals onder 1 gesteld wordt slechts een bepaling die niet in een bestemmingsplan hoort achterwege gelaten. De stelling dat dit tot een intensivering van het gebruik leidt wordt niet gedeeld. De ligging in de EHS is derhalve niet relevant: de vigerende situatie wordt immers overgenomen, uitgezonderd enkele ondergeschikte onderdelen. Het realiseren van hogere toestellen op bestaand dagrecreatief terrein doet geen afbreuk aan natuurwaarden. Ook in de huidige situatie kunnen immers toestellen worden gerealiseerd. Het door reclamant bijgevoegde rapport spreekt overigens meermaals over uitbreiding van verblijfsrecreatie. Dit bestemmingsplan voorziet echter niet in uitbreiding van de verblijfsrecreatieve functie.
  4. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, is hier geen sprake van uitbreiding of nieuwvestiging van verblijfsrecreatie. De mogelijkheden voor verblijfsrecreatie zijn 1-op-1 overgenomen uit het vigerende plan en de daarop volgende wijzigings- en vrijstellingsprocedures, uitgezonderd de onder 1 genoemde gebruiksbepaling. Ten aanzien van de vermeende verruiming van gebruiksmogelijkheden: zie de beantwoording onder de voorgaande punten. De aangehaalde onderdelen uit de beleidsnota Recreatie & Toerisme hebben betrekking op uitbreiding en nieuwvestiging van verblijfsrecreatie en zijn derhalve niet relevant.
  5. Ten aanzien van het vervallen van de 'doelgroepbepaling', zie de voorgaande punten. Op de overige punten is het collegebesluit van 14 oktober 2010 de basis voor de situatie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In dit besluit heeft het college aangegeven geen uitbreiding van verblijfsrecreatie toe te willen staan. Wel is toegezegd ruimere bouwmaten voor speeltoestellen te hanteren. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Verder is het vigerende plan en de daarna doorlopen wijzigings- en vrijstellingsprocedures overgenomen. Van een verruiming ten opzichte van genoemd collegebesluit is geen sprake. Inmiddels heeft de gemeenteraad in principe ingestemd met uitbreiding van verblijfsrecreatie. Dit wordt echter middels een aparte procedure geregeld.
  6. Zoals onder 1 gesteld is de 'doelgroepbepaling' niet opgenomen vanwege het ontbreken van ruimtelijke relevantie. Van een verruiming van gebruiksmogelijkheden is geen sprake. Van nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie is geen sprake. Het betreft een bestaand dag- en verblijfsrecreatief terrein. De tekst in de toelichting wordt aangepast zodat ook het vervallen van de doelgroepbepaling wordt gemeld. Paragraaf 4.5.1 (pagina 61) wordt als volgt aangepast: 'Voor het Jacobsgat geldt dat het vigerende plan inclusief daarna verleende vrijstellingen/ontheffingen is overgenomen, met uitzondering van enkele wijzigingen die naar aanleiding van een besluit van het college van burgemeester en wethouders zijn doorgevoerd (een grotere bouwhoogte voor speeltoestellen op een deel van het terrein) en met uitzondering van een niet ruimtelijk relevante doelgroepbepaling.'

7. Zoals hiervoor betoogd wordt slechts op beperkte onderdelen afgeweken van de vigerende situatie. Van een verruiming van gebruiksmogelijkheden is geen sprake. Een onderzoek naar gevolgen voor flora en fauna is daarom niet nodig. Het door reclamant aangehaalde rapport heeft overigens betrekking op een grootschaliger ontwikkeling dan in dit bestemmingsplan aan de orde is.
8. De reconstructiezonering is opgenomen conform het reconstructieplan. Deze zonering levert geen beperkingen op voor de bestemmingen zoals die zijn opgenomen voor de gronden waar reclamant op doelt.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. De zienswijze is op dit punt gegrond. De toelichting wordt aangepast.
7. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
8. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**172.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Rozendaalseweg 3 en omgeving. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt om de zienswijze van het Overijssels Particulier Grondbezit (OPG) als onderdeel van zijn zienswijze mee te nemen. In het bijzonder vragen zij aandacht voor de in deze zienswijze verwoorde bezwaren tegen de bestemming 'Natuur' en de daarbij behorende regels voor bos. Deze schaadt een verantwoorde exploitatie van het bos, dat toch een kleine economische drager is voor het beheer van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van het buitengebied. Ook vraagt reclamant aandacht voor de met deze zienswijze verwoorde noodzaak van een bufferzone rond landgoederen en vooral ook rond een historische buitenplaats.
2. Reclamant verzoekt om de bestemming van het gebied tussen de Brinkweg en de Rozendaalseweg de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' te geven om zo als buffer richting de historische buitenplaats 't Rozendael te kunnen dienen. In het LOP is aangegeven dit type landschap verder te verdichten, wat aansluit bij een eerder opgestelde stedenbouwkundige schets (als bijlage meegezonden).
3. Reclamant verzoekt de bestemming van het pand Parallelweg 4 te wijzigen in 'Agrarisch met natuur- en landschapswaarden'. Dit wordt al gedurende 10 jaar als kruidenrijk grasland beheerd.
4. Reclamant verzoekt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie 'dierenweide' te verwijderen van de weiden ten zuiden van de spoorlijn aan de Woolthuisweg. De functieaanduiding voegt niets toe en wordt gezien als een stapje in de richting van een bestemming 'Recreatie'.
5. binnen het bestemmingsplan worden meerdere erven aangeduid als karakteristiek erf. Reclamant wil de volgende adressen eveneens aanmerken als karakteristiek erf:
  - Bendijksweg 50;
  - Rozendaalseweg 16.

**Beantwoording**

1. Zie de beantwoording van de zienswijze van Overijssels Particulier Grondbezit (OPG).
2. De basis voor de (agrarische) gebiedsbestemmingen ligt in de vigerende bestemmingsplannen en het LOP. In het vigerende bestemmingsplan wordt een agrarische bestemming gehanteerd. In het LOP en in het door reclamant bijgevoegde document wordt geen argument gevonden op grond waarvan aan deze specifieke percelen een hogere landschappelijke waarde moet worden toegekend. Het bestemmingsplan wordt dan ook niet aangepast.
3. Navraag bij reclamant wijst uit dat het perceel achter Parallelweg 5 bedoeld wordt (nr. 4 bestaat niet). De provincie Overijssel bevestigt dat hier sinds 2001 agrarisch natuurbeheer wordt toegepast. Het is aannemelijk dat met 10 jaar agrarisch natuurbeheer natuurwaarden zijn ontstaan. Het perceel is bovendien gelegen in de EHS (beheersgebied). Het hanteren van de bestemming AW-NL wordt aanvaardbaar geacht.
4. Deze gronden zijn in gebruik als recreatieve dierenweide, horend bij het recreatieterrein rond het Jacobsgat. Het recreatief gebruik gaat verder dan de recreatieve waarde van een perceel dat ten behoeve van een agrarisch bedrijf wordt gebruikt. Om die reden is hier voor een specifieke aanduiding gekozen. De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding hiervan af te wijken.
5. Bendijksweg 50 is niet door Het Oversticht herbeoordeeld, omdat dit pand al is voorgedragen als gemeentelijk monument. In het kader daarvan was het pand al positief beoordeeld en krijgt een aanduiding karakteristiek.

Rozendaelseweg 16 is opnieuw beoordeeld door Het Oversticht. De conclusie van de herbeoordeling was dat het pand sterk verbouwd is en weinig relatie meer heeft met het omliggende landschap. Het pand wordt daarom niet als karakteristiek aangeduid. Voor de volledige beoordeling wordt verwezen naar bijlage 10 'karakteristieke panden deel 3'.

**Conclusie**

1. Verwezen wordt naar de zienswijze in paragraaf 2.5.6.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **173.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Rozendaalseweg 9.

Reclamant verzoekt de melkstal onder het overgangsrecht te laten vallen, vanwege de noodzaak ervan voor het melkveebedrijf. Reclamant kan geen bouwvergunning overleggen, maar de stal is ruim 50 jaar geleden met toestemming van de gemeente gebouwd. In die periode is reclamant nooit door de gemeente aangeschreven. Reclamant geeft aan geen bericht te hebben ontvangen van de kuilvoerplaten die eveneens nodig zijn voor de bedrijfsvoering. Reclamant verzoekt de kuilvoerplaten en de melkstal in het bestemmingsplan op te nemen.

### **Beantwoording**

Uit nader onderzoek blijkt dat de schuur in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Van het bouwvlak vrijstaande schuren en stallen worden binnen de agrarische bestemming aangeduid met de aanduiding 'Veldschuur'. Deze aanduiding wordt voor de melkstal van reclamant opgenomen.

De kuilvoerplaten sluiten aan bij het bouwvlak. Het beleid laat toe dat kuilvoerplaten tot 50 m buiten het bouwvlak komen te liggen. Aanpassing daarvoor is dus niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**174.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Schaarshoekweg 1 en Woolthuisweg 4. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt om de bestemming expliciet aan te laten sluiten bij het huidige gebruik en de huidige planologische mogelijkheden van Schaarshoekweg 1 en Woolthuisweg 4.
2. In de reactie op de inspraakreactie van reclamant wordt gesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen. Dit is volgens reclamant niet (geheel) gebeurd.
3. Reclamant geeft aan dat niet op alle in de inspraakreactie aangegeven punten reactie is gegeven door de gemeente. Reclamant verzoekt de inspraakreactie als hier herhaald en ingelast te beschouwen.
4. Reclamant verzoekt tot het opnemen van normale flexibiliteitsbepalingen voor geringe afwijkingen voor Schaarshoekweg 1 en Woolthuisweg 4 en reclamant verzoekt tot inhoudelijke reactie.
5. Reclamant constateert dat de bestaande dierenweide is opgenomen met een aanduiding 'dierenweide' binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap. Reclamant vraagt zich af of op de functie op deze manier wel juist bestemd is. De dierenweide is nu opgenomen als ondergeschikt aan het agrarisch gebruik. Om de functie volwaardig te bestemmen, dient de doeleindenomschrijving te worden opgenomen bij de opsomming na de woorden 'alsmede voor' in het rijtje van b t/m i onder 4.1 en niet in het rijtje onder 'met daaraan ondergeschikt'.
6. Reclamant verzoekt tot het opnemen van een bouwvlak voor de hooiberg en het bouwwerk ten zuiden van het spoor (ter plaatse van de dierenweide) omdat, in tegenstelling tot het antwoord op de inspraakreactie, bouwwerken uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden opgericht.
7. Reclamant verzoekt tot juiste bestemming van de ontsluiting van de bedrijfswoning/voetpad van de kinderen, zoals reeds verzocht in de inspraak, en reclamant verzoekt tot inhoudelijke reactie. Het gaat om een perceel aan de noordzijde van het recreatieterrein aan de Schaarshoekweg.
8. Reclamant verzoekt om alsnog de bestemming Recreatie - Dagrecreatie te laten aansluiten op het huidige gebruik en op de bestemming in het vigerende bestemmingsplan Japiksgat 1998, zoals toegezegd in de Nota Inspraak en Overleg. De bestemmingsomschrijving van dagrecreatie is in het vigerende plan ruimer. In dit kader wordt gewezen op de doeleinden sport- en speelvoorzieningen, wegen, paden gebouwen en bouwwerken. Tevens wordt gewezen op het feit dat thans het terrein ook voor zonsopgang en na zonsondergang mag worden gebruikt. Voor zover zou zijn beoogd om het recreatief gebruik onder het gebruik als dagcamping te scharen, wordt opgemerkt dat in artikel 18.3 onder a dan ten onrechte het gebruik voor zonsopgang en na zonsondergang is verboden.
9. Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid twee evenementen te mogen organiseren op percelen met de bestemming Recreatie - Dagrecreatie, terwijl op gronden met de bestemming Agrarisch vijf evenementen mogen worden georganiseerd.
10. Reclamant verzoekt om de woning aan Woolthuisweg 4 te bestemmen als burgerwoning, omdat deze reeds sinds 1964 als zodanig in gebruik is en ook de omliggende gronden geen dagrecreatief gebruik kennen.
11. Reclamant verzoekt tot het opnemen van een groter bouwvlak rond de woning aan Woolthuisweg 4, zoals gebruikelijk voor overige woningen in het bestemmingsplan.
12. Reclamant verzoekt om, net als bij andere woningen in het buitengebied, bijgebouwen tot 100 m<sup>2</sup> toe te staan voor de woning aan de Woolthuisweg 4.

13. Reclamant verzoekt om de met een bouwplan vergunde schuur aan de Woolthuisweg 4 te mogen verplaatsen, omdat dan sprake is van een ruimtelijke verbetering.
14. Reclamant verzoekt om de bestemming Natuur te wijzigen in een dagrecreatieve bestemming voor de gronden die in het bestemmingsplan Japiksgat 1998 ten onrechte waren aangegeven als Bos- en Beplantingsstrook.
15. Reclamant geeft aan dat het eiland in het recreatiemeer sinds jaar en dag een recreatief gebruik kent. In het vigerende bestemmingsplan is het eiland ten onrechte als Bos/beplantingsstrook en onder het overgangsrecht geplaatst. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen de opgenomen bestemming Natuur, omdat reclamant van mening is dat dit gezien het gebruik geen passende bestemming is. Tevens geeft reclamant aan dat de vergunde challenge run een dagrecreatieve bestemming rechtvaardigt.
16. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming Natuur van gronden rondom het meer-tje. Reclamant geeft aan dat deze gronden feitelijk in gebruik zijn voor recreatie en dat andere gronden direct aan het water wel voorzien zijn van een dagrecreatieve bestemming, terwijl het gebruik van deze gronden feitelijk hetzelfde is.
17. Reclamant verzoekt tot het opnemen van het aanwezige toegangshek, tot het opnemen van vergunde vlaggenmasten met een hoogte van 6 m en tot het opnemen van de mogelijkheid tot realisatie van lichtmasten in de bestemming 'Natuur' uit het vigerende bestemmingsplan.
18. Reclamant verzoekt om de maximale toegestane hoogte van speeltoestellen te verhogen van 15 m naar 20 m, omdat juist bij deze hoogte de beoogde maximaal twee speeltoestellen een aanvulling zijn en omdat deze hoogte niet hoger is dan omliggende bomen. Een voorbeeld van een beoogd toestel is bij de zienswijze gevoegd.
19. Reclamant verzoekt tot verwijdering van artikel 18.4 met de voorgeschreven omgevingsvergunning voor het verwijderen van beplantingen welke dienen voor de landschappelijke inpassing, omdat dit in strijd is met de rechtszekerheid en de goede ruimtelijke ordening.
20. Reclamant verzoekt tot aanpassing van de doeleindenomschrijving voor de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 4, zodat deze bestemd zijn voor verblijfsrecreatie met daaraan ondergeschikt horeca, kantoren en andere voorzieningen, terwijl vormen van bebouwing niet meer in de doeleindenomschrijving opgenomen zijn.
21. Reclamant heeft in de inspraak verzocht om uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing. Reclamant geeft aan dat het gebruikelijk is om in ieder geval een uitbreidingsmogelijkheid van 15% te bieden. Reclamant heeft in de beantwoording van de inspraak geen reactie gekregen op dit verzoek. Reclamant verzoekt alsnog een reactie op dit verzoek te geven. Ook verzoekt reclamant het verouderde begrip 'kantingebouw' te vervangen door horeca.
22. Reclamant verzoekt om in totaal 500 m<sup>2</sup> groepsaccommodatie toe te staan, overeenkomstig de huidige bestemming en overeenkomstig de huidige situatie.
23. Reclamant geeft aan dat ten onrechte geen regeling is opgenomen voor ter plaatse vergunde vlaggenmasten.
24. Reclamant maakt bezwaar tegen het gegeven dat in overige verblijfsrecreatieve bestemmingen in het bestemmingsplan tal van andere bouwwerken en functies worden toegestaan, waar voor reclamant geen enkele uitbreidingsruimte en/of flexibiliteit in de toegestane bebouwing en functies wordt geboden.
25. Reclamant verzoekt tot wijziging van de bestemming Natuur voor de gronden – zonder natuurwaarden – die voor dagrecreatie in gebruik zijn in een dagrecreatieve bestemming, zonder de aanduiding extensief, zoals reeds verzocht in de inspraak, maar nooit inhoudelijk beantwoord.
26. Reclamant verzoekt om het alsnog opnemen van de aanduiding 'ponytrail' aan de Woolthuisweg, zoals toegezegd door de gemeente.



27. Reclamant geeft aan dat ten onrechte niet de mogelijkheid is opgenomen voor het oprichten van bebouwing welke aansluit bij de bestaande bebouwingmogelijkheden alsmede een beperkt ruimere bouwmogelijkheid voor sport- of speeltoestellen.
28. Verzocht wordt de omschrijving van de regels voor het touwenparcours in de bestemming 'Natuur' algemener te houden en te spreken over een sport- en speeltoestel in plaats van touwenparcours. Dit is volgens reclamant niet bezwaarlijk omdat de kap van bomen en dergelijke al via het vergunningstelsel voor werken is beschermd.
29. Reclamant verzoekt tot het aanpassen van de gebruiksmogelijkheden voor de gebieden met de bestemming Water aan de dagrecreatieve mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan, zoals toegezegd door de gemeente.
30. Reclamant is van mening dat de bouwmogelijkheden binnen de bestemming Water uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan.
31. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, omdat de werken waarvoor een aanlegvergunning nodig is niet mogelijk is, omdat nooit meer dan 5.000 m<sup>2</sup> grond geroerd kan worden.
32. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de dubbelbestemming Waarde - Landschap 1, zoals reeds verzocht in de inspraak, omdat geen sprake is van landschapswaarden en reclamant verzoekt om een inhoudelijke reactie.
33. Reclamant maakt bezwaar tegen de algemene bouwregel in artikel 45.4 op grond waarvan een afstand van 15 m in acht moet worden genomen ten opzichte van de bestemmingen Verkeer en Verkeer - onverhard.
34. Reclamant maakt bezwaar tegen de zeer ruime bouwvlakken voor woningen in de omgeving van gronden van reclamant, omdat hiervoor de onderbouwning ontbreekt en omdat woningen dan in onwenselijke richting van gronden van reclamant kunnen worden verplaatst. Reclamant maakt tevens bezwaar tegen de mogelijkheid om 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen bij woningen te realiseren nu deze mogelijkheid niet voor de woning van reclamant wordt geboden.
35. Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheden voor nevenfuncties in honderden meters bebouwing.

De gemeente heeft op 20 maart 2012 een aanvullende zienswijze van reclamant ontvangen. Hierin vraagt reclamant aandacht voor de mogelijkheden om bijgebouwen op te richten bij de woning Woolthuisweg 4 te Raalte.

### **Beantwoording**

1. Onduidelijk is welke bestaand gebruik en/of welke huidige planologische mogelijkheden niet zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Getracht is zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de huidige planologische mogelijkheden.
2. Onduidelijk is welke punten niet volledig uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen.
3. In het voorontwerpbestemmingsplan was een bestemmingsregeling opgenomen die onvoldoende recht deed aan de bestaande situatie en aan de vigerende planologische situatie. In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat voor het Jacobsgat een conserverend bestemmingsplan geldt. Dit maatwerkbestemmingsplan was niet correct in het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt en is alsnog in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het grootste deel van de inspraakreactie had betrekking op deze omissie en was met het herstellen van deze omissie grotendeels beantwoord. De overige punten van de inspraakreactie die geen betrekking hadden op het niet juist overnemen van de vigerende situatie zijn van een antwoord voorzien. Het is onduidelijk welke punten niet zijn beantwoord. Wij merken op dat enkele punten uit de inspraak terugkeren in deze zienswijze. Indien dit de punten zijn waarop geen

bevredigend antwoord is ontvangen, dan wordt dit antwoord alsnog gegeven in de beantwoording van deze zienswijze. Het geheel opnieuw beantwoorden van de inspraakreactie wordt niet zinvol geacht, aangezien het ontwerpbestemmingsplan voor de gronden van reclamant behoorlijk zijn aangepast.

4. Het opnemen van een flexibiliteitsbepaling voor geringe afwijkingen (bijvoorbeeld 10%) kan zinvol zijn in stedelijk gebied, waarbij een enigszins afwijkende maat soms wenselijker is vanwege stedenbouwkundige redenen (bijvoorbeeld om de hoogte van een gebouw beter te laten aansluiten op aangrenzende bebouwing). In een bestemmingsplan Buitengebied is bebouwing meestal vrijstaand en is vrijwel nooit sprake van de hiervoor geschetste afstemming op aangrenzende bebouwing. Het is dan ook de vraag aan welke criteria een dergelijke bepaling zouden moeten worden getoetst en welke afweging daarbij zou moeten plaatsvinden. Een afwijkingsmogelijkheid zonder criteria is niet zinvol. De grotere maat kan in dat geval beter bij recht mogelijk worden gemaakt. In voorliggend bestemmingsplan zijn bouwmaten 'bij recht' al dusdanig ruim dat voldoende flexibiliteit wordt geboden. Opgemerkt wordt dat tevens een algemene bouwregel is opgenomen om kleine overschrijdingen van bouwgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen mogelijk te maken. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
5. De constatering van reclamant is terecht. Bedoeld is de recreatieve dierenweide in zijn huidige vorm te bestemmen. Van ondergeschiktheid aan agrarisch gebruik is in die situatie geen sprake. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De bestemming AW-L wordt conform verzoek van reclamant aangepast.
6. De constatering van reclamant is correct. Het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak is beperkt tot erf- en terreinafscheidingen. Het betreffende bouwwerk langs de weg is een overkapping en is dus niet buiten een bouwvlak toegestaan. Het betreft echter een met vergunning opgericht bouwwerk. Om die reden wordt alsnog een aanduiding opgenomen om het bouwwerk positief te bestemmen. Er wordt geen bouwvlak opgenomen omdat het niet wenselijk is dat de bebouwing ten zuiden van het spoor wordt uitgebreid tot gebouwen. Voor de bedoelde hooiberg geldt eenzelfde redenatie. Dit bouwwerk mag op grond van het overgangsrecht van het vigerende plan in stand blijven en dient nu positief te worden bestemd. Ook voor de hooiberg wordt een aanduiding opgenomen. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.
7. Onduidelijk is op welk pad en welke ontsluiting wordt bedoeld. Opgemerkt wordt dat binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden voorzieningen zoals (erf)ontsluitingen en voetpaden zijn toegestaan. Niet elk pad of ontsluiting wordt in dit plan afzonderlijk bestemd. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
8. De bestemmingsomschrijving in het vigerende bestemmingsplan 'Japiksgat 1998' is inderdaad uitgebreider dan die in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Het is echter niet nodig om gebouwen en bouwwerken in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Uit de bouwregels blijkt immers al dat bouwwerken en gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. De opsomming onder in 18.1 onder e is ook niet uitputtend. Zoals uit het woord 'zoals' blijkt, worden enkele voorbeelden van voorzieningen genoemd die passend zijn bij de bestemming. Dit wil dus niet zeggen dat geen paden binnen deze bestemming zijn toegestaan. Om geen misverstanden te laten ontstaan wordt, conform de zienswijze van reclamant, 'sport- en speelvoorzieningen, paden en in- en uitritten' toegevoegd aan de opsomming in artikel 18.1, onder e. Hiermee is in ieder geval duidelijk dat het huidige feitelijke gebruik en het gebruik dat op grond van het vigerende plan mogelijk was kan worden voortgezet. De gebruiksregel over de toegang van zonsop- tot zonsondergang is alleen van toepassing op de dagcamping in Luttenberg. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt de dagcamping van een specifieke aanduiding voorzien en wordt de gebruiksregel aangepast, zodat duidelijk is dat deze regel uitsluitend voor de dagcamping geldt en niet voor de gronden rond het Jacobsgat.

9. De mening van reclamant wordt gedeeld. Het aantal toegestane evenementen in de bestemming Dagrecreatie wordt conform de zienswijze aangepast naar 5 per jaar. Opgemerkt wordt dat voor deze evenementen op grond van de APV nog wel een evenementenvergunning vereist is. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.
10. De betreffende woning is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als dienstwoning bij het dagrecreatieve terrein. Ook in het bestemmingsplan dat daarvoor gold was deze woning als dienstwoning bestemd. De in de zienswijze genoemde persoon is altijd werkzaam geweest (als eigenaar) op de gronden rond het Jacobsgat en is ook nu nog eigenaar van deze gronden. Het komt ons dan ook niet onjuist voor om deze woning als dienstwoning te beschouwen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
11. De mening van reclamant wordt gedeeld. Conform de benadering van andere bedrijfswoningen in het plangebied wordt een ruimer bouwvlak opgenomen rond deze bedrijfswoning. Er is echter slechts een beperkte vergroting mogelijk doordat de woning omsloten is door de EHS (categorie: bestaande natuur) of de bestemming Natuur (overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan). Het is niet mogelijk het bouwvlak in de EHS te vergroten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De overige regels met betrekking tot deze woning zijn al conform de regels voor andere woningen in dit bestemmingsplan (met uitzondering van de regels voor bijgebouwen, zie punt 12). Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Per abuis is in de regels niet opgenomen dat de bedrijfswoning in het bouwvlak gebouwd dient te worden. Dit wordt alsnog hersteld. Artikel 18.2.5 wordt op dit punt aangepast.
12. In het vigerende bestemmingsplan 'Japiksgat 1998' waren bijgebouwen bij de dienstwoning tot 50 m<sup>2</sup> toegestaan. Een vergelijkbaar oppervlak geldt in de meeste vigerende plannen van de gemeente Raalte. Het beleid in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is om 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen bij woningen toe te staan. De regels worden aangepast zodat 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen kan worden gerealiseerd bij de bedrijfswoning. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.
13. De schuur kan worden verplaatst zolang wordt voldaan aan de (aangepaste) regels voor bijgebouwen (zie ook punt 12 van deze zienswijze) en zolang binnen het (aangepaste) bouwvlak (zie punt 11 van deze zienswijze) wordt gebouwd. Het verplaatsen van bijgebouwen is verder geen zaak die in het bestemmingsplan wordt geregeld.
14. De betreffende beplantingsstrook tussen de horecavoorziening en het speelveld is op een luchtfoto van 2001 nog duidelijk waarneembaar. Deze beplantingsstrook is derhalve terecht opgenomen in het vigerende bestemmingsplan dat uit 1998 stamt. Deze strook is in de Omgevingsverordening Overijssel opgenomen als Ecologische Hoofdstructuur (categorie: bestaande natuur). Er is daarom geen reden om de bestemming ten opzichte van het vigerende plan te wijzigen in een recreatieve bestemming. Paden zijn overigens toegestaan binnen de bestemming 'Natuur'. Onduidelijk is op welke andere situaties reclamant doelt. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
15. Het betreft hier een touwenparcours tussen de bomen op het eilandje dat in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Bos/beplantingsstrook had. Het daarvoor geldende bestemmingsplan is niet meer geldend en is daarom niet relevant. Het parcours is tot stand gekomen met een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO. De onderliggende bestemming is daarbij niet gewijzigd. Doordat het parcours tussen de bomen is geplaatst, is de ruimtelijke uitstraling van dit deel van het terrein overwegend dat van een bosje op een eiland. Het eilandje is bovendien gelegen in de EHS (categorie: bestaande natuur). Wij zijn van mening dat, gezien het hiervoor genoemde, een natuurbestemming met een aanduiding, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, het meest passend is. Het recreatief gebruik van het touwenparcours en de bescherming van de aanwezige natuurwaarden zijn hiermee voldoende geregeld. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
16. De constatering dat voor de bestemming van de gronden rond het meer is aangesloten op de regeling in het vigerende bestemmingsplan 'Japiksgat 1998' is correct. Onduidelijk is op welke gronden precies wordt bedoeld, maar voor de gronden die aan

de noordzijde aan het water grenzen en voorzien zijn van een bestemming 'Natuur' geldt eveneens dat deze zijn gelegen in de EHS (categorie: bestaande natuur) en in het vigerende plan een vergelijkbare bestemming kenden (bos/beplantingsstrook). Wij zien derhalve onvoldoende reden om voor deze gronden een dagrecreatieve bestemming op te nemen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

17. Op de gronden met de bestemming 'Dagrecreatie' geldt voor 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde' een bouwhoogte van 2 m of 3 m (afhankelijk van de ter plaatse geldende aanduiding). Vlaggenmasten en een toegangshek vallen beide in deze categorie en zijn in zoverre geregeld. In beide gevallen geldt echter dat sprake is van een grotere bouwhoogte dan 2 of 3 m. Voor zowel het toegangshek als de vlaggenmasten is bouwvergunning/omgevingsvergunning verleend. De grotere bouwhoogte is geregeld in artikel 45.1 (toegelaten bouwwerken met afwijkende maten). De vlaggenmasten en het toegangshek zijn hiermee positief bestemd. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Lichtmasten waren in het vigerende bestemmingsplan 'Japiksgat 1998' ook toegestaan binnen de bestemming Bos/beplantingsstrook. Er is vergunning verleend voor enkele lichtmasten in deze bestemming. Een verdere toename van het aantal lichtmasten achten wij, vanwege de landschappelijke en ecologische waarden van gronden met een natuurbestemming, ongewenst. Het is dan ook niet wenselijk om een bouwmogelijkheid voor lichtmasten op te nemen in de bestemming 'Natuur'. De vergunde lichtmasten kunnen wel worden gerealiseerd en zijn ook positief bestemd door middel van artikel 45.1. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

18. De grotere hoogte van 15 m, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, vonden wij ruimtelijk aanvaardbaar omdat dit tot het binnenste deel van het terrein is beperkt, en omdat de omliggende bomen een grotere hoogte kennen. De hoogte van de omliggende bomen varieert namelijk tussen de 17 m en 22 m. Een hoogte van 20 m komt in de buurt van deze hoogte. Het is uit landschappelijk oogpunt niet gewenst dat bouwwerken worden opgericht die boven de kruinen van de bomen uitsteken. Indien het bouwwerk beperkt blijft tot de gemiddelde hoogte van de omliggende bomen, dan is dit ruimtelijk acceptabel. Om dit ook in de toekomst te waarborgen wordt een hoogte tot 20 m via afwijking mogelijk gemaakt voor maximaal 2 speeltoestellen. Hierbij wordt als voorwaarde opgenomen dat de afwijking alleen wordt verleend indien het beoogde bouwwerk niet hoger is dan de kruinhoogte van de bomen in de directe omgeving van het bouwwerk. Voor het bepalen van de kruinhoogte is de situatie op het tijdstip van vergunningverlening bepalend. De afwijking geldt voor het deel van het terrein waar in het ontwerpbestemmingsplan al een afwijkende bouwmaat voor speeltoestellen gold. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

19. De instandhouding van deze bepaling is wel degelijk in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gronden van reclamant liggen in een bosgebied (EHS). De landschappelijke inpassing van het terrein is daarbij van groot belang. Het is daarom alleszins redelijk om aanwezige beplanting te beschermen middels een vergunningstelsel. Een dergelijk stelsel is ook opgenomen in de bestemmingen die gelden voor andere verblijfsrecreatieve terreinen en een vergelijkbare bepaling was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Japiksgat 1998'. Uit de zienswijze blijkt niet waarom hier sprake zou zijn van rechtsonzekerheid. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

20. De mening van reclamant wordt gedeeld. De bestemmingsomschrijving in artikel 22.1 wordt als volgt aangepast:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties;
- b. ongewijzigd;  
met daaraan ondergeschikt:
- c. bij de bestemming horende horeca en kantoorvoorzieningen.
- d. verval.

21. Voor het recreatieterrein rond het Jacobsgat geldt een conserverend bestemmingsplan. Gezien de ligging in de EHS en de beperkte ontsluitingsmogelijkheden van de locatie,

kan uitbreiding alleen na een zorgvuldige afweging van belangen mogelijk worden gemaakt. Een afwijkingsprocedure is daarvoor ongeschikt en bovendien zijn de ruimtelijke effecten van een dergelijke uitbreiding onbekend. Om die reden is geen uitbreidingsmogelijkheid van 15% opgenomen. De gemeenteraad heeft recent wel een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van uitbreiding van de verblijfsrecreatie. Hiervoor zal echter een aparte planologische procedure worden doorlopen. Zoals in het kader van de inspraak is aangegeven, zijn de mogelijkheden op het vlak van dagrecreatie wel verruimd (grotere speeltoestellen), omdat de ruimtelijke effecten daarvan inzichtelijk zijn en acceptabel zijn bevonden.

Ten aanzien van de opmerking over de term 'kantinegebouw' merken wij het volgende op. Het betreffende gebouw is vergund als 'kantine'. Niet wordt gezien waarom het begrip kantinegebouw verouderd is en waarom 'horeca' beter zou zijn. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

22. De bestaande rechten ten aanzien van de slaapgebouwen/groepsaccommodaties zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Japiksgat 1998' en zoals vergund, zijn wel degelijk in dit bestemmingsplan overgenomen. Het verschil in oppervlak tussen beide plannen (500 m<sup>2</sup> versus 250 m<sup>2</sup>) is te verklaren door een verschil in de wijze van meten tussen beide plannen. In het vigerende plan werd bij de bepaling van het oppervlak van een gebouw de verdiepingsvloer meegeteld. De bestaande groepsaccommodatie en ook de tweede vergunde (maar nog niet gerealiseerde) groepsaccommodatie, zijn beide voorzien van een verdieping. De verdiepingsvloer meetellend is daarmee sprake van een oppervlak van 500 m<sup>2</sup>. Met de wijze van meten, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, wordt de verdiepingsvloer niet meegeteld bij het bepalen van het oppervlak en kunnen de twee accommodaties in eenzelfde omvang worden gerealiseerd met een vloeroppervlak van in totaal 250 m<sup>2</sup>. Het opnemen van een maximum oppervlak van 500 m<sup>2</sup> zou derhalve een verdubbeling van het oppervlak ten opzichte van het vigerende plan betekenen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
23. Zie 17.
24. Bij andere verblijfsrecreatieve terreinen is al sprake van een vigerende bestemmingsregeling met meer mogelijkheden. Bovendien zijn andere terreinen veelal gelegen buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Voor het Jacobsgat gelden op grond van het vigerende plan zeer beperkte mogelijkheden, waaraan vanwege de ligging in de EHS en de beperkte ontsluiting niet zomaar voorbij kan worden gegaan. Dit verklaart waarom op andere locaties in het plangebied meer mogelijkheden kunnen worden geboden. Het karakter van andere verblijfsrecreatieve terreinen is ook wezenlijk anders. Campings en bungalowparken zijn nauwelijks vergelijkbaar met het terrein rond het Jacobsgat. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
25. Onduidelijk is op welke gronden wordt gedoeld. Dit blijkt ook niet uit de inspraakreactie waarnaar reclamant verwijst. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
26. Hier is inderdaad sprake van een omissie. De ponytrail wordt alsnog middels een aanduiding positief bestemd binnen de bestemming 'Natuur'.
27. Onduidelijk is op welke bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan wordt gedoeld. Het vigerende plan bood geen bouwmogelijkheid voor speeltoestellen op de gronden die nu zijn voorzien van een natuurbestemming. Voor de opmerking over lichtmasten in de bestemming Natuur wordt verwezen naar het antwoord onder 17.
28. Het veralgemeniseren van de term 'touwenparcours' is ruimtelijk niet bezwaarlijk. Zoals reclamant opmerkt, wordt eventuele aantasting van natuurwaarden bij realisatie van een vervangend bouwwerk van vergelijkbare omvang, voorkomen via het vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken. Het opnemen van extra bouwregels is niet nodig. De bouwregels voor andere bouwwerken in combinatie met artikel 45.1 regelen dat het bestaande bouwwerk in zijn huidige omvang in stand mag blijven en ook met de bestaande maten als maximale maten mag worden herbouwd. Dit onderdeel van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De term 'touwenparcours' in artikel 16.1 onder f wordt vervangen door 'sport- en speeltoestel'.

29. De mening van reclamant wordt gedeeld. De rechten uit het vigerende plan zijn op dit punt niet correct overgenomen. Het huidige recreatieve gebruik van het water van het Jacobsgat is niet als extensief te omschrijven. Er wordt een aanduiding opgenomen ter plaatse van het Jacobsgat.
30. De mening van reclamant wordt gedeeld. De rechten uit het vigerende plan zijn op dit punt niet correct overgenomen. De grotere bouwhoogte van bruggen is reeds geregeld. De enige ontbrekende bouwmogelijkheid ten opzichte van het vigerende plan is de mogelijkheid om één glijbaan van 5 m hoog te realiseren. De regels worden hier op aangepast. Om aan te sluiten op de bouwhoogte van speeltoestellen in de omliggende dagrecreatieve bestemming, wordt een bouwhoogte van 6 m aangehouden voor de glijbaan. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.
31. Dat reclamant nu geen 5.000 m<sup>2</sup> gronden in eigendom heeft, wil niet zeggen dat deze situatie niet kan ontstaan (bijvoorbeeld door verwerving van gronden). Het betreffende bestemmingsvlak is vele malen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> waardoor een dergelijke situatie wel degelijk kan ontstaan. Indien deze situatie zich niet voordoet, dan zal reclamant ook geen hinder ondervinden van deze dubbelbestemming. Het is derhalve niet nodig het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
32. Deze dubbelbestemming is opgenomen vanwege de aanwezigheid van een es. Op dit perceel is het hoogteverschil nog steeds zichtbaar. Er is derhalve geen reden om de dubbelbestemming te verwijderen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
33. Het wordt uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht om op korte afstand van de weg bebouwing op te richten. Dit is de reden dat deze afstandsregel is opgenomen. Geconstateerd wordt dat de afstandsregel niet strookt met de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied Raalte en Heino. In artikel 45.4 wordt 15 m afstand tussen gebouwen en de bestemming Verkeer en Verkeer - Onverhard vervangen door 15 m afstand tussen de gebouwen en de as van de weg.
34. De betreffende bouwvlakken voor woningen hadden deze omvang al in het vigerende bestemmingsplan. Er is dus geen aanleiding om de aanvaardbaarheid van de afmetingen van deze bouwvlakken specifiek te onderbouwen. De vrees voor beperkingen door deze woningen is onterecht nu middels artikel 45.3 is geregeld dat herbouw van woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen. Het verplaatsen van woningen is pas mogelijk via afwijking of wijziging van het bestemmingsplan. Bij het toepassen van die flexibiliteitsbepalingen zijn regels met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en milieuhygiënische inpasbaarheid opgenomen. Met deze regels wordt voorkomen dat ruimtelijk gezien een onaanvaardbare situatie ontstaat of dat omliggende bedrijven beperkingen ondervinden van de verplaatsing van een woning. Wij gaan er vanuit dat het bezwaar tegen de 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen per woning is weggenomen, nu deze mogelijkheid ook voor de woning van reclamant wordt opgenomen (zie antwoord bij punt 12). Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
35. Dit bezwaar wordt niet met argumenten onderbouwd en is daarmee ongegrond.

De aanvullende zienswijze is buiten de termijn van tervisielegging toegezonden. Evenmin was bij de tijdig ingezonden zienswijze kenbaar gemaakt dat nog een aanvulling zou volgen. De zienswijze is derhalve niet ontvankelijk. Overigens loopt er voor het onderwerp van de aanvullende zienswijze een aparte procedure en is reclamant hierover in overleg met de gemeente.

#### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

5. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
  6. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels en verbeelding worden aangepast.
  7. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  8. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels en verbeelding worden aangepast.
  9. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
  10. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  11. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels en verbeelding worden aangepast.
  12. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
  13. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  14. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  15. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  16. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  17. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  18. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
  19. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  20. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
  21. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  22. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  23. Verwezen wordt naar de conclusie onder 17.
  24. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  25. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  26. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels en verbeelding worden aangepast.
  27. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  28. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond, artikel 16 wordt aangepast.
  29. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels en verbeelding worden aangepast.
  30. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
  31. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  32. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  33. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
  34. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
  35. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- De aanvullende zienswijze is niet ontvankelijk.

## **175.**

### **Samenvatting**

Reclamant verzoekt om op perceel Schanekampsweg 6 een bestemmingswijziging toe te staan van Wonen naar Agrarisch. Deze wijziging is wenselijk omdat reclamant voor zichzelf wil gaan beginnen als vee- en paardenhandelaar, waarvoor de bouw van een schuilhut voor paarden en vee nodig is.

### **Beantwoording**

Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de woonbestemming te wijzigen in een agrarische bestemming. Bij toepassing van deze bevoegdheid kan aan de hand van criteria die in de wijzigingsbevoegdheid zijn genoemd, worden beoordeeld of het plan uitvoerbaar is met betrekking tot verschillende aspecten (omgevingsaspecten, volwaardigheid van het bedrijf, financieel en dergelijke). Dit kan niet worden beoordeeld op basis van de ingediende zienswijze. Reclamant dient hiervoor genoemde procedure te doorlopen. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.



**176.****Samenvatting**

Reclamant geeft aan dat een groot deel van het bouwvlak aan de Schoolbosweg 1a gesitueerd is voor de voorgevel. Op basis van artikel 31, lid 31.2 mag voor deze voorgevel geen bijgebouw gebouwd worden. Reclamant verzoekt derhalve het bouwvlak van de woning naar achteren te verplaatsen. Voor de precieze vormgeving heeft reclamant diverse bijlagen toegevoegd.

**Beantwoording**

Het verzoek van reclamant betreft een aanpassing van het bouwvlak/bestemmingsvlak zodat de ruimte voor bijgebouwen achter de voorgevel komt te liggen in plaats van daarvoor.

Het betreft een relatief kleine aanpassing, waarbij een oppervlak aan de voorkant wordt weggehaald en aan de achterzijde wordt toegevoegd. De aanpassing is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. De aanpassing is passend in het beleid omdat gestreefd wordt naar situering van bijgebouwen op 15 m afstand van de weg en achter de voorgevel. Het verplaatsen van het bestaande bijgebouw (voor de voorgevel gesitueerd) naar een locatie achter de woning levert ruimtelijk een betere situatie op.

Het bouwvlak/bestemmingsvlak wordt gedeeltelijk conform verzoek van reclamant aangepast. Het bouwvlak wordt zo aangepast dat het bestaande bijgebouw aan de voorzijde binnen het bouwvlak gesitueerd blijft.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**177.****Samenvatting**

Reclamant geeft aan dat op het perceel Schoolbosweg 1a hobbymatig paarden gehouden worden. Voor een nieuwe stal zou een bijgebouw van circa 123 m<sup>2</sup> nodig zijn. Omdat het huidige bijgebouw voor de voorgevel gesitueerd is en de oppervlakte groter is dan de toegestane 100 m<sup>2</sup> is herbouw van het huidige bijgebouw op dezelfde locatie geen mogelijkheid. Bij herbouw moet worden gesaneerd zodat nog slechts 100 m<sup>2</sup> is toegestaan.

Tevens geeft reclamant aan dat voor het hobbymatig houden van paarden geen 1 ha grond nodig is en in dit geval ook niet beschikbaar is. Gezien deze feiten voorziet reclamant problemen in de uitvoering van de hobby en verzoekt via deze zienswijze vrijstelling te krijgen voor het bouwen van 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

**Beantwoording**

Het nieuwe beleid voor het buitengebied gaat uit van 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen bij (burger)woningen. Dit oppervlak is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten die door de gemeenteraad is vastgesteld en ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. Dit oppervlak is al een verruiming ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied, waarin maximaal 50 m<sup>2</sup> of 150 m<sup>3</sup> (bestemmingsplan buitengebied Heino) werd toegestaan.

De reden dat een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor grotere bijgebouwen voor hobbymatig agrarische of natuurgerichte activiteiten, ligt in de rol die deze activiteiten hebben in het beheer van het landschap. Het algemeen (maatschappelijk) belang is hiermee gediend doordat de activiteiten in dat geval een dragende functie vormen voor – en bijdragen aan – de instandhouding van het landschap. Om die reden is een voorwaarde opgenomen dat minimaal 1 ha grond dient te worden beheerd. Indien een kleiner oppervlak in beheer is, dan ontbreekt het (maatschappelijke) argument om een groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan. Het gebouw draagt dan niet, of onvoldoende, bij aan het beheer en instandhouding van het landschap.

Het minimaal benodigde oppervlak van 1 ha is naar onze mening geen onevenredig grote maat. Wij zien geen reden om de afwijkingsregel voor het maximum oppervlak aan bijgebouwen op dit punt aan te passen. Uit de zienswijze van reclamant blijkt bovendien niet dat hier sprake is van een uitzonderlijke situatie op grond waarvan zou moeten worden afgeweken van het in dit bestemmingsplan opgenomen beleid voor bijgebouwen.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. Wel wijzen wij reclamant op de mogelijkheid om, naast de mogelijkheid om 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen met vergunning te bouwen, 30 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen vergunningvrij te bouwen mits aan de regels voor vergunningvrij bouwen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt voldaan.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**178.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Schoonhetenseweg 24. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt het bouwvlak conform bijgevoegd voorstel aan te passen. De extra bouwvlakruimte is noodzakelijk vanwege de uitbreiding van het melkveebedrijf naar 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee.
2. Reclamant willen nogmaals benadrukken dat er op een afstand van 180 m vanaf het bouwvlak een kuilvoerplaat is gelegen en niet op 18 m. De ligging van de kuilvoerplaat is in de zienswijzen aangegeven.
3. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Deze verzoekt de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
4. Reclamant geeft aan dat de bestemming WRL-1 nabij het bouwvlak niet juist is aangegeven. Reclamant maakt graag een afspraak om de juiste ligging van de es aan te geven. Bij de zienswijze is een tekening gevoegd met de juiste ligging van de es.
5. Reclamant vindt dat de aanduiding 'karakteristiek' vooral nadelen oplevert en vrijwel geen voordelen. Met name de beperkingen op de overige nog te bouwen bedrijfsgebouwen wordt door reclamant als hinderlijk ervaren.
6. Reclamant heeft op enige afstand van het bedrijf een schuur staan. De ligging van de schuur is in de zienswijze aangegeven. In tegenstelling tot wat de gemeente in de reactienota stelt, is deze schuur nog in gebruik voor het stallen van machines en werktuigen. De schuur is tevens niet bouwvallig, onderhoud aan de schuur is wel noodzakelijk. Verzocht wordt de schuur positief te bestemmen.
7. Reclamant verzoekt dat de agrarische bedrijfswoning maximaal 1.200 m<sup>3</sup> inhoud mag hebben, zodat deze in verhouding is tot bijbehorende bedrijfsgebouwen en in overeenstemming is met de inhoud van woningen met bijgebouwen op de bestemming Wonen. Tevens wordt verzocht bij de inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> de bijgebouwen en overkappingen niet mee te tellen. Bij de bestemming 'Wonen' worden volgens reclamant de bijgebouwen en overkappingen ook niet meegeteld. Hier mag naast de woning ook nog 100 m<sup>2</sup> aan overkappingen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit komt neer op een inhoud van 450 m<sup>3</sup>. Gezamenlijk mag binnen de bestemming 'Wonen' een woning met een inhoud van 1.200 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om vergroting of verandering van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Met de verzochte aanpassing van het bouwvlak wordt ruimtelijk gezien bedrijfswoning buiten de rest van het bouwvlak gebracht. Dit is in strijd met het concentratiebeginsel. Bovendien levert deze aanpassing een te verwaarlozen extra oppervlak aan de westzijde op en biedt het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak nog voldoende uitbreidingsruimte.
2. De kuilvoerplaten voldoen niet aan de regels van dit bestemmingsplan. Uit bestudering van oude luchtfoto's blijkt echter dat deze kuilplaten al aanwezig waren bij de ter inzage legging van het vigerende bestemmingsplan en daarmee onder het overgangsrecht van het vigerende plan vallen. Om te voorkomen dat de kuilplaat opnieuw onder het overgangsrecht valt wordt ter plaatse een aanduiding opgenomen. De kuilplaat kan daarmee in zijn huidige omvang in stand blijven.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.1.

4. Op basis van de cultuurhistorische kaart van de provincie Overijssel en het Landschapsontwikkelingsplan, is gebleken dat de toegekende waarden ter bescherming van de es in de vorm van waarde landschap-1 correct op de verbeelding is geprojecteerd. Ook op basis van de kaarten van het Actueel Hoogtebestand Nederland wordt aannemelijk dat de dubbelbestemming Waarde - Landschap-1 op de juiste locatie is geprojecteerd.
5. Het is een onjuiste conclusie dat de aanduiding 'karakteristiek' vooral nadelen oplevert en nagenoeg geen voordelen. Door middel van het toekennen van de aanduiding 'karakteristiek' worden onder voorwaarden extra mogelijkheden gegeven in de vorm van het splitsen van het hoofdgebouw of het verbouwen van een schuur tot woning. In tegenstelling tot monumenten, mogen karakteristieke gebouwen ook gesloopt worden. De enige voorwaarde die gesteld wordt bij nog op te richten bebouwing is, dat het college aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen nadere eisen kan stellen. Per geval zal dan bekeken worden of het bouwvoornemen voldoet aan het gewenste beeld. Eventueel kan dan door middel van kleine wijzigingen het plan uitgevoerd worden. De mogelijkheid om een extra woning te realiseren weegt naar onze mening ruimschoots op tegen de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen.
6. De door reclamant aangegeven gronden zijn bestemd als Agrarisch met waarden -Landschapswaarden. Van de betreffende schuur zijn bij de gemeente geen vergunningen bekend. Uit een opname ter plaatse blijkt dat, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, de schuur in zeer bouwvallige toestand verkeert en geen duidelijke functie meer heeft. Op basis van de beschikbare informatie in het gemeentelijk vergunningenbestand en luchtfoto's kan geen beroep worden gedaan op overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan. De schuur wordt daarom in dit plan onder het overgangsrecht gebracht. Het positief bestemmen van deze schuur achten wij gezien het ontbreken van een duidelijke functie en gelet op de bouwvallige staat, in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
7. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.8.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. De zienswijze is ongegrond.
7. De zienswijze is deels gegrond. De regels worden aangepast.

**179.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Schoonhetenseweg 32.

Reclamant wil de bedrijfslocatie op Schoonhetenseweg 25 vergroten tot 290 melkkoeien en 130 stuks jongvee. Het resterende jongvee (70 stuks) en de droogstaande koeien (40 stuks) gaan naar de locatie Schoonhetenseweg 32.

Reclamant geeft aan serieuze bedoelingen te hebben om de locatie Schoonhetenseweg 32 te ontwikkelen tot een rundveebedrijf. Na het verdwijnen van de melkquotum in 2015 en dus binnen de planperiode wil reclamant de plannen realiseren. Reclamant is van mening dat de gemeente niet de haalbaarheid van een Nb-vergunningaanvraag mag beoordelen aangezien de provincie hierin het bevoegd gezag is. Het PAS-beleid zal naar verwachting mogelijkheden scheppen om Nb-vergunningen te verlenen ondanks de nabijheid van het Boetelerveld. Reclamant geeft aan dat het wrang zou zijn als hij straks de Nb-vergunning en de melding Besluit Landbouw heeft en niet kan bouwen omdat de agrarische bouwkwavel is verdwenen.

Reclamant verzoekt de bestemming van het perceel Schoonhetenseweg 32 conform bijgevoegd voorstel te wijzigen.

**Beantwoording**

Omdat op het perceel Schoonhetenseweg 32 geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer aanwezig zijn, is het perceel bestemd als wonen met de aanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing'. Dit is conform het beleid zoals aangegeven in de toelichting waarbij agrarische activiteiten tot 10 nge als hobbymatig worden gezien en een woonbestemming krijgen.

In 2007 is een melding AMVB landbouw ingediend en geaccepteerd voor de Schoonhetenseweg 32. De nieuwbouw voor de rundveestallen is echter niet gerealiseerd, omdat tot op heden geen omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd. Concrete plannen blijken niet alleen uit het indienen van een melding Besluit landbouw milieubeheer, maar ook op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een schuur. Omdat in de afgelopen periode geen actie is ondernomen, anders dan het indienen van een melding, is de omzetting naar de bestemming Wonen op juiste gronden gedaan. Met het enkel indienen van een melding kunnen dus geen rechten worden zeker gesteld. Bovendien is terecht de opmerking geplaatst over de relatief korte afstand van Natura 2000-gebied het Boetelerveld. Als gemeente zijn wij niet het bevoegde gezag om een Nb-wetvergunningaanvraag te beoordelen. Het is echter wel een ruimtelijke toetsingsgrond om te bepalen of een verzoek uitvoerbaar is of niet. Omdat het verzoek onvoldoende concreet is en het onduidelijk is of en onder welke voorwaarden voor deze nieuwe situatie een Nb-wetvergunning kan worden verleend, kan niet met het verzoek worden ingestemd. De zienswijze is ongegrond.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**180.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Schoonhetenseweg 56. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant sluit zich aan bij de zienswijze van het Overijssels particulier Grondbezit (zie elders). De onderwerpen 'zichtbaarheid van landgoederen, begrippen landgoed en buitenplaats en EHS op de kaart' zijn op gronden van reclamant van toepassing.
2. Reclamant verzoekt om toevoegen van artikel Bos op de bospercelen van het landgoed, omdat bosbeheer reeds plaatsvindt onder de Boswet en er anders 2.000 kapvergunningen per jaar gevraagd zouden moeten worden, hetgeen onwenselijk is.
3. Reclamant verzoekt om een beschermingszone rond landgoederen in de gemeente Raalte op te nemen ter bescherming van de landgoederen als gemeentelijk parels.
4. Reclamant verzoekt om het plaatsen van windmolens niet op voorhand uit te sluiten, omdat deze nodig zijn als economische drager en bijdragen aan de Europese afspraken.
5. Reclamant verzoekt om een juiste weergave van de historisch bepalende aspecten van het landgoed in de verbeelding. Reclamant noemt in het bijzonder de zichtas die een uniek onderdeel vormt van het landgoed.

**Beantwoording**

1. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 en de beantwoording van de zienswijze in paragraaf 2.5.6.
2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4. Van het aanvragen van 2.000 kapvergunningen is geen sprake binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Om onduidelijkheid en dubbele regelgeving te voorkomen wordt, mede naar aanleiding van deze zienswijze, het omgevingsvergunningstelsel voor werken binnen de bestemming Natuur aangepast. Met deze aanpassing wordt geregeld dat geen vergunning nodig is voor werkzaamheden die al via de boswet worden geregeld. Dit onderdeel van de zienswijze is daarmee gedeeltelijk gegrond..
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4.
4. Het plaatsen van kleinschalige windmolens wordt, binnen bouwvlakken, mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Het plaatsen van windmolens in natuurgebieden wordt niet op voorhand uitgesloten, maar is een ontwikkeling die niet op elke plaats gewenst zal zijn vanwege aanwezige ecologische of landschappelijke waarden. Het toestaan van een dergelijke ontwikkeling vereist een zorgvuldige ruimtelijke afweging die zich niet in algemene regels laat vatten. Dit dient via een afzonderlijke (buitenplanse) procedure te worden afgewogen. Het is daarom niet wenselijk de regeling voor kleinschalige windmolens zo aan te passen dat deze ook in natuurgebieden geplaatst kunnen worden. Voor grootschalige windenergie geldt het bovenstaande nog in sterkere mate. Dergelijke ontwikkelingen zijn te grootschalig om in deze algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied op te nemen.
5. Onduidelijk is welke elementen onjuist zijn weergegeven. Het opnemen van een zichtas op de verbeelding is pas zinvol indien ter plaatse van die zichtas afwijkende regels gelden. Reclamant geeft geen redenen waarom afwijkende regels zouden moeten worden opgenomen.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De regels worden aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**181.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Schöpkesdijk 1.

Reclamant kan niet instemmen met het voorgestelde bouwblok. Hierin zijn de toekomstige bouwplannen van reclamant niet te realiseren. Binnen een aantal jaren zal de manege moeten vergroten in westelijke richting. De hal zal minimaal een lengte van 70 m moeten krijgen. De KNHS heeft besloten dat met ingang van dit jaar alleen Z-dressuurproeven verreden in een 20 x 60 baan voor puntentelling in aanmerking kunnen komen. Ook voor springwedstrijden en indoorwedstrijden verlangt men een steeds grotere oppervlakte. Indien reclamant hierin niet meegaat, loopt het voortbestaan van de manege in gevaar. Reclamant heeft reeds het bos en de open ruimte achter de manege hiervoor aangekocht. Dit biedt reclamant de mogelijkheid de herinplant van eventueel te kappen bomen op eigen terrein te realiseren.

**Beantwoording**

Een ontwikkeling van een dergelijke omvang vereist een aparte belangenafweging die niet in het bestemmingsplan Buitengebied kan worden gemaakt. Dit onder andere gelet op de ligging van de manege in het bos en de eventuele verhoging van de verkeersaantrekkende werking. Omdat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt en op dit moment geen zorgvuldige afweging kan worden gemaakt, zal hiervoor een aparte planologische procedure moeten worden doorlopen. Indien de plannen van reclamant concreet worden/zijn dan bestaat de mogelijkheid hierover met de gemeente in gesprek te gaan.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**182.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Schotweg 6.

Reclamant kreeg in 2007 een enquête toegestuurd met de vraag of hij nog door wilde gaan met de agrarische activiteiten. Reclamant heeft toen aangegeven dat hij omwille van gezondheidsredenen moest stoppen hiermee en te zijner tijd als zijn gezondheid iets vooruit gaat een handelsonderneming zou willen beginnen (reparatie van computers en nieuwe relevante producten).

Nu heeft de gemeente van zijn landbouwbedrijf een voormalig agrarisch bedrijf gemaakt zonder reclamant hierover in te lichten wat de gevolgen hiervan kunnen zijn. Nu blijkt dat er bijna niets mogelijk is, je mag een gebouw niet groter maken, er mag geen detailhandel worden uitgevoerd. Reclamant staat nog wel steeds bij met Ministerie van Landbouw als landbouwbedrijf ingeschreven met als verplichting dat hij een gecombineerde opgave moet doen en een boekhouding moet bijhouden. Reclamant gaat ook nog een bezwaar aan de provincie Overijssel schrijven (afdeling Economie, Milieu en Toerisme) over alle regeltjes.

**Beantwoording**

De gemeente maakt uit de zienswijze van reclamant op dat bezwaar wordt gemaakt tegen de wijziging van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen met de aanduiding (sw-vbb). In het bestemmingsplan moet de huidige situatie worden bestemd, tenzij aantoonbaar is dat een andere bestemming binnen de planperiode wordt gerealiseerd. Het al of niet ingeschreven staan bij het Ministerie van Landbouw is daarbij niet ruimtelijk relevant.

Op basis van de bij de gemeente bekende gegevens, vinden er op het bedrijf van reclamant geen agrarische activiteiten van bedrijfsmatige omvang meer plaats. De bestemmingswijziging is in die zin correct. Binnen de gewijzigde bestemming kunnen verschillende bedrijfsmatige activiteiten als nevenfunctie worden uitgevoerd, al of niet na afwijking van het bestemmingsplan. De bestaande bebouwing kan hiervoor worden gebruikt. Nieuwbouw kan alleen plaatsvinden na sanering van oude bedrijfsbebouwing. De gemeente bestrijdt dat er bijna niets mogelijk is.

Ook biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de woonbestemming te wijzigen in een agrarische bestemming, door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Wel dient dan aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid te worden voldaan.

Dat reclamant nog bezwaar gaat maken bij de provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond



## **183.Vervallen**

**184.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Schaarsweg 4. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot verplaatsing en vergroting van het bouwvlak naar 2 ha, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van uitbreiding van het bedrijf.
2. Reclamant wijst op de toezegging bij de verplaatsing naar het ontwikkelingsgebied in 2005-2006 dat het bouwvlak zou worden vergroot tot 3 ha.
3. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie van het bouwvlak, omdat de grond geroerd is tijdens de bouw van de stallen.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het huidige bouwvlak heeft een omvang van circa 1,5 ha. Verzocht wordt om een vergroting naar 2 ha. Het vergroten van het bouwvlak naar 2 ha is een ontwikkeling die te groot is om in dit bestemmingsplan mee te nemen. Bij een bouwvlak van een dergelijke omvang is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing (provinciaal beleid). Dit houdt in dat naast de gebruikelijke landschappelijke inpassing van de ontwikkeling moet worden voorzien in een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. De toepassing hiervan vereist teveel maatwerk om in deze algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mee te nemen. Wel biedt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om intensieve veehouderij in landbouwontwikkelingsgebied op een later moment te laten groeien naar maximaal 2,5 ha.
2. Onduidelijk is op welke toezegging precies wordt bedoeld. Vermoedelijk doelt reclamant op de mogelijkheid om via wijziging van het bestemmingsplan door te groeien naar 3 ha. Deze mogelijkheid werd geboden in de partiële herziening intensieve veehouderij waarmee de gemeente Raalte het reconstructiebeleid in eerste instantie in een bestemmingsplan heeft vertaald. In de visie op de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG-visie), die van een latere datum is, heeft de gemeenteraad het maximale oppervlak voor intensieve veehouderij in landbouwontwikkelingsgebieden teruggebracht tot maximaal 2,5 ha. De mogelijkheid om naar 2,5 ha te groeien is conform het beleid in de LOG-visie in dit bestemmingsplan opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid.
3. Zoals uit artikel 36.2 onder c blijkt, geldt de beperking ten aanzien van het oprichten van bebouwing ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 niet indien er sprake is van een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, mits op de bestaande fundering wordt gebouwd. Het grootste deel van de dubbelbestemming ligt op bestaande bebouwing. Indien op deze plek wordt gebouwd geldt derhalve geen beperking. Het resterende deel van de dubbelbestemming dat is gelegen in het bouwvlak blijft ruimschoots onder de grens van 2.500 m<sup>2</sup>. Pas vanaf ingrepen vanaf 2.500 m<sup>2</sup> gaat de dubbelbestemming een rol spelen. Uiteindelijk levert deze dubbelbestemming dus geen nadeel op voor de bouwmogelijkheden binnen dit bouwvlak. Aanpassing van de dubbelbestemming is niet nodig.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**185.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Spanjaardsdijk 18.

Reclamant maakt bezwaar tegen de grootte van de bouwblokken.

Zoals het bouwblok nu getekend staat, heeft deze een lengte van 130 m en een breedte van 70 m. Reclamant wil graag de breedte van het perceel verruimen naar 100 m. De totale oppervlakte van het bouwblok wordt dan 13.000 m<sup>2</sup>.

Reclamant verwacht in de toekomst de ligboxenstal uit te breiden. De uitbreiding zal dan plaatsvinden op de plek waar nu kuilvoerplaatsen zijn. Hiervoor zal dan een nieuwe plek moeten worden gecreëerd.

Eveneens is het wenselijk dat er op termijn verharding om de huidige werktuigenberging/jongveestal komt, zodat de loonwerker makkelijker kan werken.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. De bedrijfsomvang van meer dan 70 nge en de huidige bezettingsgraad van het bouwperceel maken een vergroting naar 1,3 ha acceptabel. De gewenste uitbreidingsrichting is ruimtelijk en landschappelijk akkoord. Het bouwvlak wordt conform het verzoek van reclamant aangepast.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 186.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Spanjaardsdijk 30. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant wil naar aanleiding van het negatieve bericht op de inspraakreactie, gebruikmaken van het overgangsrecht. Het perceel is al 20 jaar in gebruik als recreatiewoning. De vorige eigenaar heeft het perceel gekocht in februari 1992 en het perceel met bebouwing is door de toenmalige eigenaar ook al gebruikt als recreatiewoning.
2. Reclamant verwijst naar briefwisselingen tussen de gemeente en de toenmalige eigenaar, waarin de gemeente schrijft: 'in het bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming woonbebouwing gekregen'.
3. Reclamant verzoekt het overgangsrecht op dit perceel toe te passen.

### Beantwoording

1. De zienswijze heeft betrekking op het perceel gelegen achter Spanjaardsdijk 30, kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie I, nummer 3576. In het vigerende bestemmingsplan vormt dit gebouw een bijgebouw bij de woning Spanjaardsdijk 30. Van een gebruik als recreatiewoning is bij de gemeente niets bekend. Reclamant voert hier verder ook geen bewijs bij aan.

2. In de door reclamant aangehaalde brief van 12 december 2005 (over de WOZ taxatie van dit perceel) wordt gesproken over een 'object op het perceel achter de woning Spanjaardsdijk 30'. Uit deze brief blijkt niet dat het gebouw op het onder 1 genoemde perceelsnummer als woning wordt aangemerkt. Met het woord 'woning' in deze brief wordt bedoeld op de woning met huisnummer 30 en niet op het door reclamant bedoelde object.

De brief van 6 november 2006 gaat over het gebruik van het gebouw op dit perceel als oefenruimte voor bandjes. De zin 'in het bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming woonbebouwing gekregen' klopt. Het perceel heeft deze bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Hierbinnen is 1 woning toegestaan, namelijk de woning met huisnummer 30. Het door reclamant bedoelde gebouw is een bijgebouw bij deze woning.

3. Reclamant geeft aan dat het perceel al meer dan 20 jaar in gebruik is als recreatiewoning. Deze bewering wordt niet met bewijsstukken onderbouwd. Het gebruik van dit gebouw als recreatiewoning is bij de gemeente niet bekend. Er is onvoldoende onderbouwing om aanspraak te maken op het overgangsrecht. De door reclamant aangehaalde brieven duiden niet op een gebruik als woning of recreatiewoning, integendeel: in 2006 was kennelijk sprake van een oefenruimte voor plaatselijke bands. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**187.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Speelmansweg 13/15. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Verzocht wordt de aanduiding 'tweede woning' op te nemen. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Zonder tussendeur waardoor er geen sprake is van inwoning of inwoonsituatie.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Daarom verzoekt reclamant de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om woningsplitsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2 van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. In het vigerende bestemmingsplan is sprake van 1 woning. Er is geen bouwvergunning verleend voor de splitsing van de woning. Er is dan ook geen reden om de aanduiding 'twee woningen' op te nemen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.1.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.

**188.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Speelmansweg 29.

Reclamanten willen alleen de vorm van het bouwvlak wijzigen, zonder het bouwvlak te vergroten. De gewenste vorm van het bouwvlak is in de zienswijze aangegeven. Een deel van de bestaande ligboxenstal en een deel van de kuilplaten liggen buiten het in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Reclamanten verzoeken de ligboxenstal en de kuilplaten geheel in het bouwvlak op te nemen. Het gewenste bouwvlak zorgt voor een betere concentratie van bebouwing. De wijziging van de vorm van het bouwvlak zorgt ervoor dat bedrijfsgebouwen niet naast en voor de bedrijfswoningen kunnen worden gebouwd en dat toekomstige bedrijfsgebouwen alleen naast of achter de bestaande bedrijfsgebouwen geplaatst kunnen worden. Dit resulteert in een betere landschappelijke inpassing en concentratie van bedrijfsgebouwen.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1.

Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Met de voorgestelde aanpassing van het bouwvlak wordt de bedrijfswoning buiten het erfensemble gebracht. Hiermee wordt niet voldaan aan het principe van bebouwingsconcentratie. Met het huidige bouwvlak ontstaat een compacter erf. Daarbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak zoals dat opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan voldoende alternatieve uitbreidingsruimte biedt indien de voorkeur bestaat niet direct naast de bedrijfswoning te bouwen. Een kleine aanpassing aan de noordwestzijde is wel akkoord. Deze grens wordt verlegd zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak ligt. Kuilplaten mogen buiten het bouwvlak liggen, mits grenzend aan het bouwvlak. Het bouwvlak aanpassen om de kuilplaten binnen het bouwvlak te brengen is niet noodzakelijk.

**Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**189.****Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen de afmetingen van het bouwblok aan de Spekhoekweg 14 te Heeten. Deze zijn kleiner geworden ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. In het oude bestemmingsplan had reclamant een bouwblok van circa 100 x 100 m. Ook liggen de kuilplaten buiten het bouwblok.

Reclamant heeft onlangs een omgevingsvergunning aangevraagd voor uitbreiding met vleesvarkens. Reclamant heeft een aanvraag lopen van 1.612 vleesvarkens. Dit komt overeen met circa 71 nge. Dit is een volwaardig agrarisch bedrijf.

Volgens artikel 3.7.3 is het mogelijk om het bouwblok te vergroten naar 1,5 ha. Aangezien reclamant in de uitbreidingsplannen nu al boven de 70 nge uitkomt en in de toekomst plannen heeft voor verdere uitbreiding, verzoekt reclamant om het bouwblok te vergroten naar 1,5 ha.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Vanwege de huidige bedrijfsomvang tussen de 40 en 70 nge is een bouwvlak op maat opgenomen met enige uitbreidingsruimte. De recent ingediende bouwaanvraag laat echter zien dat reclamant concrete plannen heeft voor uitbreiding van het bedrijf. Met de uitbreiding ontstaat een bedrijf van circa 71 nge. Hiermee komt reclamant net boven de grens die geldt voor een volwaardig bedrijf (70 Nge).

Gelet op het feit dat de uitbreiding waarmee deze omvang bereikt wordt nog gerealiseerd moet worden wordt de noodzaak van een bouwvlak van 1,5 ha niet gezien. Wel wordt het redelijk geacht om de uitbreidingsruimte te vergroten. Wij houden hierbij de omvang van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan aan (1 ha).

Het door reclamant voorgestelde bouwvlak komt op korte afstand van het Overijssels Kanaal te liggen. Het is uit landschappelijk oogpunt wenselijk om enige afstand tot het kanaal aan te houden. Het bouwvlak wordt daarom vergroot tot 1 ha, maar niet geheel conform verzoek van reclamant. Ten aanzien van de opmerkingen over de kuilplaten: Kuilplaten mogen in de bestemming Agrarisch buiten het bouwvlak liggen (mits aangrenzend aan het bouwvlak) Het is niet noodzakelijk het bouwvlak te vergroten ten behoeve van realisatie van kuilplaten.

**Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **190.**

### **Samenvatting**

Reclamant is het niet eens met de regelgeving ten aanzien van het terugbouwen van het bestaande oppervlakte aan gebouwen bij ver- of herbouw. Reclamant geeft aan dat de schuur essentieel is voor zijn dagelijks bestaan. De plannen voor onderhoud en aanpassing worden al 7 jaar vooruitgeschoven in afwachting van het bestemmingsplan Buitengebied. Dat de regelgeving voor reclamant nu op deze manier uitpakt is niet acceptabel.

### **Beantwoording**

Het terugbouwen van de bestaande oppervlakte aan gebouwen strookt niet met het beleid voor het buitengebied. Het beleid is om de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied te verminderen. Om sloop van voormalige bedrijfsgebouwen te stimuleren is de Rood voor Rood-regeling opgenomen. Om hergebruik van gebouwen mogelijk te maken zijn, ook bij woonbestemmingen, een beperkt aantal nevenfuncties in bestaande bebouwing toegestaan. Uitbreiding van het oppervlak aan bijgebouwen is gezien het geschetste beleid ongewenst. Sloop en nieuwbouw is mogelijk, mits bebouwing wordt ingeleverd. Onderhoud en gedeeltelijk aanpassen (niet vergroten) is mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.



**191.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op perceel Stobbenbroekerweg 2a. Reclamant maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan op de volgende punten:

1. Reclamant schetst de voorgeschiedenis van dit perceel. De schuren aan de Stobbenbroekerweg 2A zijn gebouwd met vergunning in 1966 (pinkenstal en kippenhok). Vanaf circa 1980 is het perceel met schuren bekend als 'stal Stobbenbroek' en in gebruik voor paarden ten behoeve van training en stalling met buitenbak. Vanaf 2005 is de locatie verhuurd aan meerdere gebruikers voor training en stalling van paarden. Er is een milieuvergunning voor het houden van 9 paarden in de stal, voor buiten houden is geen limiet. De bestemming Paardenhouderij is nodig om noodzakelijke verbeteringen aan de bebouwing door te voeren.
2. De gemeente presenteert een nieuw bestemmingsplan met ontwikkelingsgerichte aanpak. Boeren kunnen hun bouwvlak vergroten om bedrijven levensvatbaar te houden. De uitwerking van dit bestemmingsplan pakt echter voor stal Stobbenbroek heel anders uit. Het bouwvlak omvat strakke lijnen om bestaande gebouwen. Volgens het gelijkheidsbeginsel dient een agrarisch bedrijf met paarden niet anders te worden behandeld dan een agrarisch bedrijf met bijvoorbeeld rundvee (gelijkheidsbeginsel).
3. De aanname dat een paardenbedrijf met 9 paarden op stal en ruimte voor paarden buiten voor opfok en africhting met buitenbak een omvang heeft van tussen de 10 en 40 nge is een foutieve aanname. Het paardenbedrijf heeft een omvang van meer dan 70 nge.
4. Er is geen ruimte voor uitbreiding. In verband met aanpassing aan nieuwe eisen is dit noodzakelijk.
5. Uitbreiding van het bouwvlak is ook noodzakelijk omdat een paardenbak in het bouwvlak moet liggen. De afwijkmogelijkheid voor een paardenbak buiten het bouwvlak biedt geen oplossing omdat de afstand tot derden minder dan 25 m is. Aanpassing is wenselijk om de al 25 jaar aanwezige paardenbak positief te bestemmen.
6. Volgens artikel 3.5 lid f is het gebruik van paardenbakken uitsluitend toegestaan in het bouwvlak. Dit is op te lossen door het bouwvlak te vergroten.

**Beantwoording**

1. Er is in 2007 een melding (in kader van Besluit landbouw) gedaan voor het houden van 9 paarden. Voor de omvang van het bouwperceel is dit getal het meest relevant. Dit is immers het aantal paarden dat in gebouwen gestald wordt. De stelling dat voor het buiten houden van paarden geen limiet geldt ligt genuanceerder. Indien deze paarden uitsluitend buiten staan (en nooit binnen worden gestald) dan worden deze niet meegenomen bij het beoordelen van de inrichting (in het kader van het Besluit landbouw). Dit lijkt ons overigens niet reëel. Indien dit toch het geval is en het huidige gebruik zich met name kenmerkt door paarden die niet gestald worden, dan is de vraag waarom een ruimer bouwvlak nodig is. Indien deze paarden (meer dan 9) ook binnen gestald worden dan had dit in de melding moeten worden opgenomen. De aanduiding 'paardenhouderij' wordt alsnog opgenomen. Een vergroting van het bouwvlak is gelet op de beperkte bedrijfsomvang niet aan de orde.
2. Ook bij andere agrarische bedrijven met een vergelijkbare omvang (tussen 10 en 40 nge) wordt een bouwvlak afgestemd op het bestaande erf toegekend conform het beleid zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.. Van ongelijkheid is dan ook geen sprake.
3. Met 9 paarden is sprake van een bedrijfsomvang van minder dan 20 nge. Er wordt door reclamant geen onderbouwing aangevoerd bij de bewering dat de werkelijke bedrijfsomvang meer dan 70 nge is. Opgemerkt wordt dat hiervoor, in afwijking van de ge-

noemde melding, meer dan 40 paarden aanwezig zouden moeten zijn. Conform de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan (Nota van Uitgangspunten) is een bouwvlak afgestemd op het bestaande erf toegekend.

4. Zie 2. Voor huisvesting van circa 9 paarden is binnen het opgenomen bouwvlak voldoende ruimte aanwezig. Het bestemmingsplan biedt bovendien een bevoegdheid om het bebouwingsoppervlak te vergroten voor paardenhouderijen mits de noodzaak voor uitbreiding wordt aangetoond.
5. Uit een luchtfoto uit mei 1992 blijkt dat de paardenbak toen al aanwezig was. Het gebruik hiervan valt daarmee onder het overgangsrecht uit het vigerende bestemmingsplan en mag worden voortgezet. De paardenbak wordt middels een aanduiding positief bestemd.
6. Zie 5. Het vergroten van het bouwvlak is niet nodig om de paardenbak positief te bestemmen. Een bouwvlak zou immers betekenen dat ook gebouwen kunnen worden opgericht. Dit is gezien de afstand tot het nabijgelegen erf ongewenst. De paardenbak wordt middels een aanduiding positief bestemd.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.

**192.****Samenvatting**

Reclamant verzoekt de aanduiding 'aaneengebouwd' van het perceel Stobbenbroekerweg 4 en 6 te verwijderen aangezien de voorkeur uitgaat naar twee vrijstaande woningen.

**Beantwoording**

Het verzoek strookt niet met het streven naar een concentratie van bebouwing binnen het bouwvlak. Conform de Nota van Uitgangspunten die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan worden bestaande aaneengebouwde woningen als zodanig bestemd. Afwijking hiervan is ongewenst gezien de negatieve stedenbouwkundige impact ter plaatse.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **193.**

### **Samenvatting**

Op 04-01-2011 is een beoordeling Besluit landbouw inzake de Wet milieubeheer afgegeven (zie bijlage) en is de inrichting Stobbenbroekerweg 8 bestemd als paardenhouderij. Reclamant verzoekt deze bestemming over te nemen in het bestemmingsplan.

### **Beantwoording**

Reclamant stelt dat er nog agrarische activiteiten zijn. Uit nader onderzoek is gebleken dat er nog sprake is van agrarische bedrijvigheid. De agrarische bedrijvigheid is van voldoende omvang om in aanmerking te komen voor de bestemming Agrarisch. Op de verbeelding dient de bestemming Wonen (W - sw-vbb) te worden gewijzigd in Agrarisch. Daarnaast wordt voor de paardenhouderij een specifieke aanduiding opgenomen. De gewenste aanpassing van de bouwkvavel, zoals bij de inspraakreactie is aangegeven, wordt met het oog op het concentratiebeginsel niet wenselijk geacht. Daarom strekt de verschuiving van de westelijke grens van het bouwvlak niet verder dan tot werktuigenberging. De paardenbak hoeft daarbij niet in zijn geheel in het bouwvlak te worden opgenomen. Het resterende gedeelte van de paardenbak aansluitend aan het bouwvlak kan in stand blijven.

De bestemming W - sw-vbb wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch met de specifieke aanduiding (ph). Het bouwvlak wordt aangepast. Voor het gedeelte van de paardenrijbak dat buiten het bouwvlak komt te liggen wordt een specifieke aanduiding opgenomen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.

**194.****Samenvatting**

In het ontwerpplan zijn de panden Stobbenbroekerweg 11 en 13 aangewezen als 'Wonen'. Ter plaatse is volgens de regels en verbeelding 1 woning toegestaan. Sinds mensenheugenis staan er echter al 2 woningen (voorheen Velnerhoek 8 en 9) en zijn ook als zodanig gehuisnummerd. Reclamant maakt bezwaar tegen het niet opnemen van 2 woningen in het bestemmingsplan.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Raalte hebben de gronden de bestemming 'Woonbebouwing'. Op dat moment waren er, minimaal sinds 1971, reeds 2 woningen aanwezig en woonden er ook 2 gezinnen. De gemeentelijke plannen stemmen daarom niet overeen met de werkelijkheid.

Reclamant is het niet eens met de argumentatie. Het oprichten van een woning zou versterking van de open ruimte of belemmeringen voor agrarische bedrijven opleveren. Volgens reclamant is er geen sprake van het oprichten van een woning, omdat er al 2 woningen aanwezig zijn. Belemmeringen voor agrarische bedrijven treden niet op omdat er geen agrarische bedrijven in de buurt voorkomen.

De woningen zijn zeer verschillend. De ene woning is 21<sup>e</sup> eeuws, de andere woning is karakteristiek. Beide woningen hebben een eigen ingang, zijn kadastraal gesplitst, hebben een eigen huisnummer, elk hun eigen registratie van water, elektriciteit en gas, worden afzonderlijk aangeslagen voor OZ en andere belastingen van overheidswege.

Indien het in 1956 gemaakte tussenstuk wordt verwijderd, wordt het visueel nog duidelijker dat er 2 woningen aanwezig zijn.

Reclamant verzoekt de woningen als 2 afzonderlijk zelfstandige woningen te bestemmen.

**Beantwoording**

Uit nader onderzoek is gebleken dat, zoals in de zienswijze wordt beargumenteerd, inderdaad sprake is van twee woningen. In 1971 is een bouwvergunning verleend voor het vergroten van het woonhuis Velnerhoek 9, nu Stobbenbroekerweg 11. De bouwtekening laat zien dat de bestaande woning wordt vervangen. De woning was en is aangebouwd aan Velnerhoek 8, nu Stobbenbroekerweg 13. Er was en is geen verbinding door middel van een deur of anderszins te ontwaren op de tekening tussen de 2 woningen. De bouwvergunning is dus afgegeven voor een zelfstandige woning en niet voor het vergroten van een woning waarbij een inwoonsituatie ontstaat. Op de verbeelding wordt de aanduiding '2 woningen met de aanduiding (aeg) opgenomen.

**Conclusie**

De zienswijze van reclamant is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**195.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Stobbenbroekerweg 16. Reclamant verzoekt tot heroverweging van de reactie op het verzoek in de inspraak tot uitbreiding van het bedrijfsterrein van reclamant, omdat voor het bedrijf elders geen geschikte locatie aanwezig is, ook niet op het nieuwe bedrijventerrein Zegge VII. Ook omdat sprake is van activiteiten met een duurzaam karakter die deels de landbouw ondersteunen. Daarnaast ziet de provincie geen belemmeringen voor de uitbreiding en is de locatie goed landschappelijk in te passen.

**Beantwoording**

Voor dit bedrijf is in 2005 een specifiek bestemmingsplan opgesteld waarin de huidige bedrijfsactiviteiten zijn geregeld. Dit plan is, conform hetgeen reclamant heeft verzocht in zijn inspraakreactie, een-op-een in dit bestemmingsplan overgenomen, inclusief de uitbreidingsruimte die dit plan nog biedt.

Daarnaast verzocht reclamant om uitbreiding van de bedrijfsbestemming in noordelijke richting op gronden die nu nog agrarisch bestemd zijn of bedoeld zijn voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Het bedrijf van reclamant is een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf: een afvalverwerkingsbedrijf/recyclingbedrijf. Een dergelijke vorm van bedrijvigheid hoort in beginsel op een bedrijventerrein thuis. Nieuwe niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid wordt daarom niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Met uitbreiding van bestaande bedrijven wordt terughoudend omgegaan. Om die reden wordt in dit bestemmingsplan het beleid gevoerd dat bestaande niet-agrarische bedrijven bebouwing met 15% mogen uitbreiden. Deze uitbreiding dient wel binnen de bedrijfsbestemming plaats te vinden. Uitbreiding van bedrijven naar omliggende agrarische gronden wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Dit geldt nog in belangrijker mate voor het bedrijf van reclamant, gelet op de hoge milieucategorie en de daarbij horende ruimtelijke impact.

Zoals in de inspraakbeantwoording is opgenomen, wordt ook in het geval van reclamant geen verdere uitbreiding naar de omliggende gronden mogelijk gemaakt. Het bedrijf heeft in die zin zijn eindsituatie bereikt. Dit betekent niet dat het bedrijf geheel op slot wordt gezet. Het vigerende bestemmingsplan uit 2005 biedt de mogelijkheid om bebouwing, binnen de bedrijfsbestemming, met 15% uit te breiden. Deze mogelijkheid is ook in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen (artikel 6.3.1). Het bieden van meer uitbreidingsruimte is, gelet op het beleid in het vigerende bestemmingsplan uit 2005 en gelet op het beleid zoals hiervoor beschreven, niet gewenst. De zienswijze is ongegrond.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**196.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Stobbenbroekerweg 24.

Reclamant stelt dat de woonbestemming voor deze locatie correct is, maar verzoekt een oppervlak van 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toe te staan. Dit is onderdeel van de Rood voor Rood-aanvraag waarop burgemeester en wethouders al positief op hebben besloten (principebesluit).

**Beantwoording**

Het betreffende Rood voor Rood-plan is nog in ontwikkeling. Er is weliswaar een principeakkoord op een plan, maar op het moment van schrijven is nog geen Rood voor Rood-overeenkomst gesloten. Ook is de planologische procedure voor dit plan nog niet doorlopen. Een Rood voor Rood-plan is geen ontwikkeling die in het kader van deze algehele herziening van het bestemming Buitengebied kan worden meegenomen. Hiervoor dient een aparte procedure te worden doorlopen. Een groter oppervlak aan bijgebouwen wordt pas opgenomen nadat die procedure is afgerond.

Er is een separaat (postzegel)bestemmingsplan in voorbereiding om deze ontwikkeling te regelen.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **197.**

### **Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontbreken van de aanduiding 'twee woningen' op het perceel Stobbenbroekerweg 29. Zoals de Nota Inspraak en overleg aangeeft, wordt een tweede bedrijfswoning onder andere bestemd indien er een bouwvergunning is afgegeven. Een bouwvergunning 2<sup>e</sup> fase is afgegeven op 20 juli 2010. Reclamant heeft een kopie van de bouwvergunning als bijlage bijgevoegd.

Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan aan te passen en een aanduiding voor twee woningen op het perceel op te nemen.

### **Beantwoording**

Uit nader onderzoek is gebleken dat zoals in de zienswijze wordt beargumenteerd, inderdaad sprake is van twee woningen. Op 20 juli 2010 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning op het perceel Stobbenbroekerweg 29a.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.



**198.****Samenvatting**

Reclamant wenst op een deel van het perceel Stoevenweg 15, grenzend aan de recreatiewoningen 'De Stoevinghe' recreatieve activiteiten in de vorm van nieuwe vakantiebungalows te ontwikkelen. Reclamant heeft zijn verzoek in de zienswijze nader gemotiveerd.

Het beleid van de gemeente is om de vitaliteit van het platteland te versterken door ruimte te geven aan onder andere vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

In de ambitie 'Raalte biedt ruimte!' geeft de gemeente onder andere aan dat zij streeft naar een goede inpassing van economische activiteiten. Hiertoe wil de gemeente onder meer de recreatiefunctie van het landschap versterken, door het stimuleren van leisurefuncties. De nieuwe vakantiebungalows passen goed bij deze ambitie.

Kwalitatief goede recreatiewoningen op unieke locaties vinden altijd afzet. Dit rechtvaardigt de ontwikkeling van kwalitatief goede recreatiebungalows.

Een aantrekkelijke natuur- en landschappelijke omgeving is het belangrijkste keuzemotief voor een vakantiebestemming. Rondom het plangebied zijn diverse landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden aanwezig.

Het ruimtelijk beleid is erop gericht verspreide bebouwing zoveel mogelijk tegen te gaan. Daarmee is de locatie, in overeenstemming met het landelijke en provinciale ruimtelijke beleid, gesitueerd in de nabijheid van de bestaande recreatiebungalows van het complex 'De Stoevinghe'.

Het agrarisch bedrijf van reclamant heeft in het ontwerpbestemmingsplan geen agrarische bestemming meer. De voormalige agrarische bedrijfsbestemming is dus geen belemmering meer voor de gewenste ontwikkeling.

Ook in de omgeving van de locatie van reclamant zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen, zodat de nieuwe vakantiebungalows geen belemmering zijn voor een bestaand bedrijf.

De ondergrond van het cluster van recreatiewoningen genaamd 'De Stoevinghe' was vroeger landbouwgrond die in gebruik was bij het agrarisch bedrijf van cliënt. Het ligt voor de hand om op een deel van de resterende grond van cliënt ook de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2' toe te voegen.

De betreffende grond heeft geen bijzondere landschappelijke of natuurwaarden dus ook wat dat betreft zijn er geen belemmeringen.

Als de gemeente besluit om de bestemming te wijzigen dan zullen de nieuw te bouwen recreatiewoningen landschappelijk verantwoord worden ingepast.

**Beantwoording**

De gemeente staat niet afwijzend tegenover nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Reclamant haalt de strategische visie van de gemeente Raalte aan en verwijst specifiek naar het thema 'Raalte biedt Ruimte!'. Terecht haalt Reclamant 'Raalte biedt ruimte!' aan. Hierin is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied goed moeten worden ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk toetsingscriterium is. Hier wordt ook in het Landschapsontwikkelingsplan Salland uitvoerig op ingegaan. Gezien de zorgvuldigheid die de gemeente wil betrachten bij nieuwe ontwikkelingen en de noodzaak tot kwaliteitsverbetering, kunnen ontwikkelingen zoals reclamant voorstelt, niet op basis van een zienswijze bestemd worden. Hiervoor is een aparte procedure nodig, waarbij de ontwikkeling wordt getoetst aan beleid en wordt bezien of de ontwikkeling uitvoerbaar is op diverse aspecten (omgevingsaspecten, kwaliteitsimpuls, financieel).

Reclamant wordt uitgenodigd zijn plannen met de gemeente te bespreken. Bij een wederzijdse positieve conclusie kan vervolgens een passend traject worden afgesproken. Hierbij wordt op voorhand opgemerkt dat het provinciale beleid, zoals dat is verwoord in de Omgevingsverordening Overijssel, de nieuwbouw van recreatiewoningen in principe uitsluit, tenzij

er sprake is van een innovatief concept. Dit principe is ook in gemeentelijk beleid verankerd. Er wordt derhalve zeer terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van recreatiewoningen. De bestemmingswijziging waar reclamant in zijn zienswijze om vraagt kan om bovengenoemde redenen niet worden toegepast. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**199.****Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen het antwoord op de inspraakreactie omdat het pand geen bijgebouw is, wat als zomerhuisje gebruikt wordt, maar het pand Stoevenweg 31a betreft. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verwijst naar de beantwoording van de inspraakreactie. In het antwoord op die reactie wordt gesteld dat het verzoek betrekking heeft op een zomerhuisje dat als bijgebouw is opgenomen in de woonbestemming van het perceel Stoevenweg 31a. Reclamant geeft aan dat dit onjuist is. Het betreft het pand Stoevenweg 31a (en niet een bijgebouw). Reclamant verzoekt dan ook om de voorgeschiedenis nog eens goed te bestuderen en nogmaals het pand Stoevenweg 31a positief te bestemmen.
2. Het pand wordt sinds 28 januari 1993 permanent bewoond met toestemming van de gemeenten Dalfsen en Heino.
3. Het pand wordt door de gemeente Raalte omschreven als 'vrijstaande recreatiebungalow' voor de WOZ en als zodanig aangesloten.
4. Het pand wordt voor alle kosten die voor een woning gelden aangeslagen.

**Beantwoording**

1. Het betreffende gebouw is oorspronkelijk als bijgebouw (kippenhok) bij Stoevenweg 31 opgericht (toen nog Stoevenweg 47). Dit bijgebouw werd onder de gemeente Dalfsen zonder vergunning tot zomerhuisje verbouwd. De gemeente Dalfsen gedoogde dit gebruik. Het zomerhuisje werd vervolgens permanent bewoond. De gemeente Heino heeft in een brief van 14 januari 1998 laten weten dat de permanente bewoning van het gebouw op grond van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan 'Recreatieterrein Twentseweg e.o.' mag worden voortgezet. De situatie van dit gebouw is daarmee vergelijkbaar met andere permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied 'de Stoevinghe' met uitzondering van het feit dat het gebouw als kippenhok is opgericht en niet als zomerhuisje. Een gebruik conform het vigerend bestemmingsplan, als bijgebouw bij Stoevenweg 31, wordt wenselijk geacht.

Gezien de lange duur van het gebruik als zomerhuisje, wordt het gebruik als bijgebouw echter niet reëel geacht. Het gebruik als zomerhuisje accepteren wij daarom. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat het objectgebonden overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 52.3, ook op Stoevenweg 31a van toepassing is (conform de brief van gemeente Heino d.d. 14 januari 1998). Hiermee mag de permanente bewoning worden voortgezet en geldt een vergelijkbaar beleid met de andere woningen in het gebied De Stoevinghe. Uit een opname ter plekke door de gemeente Dalfsen blijkt dat het gebouw fors kleiner is dan een reguliere recreatiewoning (maximaal 300 m<sup>3</sup>). Het gebouw heeft een inhoud van circa 210 m<sup>3</sup>. Gezien de oorsprong van het gebouw, de andere bijgebouwen op het erf en gezien de korte afstand tot de woning met nummer 31, achten wij het niet wenselijk dat dit bijgebouw wordt vergroot tot 300 m<sup>3</sup>. De permanente bewoning wordt daarom via het objectgebonden overgangsrecht mogelijk gemaakt, waarbij vergroting niet wordt toegestaan. Dit wordt middels een aanduiding geregeld. De lijn die door de gemeente Heino in is gezet wordt hiermee voortgezet.

2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
3. Zaken als WOZ-waarde zijn ruimtelijk niet relevant, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend ten aanzien van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.

**Conclusie**

1. De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding en bijlage 3 worden aangepast. Verwezen wordt naar de conclusie onder 1.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**200.****Samenvatting**

Reclamant verzoekt tot behoud van de bestemming Recreatie voor Stoevenweg 54, omdat het huidig gebruik en toekomstige activiteiten uitsluitend recreatief zijn en een bestemming Agrarisch de waarde zal verminderen.

**Beantwoording**

Bij vaststelling van het bestemmingsplan Twentseweg e.o. is goedkeuring onthouden aan het bouwvlak voor een recreatiewoning op deze locatie. De onderliggende recreatieve bestemming is intact gebleven, maar heeft nauwelijks waarde doordat de bestemmingsregeling geheel gericht is op de bouw van recreatiewoningen. Het oprichten van gebouwen is, doordat goedkeuring onthouden is aan het bouwvlak, ook niet mogelijk. Wij concluderen daarom dat het recreatief gebruik op grond van het vigerende bestemmingsplan al zeer beperkt is, maar wel mogelijk. Dit vigerende recht wordt alsnog opgenomen, maar zonder bouwmogelijkheden.

Voor het perceel wordt conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming Recreatie - Dagrecreatie opgenomen, zonder bouwvlak.

**Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 201.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Stokvisweg 5. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamanten zijn het niet eens met de grootte van het bouwvlak aan de Stokvisweg 5 te Heeten, zoals het nu is gesitueerd. Zij zijn al jaren in het bezit van circa 2 ha grond, terwijl het bouwvlak is gebaseerd op een oorspronkelijk perceel van 0,17 ha. Het bouwvlak zou naar het noorden kunnen worden uitgebreid. Bij het eventueel vergroten van de garage zou in de huidige situatie de garage alleen verlengd kunnen worden, wat landschappelijk gezien niet fraai is en niet praktisch.
2. In het bouwvlak is aangegeven dat reclamanten maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogen bezitten. Zij willen dit graag vergroten tot het maximum van 250 m<sup>2</sup>, omdat dit met de stallingen van tractoren, werktuigen en auto's al niet groot is.

### Beantwoording

1. Het in het ontwerp toegekende bouwvlak met de bestemming Wonen is groter dan het nu geldende bouwvlak op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte. De grootte van het bestemmingsvlak komt overeen met ongeveer 1.750 m<sup>2</sup>. Het feitelijke gebruik van dit perceel is wonen. Ook de gronden ten noorden van dit bestemmingsvlak zijn in eigendom van reclamant. Het feitelijke gebruik van deze gronden is agrarisch. Grasland behoort hier ook toe. Daarom is een agrarische bestemming correct toegewezen. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden. Hoe de kadastrale eigendommen zijn geregeld is in principe niet van belang.
2. Het bestemmingsplan voorziet al in het mogelijk maken van bijgebouwen tot 250 m<sup>2</sup> voor hobbymatig agrarische activiteiten (ondergeschikt aan de bestemming Wonen) via een afwijkingsbevoegdheid. Reclamant kan hiertoe een verzoek indienen zodra het bestemmingsplan in werking is getreden. Indien aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid wordt voldaan kan medewerking worden verleend aan een groter oppervlak aan bijgebouwen.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 202.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Stokvisweg 10. Ruim een jaar geleden heeft reclamant een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is beoordeeld en zou conform verzoek worden aangepast. Dit is niet gebeurd. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied loopt samen met de bestemmingswijziging Koe in de Kost (deze is augustus 2011 onherroepelijk verklaard).

Beide bestemmingsplannen zijn individueel van elkaar opgestart, waardoor er vanuit de gemeente onvoldoende is gekeken naar de gevolgen voor het bouwperceel. In de huidige situatie van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is daardoor juist een groot stuk van het bouwperceel komen te vervallen.

Reclamant verzoekt de gemeente dan ook om een meer afgewogen bouwperceel, dat nog altijd rekening houdt met de parkeergelegenheid voor het plan Koe in de Kost, maar voorkomt dat het agrarische bedrijf wordt belemmerd.

### **Beantwoording**

Zoals reclamant terecht constateert, is het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Koe in de Kost' niet geheel afgestemd op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. De inspraakreactie van reclamant was wel degelijk verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan (de vergroting aan de zuidzijde is nog zichtbaar in het ontwerpbestemmingsplan). Het bouwvlak is echter aan de noordwestzijde gedeeltelijk tenietgedaan door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Koe in de Kost'.

Gelet op de afspraken over de landschappelijke inpassing en de afspraken over de parkeergelegenheid in het bestemmingsplan 'Koe in de Kost', is in overleg met reclamant naar het bouwvlak gekeken. Naar aanleiding van dit overleg wordt een kleine aanpassing aan het bouwvlak (ten noorden van de aanduiding 'parkeerterrein' in het bestemmingsplan 'Koe in de Kost') doorgevoerd. Deze aanpassing is van ondergeschikte aard en ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. Voor het overige blijft het bestemmingsplan ongewijzigd, zodat de landschappelijke inpassing en de locatie van de parkeergelegenheid, zoals afgesproken in het kader van het bestemmingsplan 'Koe in de Kost', niet in het gedrang komen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **203.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Sumpelweg 1.

Op 2 mei 2011 is er een verzoek ingediend om deel te nemen aan de Rood voor Rood-regeling en om de vervallen woonbestemming van de voormalige boerderij weer terug te geven. Op 13 september 2011 is in de collegevergadering besloten om hier planologisch medewerking aan te verlenen. Reclamant verzoekt om hiermee in het definitieve bestemmingsplan rekening te houden.

### **Beantwoording**

Rood voor Rood-projecten vereisen teveel maatwerk om direct in het bestemmingsplan te verwerken. Hiervoor wordt een aparte planologische procedure doorlopen. Indien deze procedure op tijd is afgerond, dan wordt de nieuwe situatie als zodanig in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen.

Omdat de boerderij door 't Oversticht als karakteristiek is beoordeeld wordt wel de aanduiding 'karakteristiek' voor dit erf opgenomen.

### **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.



## 204.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Sumpelweg 3A. In het ontwerpbestemmingsplan is reclamants bouwblok vergroot in oostelijke richting. Reclamant zou dit graag in zuidelijke richting zien uitgebreid worden en wel om de volgende redenen:

1. Momenteel ligt het bouwblok gedeeltelijk voor de woning Sumpelweg 3. Hierdoor komt de woning geheel te midden van de bedrijfsbebouwing te liggen en zal het uitzicht tenietgaan wanneer er hier gebouwd wordt. Dit zal zich niet voordoen als in zuidelijke richting wordt uitgebreid.
2. Het bouwblok ligt gedeeltelijk op enkgrond. Dit is niet praktisch als er gebouwd moet worden. In zuidelijke richting bevindt zich geen enkgrond, maar vlakke grond.

Reclamant heeft twee afbeeldingen bijgevoegd, een met de huidige situatie en een met de gewenste situatie en verzoekt het bouwvlak conform de gewenste situatie aan te passen.

### Beantwoording

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het verzoek betreft een vormverandering waarbij in eerste instantie niet wordt voldaan aan de criteria zoals beschreven in de algemene beantwoording. De voorgestelde aanpassing past niet in het concentratiebeginsel en zal juist het uitzicht van de woning Sumpelweg 5 ontnemen. In overleg met reclamant is de vormverandering van het bouwvlak nader bepaald. Een aanpassing van het bouwvlak in zuidelijke richting met 15 m ten koste van de daarvoor benodigde m<sup>2</sup> aan de oostzijde is landschappelijk aanvaardbaar.

### Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 205.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Ten Haveweg 38. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt om verwijdering van de aanduiding (iv) Intensieve Veehouderij van zijn perceel, omdat reclamant zich nu en in de toekomst niet meer richt op intensieve veehouderij.
2. Reclamant verzoekt tot verplaatsing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze en zoals reeds verzocht in de inspraak. Dit ten behoeve van betere inpassing van toekomstige ontwikkeling. Ook om rekening te houden met de afstand tussen de woning en de bedrijfsbebouwing vanwege geurwetgeving en met de wenselijke clustering van gebouwen. De afstand tot de woning op nummer 36 blijft met deze aanpassing voldoende groot.

### Beantwoording

1. Het verwijderen van de aanduiding 'iv' is gezien de ligging in verwevingsgebied niet bezwaarlijk. De aanduiding wordt conform verzoek van reclamant van het perceel verwijderd.
2. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het verzoek van reclamant komt overeen met de inspraakreactie. Met de voorgestelde aanpassing wordt de bedrijfswoning met huisnummer 40 buiten de erfinrichting geplaatst ten koste van het open gebied aan de achterzijde van het erf. Dit is in strijd met het principe van bebouwingsconcentratie. Daarbij merken wij ook op dat de rest van het bouwvlak nog voldoende ruimte biedt voor uitbreiding indien uitbreiding op dit deel van het bouwvlak in eerste instantie de voorkeur niet heeft.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 206.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Terborgweg ongenummerd te Luttenberg. Eind jaren '90 zijn door de gemeente gronden opgekocht voor de realisatie van de woningbouwlocatie Elsbuurt. De boerderij van reclamant werd met een deel van de bijbehorende agrarische gronden door de gemeente verworven, waarbij als onderdeel van de prijsonderhandeling het agrarisch bouwblok is verlegd naar het perceel Sectie O, nummer 1087 aan de Terborgweg te Luttenberg ter vervanging van de bestaande boerderij. Door omstandigheden is het agrarisch bedrijf niet opnieuw gerealiseerd en het bijbehorend bouwvlak niet benut.

In het ontwerpbestemmingsplan is het agrarisch bouwvlak niet meer opgenomen. Reclamant is van mening dat hierdoor de in de onderhandelingen toegekende waarde van het agrarisch bouwblok verloren gaat en er geen recht wordt gedaan aan de intenties ten aanzien van de oorspronkelijke prijsafspraken bij de grondverwerving ten behoeve van de woonlocatie Els-kamp.

Reclamant maakt bezwaar tegen het wegbestemmen van het huidige agrarisch bouwvlak. Het verzoek van reclamant is de vigerende bestemming te handhaven, dan wel het huidige bouwvlak om te vormen naar de bestemming Wonen, dan wel tot een andere oplossing te komen die recht doet aan de intenties van de oorspronkelijke prijsafspraken.

### **Beantwoording**

In het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie is grond aangekocht. In de afspraken is meegenomen dat op het perceel Sectie O, nummer 1087 aan de Terborgweg in Luttenberg ter vervanging van de bestaande boerderij het bedrijf verder kon ontwikkelen. Derhalve is in het bestemmingsplan uit 1994 een agrarisch bouwvlak opgenomen. Op basis hiervan wordt het duidelijk dat de gemeente de gemaakte afspraak is nagekomen en dat er recht is gedaan aan de intenties van de oorspronkelijke prijsafspraken. In de tussentijd is er op enkele contacten na, geen actie ondernomen om invulling te geven aan het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden. Omdat er geen opstallen op het perceel aanwezig zijn, is er ook geen zicht op het toekennen van een woonbestemming, omdat het zonder meer toekennen van een woonbestemming in strijd is met restrictief beleid ten aanzien van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Met het verzoek van inspreker kan niet worden ingestemd. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 207.

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Terborgweg 14 te Luttenberg. Reclamant geeft aan dat de vorige eigenaren van het perceel een inspraakreactie hebben ingediend, welke overeenkomt met het bezwaar van reclamant en is opgenomen in de zienswijze. Reclamant heeft de volgende opmerkingen.

1. Reclamant geeft aan dat op de ontwerpkaart op het perceel de aanduiding 'IV' ontbreekt, terwijl de aparte procedure waarin deze aanduiding aan het perceel is toegekend is afgerond.
2. Reclamant geeft aan dat volgens het bestemmingsplan het is toegestaan om één bedrijfswoning op het perceel te realiseren en dat in de beantwoording op de inspraakreactie de bevestiging hiervan ontbreekt.

Reclamant heeft in de zienswijze ter verduidelijking een kaartje toegevoegd.

### **Beantwoording**

Voor dit verzoek is een apart plan in procedure gebracht. Deze is op 30 juni 2011 vastgesteld. Om te voorkomen dat dit aparte plan teniet werd gedaan door het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, zijn deze gronden niet meer in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Omdat de zienswijze betrekking heeft op gronden die niet opgenomen zijn in dit bestemmingsplan, is de zienswijze niet ontvankelijk.

### **Conclusie**

De zienswijze is niet ontvankelijk.

**208.****Samenvatting**

Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de Tijsweg 2 te Heeten te verbreden met 30 m, zodat de eventuele bouw van een ligboxenstal aan de zijkant van het bedrijf mogelijk wordt. Reclamant heeft de wijziging van het bouwvlak op een meegezonden kaart aangeduid.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het bedrijf is een volwaardig agrarisch bedrijf groter dan 70 nge. De gevraagde vergroting is ruimtelijk, maar vooral landschappelijk aanvaardbaar. Het toegekende bouwvlak is op dit moment 130 m diep en 80 m breed. Het zicht wordt aan de noordzijde onttrokken door de aanwezigheid van een bosperceel. Het is daarom niet wenselijk dat aan de achterzijde de rooilijn doorbroken wordt. Door de vergroting aan de oostzijde toe te staan, ontstaat er een compacter en een vierkant bouwvlak. Ambtelijk is het verzoek van reclamant aangepast, zodat het beter aan alle criteria voldoet.

**Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**209.****Samenvatting**

1. Reclamant vraagt of er gelet op de afwijkingsbevoegdheid voor windmolens een verschil is tussen een windmolen en een windturbine.
2. Zijn er leges verbonden aan de afwijkingsbevoegdheid? Zo ja: dan maakt reclamant bezwaar tegen de afwijkingsbevoegdheid.
3. De vraag is of met een hoogte van 15 m wel rendement te halen is. Reclamant betoogt verder dat 15 m een grotere impact heeft dan 25 m. Het is beter als wieken draaien tegen grijze lucht dan tegen een achtergrond van bomen.
4. Als er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, waarom is dan de beperking van 15 m nodig?
5. De zogenaamde turby (turby) is een merknaam en is bovendien een niet-werkend concept. Door de turby naar voren te schuiven kiest de gemeente er voor om een niet-werkende windmolen op te nemen in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om relevante milieuaspecten in de afwijkingsbevoegdheid op te nemen.
6. Indien toch merknamen worden opgenomen in het bestemmingsplan, dan stelt reclamant 2 merken voor die een beter rendement hebben.
7. Reclamant vindt dat 'windmolens die op het dak geplaatst kunnen worden' een slechte beschrijving is. De meeste dakconstructies zijn hier niet op gebouwd. Hier wordt voorgesorteerd op een doodlopende weg.
8. De beschrijving dat windmolens niet of nauwelijks boven de bebouwing uitsteken moet worden vervangen door 'niet of nauwelijks boven boomtoppen uitsteken'. Een hoogte boven een windbrekend object van 6 m is voor windmolens die speciaal voor de leefomgeving zijn gebouwd gebruikelijk.
9. De afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk windmolens te weren op plaatsen waar dit landschappelijk niet gewenst is. Reclamant acht het daarom niet bezwaarlijk om een hoogte van maximaal 25 m toe te staan. Verzocht wordt 25 m als maximale hoogte op te nemen. Windenergie rendeert ook beter dan zonne-energie, terwijl zonne-energie (spiegelend) op grote afstand zichtbaar is.
10. Op het gebied van kleinschalige windenergie zijn er ontwikkelingen die in de komende 10 jaar een passende ruimte in het bestemmingsplan verdienen. Daar is een binnenplanse oplossing voor nodig zodat geen hoge leges moeten worden betaald voor een planherziening. Dit bestemmingsplan biedt onvoldoende ruimte om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen.
11. Reclamant pleit er voor 'installaties voor kleinschalige decentrale (wind)energie voor eigen gebruik' middels een binnenplanse procedure mogelijk te maken. Dat gaat breder dan windenergie.
12. Verzocht wordt de beperking van 1 windmolen te laten vervallen. Twee kleintjes is wellicht mooier dan 1 grote. Criteria hierbij kan de landschappelijke inpasbaarheid zijn.
13. Zelf duurzame energie opwekken wordt in dit bestemmingsplan niet als onderwerp genoemd. Hierdoor biedt de gemeente geen ruimte aan de taak die zij door het Rijk heeft opgelegd gekregen, namelijk het stimuleren van duurzame energie opwekking. Verzocht wordt alle barrières weg te nemen die het opwekken van duurzame energie in de weg staan.
14. Het OWBP spreekt over 'eenieder' kan worden aangenomen dat dit niet alleen voor natuurlijke personen geldt?
15. Reclamant maakt bezwaar tegen de korte periode (6 weken) waarbinnen een zienswijze moet worden ingediend.

### Beantwoording

1. De gemeente maakt geen onderscheid tussen windmolens en windturbines. Dit is af te leiden uit de definitie van windturbine. Deze gaat ook op voor windmolens. In de toelichting heeft de gemeente een voorbeeld gehanteerd van een windturbine. In de regels en toelichting worden de begrippen windmolens en windturbines beiden gehanteerd. Om onduidelijkheid te voorkomen worden de regels en toelichting hierop aangepast.
2. Het heffen van leges is geen zaak die in het bestemmingsplan wordt geregeld.
3. Of een windmolen van 15 m voldoende rendement behaalt, is een afweging die de initiatiefnemer maakt. De mening dat een windmolen van 25 m een minder grote landschappelijke impact heeft dan een windmolen van 15 m wordt niet gedeeld. Een windmolen met grotere hoogte is van grotere afstand zichtbaar.
4. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen om enerzijds een zekere beleidsvrijheid en flexibiliteit voor de gemeente te kunnen betrachten en anderzijds om met zorg een afweging te kunnen maken in het belang van de rechtszekerheid van de aanvrager en derden- belanghebbenden. Bij een binnenplanse afwijking moet worden gebleven binnen de bestemming en het moet gaan om planologisch ondergeschikte zaken. In het bestemmingsplan moeten criteria worden gehanteerd die de bevoegdheid objectief begrenzen. Een bevoegdheid zonder hoogte leidt tot rechtsonzekerheid.
5. Het is de bedoeling geweest om als voorbeeld een type windturbine te noemen en niet een specifieke merknaam. De omschrijving die daarop volgt in de toelichting maakt dit overigens voldoende duidelijk; turbines van 2 tot 3 m hoog die op een gebouw of mast geplaatst kunnen worden. De toelichting zal op dit punt worden aangepast. Het is overigens niet aan de gemeente te bepalen welk type windmolen of turbine wordt gebruikt. De gemeente heeft de landschappelijke aanvaardbaarheid beoordeeld en daar een maximale hoogte aan gekoppeld. Welk soort of type windmolen daar het best bij past is aan de initiatiefnemer.
6. Zie beantwoording onder 5.
7. Het bestemmingsplan biedt slechts de kaders voor kleinschalige windmolens/windturbines en verplicht niet tot het kiezen van een bepaalde vorm of constructie. Niet elke constructie zal overal mogelijk zijn, maar dat wordt in het plan ook niet gesteld. Er zijn wel degelijk dakconstructies denkbaar waarbij een kleinschalige windturbine mogelijk is. De teksten waar reclamant aan refereert maken onderdeel uit van de toelichting. Hierin wordt beschreven welke mogelijkheden met de in de regels opgenomen regeling denkbaar zijn. In de komende planperiode kunnen zich bovendien nieuwe technieken voordoen voor winning van windenergie op daken. Het plan voorziet hierin.
8. Deze tekst in de toelichting relateert de hoogte aan de hoogte van bebouwing omdat de realisatie van windmolens slechts op bouwvlakken is toegestaan. De hoogte van bebouwing is binnen bouwvlakken over het algemeen relevanter dan de hoogte van bomen.
9. De constatering van reclamant is onjuist. In de afwijkingsbevoegdheid wordt niet getoetst aan landschappelijke aanvaardbaarheid. Dit is een omissie in de regels en wordt alsnog toegevoegd. Onder 3 is al aangegeven dat de gemeente het niet eens is met reclamant voor wat betreft de landschappelijke aanvaardbaarheid in relatie tot de maximale hoogte van windmolens.
10. Door kleinschalige windturbines mogelijk te maken wordt ruimte geboden voor winning van windenergie. Binnen dit kader is ook ruimte voor nieuwe technieken. Het is onduidelijk op welk punt, anders dan in de rest van de zienswijze beschreven (zoals hoogte), reclamant verruiming wenst.
11. De winning van windenergie is al mogelijk binnen de regels van het plan. Ook andere vormen zijn mogelijk voor zover zij passen binnen de bouw- en gebruiksregels van het

bestemmingsplan. Reclamant beschrijft echter niet welke nieuwe vormen van energieopwekking bedoeld worden. Daarom kan niet worden beoordeeld of het plan hierin voorziet.

12. Het is uit het oogpunt van rechtszekerheid wenselijk om het aantal windmolens per bouwvlak te begrenzen.
13. Onduidelijk is op welk onderdeel van het plan dit punt betrekking heeft en welke barrières worden bedoeld. Het plan staat bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen niet in de weg. Ook verbouw van gewassen ten behoeve van biomassa is mogelijk. Tevens zijn regels opgenomen voor het realiseren van vergistingsinstallaties. Wij concluderen daarom dat het plan voorziet in een breed scala aan mogelijkheden voor winning van duurzame energie.
14. De constatering van reclamant is juist.
15. Dit is een termijn die volgt uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Hiervan kan niet worden afgeweken.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is gegrond. De terminologie in toelichting en regels wordt op elkaar afgestemd en eenduidig gemaakt.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt gegrond. Merknamen zullen worden vervangen door algemeen hanteerbare begrippen.
6. Zie conclusie onder 5.
7. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
8. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
9. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
10. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
11. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
12. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
13. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
14. Gegrond of ongegrond is op dit punt niet van toepassing.
15. De zienswijze is op dit punt ongegrond.



**210.****Samenvatting**

Reclamant verzoekt de kavel op de hoek Twentseweg-Hillebrandsweg te bestemmen als Agrarisch, zoals dit in het verleden het geval was.

Vroeger stonden er kerstbomen, maar hier is de laatste jaren niet veel meer aan gedaan.

Reclamant wil dat weer doorzetten en verzoekt daarom om de grond weer in het oude te herstellen als agrarische grond.

**Beantwoording**

De bedoelde sparren hebben geen bijzondere landschappelijke waarde. Vanuit landschappelijk oogpunt is herstel van de oorspronkelijke situatie (agrarisch perceel omzoomd door houtsingel) wenselijk. Instandhouding van de houtsingel rondom dit perceel is daarom wel gewenst. Om die reden blijft, conform schets van reclamant, de natuurbestemming om deze houtsingel in stand. De bestemming wordt conform de door reclamant aangeleverde schets aangepast zodat agrarisch gebruik op de rest van het perceel weer mogelijk wordt. Reclamant wordt wel gewezen op de verplichtingen die volgen uit de Boswet indien wordt overgegaan tot kap van deze sparren.

Het bestemmingsplan wordt aangepast conform schets van reclamant: bestemming Agrarisch. De omliggende houtsingel krijgt de bestemming Natuur.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **211.**

### **Samenvatting**

Reclamant verzoekt ontheffing te verlenen van de huidige agrarische bestemming van het perceel aan de Twentseweg, kadastraal bekend gemeente Heino I 66, teneinde een woning te realiseren.

### **Beantwoording**

Het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied is in strijd met het beleid van de gemeente en de provincie. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**212.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Twentseweg 17.

Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van een werkbaar en efficiënt ruimtegebruik bij de voorgenomen uitbreiding.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Verzocht wordt om een vormverandering van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt daarbij niet vergroot. Met het verzoek wordt nog meer voldaan aan het principe van bebouwingsconcentratie. De aanpassing is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. Het bouwvlak wordt conform het verzoek van reclamant aangepast.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**213.****Samenvatting**

1. Reclamant geeft aan dat de samenvatting van de ingediende inspraakreactie met betrekking tot Twentseweg 32 onvolledig is. Een aantal toegezegde aanpassingen zijn niet verwerkt. Met de gegeven antwoorden en conclusies is reclamant het niet altijd eens.
2. Reclamant verzoekt tot opnieuw uitvoeren van de bestemmingsplanprocedure met een vertegenwoordiging van de bewoners van het gebied Twentseweg/de Stoevinghe, omdat zij – in tegenstelling tot het vermeldde in het bestemmingsplan – op geen enkele wijze hebben kunnen deelnemen in de totstandkoming van het bestemmingsplan.
3. Reclamant geeft het volgende aan:
  - a. het bestemmingsplan 'Recreatieterrein Twentseweg e.o.' blijft geldig omdat dit plan niet voorkomt op de lijst met plannen die komen te vervallen;
  - b. het overzicht van vigerende bestemmingsplannen dient te worden aangevuld en de lijst met de bestemmingsplannen die geacht worden te vervallen wordt alsnog toegevoegd;
  - c. de motivatie (voor- en nadelen) voor opname in het voorliggende plan en het vervallen is niet of onvoldoende gegeven.
4. Reclamant geeft het volgende aan:
  - a. door de dubbele bestemming die is ontstaan bij onthouding van goedkeuring op 12-05-1977 van het bestemmingsplan Buitengebied van de toenmalige gemeente Dalfsen dient het bestemmingsplan recreatieterrein Twentseweg e.o. als zelfstandig bestemmingsplan gehandhaafd te worden;
  - b. vergeleken met andere bestemmingsplannen dient ook voor 'de Stoevinghe' een gescheiden bestemmingsplan te worden opgesteld;
  - c. bij de weergave op de afbeelding 2.4 dient vermeld te worden dat voor het gebied 'de Stoevinghe' de vermelding bungalowpark niet juist is. De correctieprocedure dient per direct gestart te worden;
  - d. het terrein dient gespecificeerd te worden;
  - e. de reden waarom er sprake is van een terrein is niet duidelijk;
  - f. het toekennen van de bestemming R-VR-2 aan het terrein als totaal is niet correct;
  - g. de perceelsbestemming R-VR-2 is niet toepasbaar voor het perceel van reclamant. Deze dient positief bestemd te worden in wonen of permanent bewoonde recreatiewoning.
5. Voor het gebied Twentseweg/de Stoevinghe dient expliciet vermeld aangegeven te worden dat objectgebonden permanent wonen een recht is.
6. Reclamant geeft het volgende aan:
  - a. de doelstelling voor het opnemen van het objectgebonden permanent wonen ontbreekt;
  - b. de onderstreepte (heimelijk) toegevoegde zinnen dienen uit het voorliggende ontwerp geschrapt te worden;
  - c. de gemeente Raalte kent niet de effecten van de genoemde beperkende maatregelen;
  - d. de gemeente Raalte erkent dat saneren en/of terugdraaien van het objectgebonden permanent wonen niet lukt;
  - e. de gemeente Raalte vindt het niet wenselijk de objectgebonden beschikkingen terug te draaien, zo blijkt uit de beantwoording van de inspraakreactie van de VROM inspectie.
7. Reclamant geeft het volgende aan:
  - a. uit de Nota van uitgangspunten, het voorontwerpbestemmingsplan, het antwoord op inspraakreactie van reclamant en het voorliggende ontwerp valt het volgens re-

- clamant niet op te maken in hoeverre de partiële herziening en de gegeven inspraakreactie van 21 maart 2001 zijn meegenomen;
- b. de argumentatie uit bijlage B onder het punt 'positieve bestemming' maakt onderdeel uit van zienswijze van reclamant. Op basis van het geschrevene dient objectgebonden bestemming omgezet te worden naar een woonbestemming;
  - c. indiende partiële herziening bestemmingsplan Recreatieterrein Twentseweg e.o. meegenomen is of wordt, dan maakt het geschrevene uit bijlage B 'herziening voorschriften' deel uit van deze zienswijze;
  - d. als antwoord op de inspraakreactie is toegezegd dat de maatwerkbestemming uit het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen. De toegezegde aanpassing en opname treft reclamant niet (herkenbaar) aan in het voorliggende ontwerp.
8. Reclamant geeft het volgende aan:
- a. in het voorontwerp, de beantwoording van de inspraakreacties en het voorliggende ontwerp zijn regels genoemd voor de Twentseweg 32/de Stoevinghe, die niet van toepassing kunnen zijn c.q. strijdig zijn met de huidige legale situatie. Het toekennen van de bestemming wonen is volgens reclamant de enige mogelijkheid om dit op te lossen;
  - b. reclamant deelt de conclusie volgens bijlage C, dat het rijksbeleid dwingt tot bestemmingswijziging Twentseweg e.o. (de Stoevinghe);
  - c. reclamant geeft aan dat met een ruimtelijke onderbouwing het positief omzetten tot een woonbestemming mogelijk is. Daarmee kan een goede belangenafweging plaatsvinden;
  - d. het laten zien van voldoende activiteiten maakt het volgens reclamant ook voor de percelen in de Stoevinghe aanvaardbaar om een woonbestemming toe te kennen.
9. Ten aanzien van plankaart nummer 2 merkt reclamant het volgende op:
- a. de recreatiewoningen met objectgebonden permanente bewoning dienen van een aparte passende bestemming te worden voorzien;
  - b. de notaties V-O, A, , WR-L-1, VV en (aeg) worden niet toegelicht;
  - c. weergave van de bijgebouwen is niet conform de werkelijkheid;
  - d. weergave toegangspaden is niet conform de werkelijkheid.

### **Beantwoording**

1. Onduidelijk is welke aanpassingen niet zijn verwerkt.
2. De bewoners van het gebied De Stoevinghe zijn, evenals andere bewoners, eigenaren of ondernemers in het buitengebied, via de inspraakprocedure en via de mogelijkheid zienswijzen in te dienen, in de gelegenheid gesteld invloed uit te oefenen op de inhoud van het bestemmingsplan. De stelling dat de bewoners van dit gebied niet hebben kunnen deelnemen aan de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt derhalve niet onderschreven.
3. Het is niet verplicht om een complete lijst met vigerende plannen op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting staat duidelijk genoemd dat slechts de belangrijkste plannen worden genoemd. Uit de omvang van het plangebied (verbeelding en paragraaf 1.2 van de toelichting) blijkt duidelijk welke gronden deze bestemmingsplanherziening beslaan. Motiveren waarom het plan Twentseweg e.o. wordt vervangen door dit plan is niet nodig. In de toelichting wordt duidelijk omschreven dat met deze herziening het beleid voor het gehele buitengebied wordt geactualiseerd. Het actueel houden van bestemmingsplannen is een wettelijke plicht die geen nadere toelichting behoeft. De stelling dat het bestemmingsplan Twentseweg e.o. geldig blijft omdat deze niet in de lijst van vigerende plannen in de toelichting is opgenomen, is onjuist. Het bestemmingsplan Twentseweg e.o. vervalt van rechtswege bij de inwerkingtreding van een bestemmingsplan voor datzelfde plangebied (in dit geval: het bestemmingsplan Buitengebied).

4.
  - a. Onduidelijk is welke dubbele bestemming wordt bedoelt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Recreatieterrein Twentseweg e.o. geldt geen dubbelbestemming. Niet wordt gezien waarom het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dalfsen (1971 vastgesteld) relevant is in deze.
  - b. De bestemmingsplannen waarnaar reclamant verwijst zijn plannen waarin nieuwe ontwikkelingen (nieuwe woonwijken) mogelijk worden gemaakt. Het karakter van het bestemmingsplan Buitengebied is wezenlijk anders. Het betreft een algehele herziening van het beleid voor het buitengebied en geen plan waarmee een specifieke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De vergelijking gaat derhalve niet op.
  - c. Het betreft een afbeelding uit een vastgesteld beleidsplan. Het is niet mogelijk dit in het kader van deze bestemmingsplanprocedure aan te passen.
  - d. Met 'het terrein' werd in de inspraakbeantwoording bedoeld op het gebied gelegen in het bestemmingsplan Twentseweg e.o.
  - e. Onduidelijk is wat reclamant met dit punt bedoelt of wil bereiken.
  - f. Het toekennen van een recreatieve bestemming past in gemeentelijk en provinciaal beleid. Zie verder de algemene beantwoording onder 2.2.6.
  - g. Zie de algemene beantwoording onder 2.2.6.
5. Dit is al expliciet opgenomen, namelijk in artikel 52.3 in combinatie met bijlage 3.
6.
  - a. De bedoeling van dit objectgebonden overgangsrecht is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan (bijvoorbeeld in paragraaf 4.5 en 11.2).
  - b. Met toevoeging van de bedoelde regels wordt het beleid van de gemeente Raalte, zoals dat in 2004 werd vastgesteld, correct opgenomen. De toen vastgestelde beleidsregels bevatten deze termijn van 1 jaar al.
  - c. Reclamant baseert deze stelling op een informatieverzoek waarin hij verzocht voor het einde van de terinzagetermijn te reageren. Op een dergelijke korte termijn was dergelijke informatie niet te geven. De tweede vraag, waarbij wordt gevraagd welk effect een eenjarige beperking de komende 10 jaren heeft, vraagt om een voorstelling die wij niet kunnen doen aangezien dit afhankelijk is van derden. Wel concluderen wij dat de in het bestemmingsplan opgenomen regeling gericht is op beëindiging van de permanente bewoning middels de regeling zoals weergegeven in artikel 52.3.
  - d. Het recht om permanent op de betreffende adressen te wonen wordt inderdaad door de gemeente Raalte gerespecteerd. Wel streven wij naar recreatief gebruik van deze recreatiewoningen. Om die reden kiezen wij voor een recreatiebestemming met een objectgebonden overgangsrecht. Opgemerkt wordt dat ten tijde van de geciteerde hoorzitting uit 1999 nog geen sprake was van een éénjaarstermijn voor terrein de Stoevinghe. Nu in de regels van dit bestemmingsplan een éénjaarstermijn is opgenomen, is de regeling meer gericht op de door het gemeentebestuur beoogde recreatieve gebruik.
  - e. Zie 6d.
7.
  - a. De bedoelde partiële herziening voorzag onder andere in een vergroting van de toegestane inhoudsmaat van de recreatiewoningen in het gebied De Stoevinghe tot 250 m<sup>3</sup>. Hiermee zou het beleid voor de omvang van recreatiewoningen gelijk worden getrokken met de rest van het buitengebied van Heino. Daarnaast werden enkele technische aanpassingen in de regels van het plan gedaan. Van deze herziening is alleen een voorontwerp gepubliceerd. De bestemmingsplanprocedure is toen gestaakt, omdat de beoogde wijzigingen mee zouden worden genomen in de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Met voorliggende algehele

herziening van de bestemmingsplannen Buitengebied worden de regels met betrekking inhoud van recreatiewoningen, bijgebouwen bij recreatiewoningen etc. voor het gehele buitengebied van de gemeente Raalte gelijkgetrokken. Het effect dat met de door reclamant bedoelde partiële herziening werd beoogd wordt dus met dit bestemmingsplan alsnog bereikt. Het is niet zinvol om in de toelichting van dit bestemmingsplan in te gaan op de inspraakreactie die destijds is ingediend. Deze reactie had betrekking op een ander plan, met een andere systematiek en speelde in een tijd dat ander beleid van toepassing was.

- b. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.6.
  - c. Zoals onder 7a genoemd is, heeft de betreffende inspraakreactie betrekking op een ander bestemmingsplan en is gedateerd (meer dan 10 jaar oud). Wij achten het daarom niet zinvol om uitgebreid op deze reactie in te gaan. Een deel van deze inspraakreactie, met name het pleidooi voor een woonbestemming, komt overigens ook al bij andere punten in deze zienswijze aan de orde.
  - d. De belangrijkste aanpassing is te zien op de verbeelding. De bouwvlakken en bestemmingsvlakken uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen, waar dit in het voorontwerp nog niet het geval was.
- 8.
- a. Zie algemene beantwoording onder 2.2.6.
  - b. Zie algemene beantwoording onder 2.2.6.
  - c. Zie algemene beantwoording onder 2.2.6.
  - d. Reclamant lijkt te doelen op de inspraakreactie met betrekking tot de Veldhoekerweg 10. Het antwoord op deze reactie wordt onvolledig en onjuist door reclamant weergegeven. In dit geval was sprake van een bestaand bouwrecht voor een woning (geen recreatiewoning), waarvoor inmiddels een concreet bouwplan was ingediend voor de bouw van die woning. Deze situatie is niet vergelijkbaar met de situatie van reclamant.
- 9.
- a. Zie beantwoording punt 5.
  - b. Deze worden wel degelijk toegelicht, namelijk op het renvoi (in het geval het plan via PDF of op papier wordt ingezien) of door op de betreffende bestemming te klikken indien het plan via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt ingezien.
  - c. De weergave van gebouwen op de ondergrond van het bestemmingsplan heeft geen juridische betekenis.
  - d. Onduidelijk is welke paden worden bedoelt. Paden die op de ondergrond van de kaart zijn weergegeven hebben geen juridische betekenis.

### Conclusie

- 1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- 2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- 3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- 4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- 5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- 6. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- 7. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- 8. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- 9. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**214.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Twentseweg 34 te Heino. Reclamant maakt de volgende opmerkingen.

Reclamant geeft aan dat het perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie - 2' heeft, dat de omliggende gronden de bestemming 'Natuur' hebben en dat er de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap - 1' geldt en dat de woning op het perceel conform het bestemmingsplan permanent bewoond mag worden. Reclamant is het desondanks niet eens met de huidige bestemming en geeft aan dat de woning op het perceel de bestemming 'Wonen' dient te krijgen, wat volgens reclamant niet in strijd is met rijks- of provinciaal beleid. Reclamant geeft hiervoor de volgende argumenten:

1. Reclamant geeft aan dat volgens het ruimtelijk bestuursrecht een gemeentebestuur een object alleen onder het overgangsrecht kan brengen wanneer dit bestuur de aanwezigheid c.q. het gebruik van een object binnen een bestemmingsplanperiode wil beëindigen en hiertoe beleid heeft ontwikkeld waaruit blijkt hoe dit doel wordt gerealiseerd. Volgens reclamant heeft de gemeente Raalte dit beleid niet ontwikkeld.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat volgens het bestemmingsplan, wanneer een recreatiewoning langer dan een jaar leeg staat, permanente bewoning niet meer is toegestaan, aangezien naar aanleiding van een uitspraak van de Rechtbank van Zwolle op 12-12-2000 door het college is besloten dat deze periode 5 jaar is. Hierover is als bijlage een brief van 28-3-2001 bijgevoegd.
3. Volgens reclamant is het bestemmingsplan in strijd met het motiveringsbeginsel aangezien er sprake is van normale bewoning. De gemeente heeft volgens reclamant niet aangetoond dat het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan de woning in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke onderbouwing.
4. Volgens reclamant is het bestemmingsplan in strijd met het rechtgelijkheidsbeginsel aangezien andere percelen met daarop permanent bewoonde woningen wel een woonbestemming hebben.
5. Volgens reclamant is het bestemmingsplan in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel aangezien de planologische situatie rondom de woning al lang speelt.
6. Volgens reclamant is het bestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel gezien de langslappende geschiedenis van het perceel.
7. Volgens reclamant druist het bestemmingsplan in tegen een normale toepassing van de regels van het ruimtelijke ordeningsrecht aangezien een gemeente een gegeven situatie zoals deze niet steeds opnieuw onder het overgangsrecht kan brengen.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop is omgegaan met permanente bewoning van recreatiewoningen wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.6 Zoals hierin uiteen is gezet heeft de gemeente Raalte dit beleid wel degelijk ontwikkeld.
2. De genoemde vijfjaarstermijn werd gehanteerd door de voormalige gemeente Heino en is in eerste instantie door de gemeente Raalte voortgezet. Op 2 november 2004 is nieuw beleid vastgesteld door de gemeente Raalte, waarin de éénjaarstermijn is opgenomen. Dit is het actuele beleid en is daarom opgenomen in dit bestemmingsplan.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.6. Hierin wordt onderbouwd waarom het toekennen van een woonbestemming in strijd is met gemeentelijk en provinciaal beleid en waarom bij het toekennen van een woonbestemming geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
4. Onduidelijk is op welke situaties reclamant doelt.



5. Voor de wijze waarop is omgegaan met permanente bewoning van recreatiewoningen wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.6. Niet wordt gezien waarom de gehanteerde regels rechtsonzeker zouden zijn.
6. Zoals beschreven in de algemene beantwoording onder 2.2.6 wordt een door de Raad van State goed bevonden objectgebonden overgangsrecht in stand gehouden en zou het toekennen in strijd zijn met gemeentelijk beleid, provinciaal beleid en een goede ruimtelijke ordening. Niet wordt gezien waarom sprake is van onzorgvuldigheid.
7. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.6.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
7. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **215.**

### **Samenvatting**

Reclamant verzoekt om de bestemming van het perceel op Twentseweg 53 te Heino te wijzigen van 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' in de bestemming 'Wonen', aangezien dit perceel al sinds jaar en dag permanent bewoond wordt door reclamant conform het vigerende bestemmingsplan en dit in de toekomst ook zo zal blijven.

### **Beantwoording**

Zie algemene beantwoording onder 2.2.6. De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**216.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Twentseweg 122. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant is het niet eens met de reactie op de inspraakreactie en vindt dat de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2' moet worden veranderd in de bestemming 'Wonen'. Sinds 1995 is de woning door reclamant permanent bewoond, daarvoor ook al. Op 28 augustus 1995 stelde de raad van de gemeente Dalfsen het bestemmingsplan recreatieterrein Twentseweg e.o. vast. Door de overgangsbepaling in artikel 13, lid 1 onder a, werd het recht vastgelegd op permanente bewoning van het pand. Bij uitspraak van de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 9 juni 2004 werd aan de onderhavige overgangsbepaling definitief rechtskracht toegekend. Hiermee is middels het overgangsrecht bij recht de permanente bewoning van het pand gevestigd.
2. Met het overgangsrecht wordt beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen totdat realisering van de bestemming plaatsvindt en het is niet de bedoeling dit tot in de eeuwigheid te laten voortduren.
3. In een aanvulling op deze zienswijze geeft reclamant aan tevens bezwaar te hebben tegen de bepaling in artikel 52.3 onder c. waarin een éénjaarstermijn wordt gehanteerd. Reclamant geeft aan een bestuurlijke toezegging te hebben op grond waarvan een vijfjaarstermijn geldt. Verwezen wordt naar een bijgevoegde brief.

**Beantwoording**

1. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.6.
2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.6.
3. Ten aanzien van de door reclamant aangehaalde brief over de vijfjaarstermijn merken wij het volgende op. Deze brief is gericht aan een makelaar. Makelaars, waaronder deze makelaar, waren in een eerder stadium (december 2004) al geïnformeerd over de éénjaarstermijn in het gemeentelijk beleid, waarbij is verzocht deze termijn ook te communiceren aan eventuele kopers van een recreatiewoning. Naderhand zijn enkele brieven verzonden met een onjuiste termijn. Deze brieven zijn vervolgens gerectificeerd naar dezelfde makelaars. De betreffende makelaar was of kon dus op de hoogte zijn van de éénjaarstermijn zoals die in het beleid van 2 november 2004 is vastgesteld.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **217. vervallen**

**218.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Twentseweg 124. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant wijst erop dat de voorgestelde bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in een nieuw voorstel in het ontwerpbestemmingsplan, maar dat over deze wijziging niet is gecommuniceerd met reclamant en omwonenden, waardoor zij hier niet op hebben kunnen reageren, terwijl reclamant wel dit recht moet hebben.
2. Reclamant verzoekt om de voorgestelde bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2 te wijzigen in de bestemming Wonen, conform vigerend bestemmingsplan en overeenkomstig rechtmatig (sinds 1995) gebruik over een periode van 30 jaar, zoals weergegeven in de zienswijze. De bestemming Wonen voor het perceel van reclamant is niet nadelig voor de kwaliteit en belevingswaarde (landschap) ervan. En ook in de toekomst zal Twentseweg 124 niet als recreatiewoning gebruikt gaan worden.
3. Reclamant maakt bezwaar tegen de vermelding het overgangsrecht dat geldig zou zijn voor zijn perceel, omdat er geen sprake is van een tijdelijke situatie met overgang naar een nieuwe situatie. Reclamant schetst de voorgeschiedenis met betrekking tot het Recreatieterrein Twentseweg e.o. en geeft aan dat er ook geen sprake is van een gedoogbeschikking, aldus reclamant.
4. Reclamant concludeert dat op grond van de begripsbepaling van recreatiewoning in onderhavig geval geen sprake is van een recreatiewoning, omdat hier permanent gewoond wordt. Reclamant is van mening dat hier sprake is van rechtsongelijkheid omdat in andere gevallen, bijvoorbeeld bij Rood voor Rood, wel aangepast wordt aan de werkelijke situatie.
5. Reclamant wijst erop dat de inhoud van de huidige bebouwing à 500 m<sup>3</sup> groter is dan het maximum van 300 m<sup>3</sup> dat voor een recreatiewoning geldt.
6. Reclamant verzoekt tot verwijdering c.q. wijziging van de regel dat het recht tot permanente bewoning van een recreatiewoning vervalt als deze meer dan één jaar niet permanent bewoond is, omdat de regel niet handhaafbaar en controleerbaar is en omdat het bij verkoop vaak langer dan één jaar duurt voor een woning verkocht is.
7. Reclamant maakt bezwaar tegen het argument dat een woonbestemming schadelijk zou zijn voor de omgeving en tot verstening zou leiden. Er kan immers ook worden gekozen voor een woonbestemming met een beperkt bouwvolume.

**Beantwoording**

1. Door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijze, is eenieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan, al dan niet op onderdelen die gewijzigd zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.
2. Voor het antwoord op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.6.
3. Voor het antwoord op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.6. Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat in dit geval geen sprake is van een gedoogbeschikking merken wij op dat dit ook niet wordt beweerd. In de toelichting wordt gesproken over gedoogbeschikkingen of een objectgebonden overgangsrecht. In dit geval is sprake van het laatste. In paragraaf 4.5.1 van de toelichting wordt nog gesproken over een objectgebonden beschikking, maar hiervan is in het geval van het gebied de Stoevinghe geen sprake. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
4. Zoals ook in de algemene beantwoording onder 2.2.6 uiteen is gezet streven wij naar een recreatief gebruik van de recreatiewoningen. De basisregel is daarbij dat recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. Dit is daarom ook opgenomen in de

begripsbepaling, maar is met name geregeld in artikel 47. De permanente bewoning van de adressen in bijlage 3 is, in afwijking van deze basisregel, geregeld in artikel 52.3. Een vergelijking met percelen die in het kader van Rood voor Rood een woonbestemming krijgen gaat niet op. Bij Rood voor Rood wordt een woonbestemming toegekend ter financiering van de sloop van agrarische bebouwing. Hiervoor is door de gemeenteraad beleid vastgesteld. Het omzetten van recreatieve bestemmingen in woonbestemmingen is juist in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid.

5. Voor bestaande (legale) bouwwerken met bouwmaten die afwijken van de maten zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels geldt artikel 45.1. Op grond van dit artikel mogen deze bestaande (grotere) maten als maximaal toelaatbare maat worden aangehouden. Het overgangsrecht voor bouwwerken is in dat geval niet van toepassing. De grotere inhoudsmaat is dus, mits deze legaal tot stand is gekomen, geregeld in dit bestemmingsplan middels artikel 45.1.
6. Zoals ook in de algemene beantwoording onder 2.2.6 uiteen is gezet, vindt deze regel zijn oorsprong in het beleid zoals dat op 2 november 2004 door de gemeente Raalte is vastgesteld. Deze regel is handhaafbaar via monitoring van de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) waarin inschrijving op adressen in de gemeente wordt geregistreerd.
7. Voor het antwoord op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.6.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De toelichting wordt aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
7. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**219.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Veldhoekerweg 2A. De beantwoording van de gemeente over zijn inspraakreactie gaat volgens reclamant voorbij aan de door hem gestelde vraag en geeft een herhaling zonder verdere uitleg van de door de gemeente bepaalde beleidspunten en verzoekt derhalve alsnog om een bevredigend antwoord.

**Beantwoording**

Reclamant heeft meerdere inspraakreacties ingediend. Het antwoord van één van deze reacties is aan een verkeerd adres gericht (onjuiste straatnaam), maar blijkbaar wel op het juiste adres terechtgekomen. Doorsturen is derhalve niet nodig. Excuses voor de onjuiste adressering.

De betreffende inspraakreactie heeft betrekking op de mogelijkheden die het plan biedt voor intensieve veehouderij. Als reactie hierop is het beleid ten aanzien hiervan uiteengezet.

De gemeente houdt de discussie omtrent intensieve veehouderij nauwlettend in de gaten. Tot op heden heeft dit niet geleid tot een wijziging van het beleid, vandaar dat volstaan is met een uiteenzetting van het huidige beleid. Niet wordt gezien in hoeverre dit geen volledig antwoord is.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **220.**

### **Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming R, RW 2 op het perceel Veldhoekerweg 2a te Heino. Dit komt niet overeen met de werkelijkheid. Sinds 1977 wordt in de bungalow gewoond. De bungalow voldoet aan alle eisen en voorwaarden die de overheid stelt om de bungalow om te zetten naar de bestemming 'Wonen'.

Reclamant verzoekt de gemeente op grond van artikel 3.6 van de Wro de bestemming van perceel Heino K54 te wijzigen in wonen, zoals bedoeld in artikel 18 van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Beantwoording**

De bungalow is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als recreatiewoning. Deze woning wordt permanent bewoond. Op grond van het objectgebonden overgangsrecht in artikel 52.3 mag de permanente bewoning worden voortgezet (het adres is opgenomen in bijlage 3, waarin de situaties waarop dit artikel van toepassing is, zijn opgenomen). Het toekennen van een woonbestemming aan een permanent bewoonde recreatiewoning is in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid (omgevingsverordening artikel 2.12.4). Voor een uitgebreide beschrijving van het gemeentelijk en provinciaal beleid in deze wordt verwezen naar de algemene beantwoording in 2.2.6.

Het is onduidelijk op welke eisen en voorwaarden reclamant doelt. Zoals hiervoor beschreven is het beleid van de gemeente juist gericht op beëindiging van de permanente bewoning en niet op omzetting naar de bestemming Wonen.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.



**221.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Veldhoekerweg 2A.

Reclamant wijst erop dat niet-agrariërs de mogelijkheid tot het invullen van een enquête is onthouden ter voorbereiding van het bestemmingsplan. Ook waren zij geen deel van de klankbordgroep. Daarnaast is de Nota van Uitgangspunten zonder de mogelijkheid van bezwaar vastgesteld. Reclamant stelt dat de burger door dit ondemocratisch handelen mond-dood is gemaakt.

**Beantwoording**

Bij niet-agrariërs (woonbestemmingen) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Om die reden zijn alleen agrariërs in de gelegenheid gesteld een enquête in te vullen en overige bewoners van het buitengebied niet.

In de klankbordgroep hebben belangenorganisaties zitting gehad. Bewoners uit het buitengebied hebben geen belangenorganisatie die voor een klankbordgroep kan worden uitgenodigd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor inspraak. Via deze weg zijn bewoners uit het buitengebied voldoende in de gelegenheid gesteld om zijn of haar standpunt vroegtijdig bekend te maken, ook als het gaat om uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Via de mogelijkheid zienswijzen in te dienen is eenieder opnieuw in de gelegenheid zijn of haar standpunt kenbaar te maken. Er zijn dus voor eenieder voldoende momenten om invloed op de inhoud van het plan uit te oefenen.

De stelling dat het plan ondemocratisch tot stand komt wordt dan ook niet gedeeld.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 222.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Veldhoekerweg 8-A en Veldhoekerweg 10-A. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt om de toegekende woonbestemming voor Veldhoekerweg 10-A terug te veranderen in de bestemming Agrarisch, overeenkomstig huidig gebruik. Er kan namelijk geen sprake zijn van het verplaatsen van de woonbestemming van Veldhoekerweg 10 naar 10-A, zoals aangegeven in Nota Inspraak en Overleg, omdat het perceel geen woonbestemming had, maar er slechts sprake was van een gedoogbeschikking die beëindigd is in 1995. Ook is een nieuwe woning per definitie niet ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar met kwaliteitsverbetering.
2. Reclamant heeft reeds een zienswijze ingediend op een vergunningaanvraag met betrekking tot Veldhoekerweg 8-A, maar hier tot op heden geen antwoord op gehad.
3. Reclamant vraagt hoe kan worden geconstateerd dat een inspreker actief is om een bouwrecht te verplaatsen, zoals onder 1) vermeld. Reclamant vraagt of dit het aanvragen van een bouwvergunning is op een perceel waarvan de inspreker geen eigenaar is.
4. Reclamant verzoekt om mondelinge toelichting op het mogelijk toekennen van de woonbestemming voor Veldhoekerweg 10-A.

### Beantwoording

1. Er lijkt gedeeltelijk sprake te zijn van een misverstand door een onjuist gebruik van huisnummers en een onjuiste verwijzing naar kadastrale percelen in de bedoelde inspraakreactie. Om die reden verduidelijken wij de situatie eerst, voordat wij inhoudelijk op de zienswijze ingaan. Reclamant gebruikt in zijn zienswijze ook oude kadastrale perceelnummers. In deze beantwoording gebruiken wij de kadastrale nummers die nu worden gehanteerd.

De inspraakreactie waar reclamant in zijn zienswijze naar verwijst gaat over het verplaatsen van de woonbestemming van de Veldhoekerweg 10 naar de Veldhoekerweg 10-A. Reclamant is eigenaar van Veldhoekerweg 10 en vraagt zich derhalve terecht af of dit wel juist is. Uit contacten met de betreffende inspreker bleek echter dat het verzoek geen betrekking had op verplaatsing van de woonbestemming van nummer 10 naar nummer 10-A. De vraag had betrekking op het verplaatsen van een woonbestemming van een ongenummerd perceel aan de Veldhoekerweg (kadastraal bekend: sectie I nr. 180) naar het perceel met huisnummer 10-A (perceel kadastraal bekend sectie I nr. 179).

Reclamant geeft aan dat op het perceel sectie I nummer 180 in het vigerende bestemmingsplan geen sprake was van een woonbestemming. Reclamant geeft aan dat wel sprake was van een (persoonsgebonden) gedoogbeschikking op Veldhoekerweg 10-A en dat deze gedoogbeschikking in 1995 is komen te vervallen.

Het is correct dat op de Veldhoekerweg 10-A (perceel sectie I nummer 179) een persoonsgebonden gedoogbeschikking rustte die inmiddels is vervallen. Het verplaatsen van dit woonvlak staat echter geheel los van deze gedoogbeschikking. Er is in het vigerende bestemmingsplan buitengebied (Heino) wel degelijk een woonbestemming opgenomen op het perceel sectie I nummer 180. Voor de duidelijkheid: dit is het perceel dat direct ten oosten ligt van perceelnummer 179.

Omdat de eigenaar van dit perceel tot op heden geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid een woning te realiseren op dit perceel, is in het voorontwerp een agrarische bestemming opgenomen, overeenkomstig het feitelijke gebruik. De nieuwe eigenaar van het perceel (indiener van de inspraakreactie) is vervolgens met de gemeente in gesprek gegaan en heeft, door het indienen van een concrete bouwaanvraag, laten zien een reële en concrete wens te hebben alsnog een woning te realiseren op dit perceel. Om die reden is de woonbestemming, zoals die was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, alsnog opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De eigenaar heeft daarbij tevens het verzoek gedaan om de woning op het naastgelegen perceel (sectie I nummer 179) te realiseren. Hierop is geantwoord dat het verplaatsen van deze bouwmogelijkheid naar het naastgelegen perceel mogelijk is, omdat hiermee landschappelijk een betere situatie ontstaat. Het betreffende perceel is immers geheel omzoomd door afschermdende beplanting, terwijl het perceel waarop de woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan rustte een open perceel is.

Omdat er planologisch geen sprake is van het toevoegen van een woning (er was immers al sprake van een bouwrecht in het vigerende bestemmingsplan) levert de verplaatsing van het bouwrecht wel degelijk landschappelijk/ruimtelijk een betere situatie op. Zoals hiervoor gesteld, zijn wij van mening dat, gelet op de reeds aanwezige beplanting, een woning op perceel sectie I nummer 179 uit landschappelijk oogpunt beter gesitueerd is dan een woning op het open perceel sectie I nummer 180.

Dat het perceel sectie I nummer 179 op dit moment agrarisch gebruikt wordt en de aanwezige opstallen eenvoudig in overeenstemming te brengen zijn met de agrarische bestemming bestrijden wij niet. Dit neemt echter niet weg dat er, zoals hiervoor is aangegeven, met het verplaatsen van de woonbestemming een betere situatie ontstaat waardoor wij het wenselijk vinden medewerking te verlenen aan de verplaatsing van dit bouwrecht.

In het antwoord op de inspraakreactie is opgemerkt dat middels een aparte procedure mee kan worden gewerkt aan de verplaatsing van dit bouwrecht. Voor de volledigheid merken wij op dat deze verplaatsing van dit bouwvlak naar aanleiding van een andere zienswijze alsnog in dit bestemmingsplan wordt geregeld. Voor de afweging die daaraan ten grondslag ligt wordt verwezen naar zienswijze 224.

2. Deze opmerking heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan en is derhalve niet ontvankelijk. De reden dat op de bedoelde zienswijze geen reactie is ontvangen is dat de betreffende bouwvergunning tot op heden niet verder in procedure is gebracht.
3. Dat de betreffende inspreker actief van zijn rechten gebruik wil maken blijkt inderdaad uit een ingediende bouwaanvraag. Op het moment van indienen van die aanvraag was de indiener geen eigenaar van het perceel, maar kon wel een koopovereenkomst worden overlegd waaruit bleek dat indiener de nieuwe eigenaar van dit perceel wordt. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende is aangetoond dat concrete plannen bestaan om van dit bouwrecht gebruik te maken in de komende planperiode. Om die reden is het betreffende bouwvlak alsnog in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
4. Het is gezien het aantal ingediende zienswijzen niet mogelijk om antwoorden op zienswijzen mondeling bij het college toe te lichten. Wel wordt reclamant in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze mondeling bij de gemeenteraad toe te lichten.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt niet ontvankelijk.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **223.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Veldhoekerweg 9. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak boven 1,5 ha, waarvoor reeds de partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Heino, Veldhoekerweg 9 (ontwerp 29-09-2011) loopt. Dit om te voorkomen dat in bestemmingsplan Buitengebied Raalte onbedoeld een kleiner bouwvlak wordt vastgesteld.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Daarom verzoekt reclamant de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
3. Reclamant verzoekt dat de bedrijfswoning maximaal 1.200 m<sup>3</sup> inhoud mag hebben, zodat deze in verhouding is tot bijbehorende bedrijfsgebouwen en in overeenstemming is met de inhoud van woningen met bijgebouwen op de bestemming Wonen.

### **Beantwoording**

1. De betreffende procedure is inmiddels succesvol doorlopen. Het aangepaste bouwvlak wordt conform de partiële herziening 'Buitengebied Heino, Veldhoekerweg 9' opgenomen in het bestemmingsplan.
2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.1.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.8.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.

**224.****Samenvatting**

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Wonen' op het perceel sectie I nr. 180 aan de Veldhoekerweg. Reclamant verzoekt deze bestemming te verplaatsen naar perceel kadastraal bekend sectie I nr. 179 aan de Veldhoekerweg te Heino. Een en ander wordt onderbouwd door de notitie die is bijgevoegd. Er bestaat met de gemeente al overeenstemming over de verplaatsing van de woonbestemming: 'verlegging van de woonbestemming is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. Met de bouw van de woning kan op die wijze een aanzienlijke kwaliteitsverbetering bereikt worden'.

**Beantwoording**

In het vigerende bestemmingsplan is een woonbestemming opgenomen op een perceel ten westen van Veldhoekerweg 10a (kadastraal bekend sectie I nr. 180). Op dit perceel is echter tot op heden geen woning opgericht. Om die reden is dit perceel in het voorontwerpbestemmingsplan van een agrarische bestemming voorzien, wat overeenkomt met het feitelijk gebruik.

De eigenaar van het perceel heeft vervolgens te kennen gegeven alsnog gebruik te willen maken van het bouwrecht uit het vigerende bestemmingsplan. Dat dit voornemen reëel en concreet is, blijkt uit het verzoek om bouwvergunning dat op 12 maart 2010 is ingediend voor het bouwen van een woning op het betreffende perceel. Om die reden is het bouwvlak, zoals dat in het vigerende plan bestond, weer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Inmiddels is uit gesprekken met reclamant gebleken dat de voorkeur bestaat om op circa 25 m ten westen van het huidige bouwvlak te bouwen.

Concreet komt het verzoek van reclamant neer op een verschuiving van het bouwvlak zoals dat in het vigerende en het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, met circa 25 m in westelijke richting (van het perceel kadastraal bekend sectie I nr. 180 naar het perceel kadastraal bekend sectie I nr. 179) Deze verschuiving komt neer op een relatief beperkte aanpassing van het bestemmingsplan waarbij, planologisch gezien, het aantal woningen gelijk blijft en waarmee landschappelijk een betere situatie ontstaat. Het bouwvlak wordt immers op de nieuwe locatie geheel omgeven door een bestaande afscherpende beplanting terwijl op de oude locatie sprake is van een open perceel. Een situering van de woning op perceel nr. 179 heeft daarom sterk de voorkeur boven situering op perceel nr. 180. Reclamant geeft bovendien in zijn zienswijze aan te willen investeren in de verbetering van de kwaliteit van beplanting. De wijze waarop dit gebeurt is nog niet exact bekend. Om te waarborgen dat de inpassende functie van de aanwezige beplanting in stand blijft, wordt deze houtsingel niet binnen de woonbestemming gebracht. De houtsingel blijft daarmee onder de bestemming Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden vallen. Via de omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, die onderdeel is van deze bestemming, wordt gewaarborgd dat de houtsingel, voor zover die dient voor de landschappelijke inpassing van de woning, intact blijft.

Met de ruimtelijke onderbouwing die bij de zienswijze is gevoegd is aangetoond dat het verplaatsen van het bouwvlak mogelijk is uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het feit dat een concreet voornemen bestaat om de bestemming te realiseren en gelet op de landschappelijk betere situatie die ontstaat door de aangepaste situering van de woning op perceel nr. 179, wordt ingestemd met het voorstel in de zienswijze.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **225.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Veldweg 2.

Reclamant verzoekt het opnemen van de, in de zienswijze aangegeven, schuur op perceel van reclamant, omdat deze reeds 40 jaar legaal in gebruik is en recent is gerenoveerd. Ook omdat deze anders binnen het overgangsrecht slechts 10 jaar mag blijven staan (artikel 52 lid c), hetgeen onwenselijk is.

### **Beantwoording**

Het is inderdaad correct dat op het aangeduide perceel een veldschuur staat van ongeveer 50 m<sup>2</sup>. Uit oude luchtfoto's blijkt dat deze schuur al aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het vigerende bestemmingsplan. Om te voorkomen dat deze schuur wederom onder het overgangsrecht wordt gebracht, wordt een aanduiding 'veldschuur' opgenomen. De schuur kan daarmee in zijn huidige omvang in stand blijven.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**226.****Samenvatting**

Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak aan de Verversweg 2, ten behoeve van de herbouw van een vervallen schuur die nu buiten het bouwvlak ligt. De nieuwbouw is niet inpasbaar in het huidige bouwvlak vanwege voorgenomen omvorming en uitbreiding van het bedrijf naar een biologisch varkensbedrijf.

**Beantwoording**

Het betreffende schuurtje ligt op korte afstand van de weg. Vanwege het stedenbouwkundig beeld wordt gestreefd naar behoud van enige afstand van bebouwing tot de weg (15 m). Het is daarom niet wenselijk het bouwvlak richting de weg te vergroten.

Onduidelijk is waarom het gebied ten zuiden en westen van de woning niet bruikbaar zou zijn voor bebouwing. Weidegang van zeugen (en een modderpoel) hoeft niet binnen het bouwvlak plaats te vinden. Ten oosten van de woning en ten oosten van de bedrijfsbebouwing is nog meer dan voldoende ruimte beschikbaar voor de beoogde loods. De argumenten die reclamant aanvoert voor de aanpassing aan zijn bouwvlak worden dan ook niet gedeeld. De gewenste aanpassing is uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **227.**

### **Samenvatting**

Reclamant wil graag een verandering in bouwblok Verversweg 10 in verband met mogelijke verbouwingen in de toekomst, conform het bijgevoegde kaartje.

### **Beantwoording**

Reclamant verzoekt om een zeer kleine aanpassing van het bouwvlak. Dit is ruimtelijk en landschappelijke acceptabel. De verbeelding wordt conform wens van reclamant aangepast.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.



**228.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Vlessendijk 18 te Heeten.

Reclamant dient bezwaar in tegen de toekenning van één bouwvlak en één huisnummer, aangezien op het agrarische bouwvlak momenteel 2 agrarische bedrijven zijn gevestigd (varkenshouderij en akkerbouwbedrijf) die zelfstandig en onafhankelijk van elkaar opereren en beide een deel van het bouwperceel in eigendom hebben. Volgens reclamant zou volgens het bestemmingsplan slechts één bedrijf op het bouwvlak zijn toegestaan. Volgens reclamant zullen er bij de verlening van omgevingsvergunningen voor bouwplannen problemen ontstaan wanneer de bedrijven geen eigen bouwvlak hebben. Er wordt hierbij verwezen naar de zaak 'ABvRS 7 december 2008 nummer 200802446' die zich heeft afgespeeld in de gemeente Steenwijkerland. Voor beide bedrijven is het noodzakelijk om bouwmogelijkheden te hebben. Volgens reclamant zal door het toekennen van een 2<sup>e</sup> bouwperceel geen grotere ruimtelijke inbreuk ontstaan, omdat de oppervlakte van het bouwperceel niet groter wordt en de aard van de bebouwing niet toeneemt. Reclamant geeft aan dat het adres Vlessendijk 18 altijd al heeft bestaan en dat het adres Vlessendijk 20 hier later aan is toegevoegd.

Ter verduidelijking zijn door reclamant in de zienswijze kaartjes toegevoegd.

**Beantwoording**

Het toekennen van een huisnummer is ruimtelijk niet relevant en verloopt via een ander spoor dan het bestemmingsplan. Dit heeft geen gevolgen voor het verzoek van reclamant. Wel is gekeken naar ruimtelijk relevante informatie, zoals vigerende milieurechten en het nu nog vigerende bestemmingsplan. Op basis van dit onderzoek is gebleken dat er voor wat betreft het bedrijf van reclamant qua milieuvergunningen niets bekend is. Op de adressen Vlessendijk 18 en Vlessendijk 20 is op grond van het gemeentelijk milieuvergunningenbestand alleen de intensieve veehouderij geregeld. Hieruit komt naar voren dat er sprake is van één bedrijf. Ook op basis van het nu nog vigerende bestemmingsplan is er sprake van één bouwvlak. Op basis van de informatie is het splitsen van het bouwvlak niet aan de orde. Een eventuele wijziging in eigendomsrechten kan nooit een extra bouwtitel of claim opleveren, omdat het bestemmingsplan een publiekrechtelijk instrument is dat het gebruik en bouwmogelijkheden van gronden regelt. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

**Conclusie**

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **229.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Vlessendijk 19.

Reclamant verzoekt tot vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de bouw van een tweede geitenstal, met de omvang en op de locatie zoals weergegeven in de zienswijze. Eventueel kunnen andere delen van het bouwvlak worden ingeleverd. Reclamant heeft deze plekken aangegeven in een tekening bij de zienswijze. Opgemerkt wordt dat de recent gerealiseerde uitbreiding van de geitenstal nog niet op de kaart is aangegeven.

### **Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende.

De ondergrond van de verbeelding heeft geen juridische betekenis. Het ontbreken van gebouwen op de kaart heeft dan ook geen gevolgen voor bouwmogelijkheden. Reclamant stelt een aanpassing voor waarbij delen van het bouwvlak worden ingeleverd ten behoeve van vergroting aan de oostzijde. Hierdoor ontstaat een grillig bouwvlak dat niet voldoet aan het principe van bebouwingsconcentratie. Bovendien is een aanpassing aan de zuidwestzijde niet mogelijk in verband met de hier aanwezige mestsilo.

Het bouwvlak is zowel in het vigerende plan als in het ontwerpbestemmingsplan relatief breed. Om aan de wens van reclamant tegemoet te komen, wordt de ruimte ten noorden van de bedrijfswoning teruggebracht tot aan de voorgevel van de bedrijfswoning. Deze ruimte wordt aan de oostzijde toegevoegd waardoor het bouwvlak conform verzoek van reclamant met 8 m kan worden verbreed. De overige aanpassingen van het bouwvlak worden niet overgenomen. Gezien de huidige breedte van het bouwvlak beschouwen wij deze aanpassing als ruimtelijk ondergeschikt. Het oppervlak van het bouwvlak blijft hiermee gelijk ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 230.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Waalweg 2. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot verplaatsing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze en zoals reeds verzocht in de inspraak. Dit omdat reclamant de nieuwe bebouwing juist zo geconcentreerd mogelijk wil laten aansluiten op bestaande bebouwing, waarbij de kostbare verplaatsing van de sleufsilo's niet nodig is. Terwijl op het voorgestelde bouwvlak veel ruimte ongeschikt is en daarom niet gebruikt zal worden voor bebouwing, aldus reclamant. Bij de beoogde locatie van het bouwvlak zal er vanaf de weg ook zo min mogelijk zicht blijven op de bedrijfsbebouwing en de uitbreiding ervan. Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing verbeterd door middel van door reclamant aan te planten beplanting.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgestelde bestemming Agrarisch met Waarde - Landschapswaarde - 1, omdat er geen sprake is van es en omdat tijdens de ruilverkaveling van 40 jaar geleden het aanwezige zand is afgegraven voor de realisatie van een dijk.

### Beantwoording

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. In de inspraakreactie is aangegeven dat de voorgestelde verplaatsing van het bouwvlak niet past in het uitgangspunt van concentratie van bebouwing. Nu in verband met de aanwezigheid van de kuilvoerplaten uitbreiding in noordelijke richting uit oogpunt van efficiëntie niet opportuun is, wordt bij nader inzien een uitbreiding in westelijke richting ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De voorgestelde inkrimping van het bouwvlak aan de oostzijde ter hoogte van de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning is evenwel ruimtelijk niet aanvaardbaar. De 2<sup>e</sup> bedrijfswoning wordt daarmee buiten het erfensemble geplaatst. Dit is in strijd met het beginsel van geconcentreerd bouwen. Uitgaande van een maximale oppervlakte van 1,5 ha wordt de uitbreidingsruimte in westelijke richting iets geringer dan door reclamant is aangegeven.
2. Uit nader onderzoek blijkt evenwel zoals door reclamant wordt aangegeven, dat enkele naburige esgronden deels zijn verdwenen. De dubbelbestemming wordt dienovereenkomstig aangepast.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## **231.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Wechterholt 12. Reclamant verzoekt de vorm van het bouwvlak aan te passen, conform meegezonden tekening, zodat de schuur en de polyester silo's geheel in het bouwvlak komen te liggen. Deze schuur is conform bouwvergunning gebouwd en op de locatie zoals destijds is aangevraagd.

### **Beantwoording**

De voorgestelde vergroting is zeer gering, maar noodzakelijk om het bouwwerk niet onder het overgangsrecht te laten vallen. Door de geringe vergroting toe te staan, komt de bestaande schuur binnen het bouwvlak te liggen. De situering van het bouwvlak is bepaald in overleg met de gemeente Olst-Wijhe.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**232.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Weeleweg 20. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze en zoals reeds verzocht in de inspraak. Dit ten behoeve van de wenselijke concentratie van bebouwing in noordwestelijke richting, zoals besproken met de gemeente en waarvoor de milieumeldingen reeds zijn ingediend. Terwijl het voorgestelde rechthoekige bouwvlak onterecht is gebaseerd op de verouderde topografische kaart, aldus reclamant.
2. In aanvulling op 1), wijst reclamant erop dat bij de verzochte aanpassing van het bouwvlak er ook rekening wordt gehouden dat zichtlijnen behouden blijven.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het betreft een vormverandering. Een verschuiving van het bouwvlak in westelijke richting is landschappelijk aanvaardbaar. Met de voorgestelde verschuiving kan grotendeels worden ingestemd. De openheid tot het naburige agrarisch bouwperceel (zichtlijn) zoals door reclamant gesteld wordt hiermee gehandhaafd. Aan de oostzijde wordt het bouwvlak iets teruggelegd, wat aan de westzijde wordt gecompenseerd. De gevraagde aanpassing van het bouwvlak biedt milieutechnisch ook een (beperkt) voordeel. Het verschuiven van het bouwvlak leidt er daardoor toe dat de afstand tot de naastgelegen woning groter wordt.
2. Verwezen wordt naar punt 1.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. Verwezen wordt naar de conclusie onder 1.

## 233.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Weseperweg 41. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze en zoals reeds verzocht in de inspraak, ten behoeve van bedrijfsuitbreiding. Reclamant geeft aan dat het beoogde bouwvlak rekening houdt met geconcentreerde bebouwing, omdat de woning op 20 m van de stal staat en bij uitbreiding daarvan op 10 m.
2. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Daarom verzoekt reclamant de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### Beantwoording

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het bouwvlak heeft in het ontwerpbestemmingsplan al een omvang van circa 1,5 ha, in tegenstelling tot wat reclamant in zijn zienswijze stelt. Het principe van geconcentreerd bouwen hangt niet alleen af van de afstand van de bedrijfswoning tot de bedrijfsbebouwing. Met de voorgestelde aanpassing van het bouwvlak wordt de bedrijfswoning buiten de erfinrichting geplaatst. Dit voldoet niet aan het principe van geconcentreerd bouwen. Bovendien kan nog ruimte binnen het bouwvlak worden gewonnen door kuilvoerplaten buiten het bouwvlak te brengen (mits aansluitend aan het bouwvlak). Hiervoor is in het plan een afwijkingsregel opgenomen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
2. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.

**234.****Samenvatting**

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de aangegeven bestemming van agrarisch loonbedrijf met mestvergisting op perceel Weseperweg 45A te Heeten. Dit is geen juiste weergave van de huidige situatie en heeft tevens zwaarwegende financiële gevolgen voor reclamant. De huidige situatie is dat op het perceel zelfstandig een biogasinstallatie wordt bedreven door reclamant. De installatie heeft geen relatie met het loonbedrijf op het naastgelegen perceel.  
De installatie bevindt zich in een aparte rechtspersoon die geen relatie heeft met het loonbedrijf, heeft een aparte eigen ingang en de grond is in eigendom van reclamant. Reclamant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan de huidige eigendomsverhoudingen en situatie.
2. Reclamant maakt tevens bezwaar tegen de omschrijving van mestvergisting. Deze dekt niet de lading van de huidige activiteiten die plaatsvinden op de locatie. Naast mest worden een aantal cofermentaten vergist (zie bijlage bij zienswijze). Normaal wordt een dergelijke installatie beschreven als een covergistinginstallatie voor mest en cofermentaten. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan de huidige activiteiten op het perceel.

**Beantwoording**

1. Voor het bezwaar ten aanzien van de aangegeven bestemming van agrarisch loonbedrijf wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.7. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. De planologische situatie ter plaatse in het geldende bestemmingsplan is een-op-een doorvertaald naar het ontwerpbestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan is hier een loonbedrijf met een kleinschalige mestbewerkingsinrichting gevestigd. De mestbewerkingsinrichting is dus volgens het geldende bestemmingsplan een neventak. Het betreft een inrichting voor de lokale verwerking van dunne mest met een capaciteit van 67.500 ton per jaar. De toegekende bedrijfs- en agrarische bestemming komt niet meer overeen met de feitelijke situatie. Het loonbedrijf aan het adres Weseperweg 49 kan worden gezien als hoofdfunctie, waarbij de agrarische bedrijfsactiviteiten dusdanig gering zijn geworden dat deze nog als nevenfunctie kunnen worden gezien. Het loonbedrijf krijgt daarmee ook een bedrijfsbestemming. Dit impliceert dat alle bedrijfsactiviteiten binnen de bestemmings-/bouwvlakken voor de percelen Weseperweg 45 t/m 49 een bedrijfsbestemming krijgen. De bestaande bedrijfsactiviteiten van beide inrichtingen zijn hoger dan de bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten worden dus specifiek bestemd. Door de onderlinge verwevenheid vanuit de historie, is het ruimtelijk en milieutechnisch moeilijk een duidelijk onderscheid te maken tussen beide inrichtingen. Vanwege de hiervoor geschetste relevantie is gekozen voor één bestemmingsvlak, waarbij door middel van specifieke aanduidingen een onderscheid wordt gemaakt tussen de beide inrichtingen. De verwerkingscapaciteit van de biomassavergistinginstallatie wordt in de planregels afgebakend op 67.500 ton per jaar. De mestsilos zijn weliswaar eigendom van het loonbedrijf (recht van opstal), maar behoren volgens de milieuvergunning tot de inrichting van BMEC. Ook de ondergrond van de mestsilos behoort tot BMEC. Als aanduidingsgrens wordt om die redenen de kadastrale grens tussen de percelen 3975 en 3871 aangehouden. Het totale bestemmingsvlak blijft ten opzichte van de geldende planologische situatie ongewijzigd.
2. De zienswijze van reclamant gaat uit van vergisting van cofermentaten. Dit is echter niet in overeenstemming met de door de provincie verstrekte milieuvergunning. Dit is een eindige situatie aangezien de provincie een handhavingstraject heeft ingezet. Gelet

op het feit dat in de zienswijze wordt uitgegaan van een illegale situatie zien wij geen aanleiding om de begripsbepaling te verruimen. De zienswijze is ongegrond.

**Conclusie**

1. De zienswijze is gegrond. De verbeelding en de regels worden aangepast.
2. De zienswijze is ongegrond.



**235.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Weseperweg 49 te Heeten. Reclamant heeft de volgende opmerkingen.

1. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan het bedrijf als functieaanduiding 'Agrarisch Loon- en Grondverzetbedrijf of Loon- en Grondverzetbedrijf' te geven waar het perceel nu gedeeltelijk de aanduiding 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' heeft. Reclamant maakt bezwaar tegen deze enkelbestemming en is van mening dat dit gebied opgenomen wordt in de bedrijvenbestemming, aangezien op dit deel van het perceel bijna geen agrarische activiteiten plaatsvinden (slechts 35 stuks jongvee) en dit deel onderdeel uitmaakt van het loonbedrijf. De agrarische bedrijvigheid is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit loon- en grondverzet. Op deze locatie zal de nieuwe tankplaats worden gerealiseerd en een deel van de gebouwen wordt al lang gebruikt voor de stalling van machines van het loonbedrijf. Daarnaast zijn de mestsilos in eigendom van het loonbedrijf. Reclamant verzoekt om dit deel van het perceel op te nemen binnen het bouwvlak/bestemmingsvlak van het loonbedrijf.
2. Reclamant verzoekt om een scheiding aan te brengen tussen het bouwvlak van het perceel aan de Weseperweg 49 en dat van BMEC, aangezien het bedrijf geen juridische binding heeft met de biomassavergistingsinstallatie van BMEC terwijl dit nu binnen hetzelfde bouwvlak/bestemmingsvlak is opgenomen. Tussen beide bedrijven staat een hekwerk en over en weer vinden er geen bedrijfseconomische activiteiten plaats. BMEC is gevestigd op huisnummer 45a en heeft een eigen toegangsweg. Reclamant is van mening dat er binnen het bestemmingsplan geen gelijkwaardige behandeling plaatsvindt ten opzichte van vergelijkbare bedrijven, aangezien alleen op deze bedrijvenbestemming een bouwvlak is geplaatst. Reclamant geeft aan dat wanneer 2 ondernemingen een bouwvlak delen, dit tot gevolg kan hebben dat door bouwplannen van BMEC de uitbreidingsmogelijkheden van het andere bedrijf onmogelijk worden.
3. Reclamant is van mening dat de uitbreidingsmogelijkheid van ten minste 25% zoals genoemd in artikel 6.3.1 c naar de toekomst te weinig is, aangezien er sprake is van een toenemende omvang van machines en werktuigen en het noodzakelijk is om het machinepark in pandig te stallen.
4. Reclamant verzoekt om het aspect 'landbouwverkeer' nadrukkelijk op te nemen, waarbij rekening gehouden dient te worden met breedtes, hoogtes en snelheid van het (landbouw)materieel in relatie tot het beheer en inrichting van de wegen in het buitengebied.

**Beantwoording**

1. Voor het bezwaar ten aanzien van de begripsbepaling van loonbedrijven wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.7. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. De planologische situatie ter plaatse in het geldende bestemmingsplan is een-op-een doorvertaald naar het ontwerpbestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan is hier een loonbedrijf met een kleinschalige mestbewerkingsinrichting gevestigd. De mestbewerkingsinrichting is dus volgens het geldende bestemmingsplan een neventak. Het betreft een inrichting voor de lokale verwerking van dunne mest met een capaciteit van 67.500 ton per jaar. De toegekende bedrijfs- en agrarische bestemming komt niet meer overeen met de feitelijke situatie. Het loonbedrijf aan het adres Weseperweg 49 kan worden gezien als hoofdfunctie, waarbij de agrarische bedrijfsactiviteiten dusdanig gering zijn geworden dat deze nog als nevenfunctie kunnen worden gezien. Het loonbedrijf krijgt daarmee ook een bedrijfsbestemming. Dit impliceert dat alle bedrijfsactiviteiten binnen de bestemmings-/bouwvlakken voor de percelen Weseperweg 45 t/m 49 een bedrijfsbestemming krijgen. De bestaande bedrijfsactiviteiten van beide inrichtingen zijn hoger dan de bedrijfsactiviteiten in

categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten worden dus specifiek bestemd. Door de onderlinge verwevenheid vanuit de historie, is het ruimtelijk en milieutechnisch moeilijk een duidelijk onderscheid te maken tussen beide inrichtingen. Vanwege de hiervoor geschetste relevantie is gekozen voor één bestemmingsvlak, waarbij door middel van specifieke aanduidingen een onderscheid wordt gemaakt tussen de beide inrichtingen. De verwerkingscapaciteit van de biomassavergistingsinstallatie wordt in de planregels afgebakend op 67.500 ton per jaar. De mestsilos zijn weliswaar eigendom van het loonbedrijf (recht van opstal), maar behoren volgens de milieuvergunning tot de inrichting van BMEC. Ook de ondergrond van de mestsilos behoort tot BMEC. Als aanduidingsgrens wordt om die redenen de kadastrale grens tussen de percelen 3975 en 3871 aangehouden. De totale bestemmingsgrens blijft ten opzichte van het geldende planologische situatie ongewijzigd. De zienswijze is gegrond.

2. Verwezen wordt naar punt 1.
3. Overeenkomstig het provinciale beleid worden aan de niet-agrarische bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden. Onder beperkte uitbreidingsmogelijkheden wordt verstaan een uitbreiding van maximaal 15% van de aanwezige (vergunde) bebouwing. Er is een ontheffingsregeling opgenomen voor een uitbreiding met maximaal 25% van de bestaande (vergunde) bebouwing voor agrarisch aanverwante bedrijven, mits wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Wanneer een bedrijf met meer dan 25% wil groeien, biedt het bestemmingsplan hiervoor geen mogelijkheden. Bij een dergelijke omvangrijke uitbreiding moet worden overwogen of het bedrijf nog op zijn plek is in het landelijk gebied of dat verplaatsing naar een bedrijventerrein een betere optie is. Deze zienswijze is ongegrond.
4. Het beheer en de inrichting van wegen is geen zaak die in een bestemmingsplan wordt geregeld. Bovendien is het bestemmingsplan op dit onderdeel conserverend (de bestaande situatie wordt bestemd). Met andere woorden: er worden geen nieuwe wegen planologisch mogelijk gemaakt. Dit onderdeel van de zienswijze is derhalve niet relevant voor dit bestemmingsplan en daarom ongegrond.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**236.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Weseperweg 52a te Heeten.

Reclamant maakt bezwaar tegen de toekenning van de bestemming Natuur/Bos op het perceel gelegen tegen het bouwvlak van het perceel aan de Weseperweg 52a. Reclamant is van mening dat de bestemming de milieu- en ontwikkelingsruimte van het agrarisch bedrijf beperkt en dat het gevolgen heeft voor toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning of aanvragen voor een Nb-wetvergunning. Uitbreiden in zuidelijke richting tegen de bestaande gebouwen is niet goed meer mogelijk. Reclamant zou graag willen dat de mogelijkheid blijft bestaan om de aanplant te verplaatsen. Het betreft volgens reclamant een productiebos waarop beheer is afgestemd op het toelaten van inheemse beplanting. Reclamant geeft aan dat het hier een Landbouwontwikkelingsgebied betreft en dat in het kader van de reconstructie functies die belemmerend zijn voor de agrarische functie kunnen worden geweerd.

Door reclamant is ter verduidelijking een kaart toegevoegd in de zienswijze.

**Beantwoording**

Het is niet zo dat de bestemming Natuur een beperking oplevert voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het bouwvlak van reclamant. Het bestemmingsplan bevat geen regels van die aard. Of een perceel met een natuurbestemming beperkingen oplevert voor een nabijgelegen functie wordt niet bepaald in het bestemmingsplan, maar hangt af van de wijze waarop gronden in andere wetgeving worden aangemerkt (bijvoorbeeld de Natuurbeschermingswet). Eventuele beperkingen volgen dan uit die wetgeving en niet uit het bestemmingsplan. De wijze van bestemmen van dit landschapselement is derhalve niet van invloed op de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden. Het verkrijgen van bijvoorbeeld een Nb-wetvergunning wordt hierdoor niet bemoeilijkt.

Het betreft hier een bosje ter grootte van ongeveer 0,5 ha. Volgens het landschapsontwikkelingsplan ligt het bosje in een deelgebied dat wordt getypeerd als een dekzandvlakte. Het landschapsbeleid is erop gericht de aanwezige structuurdragers te behouden en te versterken. Bos behoort tot één van deze structuurdragers voor dit deelgebied. Het uitgangspunt is dus handhaving en versterking van natuurwaarden. De bestemming Natuur voorziet in de bescherming van deze structuurdrager. Het bosje wordt binnen deze bestemming beschermd door een omgevingsvergunning voor werken. Zoals hiervoor aangegeven, levert deze bestemming geen onevenredige beperkingen op voor het aangrenzende agrarische bouwvlak.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## 237.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het bosperceel T88. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. In het bestemmingsplan wordt een maatvoering van 60 m<sup>2</sup> voor stacaravans en bijgebouwen aangehouden. Dit is naar de mening van reclamant een verslechtering ten opzichte van het oude bestemmingsplan en verwijst daarbij naar het collegebesluit van 20 september 2001, notanummer 4748, waarin 65 m<sup>2</sup> wordt toegestaan. Reclamant verzoekt de maatvoering te wijzigen in 70 m<sup>2</sup> en aanvullend 10 m<sup>2</sup> bijgebouwen toe te staan om elke discussie te voorkomen en te voldoen aan de huidige wensen van de creant.
2. Tevens verzoekt reclamant een onderbreking van de groenstrook van 4,5 m op te nemen voor 2 uitwegen, een bestaande aan de rechterkant van het perceel en een in het midden van het perceel (die onlangs is vergund), beide gezien vanaf de Krieghuisweg (reclamant heeft hiervan een tekening bijgevoegd).

### Beantwoording

1. Het door reclamant aangehaalde collegebesluit uit 2001 is niet meer actueel. De gemeenteraad heeft in 2008 het beleidsplan recreatie & toerisme vastgesteld. Dit beleidsplan bevat het actuele toetsingskader voor verblijfsrecreatie. Hierin is een maximale maat van 60 m<sup>2</sup> voor stacaravans opgenomen. Deze maatvoering is in het bestemmingsplan opgenomen als maximale maat voor overige verblijfsrecreatieve objecten (hieronder vallen ook stacaravans). Reclamant voert geen doorslaggevende argumenten aan om deze maatvoering te verhogen.
2. Binnen de bestemming Groen - 1 zijn geen inritten toegestaan. Het realiseren van een inrit is echter uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk, mits de inpassende functie van de groenstrook niet onevenredig wordt aangepast. Om flexibel te zijn in de locatie van de inrit, worden inritten in de regels mogelijk gemaakt en niet op de verbeelding opgenomen.

### Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.

**238.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Wijheseweg 18. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot aanpassing van de voorgestelde bestemming Wonen voor het erf en de Bestemming Agrarisch met Waarden voor de buitenopslag in de bestemming Bedrijfsdoeleinden, omdat deze bestemmingen de reeds 25 jaar ter plaatse bestaande en vergunde bouw- en aannemersactiviteiten niet toestaan. De bestemming moet in ieder geval het erf en de ten zuiden daarvan gelegen opslag omvatten. Tenslotte wordt verwezen naar de Wijheseweg 24, waar in eenzelfde situatie wel een bedrijfsbestemming is toegekend.
2. Reclamant wijst erop dat houtbewerking (kozijnen, deuren, luiken en dergelijke) onderdeel is van de bedrijfsactiviteiten en reclamant verzoekt daarom om duidelijkheid in hoeverre deze vorm van houtbewerking is toegestaan binnen de voorgestelde bestemming.

**Beantwoording**

1. Reclamant refereert aan een kapschuur die op 6 februari 1990 is vergund. Uit de bouwvergunning en ook de bouwaanvraag blijkt niet dat deze schuur ten behoeve van een bouw- en aannemersbedrijf is opgericht. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Voor de locatie Wijheseweg 18 is pas in 2006 een milieuvergunning verleend (oprichtingsvergunning). De stelling dat op deze locatie al 25 jaar een aannemersbedrijf gevestigd is blijkt dus niet uit de voor deze locatie verleende bouw- en milieuvergunningen en het vigerende bestemmingsplan. De milieuvergunning uit 2006 is verleend voor kleinschalig timmerwerk en opslag van bouwmaterialen. Op grond van het bovenstaande, concluderen wij dat er in 2006 gestart is met een bedrijf met het karakter en de omvang van een bedrijf-aan-huis. Een bouw- en aannemersbedrijf is geen functie die in het buitengebied thuishoort. Bij een omvang groter dan de omvang die geldt voor een bedrijf-aan-huis, dient het bedrijf zich op een bedrijventerrein te vestigen. Het is gezien het voorgaande niet wenselijk een bedrijfsbestemming toe te kennen. Dat zou, planologisch gezien, nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf betekenen en dit is in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid voor het buitengebied. De activiteiten mogen worden voortgezet als bedrijf-aan-huis met de maximale omvang die daar bij hoort. Voor de locatie Wijheseweg 24 is in 1993 al een oprichtingsvergunning (milieuvergunning) verleend. Dit bedrijf is ook met een bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Zoals uit het voorgaande blijkt, zijn de bedrijfsmatige activiteiten op nummer 18 van een veel latere datum. Om die reden is voor nummer 24 een bedrijfsbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan en voor nummer 18 niet. Uit bestudering van oude luchtfoto's concluderen wij dat de buitenopslag ten tijde van de terinzagelegging van het vigerende bestemmingsplan nog niet aanwezig was. Er kan wat betreft de buitenopslag geen aanspraak worden gemaakt op het overgangsrecht uit het vigerende plan. Buitenopslag ten behoeve van een aannemersbedrijf is ongewenst in het buitengebied. Er is derhalve geen aanleiding om de buitenopslag die binnen de agrarische bestemming plaatsvindt te legaliseren.
2. Deze activiteit is binnen de woonbestemming toegestaan als kleinschalig bedrijf-aan-huis, mits de omvang beperkt blijft tot 100 m<sup>2</sup> en ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**239.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Wijheseweg 36.

Reclamant verzoekt tot het positief bestemmen van de grondgebonden agrarische activiteiten (fokken, opfokken en trainen van paarden - 30 nge) in aanvulling op de bestemming Agrarisch Intensief.

**Beantwoording**

De locatie heeft een agrarische bestemming met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. De aanduiding 'intensieve veehouderij' betekent niet dat uitsluitend een intensieve veehouderij is toegestaan. Naast een intensieve veehouderij zijn ook andere vormen van agrarische bedrijven toegestaan, waaronder grondgebonden veehouderijen. Een paardenfokkerij valt onder de grondgebonden veehouderijen en is bij recht toegestaan binnen de agrarische bestemmingen. Een paardenfokkerij en een intensieve veehouderij zijn derhalve met de huidige regels al mogelijk. Verwezen wordt naar artikel 3.1 lid a en artikel 1.10 (begrip: 'agrarisch bedrijf').

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **240.**

### **Samenvatting**

Reclamant verzoekt om de bestemming (sw-vbb), oftewel wonen, om te zetten in de bestemming Horeca voor Wijheseweg 37 (en 39) te Broekland, overeenkomstig de bestemming sinds 1951 en overeenkomstig de huidige inrichting en uitstraling van de bebouwing. Hetgeen reclamant ook nadrukkelijk heeft aangegeven in de bedrijfsenquête.

### **Beantwoording**

Ambtelijk is de bestemming Horeca gewijzigd naar Wonen omdat de horeca-activiteiten reeds jaren gestaakt zijn. In het kader van de actualisatie van de drank- en horecavergunningen is reclamant op 22 februari 2006 verzocht na te gaan of de gegevens vermeld op de drank- en horecavergunning, verleend voor de inrichting aan de Wijheseweg 37 te Broekland, nog overeenkomen met de huidige situatie. In een telefoongesprek bleek dat reclamant al meerdere jaren geen gebruik meer maakt van de vergunning. Derhalve is de drank- en horecavergunning van rechtswege komen te vervallen. Uit de foto's bij de zienswijze blijkt dat het pand nog steeds de inrichting van een horecavoorziening heeft. Aangezien alle voorzieningen aanwezig zijn, is het conform reclamant vraagt mogelijk om de locatie weer in gebruik te nemen voor horeca-activiteiten. De locatie wordt conform het verzoek van reclamant teruggebracht naar de vigerende bestemming Horeca.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.



**241.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Wijheseweg 43 te Broekland.

Reclamant maakt bezwaar tegen de vorm van het bouwvlak. Het pluimveebedrijf op het perceel Wijheseweg 43 wordt gevoerd in combinatie met het perceel Wijheseweg 49, waar op dit moment nog de opslag plaatsvindt. Reclamant wil dat het mogelijk is om een opslag te kunnen bouwen op de locatie Wijheseweg 43 en daarvoor zal de vorm van het bouwvlak aangepast moeten worden.

Door reclamant is ter verduidelijking een kaart toegevoegd bij de zienswijze.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om vergroting of vormverandering van het bouwvlak wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1. van de algemene beantwoording. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Gezien de bedrijfsomvang van meer dan 70 nge kan een vergroting van het bouwvlak tot maximaal 1,5 ha worden toegestaan. Als gevolg van een ingediend bouwplan is het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan al aangepast ten opzichte van het vigerende plan. Het bouwvlak zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, voldoet aan het uitgangspunt van concentratie van bebouwing en heeft al een omvang van 1,5 ha. Een vergroting van het bouwvlak boven de 1,5 ha vereist maatwerk en kan niet worden meegenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Alleen een vormverandering kan dan nog aan de orde zijn. Omdat tuinen binnen het bouwvlak moeten liggen en paardenbakken alleen via een afwijkingsbesluit buiten het bouwvlak mogen liggen, is het niet mogelijk om de vorm van het bouwvak te wijzigen zoals reclamant verzoekt, om meer ruimte te krijgen aan de achterzijde van het bouwvlak. Deze vormverandering voldoet ook niet aan het concentratiebeginsel. Wel is het mogelijk om gewenste opslagruimte te situeren aan de voorzijde van het perceel, waar nog voldoende ruimte is. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

## **242.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Wijheseweg 64.

Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van de uitbreiding van de rundveestal.

### **Beantwoording**

Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Reclamant vraagt om een verschuiving van het bouwvlak zodat een nieuwe stal aan de oostzijde kan worden gerealiseerd. Gezien de ruimte die nog beschikbaar is in het bouwvlak is er onvoldoende aanleiding om het bouwvlak te vergroten. Met een verschuiving van het bouwvlak, zoals reclamant verzoekt, kan wel worden ingestemd. Deze verschuiving is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. De vergroting aan de oostzijde wordt gecompenseerd met een verkleining aan de westzijde zodat het oppervlak per saldo gelijk blijft.

### **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**243.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op de Wissinkweg 32. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant heeft in de inspraakronde verzocht om verruiming van het bouwvlak, dit is niet ingewilligd. Reclamant is het daar niet mee eens. Van een bomenrij, die een belangrijk landschapselement zou zijn, is geen sprake. Deze is op meerdere plaatsen onderbroken. Het verplaatsen van de sleufsilos is uit economisch en praktisch oogpunt geen optie. De afstand tot de stallen zal daardoor te groot worden. Tevens heeft er inmiddels een uitbreiding van de ligboxenstal plaatsgehad. Een algehele herinrichting van het erf is gewenst. Bij de uitbreiding van de ligboxenstal is de werktuigenberging komen te vervallen. De cultuurgronden bevinden zich hoofdzakelijk aan de oostzijde van de locatie. De ligboxenstal is daar ook op ingericht, aan de oostzijde van de stal bevindt zich de toegang voor de dieren en voor de machines. Daardoor is er uit een oogpunt van efficiëntie maar 1 plaats voor de werktuigenberging. Daartoe moet het bouwvlak worden vergroot/verplaatst. Reclamant heeft een afbeelding meegestuurd met de gewenste situatie. Reclamant wil de gekapte bomen in redelijkheid herplanten. Reclamant verzoekt het bouwvlak te wijzigen conform de afbeelding die is meegestuurd.
2. Reclamant maakt voorts bezwaar tegen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -1' op het perceel Wissinkweg 32. Reclamant wenst zijn agrarische activiteiten ongestoord te kunnen uitvoeren. Het stuit op bezwaar dat voor het uitvoeren van werken eerst archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In het verleden zijn op het bouwperceel veel grondwerken uitgevoerd. Als gevolg hiervan zijn er zeer waarschijnlijk op de gronden en op het bouwperceel geen onaangeroerde archeologische waarden aanwezig. Verzocht wordt het beleid ten aanzien van Archeologie te schrappen en aan het bouwperceel deze waarde niet toe te kennen.

**Beantwoording**

1. Reclamant verzoekt om het bouwvlak te vergroten in oostelijke richting en in noordelijke richting, waarbij een driehoekje nabij de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning wordt ingeleverd. In 2005 is met betrekking tot deze locatie ook uitgebreid gediscussieerd over het oprichten van een materiaalopslag aan de oostzijde van de bomenrij. Destijds is dit niet gehonoreerd om de volgende redenen:

- ruimte genoeg op de bestaande kavel;
- precedentwerking;
- nieuwe landschapselementen worden niet geacht haalbaar te zijn, het is daarom belangrijk de bestaande in stand te houden.

Op de realisering van een nieuwe ligboxenstal na, is er ruimtelijk niet veel veranderd op deze locatie. Ruimtelijk en landschappelijk gezien is het wenselijker om de door reclamant gewenste verdere ontwikkeling van het bouwvlak aan de westzijde van de bomenrij te houden. In het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat sleufsilos en kuilvoerplaten binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwblok (aansluitend) gerealiseerd mogen worden. Door verplaatsing van de kuilvoerplaten naar deze zone is voldoende ruimte te creëren voor een werktuigenloods.

Uitbreiding van het bouwblok voor de werktuigenloods is niet noodzakelijk. Overeind blijft dat de mestsilo wel positief moet worden bestemd. De gemeente heeft inderdaad geconstateerd dat dit niet het geval is. Voor de mestsilo zal een aanduiding worden opgenomen.

2. Voor de wijze waarop is omgegaan met zienswijzen over archeologie wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.3. Voor deze zienswijze betekent dit het

volgende. Reclamant toont niet met bewijsstukken aan dat de gronden zijn geroerd. Daarbij wordt opgemerkt dat in de bestemmingsregels uitzonderingen zijn opgenomen, waarbij geen archeologisch onderzoek nodig is. Eén van die uitzonderingen is indien gebouwd wordt ter plaatse van bestaande funderingen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. De dubbelbestemming archeologie wordt op de betreffende percelen gehandhaafd.

**Conclusie**

1. De zienswijze van reclamant is op dit punt deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**244.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Wissinkweg 36. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, zoals reeds verzocht in de inspraak, dit ten behoeve van het kunnen aanhouden van de verplichte 100 m afstand tussen veehandelsactiviteiten en het agrarisch bedrijf. Het betreft hierbij geen nieuw bedrijf/nieuwe bedrijfsactiviteiten. Ook acht reclamant dat het belang van een gezond agrarisch bedrijf zwaarder weegt dan het belang van geconcentreerd bouwen.
2. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de dubbelbestemming Waarde - Landschap - 1, omdat ter plaatse geen es aanwezig is.
3. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1, omdat de het bouwvlak in het verleden intensief geroerd is.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Agrarische bedrijven krijgen in dit bestemmingsplan uitbreidingsruimte indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan (zie algemene beantwoording). Onder andere door toepassing van deze voorwaarden vindt de belangenafweging tussen het bedrijfsbelang en andere belangen (bijvoorbeeld behoud van landschappelijke kwaliteiten) plaats. De aanpassing van het bouwvlak, zoals in het kader van de inspraak door reclamant is ingediend, voldoet niet aan deze voorwaarden. Met de voorgestelde aanpassing wordt niet voldaan aan het beginsel van concentratie van bebouwing doordat op een afstand van 100 m van de overige bebouwing wordt gebouwd. Bovendien is, gelet op de bedrijfsomvang van tussen de 40 en 70 nge, een bouwvlak met enige uitbreidingsruimte op zijn plaats. Het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voldoet hieraan. Een vergroting van het bouwvlak is derhalve, ook vanwege de bedrijfsomvang, niet aan de orde. Wij concluderen dat reclamant twee vormen van bedrijvigheid wil combineren die, vanwege de afstandseis van 100 m, redelijkerwijs niet te combineren zijn binnen één bouwvlak. Geadviseerd wordt te bezien of het verplaatsen van één van beide takken naar een ander bouwvlak tot de mogelijkheden behoort. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
2. Uit een nadere beoordeling ter plaatse en bestudering van het Actueel Hoogtebestand Nederland, blijkt inderdaad dat ten zuiden van het bouwvlak van reclamant geen hoogteverschillen meer aanwezig zijn op grond waarvan sprake zou zijn van een es. De dubbelbestemming Waarde - Landschap - 1 wordt aangepast.
3. Voor de zienswijze op de dubbelbestemming Archeologie wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.3. Daarbij wordt opgemerkt dat op grond van artikel 36.2 onder c geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd indien gebouwd wordt ter plaatse van een bestaande fundering. Hiermee wordt al voorkomen dat onderzoek nodig is op plekken waar de grond reeds is geroerd door de bouw van gebouwen. Het is derhalve niet nodig de dubbelbestemming aan te passen.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**245.****Samenvatting***Bestaande situatie*

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Witteveensweg 19. Op de locatie staat een voormalige boerderij, waarvan de deelruimte in 1975 verbouwd is tot woning. Hierdoor werd de situatie gecreëerd om twee gezinnen in de woning te huisvesten. Reclamant is op dat moment in de verbouwde deelruimte gaan wonen en de vader en broer zijn in het bestaande woongedeelte van de woning gebleven. Na het overlijden van vader en verhuizen van broer in 2007 is hun zoon in dit woongedeelte gaan wonen. Dit is nog steeds de situatie. De woning wordt dus al geruime tijd (36 jaar) door twee gezinnen bewoond.

Het onderhouden van de woning vraagt reclamanten teveel, daarom hebben zij besloten een kleinere woning in het dorp te kopen met de wetenschap dat hun twee kinderen zich op deze locatie kunnen huisvesten.

De wens van reclamanten is om ook in de toekomst de woning te behouden in de familie, zodat er een zesde generatie kan wonen. Nadat reclamanten een nieuwe woning hebben gekocht, zijn de kinderen begonnen met toekomstplannen. Een inwoonsituatie is niet wenselijk en reclamanten verzoeken dan ook de aanwezige twee woningen (aaneengebouwd) als zodanig op de bestemmingsplankaart aan te geven.

Reclamant is van mening dat een wijziging van de bestemmingsplankaart in twee wooneenheden (aaneengebouwd) om de volgende redenen een meerwaarde zal hebben:

- de woning wordt al jaren door twee gezinnen bewoond, door dit te wijzigen op de plankaart kan dit ook in de toekomst zo blijven;
- de bestaande bebouwing is aan groot onderhoud of vervanging toe;
- het is door één van hun kinderen financieel onmogelijk om de woning te kopen en leefbaar te verbouwen, met twee gezinnen is dit wel mogelijk;
- met de uitvoering van de plannen blijft het perceel in het bezit van de familie en kan een zesde generatie hier opgroeien;
- de kinderen willen graag blijven wonen op de plek waar ze zijn geboren en opgegroeid;
- een aanpassing van de bestemmingsplankaart werkt niet belemmerend voor burenen/of omliggende agrarische bedrijven.

**Beantwoording**

Voor de wijze waarop wordt omgegaan met verzoeken om woningsplitsing wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.2. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende.

De oorspronkelijke boerderij is in 1975 verbouwd. Hierbij is de deel verbouwd tot woongedeelte. Er is geen vergunning verleend voor het splitsen van de boerderij in 2 zelfstandige woningen. Er is dus sprake van een inwoonsituatie wat ook door reclamant aangegeven wordt en niet van een gesplitste woning. Met het opnemen van een aanduiding '2 woningen' zou, planologisch gezien, een woning worden toegevoegd aan het buitengebied. Dit is in strijd met het restrictieve beleid voor woningen in het buitengebied.

Door het Oversticht is beoordeeld of de boerderij in aanmerking komt voor de aanduiding 'karakteristiek'. Woningssplitsing is bij een karakteristiek pand namelijk wel mogelijk. Uit de beoordeling blijkt dat niet aan de criteria voor een aanduiding 'karakteristiek' wordt voldaan. De zienswijze is ongegrond.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.

**246.****Samenvatting**

Zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Witteveensweg 23. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant woont in een verwevingsgebied en hun bouwblok is aangemerkt als intensieve veehouderij. Het nieuwe bestemmingsplan biedt ruimte voor recreatie. Deze regeling wil reclamant graag toegepast zien in de eigen plannen (artikel 4.6.1r). Reclamant is voornemens een schuur om te bouwen naar 6 plattelandskamers/bed & breakfast (zie de tekening). Deze kamers wil reclamant voorzien van eigen sanitair, de keuken/zitruimte wordt gemeenschappelijk. De historische schuur dateert uit 1900 en willen zij graag behouden in het Sallandse landschap. Zij willen het bouwvlak vergroten.
2. Het huidige bouwblok is niet gericht op uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en voldoet niet aan de mogelijkheden om alle voorzieningen binnen het bouwblok in te passen. Reclamant wil hier graag over in gesprek gaan met de gemeente.

**Beantwoording**

1. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een verzoek voor het realiseren van plattelandskamers worden ingediend. De plannen van reclamant worden verder voor kennisgeving aangenomen. Opgemerkt wordt dat maximaal 5 plattelandskamers als nevenfunctie zijn toegestaan.
2. Conform de beleidsuitgangspunten is vanwege de omvang van het bedrijf (tussen 10 en 40 nge) een bouwvlak, afgestemd op het huidige erf, opgenomen. Uit de zienswijze blijkt niet welke uitbreiding wordt beoogd en op welke wijze het bouwvlak zou moeten worden aangepast.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**247.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op enkele percelen aan de Zonnebergen/Zonnebergendijk. Reclamant maakt bezwaar inzake het voorontwerpbestemmingsplan omdat 3 door hem aangegeven bestaande gebouwen nog niet zijn opgenomen. Reclamant heeft deze 3 gebouwen aangegeven op een tekening die was bijgevoegd bij de eerder ingediende inspraakreactie. De gemeente geeft in haar schrijven van 23 augustus aan dat het betrekking heeft op perceel Woltersweg 4, dit is niet het geval, het landgoed ligt aan de Zonnenbergerdijk en Zonnebergen.

**Beantwoording**

Uit dossieronderzoek blijkt dat de schuur gelegen op het ingesloten weiland al ten tijde van het vigerende bestemmingsplan aanwezig was. Deze schuur valt derhalve onder het overgangsrecht van het vigerende plan en dient daarom nu positief te worden bestemd.

Uit het dossieronderzoek blijkt wat betreft de twee schuurtjes in het bos niet dat deze onder het overgangsrecht van het vigerende plan vallen. De bouwwerken zijn zonder vergunning opgericht en één van beide is dusdanig slecht dat deze niet meer toegankelijk is. Het positief bestemmen van de 2 schuurtjes in het bos wordt, gezien het ontbreken van een concrete functie alsmede de grootte, de verpauperde toestand en de geïsoleerde ligging, niet wenselijk geacht. Voor de op het ingesloten weiland gesitueerde veldschuur wordt, gelet op bovenstaande, een positieve bestemming wel aanvaardbaar geacht. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De in het ingesloten bestemmingsvlak Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden gesitueerde veldschuur wordt in zijn huidige omvang bestemd.

**Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.



**248.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Wolthaarsdijk Oostzijde ongenummerd te Raalte.

1. Reclamant verzoekt op basis van de al aanwezige agrarische bedrijfsactiviteiten en de mogelijkheden van het landbouwontwikkelingsgebied een agrarisch bouwvlak toe te kennen aan het perceel Wolthaarsdijk Oostzijde ongenummerd. Momenteel wordt aan de Crismansweg 1 te Raalte een varkenshouderij gerund met als neventak een paardenhouderij. Deze paardenhouderijtak zal worden uitgebreid en in verband met diergezondheid van de varkenshouderij is het niet wenselijk de paardenhouderijtak uit te breiden op de bestaande locatie. De schuur aan de Wolthaarsdijk Oostzijde wordt nu al gebruikt voor het huisvesten van schapen en paarden en voor de opslag van materialen en het heeft de voorkeur op deze locatie een nevenvestiging paardenhouderij op te starten. De bestaande schuur zal daarvoor gesloopt moeten worden en vervolgens zal een manege met stalling worden gebouwd. Om de bouw te kunnen realiseren zal tevens de naastgelegen grond verworven moeten worden. Tevens is er de wens om een woning op de nieuwe locatie te realiseren zodat het een zelfstandig bedrijf kan worden.
2. De schuur ligt in een LOG. Dit biedt de mogelijkheid voor nieuwvestiging van bedrijven. In feite is hier al sprake van activiteiten en in combinatie met de ligging in een LOG wordt verzocht een bouwvlak toe te kennen. Bedoeling is de bestaande schuur te slopen en nieuw te bouwen met een manege met stalling. Op termijn wil reclamant ook nog een woning realiseren op deze locatie.

*Hoorzitting*

Reclamant betoogt dat de schuur op deze locatie op grond van het overgangsrecht in stand mag blijven.

**Beantwoording**

1. De schuur op deze locatie is zeer klein en zonder vergunning opgericht. Er is op deze locatie duidelijk geen sprake van een zelfstandig functionerend agrarisch bedrijf. Het verzoek van reclamant komt daarom feitelijk neer op nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Het toevoegen van een nieuw bouwvlak is pas mogelijk indien aan de voorwaarden voor nieuwvestiging zoals beschreven in artikel 3.7.1 wordt voldaan. Ook dan dient overigens een aparte procedure te worden doorlopen vanwege de omvang van de ontwikkeling. Het toevoegen van nieuwe agrarische bouwpercelen is een te grote ontwikkeling om mee te nemen in deze bestemmingsplanherziening. Uit de zienswijze blijkt niet dat aan de voorwaarden voor nieuwvestiging wordt voldaan. Zo wordt bijvoorbeeld niet voldaan aan de salderingsvoorwaarde (artikel 3.7.1 lid b).
2. Een LOG is primair bedoeld voor de ontwikkeling van intensieve veehouderij. Daarvan is met de vestiging van een paardenhouderij geen sprake. Bovendien is met deze illegale schuur geen sprake van een zelfstandig functionerend agrarisch bedrijf. Er is bovendien in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak aanwezig zodat dit als nieuwvestiging moet worden gezien. Ten aanzien hiervan wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.

*Hoorzitting*

Uit bestudering van oude luchtfoto's blijkt dat de schuur al enkele decennia op deze locatie staat en daarmee onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan valt. De schuur wordt in zijn huidige omvang alsnog positief bestemd met een aanduiding 'veldschuur'.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

*Hoorzitting*

De verbeelding wordt aangepast.

**249.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Wolthaarsdijk Westzijde 31.

1. Reclamant schetst de voorgeschiedenis met betrekking tot het gebruik en de bestemming van het perceel Wolthaarsdijk WZ 31. Reclamant geeft aan dat in het verleden een juridische procedure heeft plaatsgevonden. De bezwarencommissie heeft toen geconcludeerd dat sprake was van een recreatiewoning en een bouwvergunning verleend moest worden. De bouwvergunning is door de gemeente verleend. Om gelijk te krijgen met betrekking tot woning moest reclamant een nieuwe procedure starten. Dat vond reclamant op basis van een advies van een advocaat toen niet nodig. Reclamant verzoekt het opnemen van de bestemming Wonen voor Wolthaarsdijk WZ 31 te Raalte, omdat het sinds 1985 permanent bewoond is en dit door de gemeente nooit is weersproken. Ook omdat permanente bewoning van het perceel overlast en vernielingen voorkomt. En omdat er bij permanente bewoning geen noodzaak is een hek rond het perceel te plaatsen, wat de natuur (reeën) belemmert.
2. Reclamant verzoekt tot het opnemen van een voldoende ruim bouwvlak voor de bouw van een schuur van minste 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van de recreatieve en agrarische doeleinden van het perceel van reclamant en ter vervanging van bestaande kleine schuren.
3. Indien verzoek onder 1) niet wenselijk is, verzoekt reclamant de bestemming recreatiewoning met permanente bewoning te geven aan Wolthaarsdijk WZ 31 te Raalte.
4. Reclamant wijst erop dat zij geen wensenformulier met betrekking tot het bestemmingsplan hebben gehad.

**Beantwoording**

1. Reclamant merkt terecht op dat op 29 mei 2001 bouwvergunning is verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen van een recreatiewoning op het perceel Wolthaarsdijk WZ 31 te Raalte. Deze vergunning is per abuis niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft een landbouwschuur die illegaal verbouwd is tot recreatiewoning. De laatst verleende bouwvergunning voorziet dus in bouwwerkzaamheden aan een recreatiewoning en niet aan een woning. Reclamant geeft aan al lange tijd onafgebroken te wonen op dit perceel, maar is sinds 24 oktober 2002 niet meer op dit adres ingeschreven. Er wordt geen verder bewijs aangevoerd waaruit blijkt dat de afgelopen jaren sprake is geweest van permanente bewoning. Dit feit, en de hiervoor genoemde bouwvergunning leiden tot de conclusie dat hier sprake is van een recreatiewoning. Het toekennen van een woonbestemming aan deze recreatiewoning past niet in het restrictieve beleid ten aanzien van woningen in het buitengebied. Wij zien dan ook onvoldoende reden om een woonbestemming te hanteren.
2. Het beleid van de gemeente is gericht op het voorkomen van verstening van het buitengebied. Verdere vergroting van deze illegaal tot stand gekomen recreatiewoning is dan ook niet gewenst. Verruiming van het bouwvlak ten behoeve van het realiseren van een bijgebouw is om dezelfde reden niet wenselijk. De recreatiewoning wordt daarom in de huidige omvang bestemd. Het bouwvlak wordt niet aangepast. Er zijn geen bouwvergunningen voor schuren op dit perceel bekend (uitgezonderd de vergunning voor de veldschuur c.q. recreatiewoning). De schuren zijn al in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De zienswijze bevat geen bewijsstukken die de bewering dat deze gebouwen hier reeds jaren staan, staven, waarmee geen beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht uit het vigerende plan. Verdere vergroting van deze strijdige situatie is niet gewenst. Het inruilen van deze gebouwen voor een grotere schuur is dan ook niet wenselijk.

3. Bij de beantwoording onder 1 is aangegeven dat de afgelopen jaren geen sprake is geweest van permanente bewoning. Er is derhalve geen reden om een gedoogbeschikking af te geven voor permanente bewoning van een recreatiewoning.
4. De constatering van reclamant is juist. Alleen bedrijven hebben een inventarisatieformulier ontvangen, omdat zij volgens het beleid ontwikkelingsmogelijkheden hebben, die vervolgens zijn geïnventariseerd. Bewoners van het buitengebied van burgerwoningen en eigenaren van recreatiewoningen hebben geen formulier ontvangen, omdat volgens het beleid voor het buitengebied, hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt zijn en geen verdere inventarisatie behoeven.

#### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**250.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Zonnebergen 12. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant verzoekt om vergroting van het bouwvlak zodanig dat de voor de bedrijfsvoering benodigde mestplaat kan worden aangelegd, zoals weergegeven in de zienswijze. De locatie is ingegeven vanuit logistieke en hygiënische redenen.
2. Reclamant verzoekt tot het verschuiven van de begrenzing van het gebied Waarde - Landschap - 1, omdat de verhoging in het landschap pas begint op het naburige perceel.

**Beantwoording**

1. Het bestemmingsplan bevat reeds een afwijkingsbevoegdheid om mestopslag buiten het bouwperceel toe te staan. Het is niet noodzakelijk het bouwvlak hier voor aan te passen.
2. De ligging van de es is in het veld gecontroleerd. Daaruit blijkt dat de bewering van reclamant juist is. De es is aan de noordzijde niet zichtbaar. De dubbelbestemming Waarde - Landschap - 1 wordt aangepast.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 251.

### Samenvatting

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Zonnenbergerdijk 2, Parc Salland.

De zienswijze heeft betrekking op artikel 19 met bijbehorend kaartblad nr. 11. Blijkens vermeld kaartblad is het recreatieterrein bestemd voor recreatiewoningen met bijbehorende centrale voorzieningen ten dienste van de bestemming. Op het recreatieterrein is een bouwvlak aangeduid waar centrale voorzieningen zouden zijn gebouwd c.q. zouden mogen worden gebouwd. Dit is in meerdere opzichten onjuist:

1. Kaartblad 11 geeft niet de werkelijkheid weer. Het Parc heeft de afmetingen en omvang zoals in de bijlage bij de zienswijze vermeld. De toegang tot het park bevindt zich aan de westzijde ervan. Het adres is Zonnenbergerdijk nr. 2 en niet nr. 4. Het bouwvlak op de planologische tekening is buiten het terrein gelegen.
2. De tekening geeft nog de oude situatie weer, waarin het bouwvlak staat voor de centrale voorzieningen van de voormalige camping 'De Ommezwaai' (deze staat in bijlage 2 vermeld). Op deze kaart staan naast voorzieningen ook de bedrijfswoning vermeld. Deze zijn echter gesloopt na aankoop door een projectontwikkelaar.
3. De woning gelegen op nr. 4, is ten onrechte niet als woning opgenomen op de tekening. De woning is aangemerkt als bedrijfswoning voor het bungalowpark. Deze woning is vanaf begin jaren '60 altijd een burgerwoning geweest en gebleven (zie bijlage 3).
4. In de aanvangsperiode van de camping is de woning Zonnenbergerdijk 4 geregistreerd als bedrijfswoning van de camping, voordat Zonnenbergerdijk 2 was gebouwd. Nadat de woning aan de Zonnenbergerdijk 2 was gebouwd, is de planologische situatie van nr. 4 als bedrijfswoning van de camping nooit gecorrigeerd. In plaats van een bouwvlak dient er op de kaart dus een W te staan, zoals in bijlage 1 is aangegeven (de werkelijke situatie).
5. Het park is gericht op rustzoekers en beschikt niet over centrale voorzieningen. Het park heeft echter wel een bedrijfswoning nodig (artikel 1.21). Gelet op de bestemming van het park, waarin geen permanente bewoning door de eigenaren is toegestaan, is er behoefte aan een persoon die toezicht houdt en de verhuur van de woningen regelt (circa tweederde van de woningen wordt verhuurd).
6. Op dit moment worden de beheerswerkzaamheden verricht door twee personen vanaf 2 adressen, Dit is niet structureel, immers volledig afhankelijk van de persoonlijke situatie van het beheerderspaar. Er is een structurele voorziening nodig voor de toekomst en die bestaat uit een bedrijfswoning. Reclamant wenst geen dienstwoning op het park die qua uiterlijk en omvang veel afwijkt van de recreatiewoningen. De dienstwoning zal één van de beide typen recreatiewoningen worden, ofwel een Bosvilla ofwel een Sallandse Hoeve, met een inhoud van 300-400 m<sup>3</sup>.

Reclamant verzoekt de zienswijzen te volgen en een bedrijfswoning op het terrein toe te staan.

### Beantwoording

1. De situatie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is conform de situatie uit het vigerende bestemmingsplan. Deze planologische situatie vindt, zoals reclamant terecht opmerkt, zijn basis in de camping die hier voorheen was. Wij delen de mening van reclamant dat deze situatie geen recht doet aan het feitelijk gebruik. Een terrein met recreatiewoningen is in de plaats gekomen voor deze camping. Het terrein kent geen centrale voorzieningen, noch zijn er plannen voor het realiseren van centrale voorzieningen. De woningen worden ook niet via een centrale organisatie verhuurd. De woning op nummer 4 is niet als bedrijfswoning in gebruik. Het terrein wordt conform de huidige

afmetingen bestemd met de bestemming RVR2. Deze bestemming doet meer recht aan de situatie op Parc Salland.

2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
3. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
4. De woning Zonnenbergdijk 4 is niet in gebruik als bedrijfswoning van Parc Salland. Deze woning was de bedrijfswoning bij de voormalige camping op deze locatie. De woning Zonnenbergdijk 4 wordt voorzien van een woonbestemming. De omliggende gronden die niet horen bij Parc Salland worden voorzien van een bestemming Natuur en Agrarisch.
5. Het toekennen van een woonbestemming aan nr. 4 en het toevoegen van een bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning op nummer 2 zou betekenen dat een woning aan het buitengebied wordt toegevoegd. Dit is in strijd met het restrictief beleid ten aanzien van woningen in het buitengebied. Een bedrijfswoning is naar onze mening ook niet nodig gelet op de wijze van exploiteren van dit recreatieterrein: er is geen sprake van 1 eigenaar of organisatie die zorg draagt voor beheer en verhuur van het gehele park. De noodzaak van een bedrijfswoning op Parc Salland vinden wij onvoldoende aannemelijk gemaakt.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. Verwezen wordt naar de conclusie onder 1.
3. Verwezen wordt naar de conclusie onder 1.
4. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**252.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op Parc Salland gelegen op het perceel Zonnenbergdijk 2 te Heeten. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant merkt op dat de regels van R-VR-1 niet goed passen bij Parc Salland en vraagt of de regels voor R-VR-2 hier niet van toepassing moeten zijn. Verzocht wordt de regels van R-VR-2 toe te passen.
2. Verzocht wordt hierbij geen overkappingen en overige bouwwerken toe te staan.
3. Reclamant merkt op dat de recreatiewoningen op Parc Salland niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.
4. Reclamant merkt op dat nog een deel weiland en bos met woning zijn opgenomen die niet tot de eigendommen van de VVE van Parc Salland horen. Verzocht wordt dit terrein af te scheiden van de rest door hier een bestemming R-VR-2 op te houden.

**Beantwoording**

1. De gemeente is het op dit punt eens met reclamant. Het betreft een complex met individueel verkochte recreatiewoningen (meerdere eigenaren). Er is geen sprake van een bedrijfsmatige exploitatie door 1 organisatie. In een andere zienswijze is tevens verzocht om het vlak voor centrale voorzieningen (waarin een woning staat en dat buiten het huidige park ligt) en het bijbehorende bos los van het recreatiepark te zien en als Natuur en Wonen te bestemmen. Ook de eigenaar van die woning vraagt hierom in een zienswijze. Conclusie: verschillende reclamanten doen hetzelfde verzoek en de gemeente ziet geen argumenten om hier geen gehoor aan te geven. De regels van RVR2 zijn inderdaad beter passend bij de huidige situatie.
2. Private afspraken zijn niet planologisch relevant. Er worden geen inhoudelijke argumenten aangedragen om deze regel aan te passen. Bij een deel van de eigenaren bestaat blijkbaar de behoefte om bouwwerken c.q. overkappingen te plaatsen gezien het feit dat al enkele overkappingen zijn geplaatst. Onduidelijk is of reclamant voor alle eigenaren spreekt en in hoeverre voor deze aanpassing draagvlak is onder de overige eigenaren. Uit planologisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het toestaan van overkappingen met een maximum oppervlak van 25 m<sup>2</sup>.
3. De door reclamant gemaakte opmerking is correct. Door de bestemming te wijzigen in RVR2 komt ook de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie te vervallen. Hiermee wordt de feitelijke situatie bestemd.
4. De woning Zonnenbergdijk 4 is niet in gebruik als bedrijfswoning van Parc Salland. Deze woning was de bedrijfswoning bij de voormalige camping op deze locatie. De woning Zonnenbergdijk 4 wordt voorzien van een woonbestemming. De omliggende gronden die niet horen bij Parc Salland worden voorzien van een bestemming Natuur en Agrarisch.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.



**253.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Zonnenbergdijk 4 te Heeten. Reclamant heeft bezwaar tegen de toekenning van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1' aan het perceel Zonnenbergdijk 4 en verzoekt om het perceel als 'Wonen' te bestemmen, het omliggende bosgebied als 'Natuur' en het weiland aan de weg als 'Agrarisch gebied'. Vanuit de woning op dit perceel is volgens reclamant in de jaren '70 in de wintermaanden slechts toezicht gehouden op het aangrenzende verblijfsrecreatiepark Parc Salland, maar vanaf de jaren '80 is er geen relatie meer. De woning is dus nooit een bedrijfswoning geweest, maar zou bestemd moeten worden als burgerwoning. Reclamant geeft aan dat als conform de feitelijke situatie wordt bestemd, er in het bosgebied en het weiland geen recreatiewoningen meer gerealiseerd kunnen worden, wat volgens het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte nu wel mogelijk is.

Door reclamant is ter verduidelijking een kaart en een volmacht bij de zienswijze gevoegd.

**Beantwoording**

De woning Zonnenbergdijk 4 is niet in gebruik als bedrijfswoning van Parc Salland. Deze woning was de bedrijfswoning bij de voormalige camping op deze locatie. De woning Zonnenbergdijk 4 wordt voorzien van een woonbestemming. De omliggende gronden die niet horen bij Parc Salland worden voorzien van een bestemming Natuur en Agrarisch.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

## 254.

### Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Zuthemerweg 1. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Om de bedrijfsontwikkeling van reclamant niet te beperken, moet een afstand van 100 m worden aangehouden tussen het agrarisch bedrijf aan de Zuthemerweg 1 en het bungalowpark Old Heino. Deze afstand is wettelijk verplicht. Het is daarom vreemd dat binnen deze zone, waar een aanduiding 'bebouwing uitgesloten' geldt, een bouwvlak is geprojecteerd. Verzocht wordt dit bouwvlak te verwijderen.
2. Om discussie te voorkomen wordt verzocht het gehele bouwvlak van de verbeelding te verwijderen. Indien het bouwvlak niet verdwijnt wordt verzocht dit naar het oosten op te schuiven, zodat het bouwvlak niet meer is gelegen in de zone 'bebouwing uitgesloten'.
3. Reclamant kan zich niet verenigen dat binnen de zone 'bebouwing uitgesloten' 170 recreatiewoningen zijn toegestaan. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt verzocht de recreatiebestemming terug te leggen zodat deze niet in deze zone ligt.
4. Alternatieve locatie voor de recreatiewoningen liggen in het oosten (zie meegezonden kaart). Dat deze ruimte nog niet is benut heeft mogelijk te maken met het bedrijf aan de Zwolseweg 69. Het is vreemd dat er geen aanduiding op dit bouwvlak is gegeven over het soort bedrijf dat hier is gevestigd. Reclamant is van mening dat hier geen bedrijf meer is, zodat de bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming.
5. Er zijn gesprekken gaande tussen reclamant en park Old Heino. Het bungalowpark heeft plannen om uit te breiden. Tijdens dit overleg zou overeenstemming kunnen worden bereikt over de sloop van een voormalige varkensstal en verplaatsing van de westzijde van het bouwvlak naar de noordzijde. Reclamant zal uiterlijk 9 december 2011 aangeven of dit punt van de zienswijze in stand moet blijven. Komt er voor 9 december geen reactie dan vervalt dit punt van de zienswijze.
6. De mogelijkheid voor overschrijding van het bouwvlak na afwijken van de bouwregels is te beperkt, aldus reclamant. Daarom verzoekt reclamant de oppervlakte ervan te vergroten van maximaal 100 m<sup>2</sup> naar maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### Beantwoording

1. De aanduiding 'bebouwing uitgesloten' vindt zijn oorsprong in het vigerende bestemmingsplan 'Landgoed Old Heino'. Met deze aanduiding werd beoogd te voorkomen dat beperkingen ontstonden voor het agrarisch bedrijf aan de Zuthemerweg 1. De afstand van 100 m was gebaseerd op de toen geldende 'Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996'. Uit nadere bestudering van het vigerende bestemmingsplan en het goedkeuringsbesluit van dat plan blijkt het volgende:

De provincie heeft destijds goedkeuring onthouden aan de recreatieve bestemming ter plaatse van deze aanduiding, omdat hier slechts de bouw van recreatiewoningen werd uitgesloten en andere geurgevoelige voorzieningen (bijvoorbeeld centrumvoorzieningen of sportvelden) wel werden toegestaan. Op die wijze konden toch geurgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen deze zone, wat reden voor de provincie vormde om goedkeuring te onthouden aan dit onderdeel van het plan. Per abuis zijn ter plaatse van deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied alleen recreatiewoningen en overige verblijfsrecreatieve objecten uitgesloten. Dit is geregeld in artikel 19.2 lid e. Aan dit lid wordt toegevoegd: 'en andere geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij'. Op deze wijze wordt voorkomen dat geurgevoelige objecten, anders dan recreatiewoningen en overige verblijfsrecreatieve objecten, binnen deze zone worden gerealiseerd. Het bouwvlak kan ter plaatse van

deze aanduiding intact blijven, omdat niet-geurgevoelige objecten of voorzieningen nog wel binnen het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op de actuele milieuwetgeving (Wet geurhinder en veehouderij) kan de zone van 100 m worden teruggebracht tot 50 m. De reden hiervoor is als volgt:

Ten tijde van de vaststelling van het vigerende plan gold de 'Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996'. Deze richtlijn ging uit van vier categorieën met een verschillende mate van bescherming. Verblijfsrecreatie behoorde tot categorie I en objecten van dagrecreatie (zoals zwembaden en sportvelden) behoorden tot categorie II. Bij deze categorieën diende een afstand van 100 m tot het bedrijf aan de Zuthemerweg 1 in acht te worden genomen. Met ingang van 1 januari 2007 is de geurregeling ingrijpend gewijzigd. De Wet geurhinder en veehouderij is nu van toepassing. Er bestaan in deze Wet nog maar twee categorieën, namelijk binnen en buiten de bebouwde kom. Alleen geurgevoelige objecten (gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt) worden nog tegen geurhinder beschermd. Gelet op de ligging buiten de bebouwde kom en de aard van het bedrijf aan de Zuthemerweg 1, is een afstand van 50 m volgens de huidige wetgeving voldoende.

De zone van 100 m, zoals die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen, is derhalve niet meer actueel en wordt aangepast naar 50 m. Opgemerkt wordt dat privaatrechtelijke afspraken over deze zone niet relevant zijn voor het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

3. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1. Verschuiving naar het oosten is niet zinvol gezien de daar al aanwezige recreatiewoningen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwing uitgesloten' is oprichten van recreatiewoningen en 'overige verblijfsrecreatieve objecten' al expliciet uitgesloten in de regels. Zoals onder 1 gesteld, wordt deze regel nog uitgebreid, zodat ook geen andere geurgevoelige objecten binnen deze zone kunnen worden gerealiseerd. Over het al dan niet mogen oprichten van recreatiewoningen in deze zone kan naar onze mening dan ook geen onduidelijkheid bestaan. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
4. Het bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid om op bedoelde locatie recreatiewoningen te realiseren. Op de locatie Zwolseweg 69 zijn geen bedrijfsactiviteiten meer bij de gemeente bekend. De bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming.
5. Er is geen reactie van reclamant ontvangen. Dit onderdeel van de zienswijze is daarom vervallen.
6. Zie algemene beantwoording onder 2.2.1.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
5. De zienswijze is op dit punt vervallen.
6. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.

**255.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Zuthemerweg 22. Reclamant heeft de volgende zienswijzen:

1. Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, zoals weergegeven in de zienswijze, ten behoeve van uitbreiding van het bedrijf, waarvan de plannen bij de gemeente bekend zijn.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming Landschapswaarden, omdat daarin voor het bedrijf noodzakelijk opslag van mest en ruwvoeder in de vorm van een foliebassin of sleufsilos is verbonden aan een vergunningsplicht. Reclamant ziet graag bevestigd dat de gewenste opslag wordt vergund.
3. Reclamant verzoekt tot het opnemen van de mogelijkheid van een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning, omdat reclamant de samenwerking is aangegaan met een derde, waarvan het wenselijk is dat deze bij het bedrijf woont.
4. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 1 en 2, omdat deze beperkingen opleggen bij werken groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup>.

**Beantwoording**

1. Voor de wijze waarop omgegaan wordt met verzoeken om aanpassing of vergroting van het bouwvlak wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Gezien de huidige bedrijfsomvang en de plannen zoals beschreven in het genoemde bedrijfsplan, zal binnen deze planperiode sprake zijn van een bedrijf met een omvang van meer dan 70 nge. Het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan heeft echter al een omvang van 1,5 ha. Binnen dit bouwvlak is nog voldoende ruimte voor uitbreiding. Er is derhalve geen noodzaak voor een verdere vergroting van het bouwvlak. Beoordeeld is of middels een vormverandering aan de wens van reclamant tegemoet kan worden gekomen. Dit is het geval. Het door reclamant voorgestelde bouwvlak wordt enigszins aangepast overgenomen zodat voldaan wordt aan het principe van concentratie van bebouwing en het oppervlak beperkt blijft tot 1,5 ha.
2. In de bestemmingen AW-L en AW-NL is sprake van landschappelijke waarden die bescherming behoeven. Om die reden zijn sleufsilos en dergelijke pas na een nadere afweging toegestaan buiten het bouwvlak. Het bezwaar tegen dit onderdeel van het plan wordt niet met argumenten onderbouwd. Er is dan ook geen reden het plan aan te passen. De vergunning zal worden verleend indien aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid wordt voldaan.
3. Het bestemmingsplan bevat reeds een mogelijkheid om een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning te realiseren, mits aan de voorwaarden voor de daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.
4. Voor de zienswijze op de dubbelbestemming Archeologie wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.3. Voor deze zienswijze betekent dit het volgende. Het bezwaar tegen de dubbelbestemming wordt door reclamant niet onderbouwd. Er is derhalve geen reden de dubbelbestemming aan te passen.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De verbeelding wordt aanpast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## **256.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Zuthemerweg 23.

Reclamant geeft aan dat het bouwvlak van de woning niet goed is ingetekend. Het bouwvlak is te klein. Er is een verleende bouwvergunning voor een bijgebouw die buiten het nu ingetekende vlak komt te liggen. Het bouwvlak dient zodanig te worden aangepast dat het vergunde, nog te realiseren, bijgebouw binnen het bouwvlak komt te liggen.

### **Beantwoording**

Op basis van archiefonderzoek is inderdaad gebleken dat er in 2009 een bouwvergunning verleend is voor de te bouwen bijgebouw. Het betreft een specifieke afspraak in het kader van de Rood voor Rood-regeling. Indien het bijgebouw gebouwd zal worden, dan valt deze buiten het bouwvlak. Dit zal worden aangepast, zodat het bijgebouw en erf binnen het bouwvlak vallen. Ambtelijk wordt opgemerkt dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 150 m<sup>2</sup> mag bedragen. Dit zal door middel van een aanduiding worden opgenomen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding en de regels worden aangepast.

**257.****Samenvatting**

De zienschwijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Zwolseweg 50, Landgoed de Gunne. Reclamant heeft de volgende zienschwijzen:

1. In het kader van de ruilverkaveling is het later aan het landgoed toebedeelde perceel, kadastraal sectie G nr. 392 bebost. In het vastgestelde voorontwerpbestemmingsplan had dit perceel de bestemming 'Natuur', nu heeft het de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' (AW-L). Dit wil reclamant graag wijzigen in de bestemming 'Natuur'.
2. De landbouwpercelen gelegen op de percelen kadastraal bekend als Heino, sectie G, nummers 385 en 401 en sectie I, nummers 89, 90 en 383 zijn ten onrechte op de plankaart opgenomen als 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap (AW-NL). Evenals de andere percelen landbouwgrond op het landgoed, dient dit te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'(AW-L). Hiervoor is al eerder bezwaar aangetekend (17 maart 2010) en door de gemeente is geantwoord dat de bestemming gewijzigd zou worden. Dit is niet gebeurd in de beantwoording (zie bijlage 1, onder A1 en A2).
3. Bouwblok Zwolseweg 52: dit is volgens reclamant niet correct ingetekend. In de zuidoosthoek is er een hap uit. Het betreft erfverharding en tuin. Het bouwblok dient in de zuidwesthoek te worden uitgebreid. De gemeente geeft als reactie dat het bouwblok conform het vigerende plan is opgenomen. De ter plaatse aanwezige verharding dateert echter van voor de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om voornoemde 'hap' aan het bouwblok toe te voegen.
4. Bestemmingsvlakken Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2: de gemeente heeft perceelsgedeelten met deze dubbelbestemmingen gegeven. Ook laag gelegen gedeelten, kadastraal sectie I, nrs. 5, 17, 23 en 24 en sectie I, nrs. 18, 19, 21 en 26. Deze laag gelegen percelen zijn van oorsprong zeer nat en drassing. Indien men de bewoningsgeschiedenis in ogenschouw neemt, is het niet waarschijnlijk dat men zich hier vroeger vestigde en derhalve geen middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarden hebben. Reclamant verzoekt deze dubbelbestemmingen niet op te nemen.
5. Bestemmingsvlakken Waarde - landschap - 1. De met deze dubbelbestemming bestemde percelen zijn mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met essen. Op de plankaart is de gemeente voornemens om een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie I, nrs. 5 (ged.) en 16 (ged.), doorlopend op Heino, sectie I, nr. 25 (ged.), alsmede percelen bos en landbouwgrond, sectie G, nrs. 385 (ged.), 392 (ged.) en 401 (ged.) en sectie I, nrs. 89 en 90 (ged.) ten dele deze dubbelbestemming te geven. Het blijken echter geen essen, maar dekzandruggen (zEZ21), welke bovendien ten dele in de crisisjaren van de vorige eeuw als werkverschaffingsprojecten ontbost en vergraven is. Daar het geen esgrond betreft, is deze dubbelbestemming ten onrechte. Reclamant verzoekt om deze dubbelbestemming van betreffende percelen af te halen.
6. Het bouwblok is een cruciaal onderdeel voor de exploitatie van het landgoed. Sinds de stichting in 1896 van de eerste schuur op deze locatie, is dit erfperceel tevens functioneel voor de opslag van bosbouwmaterialen, alsmede voor het verwerken en opslag van hout, geproduceerd op het landgoed. Bosbouw ontbreekt echter in de opsomming van artikel 1, lid 1.10. In de beantwoording door de gemeente geeft zij aan: aangezien het in dit geval om een legale situatie gaat, kan het huidige gebruik worden voortgezet. Indien er voor een periode langer dan een jaar geen hout meer ligt opgeslagen, dan is het op basis van het overgangsrecht (artikel 52.2 onder c) verboden daarna nog hout op te slaan. Reclamant verzoekt het bosbouw(bedrijf) toe te voegen aan de definitie agrarisch bedrijf door het op te nemen in de opsomming in artikel 1 lid 1.10. Subsidiair verzoekt

- reclamant om voor deze situatie een functieaanduiding 'bosbouwbedrijf' in te voeren en in de bestemmingsomschrijving van de artikelen 3, 4 en 5 'tevens bosbouwbedrijf' op te nemen.
7. De omschrijving landhuis, landgoed en buitenplaats is nog steeds niet goed. Reclamant refereert aan zijn schriftelijke reactie van 17 maart 2010. In het nieuwe bestemmingsplan Den Alerdinck II is een omschrijving van landgoed geaccepteerd die wellicht voldoet. Reclamant krijgt graag inzage in dit plan en behoudt zich het recht voor een aanvullende zienswijze hierover in te dienen.
  8. Op de plankaart treft reclamant de nadere aanduiding 'landgoed' aan. Weliswaar per abuis niet het gehele gebied, maar toch een groot deel van het landgoed. Vanuit de landgoederen is diverse keren nadrukkelijk verzocht om voor het grondgebied van de landgoederen in de voorschriften de dubbelbestemming Landgoed op te nemen. Ook heeft het gehele landgoed niet de gebiedsaanduiding 'landgoed' gekregen. Dit terwijl de gemeente dit wel aangeeft in de Nota van Uitgangspunten (paragraaf 11.1). Reclamant verzoekt met klem deze dubbelbestemming alsnog op te nemen.
  9. De in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde dubbelbestemming blijft beperkt tot de hoofdbestemming 'Landhuis'. met tuin en parkachtige omgeving. Bovendien is de flexibiliteit te beperkt. Gepleit wordt voor toepassing op ten minste alle 'rood' c.q. bouwvlakken op het landgoed en ruimere mogelijkheden conform het overige buitengebied.
  10. Niet duidelijk is hoe de gemeente voornemens is de dubbelbestemming landgoed in het nieuwe bestemmingsplan Den Alerdinck II te regelen. Reclamant krijgt graag inzage in dit plan en behoudt zich het recht om een aanvullende zienswijze hierover in te dienen.
  11. In bijlage 2 van de toelichting geeft de gemeente op het kaartmateriaal slechts het zuidelijke gedeelte van landgoed 'De Gunne' weer. Het historische landgoed wordt niet in volle omvang weergegeven, zelfs de wettelijk beschermde historische buitenplaats niet. De kracht van landgoederen wordt vooral gekenmerkt door de eenheid van beheer, het multifunctionele karakter en de economische eenheid. Samen hebben deze punten in de loop der tijden ervoor gezorgd dat landgoederen met hun tijd mee konden gaan en in konden spelen op externe ontwikkelingen. Enerzijds voor duidelijkheid voor planontwikkelaars en anderzijds om voor het gehele landgoed dezelfde rechtspositie te hebben en eenheid te behouden, zal het landgoed volledig op het kaartmateriaal moeten worden weergegeven.
  12. Beschermde historische buitenplaats. Rond 1730 is het landgoed aangelegd. Hierdoor is een aanzienlijk deel van het zuidelijke gedeelte van het landgoed aangewezen als een beschermde historische buitenplaats in de zin van de Monumentenwet. Reclamant verzoekt dit op te nemen op de kaart, zodat er geen ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.
  13. Reclamant mist de bepalingen ter bescherming van natuur en cultuurhistorische waarden rond de landgoederen. Het OPG stelt dat een beschermingszone van 500 m ter bescherming van het landgoed tegen verstorende ontwikkelingen noodzakelijk is. Reclamant verzoekt om een dergelijke beschermingszone rondom de landgoederen op te nemen.
  14. Op dit moment vinden er vergaande overleggen plaats om in het kader van Rood voor Rood als vervolgfunctie als alternatieve locatie één compensatiewoning te realiseren op een perceel landbouwgrond gelegen nabij de Zuthemerweg te Heino. Betreffend perceel is kadastraal bekend gemeente Heino, sectie G. nummer 401 (ged.). Reclamant verzoekt de gemeente om een bouwvlak op dit perceel landbouwgrond op te nemen om burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven het plan te kunnen wijzigen. Door de plaatselijke situering zijn de negatieve effecten van 1 compensatiewoning verwaarloosbaar.



15. Wat betreft de bestemmingsregels Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden verzoekt reclamant de gemeente om de wijzigingsbevoegdheid minimaal voor het grondgebied van de landgoederen te verruimen door het ook mogelijk te maken een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood buiten de bouwvlakken mogelijk te maken. Het vraagt een aanpassing van de artikelen 3.7.6, 4.8.6 en 5.8.5. Dit moet het mogelijk maken om de noodzakelijke extra inkomsten voor de instandhouding van het landgoed veilig te stellen, zonder bestaande landschappelijke, historische erfpercelen te ontsieren met een extra woning.
16. Zwolseweg 50 te Heino. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mogen er op deze buitenplaats bijgebouwen worden gebouwd. Volgens de bouwregels in het voorontwerpbestemmingsplan mochten deze ook gebouwd worden. Daarentegen mogen er volgens de bouwregels in het ontwerpbestemmingsplan geen bijgebouwen worden bijgebouwd. Bepalend is de bestaande situatie. In de beantwoording door de gemeente onder punt 2.2.7 geeft de gemeente aan dat nieuwbouw in principe niet toelaatbaar is, waarbij medewerking aan nieuwbouw kan worden verleend als dit de kwaliteiten van het landhuis en de omliggende gronden vergroot. Indien hiermee de gemeente wil zeggen dat zij geen medewerking wil verlenen voor de bouw van een houtgestookte cv-installatie aan de achterzijde van het huis (in verband met brandveiligheid van het cultureel erfgoed losstaand), dan verneemt reclamant dit graag.
17. Twentseweg 3 te Heino. Bij partiële herziening nr. 21 Twentseweg is de bestemming van dit object gewijzigd. Bij besluit van 3 oktober 2006 heeft het toenmalige college vrijstelling verleend op grond van artikel 17, lid C, sub 2a voor bewoning door mensen die geen betrokkenheid hebben bij het beheer van het landgoed. Op 30 juni 2010 heeft de gemeente positief geoordeeld in een door het landgoed ingediende aanvraag 'vooroverleg bouwaanvraag Twentseweg 3', betreffende een uitbouw en verbouw. Op basis van de bouwvoorschriften uit de partiële herziening mag er ter plaatse een woning van maximaal 600 m<sup>3</sup> gebouwd worden en zijn er ook bouwvoorschriften c.q. bouw mogelijkheden voor bijgebouwen gesteld. De bouwregelnorm voor het buitengebied is thans verruimd naar maximaal 750 m<sup>3</sup> voor de woning en 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen, waarvoor laatstgenoemde nog verruimingsmogelijkheden zijn. De thans aanwezige woning is klein, terwijl bijgebouwen thans niet meer aanwezig zijn en dus ontbreken. Blijkens de bouwvoorschriften die in het ontwerpbestemmingsplan gelden voor de bestemming 'Landhuis' is voor dit perceel de maximale inhoud van de woning de bestaande inhoud en de maximale oppervlakte voor de bijgebouwen de bestaande oppervlakte van de thans aanwezige bijgebouwen. Daar de thans aanwezige woning klein is, bijgebouwen thans ontbreken en reclamant op basis van de vigerende bestemming recht heeft op meer bouwvolume, kan reclamant niet instemmen met de in het ontwerpbestemmingsplan onder 13.2 voorgestelde bouwregels en verzoekt primair om de bouwregels voor dit perceel gelijk te stellen aan de bouwregels geldend voor objecten met de bestemming 'Wonen' (artikel 31) in het buitengebied en subsidiair de bestemming 'Landhuis' voor dit perceel te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.
18. Houtproductie is sinds de 18<sup>e</sup> eeuw de hoofdbestemming van de op het landgoed aanwezige bosgronden. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze percelen de bestemming 'Bos', waarbij houtproductie één van de planologische hoofddoeleinden is. Bosbouw is één van de economische pijlers die hard nodig is om een landgoed financieel exploitabel te kunnen houden. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente deze percelen bosgrond de bestemming 'Natuur' gegeven. De reactie van de gemeente wordt door reclamant afgewezen. Bosbouw is geen nevenproductie van natuur. Het bestemmingsplan dient zich volgens reclamant te richten op de ruimtelijke ordening en niet gebruikt te worden als een aanvullend natuurbeschermingsinstrument. Voor laatstgenoemde zijn juist andere wetgevingen bedoeld.

19. Bij artikel 16.4.2 onder a is opgenomen dat het verwijderen en kappen van bomen of andere opgaande beplanting niet geldt voor normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming. Reclamant vraagt om een nadere toelichting: wat moet er volgens de uitleg verstaan worden onder normaal onderhoud en beheer en indien er houtopslag plaatsvindt wordt de netto verkoopopbrengst niet ten dienste van de bestemming natuur aangewend, maar ten dienste van de instandhouding en versterking van het landgoed. Voor zover de gemeente kaalkap (gevolgd door bosverjonging) van bosvlakken niet beschouwt als een normale vorm van onderhoud en beheer en een dergelijke activiteit omgevingsvergunningplichtig maakt, dan wijst reclamant dit af en doet nu reeds een beroep op het overgangsrecht.
20. Niet duidelijk is hoe de gemeente voornemens is de bossen binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Den Alerdinck II te bestemmen. Reclamant verzoekt om inzage in dit plan en behoudt zich het recht om alsnog een zienswijze in te dienen.
21. Antennemasten: om antennemasten niet in de bewoonde wereld te plaatsen, zien we antennemasten veelvuldig in bos- en natuurgebieden. In artikel 16.2 zijn in tegenstelling tot onder 25.2 geen bouwregels geformuleerd die het mogelijk maken om antennemasten te realiseren. Ook zijn er onder 16.3 voor het bevoegd gezag geen mogelijkheden om bij een omgevingsvergunning antennemasten te kunnen realiseren. Reclamant verzoekt om de in artikel 16 geformuleerde regels met betrekking tot antennemasten uit te breiden met zoals die onder artikel 25.2 onder e wel mogelijk zijn. Natuur en antennemasten blijken heel goed samen te gaan.
22. Parkeervoorzieningen: in verband met recreanten zal de aanleg van parkeervoorzieningen ook mogelijk moeten zijn binnen de bestemming 'Natuur'. Reclamant verzoekt de opsomming bij 16.1 onder h uit te breiden met parkeervoorzieningen.
23. Bij de bestemmingsomschrijving geeft de gemeente aan dat deze gronden onder meer bestemd zijn voor reclame-uitingen en antennemasten. Reclamant verzoekt deze mogelijkheid in te perken en in ieder geval verlichte reclame-uitingen en antennemasten niet toe te staan, dan wel omgevingsvergunningplichtig te stellen.
24. Reclamant verzoekt straatverlichting nabij gebieden met de bestemming 'Natuur' en 'Landhuis' tevens omgevingsvergunningplichtig te maken.
25. Het historische landhuis heeft de bouwaanduiding 'karakteristiek' gekregen. Niet duidelijk is wat het door de gemeente geformuleerde beleid is en of er aanvullende regels vanuit de gemeente gelden. In artikel 50.1 regelt de gemeente alleen iets over woningplitsing in karakteristieke panden en in artikel 50.2 over de realisatie van een woning in een karakteristiek bijgebouw. Graag verneemt reclamant wat het door de gemeente geformuleerde beleid is. Reclamant behoudt zich het recht om een aanvullende zienswijze hierop naar voren te brengen.
26. Bouwregels (13.2 en 31.2, onder a): wat bedoelt de gemeente met 'gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde .....'?
27. Onder 37.3.2 is de gemeente onder b vergeten de oppervlakte te melden. Graag verneemt reclamant welke oppervlakte als maximum gelezen moet worden.
28. Op meerdere plaatsen staat burgemeester en wethouders.
29. Tot slot verzoekt reclamant de gemeente bij de reactie op deze zienswijze zorgvuldig met de nummering van de reactie van de gemeente om te gaan en deze te laten corresponderen met de door reclamant gehanteerde nummering. Bij de inspraakreactie van reclamant is dit niet goed gegaan.

**Beantwoording**

1. Per abuis is dit perceel agrarisch bestemd. De bestemming Natuur wordt weer opgenomen conform de situatie in het voorontwerp.
2. Per abuis is deze wijziging niet goed op de verbeelding doorgevoerd. Deze wijziging naar de bestemming AW-L wordt alsnog doorgevoerd voor de delen van deze percelen die de bestemming AW-NL hebben (de bestemming Natuur van de overige delen van deze percelen blijft intact). De bestemming van de delen van genoemde percelen worden gewijzigd in AW-L voor zover ze nu een AW-NL bestemming hebben. Delen van deze percelen met natuurbestemming worden intact gelaten.
3. Het is onduidelijk welke erfverharding en tuin in de zuidoosthoek buiten het bouwvlak zou liggen. Op luchtfoto's uit 2010 en 2011 is enige verharding ten zuidoosten van de woning en ten zuidoosten van het naastgelegen gebouw zichtbaar. Uit navraag bij reclamant blijkt dat bedoeld wordt op deze verharding. Deze verharding ligt ruim binnen het bouwvlak. Bij navraag geeft reclamant ook aan dat wat betreft de vergroting van het bouwperceel ook wordt bedoeld op dezelfde zuidoosthoek en niet de zuidwesthoek. Zoals opgemerkt ligt de bedoelde verharding en tuin ruimschoots binnen het bouwvlak en is het dus niet nodig om het bouwvlak te vergroten. Van een omissie in het vigerende plan is geen sprake. Niettemin is het ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar de bewuste 'hap' alsnog in het bouwvlak op te nemen. De bedrijfsomvang van meer dan 70 nge laat deze vergroting toe. Het bouwvlak wordt aanpast conform wens reclamant.
4. Dat het nu laaggelegen of natte percelen zijn zegt niet alles over de situatie in oudere tijden. De huidige situatie is bijvoorbeeld anders dan die in de prehistorie. De verwachting ter plaatse is gebaseerd op het voorkomen van oostwestgeoriënteerde verhogingen in het landschap en deze zijn nog steeds aanwezig. Wij zien daarom geen reden om de dubbelbestemming van deze percelen te verwijderen.
5. Het bodemtype waar reclamant op doelt behoort tot de groep van hoge zwarte enkeerdgronden. Tezamen met enkele verwante bodemtypen vormen deze de essen in het landschapontwikkelingsplan van Salland. Het LOP vormt de basis voor opname in het bestemmingsplan. Los van de vraag of deze verhoging in het landschap een es of een dekzandrug genoemd moet worden, merken wij op dat het belangrijkste doel van deze bestemming de bescherming van het aanwezige reliëf is. De aanwezigheid van deze hoogteverschillen is in het veld gecontroleerd. Hieruit blijkt dat maar een zeer kleine deel van deze twee essen afgegraven is (deel van perceelnr. 401 en deel van perceelnr. 16) en dat de verhoging in het landschap nog grotendeels intact is. Het verlaagde deel van perceelnr. 401 valt bovendien al buiten de dubbelbestemming. Wij zien daarom geen reden de dubbelbestemming aan te passen.
6. Hetgeen reclamant aangeeft is juist. De aanduiding bosbouwbedrijf wordt voor dit bouwvlak opgenomen op de verbeelding en in de regels zodat het bestaande gebruik voortgezet kan worden.
7. Dit bestemmingsplan stelt geen regels die betrekking hebben op het gehele landgoed (landhuis + bijbehorende landerijen). Er gelden slechts specifieke regels voor het landhuis en de directe omgeving. Om die reden kent dit bestemmingsplan alleen het begrip landhuis. De begrippen landgoed en buitenplaats komen niet voor in de regels. Het opnemen van begripsomschrijvingen van begrippen die niet in de regels van het plan voorkomen is niet zinvol. De stelling dat de gemeente niet mededeelzaam is over het bestemmingsplan 'landgoed Den Alerdinck II' wordt niet gedeeld. Dit plan is als ontwerpbestemmingsplan in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en was dat ook al op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan buitengebied ter inzage lag.
8. Zie algemene beantwoording onder 2.2.4.
9. De mening van reclamant dat de flexibiliteit binnen de bestemming 'Landhuis' te beperkt is wordt niet gedeeld. De bij recht toegestane nevenfuncties zijn ruimer dan in de andere bestemmingen. Via afwijking of via wijziging van het bestemmingsplan (artikel

13.6) kunnen nieuwe nevenfuncties of zelfs een nieuwe hoofdfunctie worden gerealiseerd. Wij zijn van mening dat dit voldoende flexibiliteit biedt. Op andere bouwvlakken die zijn gelegen binnen het landgoed gelden de mogelijkheden zoals die voor andere agrarische (of woon) bestemmingen geldt. Binnen deze regels wordt via afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden voldoende ruimte geboden voor nevenfuncties, vervolgfuncties en Rood voor Rood.

10. Reclamant was al voor, maar ook tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, in de gelegenheid om het bestemmingsplan voor Den Alerdinck II in te zien. Het voorontwerpbestemmingsplan Den Alerdinck II heeft van 9 december 2010 t/m 9 januari 2011 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juni 2011 t/m 27 juli 2011 ter inzage gelegen. De terinzagelegging van deze plannen is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Het ontwerpplan is nog steeds in te zien via de landelijke voorziening voor bestemmingsplannen ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Reclamant is voldoende in de gelegenheid geweest kennis te nemen van bestemmingsplan Den Alerdinck II. Desondanks is reclamant in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze aan te vullen.

De planprocessen van bestemmingsplannen Buitengebied en Den Alerdinck II liepen parallel. Getracht is beide plannen zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Omdat het plan voor Den Alerdinck eerder in procedure werd gebracht dan het bestemmingsplan Buitengebied, zijn enkele kleine verschillen ontstaan. Het eerste punt betreft een nuanceverschil. In de bestemmingsomschrijving van artikel 16.1 onder a staat 'bos' genoemd. Onder c staat 'houtoogst' genoemd. Deze bepalingen regelen inhoudelijk hetzelfde als 'bos en bosbouw' in het bestemmingsplan Den Alerdinck II. Van ongelijkheid is dan ook geen sprake. Wel worden naar aanleiding van de zienswijze van reclamant en naar aanleiding van andere zienswijzen de regels van de bestemming Natuur enigszins aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.4.

Het opnemen van een uitzondering op het uitvoeringsverbod voor het uitvoeren van voor werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de ontwikkelingsvisie voor het landgoed, is op zijn plaats in het plan voor Den Alerdinck II, maar niet in het bestemmingsplan buitengebied. Het plan voor Den Alerdinck is juist opgesteld om de bedoelde visie van het landgoed uit te kunnen voeren (concreet: de uitvoering van een Rood voor Groen-plan). Deze visie ligt ten grondslag aan dat bestemmingsplan en maakt daar deel van uit. Aan het bestemmingsplan Buitengebied liggen geen visies voor individuele landgoederen ten grondslag. Een dergelijke bepaling zou in het bestemmingsplan Buitengebied tot rechtsonzekerheid leiden.

11. De kaart in de toelichting wordt aangepast zodat ook het noordelijke deel van het landgoed wordt weergegeven.
12. Deze cultuurhistorische waarden worden al voldoende via de Monumentenwet beschermd. Opname in het bestemmingsplan achten wij niet nodig.
13. Zie algemene beantwoording onder 2.2.4.
14. Het is nog allerminst zeker dat op deze locatie een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood wordt gebouwd. De plannen zijn daarvoor nog onvoldoende concreet. Het opnemen van een (agrarisch) bouwvlak met als doel het toepassen van Rood voor Rood is niet gewenst, omdat hiermee feitelijk de mogelijkheid wordt geboden een agrarisch bedrijf te beginnen op een locatie die nu niet is voorzien van een bouwvlak. Dit zou in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid zijn (onder andere het salderingsprincipe). Indien dit plan doorgang vindt, dan zal een aparte procedure worden doorlopen, of kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan (mits aan de daarbij geldende voorwaarden wordt voldaan).

15. Deze mogelijkheid is al opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Onder k is opgenomen dat het bouwvlak voor de compensatiewoning buiten het voormalige agrarische bouwvlak kan worden gerealiseerd indien realisatie hiervan om milieuhygiënische of landschappelijke redenen niet mogelijk is.
16. De bevoegdheid voor het uitbreiding van bebouwing is bedoelt voor het toevoegen/terugbrengen van (verloren gegane) bebouwing op het erf. Te denken valt aan het herbouwen van een koetshuis dat oorspronkelijk onderdeel uitmaakte van het erf. De door reclamant gestelde vraag kan niet exact beantwoord worden omdat een concrete tekening van het beoogde bouwwerk ontbreekt. Indien de bedoelde nieuwbouw van de houtgestookte CV als een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, kan worden beschouwd dan kan dit tot 3 m hoog worden gerealiseerd.
17. De mening van reclamant wordt gedeeld. De bestemming van Twentseweg 3 wordt conform het verzoek gewijzigd van Overig - landhuis naar Wonen.
18. Verwezen wordt naar algemene beantwoording onder 2.2.4.
19. Verwezen wordt naar algemene beantwoording onder 2.2.4.
20. Verwezen wordt naar nummer 10.
21. Antennemasten zijn niet in elk bos of natuurgebied gewenst. Het is dan ook niet gewenst om dit bij recht toe te staan in deze bestemming. Dit is overigens ook niet het geval in de bestemming Verkeer. In het door reclamant aangehaalde artikel wordt slechts een bestaande antennemast positief bestemd. Antennemasten kunnen via de kruimelgevallenregeling die de Wabo kent worden vergund (bijlage II van de Bor).
22. De opsomming onder h is niet uitputtend, maar voor de duidelijkheid worden parkeervoorzieningen hieraan toegevoegd.
23. Antennemasten kunnen alleen binnen deze bestemming worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' (het gaat om een bestaande mast). Reclamebeleid wordt primair via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de welstandsnota geregeld. De verschijningsvorm van reclame is niet iets dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Reclame-uitingen van enige omvang zijn vergunningplichtig. De vergunningplicht wordt niet in het bestemmingsplan bepaald. Vergunningplichtige bouwwerken worden aan de welstandsnota getoetst. Het beleid in de welstandsnota op dit vlak al zeer terughoudend. Lichtreclames in het buitengebied zijn al in principe uitgesloten. Wij zijn van mening dat reclame-uitingen binnen de bestemming Verkeer hiermee voldoende zijn ingekaderd.
24. Straatverlichting is op grond van de Wabo vergunningvrij. Het al dan niet vergunningvrij zijn van bouwwerken wordt niet in een bestemmingsplan bepaald.
25. Het beleid ten aanzien van karakteristieke panden is, zoals reclamant opmerkt, geregeld in artikel 50.1 en 50.2. Ook artikel 3.3 regelt een en ander rond panden met de aanduiding 'karakteristiek'. Dit beleid is in de toelichting uiteengezet (zie bijvoorbeeld paragraaf 4.4). Het beleid is daarmee voldoende duidelijk verwoord in het bestemmingsplan.
26. 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde', zijn alle bouwwerken die niet vallen onder de definitie van 'gebouw', maar wel voldoen aan de definitie van 'bouwwerk'. Het kan bijvoorbeeld om erfafscheidingen gaan.
27. Dit moet, conform de regels voor bouwwerken zoals geformuleerd onder 37.2, 5.000 m<sup>2</sup> zijn. Deze omissie wordt hersteld.
28. Dit zal worden hersteld.
29. Bij de beantwoording van de zienswijze wordt rekening gehouden met de volgorde zoals die in de zienswijze van reclamant wordt aangehouden.

## Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

3. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
7. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
8. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
9. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
10. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
11. De zienswijze is op dit punt gegrond. De toelichting wordt aangepast.
12. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
13. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
14. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
15. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
16. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
17. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
18. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
19. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
20. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.
21. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
22. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
23. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
24. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
25. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
26. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
27. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
28. De zienswijze is op dit punt gegrond. De regels worden aangepast.
29. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

**258.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Zwolseweg 71a.

Reclamant heeft bezwaar tegen het toekennen van een recreatieve bestemming aan het perceel, gelegen op recreatiepark Landgoed Old Heino. Reclamant geeft aan dat op deze gronden met een agrarische bestemming op 25 juli 2006 een bouwvergunning is verleend. Reclamant geeft aan nadeel te ondervinden van deze wijziging van de bestemming.

**Beantwoording**

De zienswijze is ruimschoots buiten de termijn ingediend. De reden zoals reclamant in zijn zienswijze omschrijft vormt onvoldoende argument om de zienswijze ontvankelijk te verklaren. Alle publicaties rondom dit bestemmingsplan zijn, conform de wijze die in de wet is voorgeschreven, ook in de Staatscourant gepubliceerd. Ook niet-ingezetenen kunnen op die wijze kennis nemen van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. De reden van die reclamant opgeeft is derhalve geen verschoonbare reden. De zienswijze is niet ontvankelijk.

**Conclusie**

De zienswijze is niet ontvankelijk.

**259.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het Landgoed Old Heino, Zwolseweg 71a. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup> wat te klein is voor recreatiewoningen voor mindervaliden met het oog op voorzieningen ten behoeve van rolstoeltoegankelijkheid. Reclamant verzoekt om voor deze woningen te voorzien in een maximale inhoudsmaat die minimaal 20% groter is dan de huidige inhoud.
2. Reclamant geeft aan de doelgroep 55+ langdurig te willen laten verblijven waarbij alle bungalows een alarmsysteem hebben zodat een thuiszorgorganisatie alle AWBZ-functies in de bungalow kan leveren. Reclamant zou graag in de toelichting aandacht willen besteden aan dit specifieke karakter van het landgoed.
3. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen met de mogelijkheid om 8 bungalows aan elkaar te bouwen. Op die manier is het mogelijk om alle generaties uit een familie samen te kunnen laten recreëren en daarnaast kan efficiënt en rendabel nachtzorg worden geleverd.
4. Reclamant verzoekt om het realiseren van extra centrumvoorzieningen ten bate van het park mogelijk te maken aangezien de huidige omvang nu al niet aan de vraag voldoet. Door het hanteren van de stank- en geluidscirkels zijn de mogelijkheden om de centrumvoorzieningen uit te breiden bijna onmogelijk gemaakt. Reclamant verzoekt om het huidige aantal m<sup>2</sup> te bebouwen centrummogelijkheden minimaal te handhaven, al dan niet door het verplaatsen van het bouwvlak of het verplaatsen van de stankcirkel naar 50 m.

**Beantwoording**

1. Met een inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup> is naar onze mening voldoende ruimte om recreatiewoningen ook voor mindervaliden geschikt te maken. Opgemerkt wordt dat deze inhoudsmaat al een verruiming is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan waarin nog een inhoudsmaat van 200 m<sup>3</sup> werd gehanteerd.
2. Dit bestemmingsplan is een actualisering van het beleid voor het gehele buitengebied van de gemeente Raalte. In de toelichting is geen ruimte voor het beschrijven van specifieke bedrijven in het plangebied. Wij onderkennen en waarderen het concept dat wordt gehanteerd, maar zien geen kans hier in de toelichting aandacht aan te besteden.
3. Reclamant geeft geen argument waarom 8 bungalows beter zou zijn dan 4 bungalows. Er is dan ook geen reden om dit aan te passen.
4. Het vigerende bestemmingsplan hanteert een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 50%. In het nieuwe plan mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Dit is al een verruiming ten opzichte van het vigerende plan. Een verschuiving van het bouwvlak is gezien omliggende bebouwing en een minimaal te hanteren afstand tot de weg niet mogelijk. Ten aanzien van de zone 'bebouwing uitgesloten', die op 100 m afstand van het naastgelegen agrarisch bedrijf is gelegd, merken wij het volgende op:  
Deze aanduiding vindt zijn oorsprong in het vigerende bestemmingsplan 'Landgoed Old Heino'. Met deze aanduiding werd beoogd te voorkomen dat beperkingen ontstonden voor het agrarisch bedrijf aan de Zuthemerweg 1. De afstand van 100 m was gebaseerd op de toen geldende 'Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996'. Uit nadere bestudering van het vigerende bestemmingsplan en het goedkeuringsbesluit van dat plan blijkt het volgende:  
De provincie heeft destijds goedkeuring onthouden aan de recreatieve bestemming ter plaatse van deze aanduiding, omdat hier slechts de bouw van recreatiewoningen werd uitgesloten en andere geurgevoelige voorzieningen (bijvoorbeeld centrumvoorzieningen of sportvelden) wel werden toegestaan. Op die wijze konden toch geurgevoelige objec-



ten worden gerealiseerd binnen deze zone, wat reden voor de provincie vormde om goedkeuring te onthouden aan dit onderdeel van het plan. Per abuis zijn ter plaatse van deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied alleen recreatiewoningen en overige verblijfsrecreatieve objecten uitgesloten. Dit is geregeld in artikel 19.2 lid e. Aan dit lid wordt toegevoegd: 'en andere geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij'. Op deze wijze wordt voorkomen dat geurgevoelige objecten, anders dan recreatiewoningen en overige verblijfsrecreatieve objecten, binnen deze zone worden gerealiseerd. Het bouwvlak kan ter plaatse van deze aanduiding intact blijven, omdat niet-geurgevoelige objecten of voorzieningen nog wel binnen het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op de actuele milieuwetgeving (Wet geurhinder en veehouderij) kan de zone van 100 m worden teruggebracht tot 50 m. De reden hiervoor is als volgt:

Ten tijde van de vaststelling van het vigerende plan gold de 'Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996'. Deze richtlijn ging uit van vier categorieën met een verschillende mate van bescherming. Verblijfsrecreatie behoorde tot categorie I en objecten van dagrecreatie (zoals zwembaden en sportvelden) behoorden tot categorie II. Bij deze categorieën diende een afstand van 100 m tot het bedrijf aan de Zuthemerweg 1 in acht te worden genomen. Met ingang van 1 januari 2007 is de geurregeling ingrijpend gewijzigd. De Wet geurhinder en veehouderij is nu van toepassing. Er bestaan in deze wet nog maar twee categorieën, namelijk binnen en buiten de bebouwde kom. Alleen geurgevoelige objecten (gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt) worden nog tegen geurhinder beschermd. Gelet op de ligging buiten de bebouwde kom en de aard van het bedrijf aan de Zuthemerweg 1, is een afstand van 50 m volgens de huidige wetgeving voldoende.

De zone van 100 m, zoals die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen, is derhalve niet meer actueel en wordt aangepast naar 50 m. Opgemerkt wordt dat privaatrechtelijke afspraken over deze zone niet relevant zijn voor het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.

## **260.**

### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Zwolseweg 73.

Reclamant verzoekt aanpassing van het bouwvlak, zoals aangegeven in de zienswijze, zodat het woonhuis binnen het bouwvlak komt te liggen.

### **Beantwoording**

Het verzoek betreft een geringe verschuiving van het bouwvlak zodat de bestaande woning binnen het bouwvlak komt te liggen. Dit verzoek is akkoord. De verbeelding wordt conform het verzoek van reclamant aangepast.

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**261.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Zwolseweg 81.

Reclamant had een inspraakreactie ingediend om de bestemming Agrarisch gebied met waarden Natuur en Landschap op het perceel te wijzigen naar Agrarisch met waarden Landschap. De gemeente heeft positief geoordeeld en de verbeelding zou worden aangepast. Dit is niet gebeurd. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

**Beantwoording**

Per abuis is deze wijziging niet doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging wordt alsnog doorgevoerd.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

**262.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Zwolseweg 87. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. In het gehele plan wordt het bedrijf van reclamant niet specifiek vermeld, terwijl het bedrijf toch deel uitmaakt van het buitengebied. Zeker ten aanzien van de specifieke bedrijfsvoering wordt niets vermeld. Derhalve wordt hiervoor ook geen ruimte gegeven. Reclamant verzoekt om het plan hierop aan te passen.
2. Reclamant verzoekt om de juiste vermelding van het bedrijf aan de Zwolseweg 87 als diervoederfabriek (milieucategorie 4) in het bestemmingsplan, zoals reeds verzocht in de inspraak en mondeling op de inspraakavond, zodat duidelijk is wat de ontwikkelingsruimte is. Volgens reclamant wordt ook de bedrijfscategorie van het bedrijf, volgens de milieuvergunning categorie 4 niet genoemd. Reclamant gaat ervan uit dat deze wordt opgenomen.
3. Reclamant verzoekt de toegestane bouwhoogte van 17 m op te nemen in het bestemmingsplan, zoals toegezegd in de inspraak.
4. Reclamant verzoekt om de horecabestemming sh-1 te wijzigen in sh-2, zoals reeds toegezegd in de inspraak.
5. Reclamant verzoekt tot verwijdering van de bestempeling Waarde - Landschap - 1 van een deel van zijn perceel, omdat dit belemmerend is voor de bedrijfsvoering en de uitbreiding van opstallen.
6. Ten aanzien van het bedrijf is niet duidelijk gezien wat de mening van de gemeente is ten aanzien van de functie.
7. Reclamant verzoekt om de bedrijfswoning niet op te tellen bij het bebouwd oppervlak, zoals afgesproken met de gemeente.
8. Reclamant verzoekt om een hoogte van 17 m toe te staan voor de silo's, overeenkomstig de huidige situatie, omdat het benodigd is voor het bedrijfsproces en de opslag.

**Beantwoording**

1. Niet elk bedrijf dat in het plangebied voorkomt wordt specifiek benoemd. In de regels wordt alleen een specifieke bedrijfssoort opgenomen indien sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie dan categorie 1 of 2. Uit nader onderzoek blijkt dat voor deze locatie een milieuvergunning geldt voor diervoederproductie in milieucategorie 4.1. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op deze locatie een meelfabriek toegestaan (milieucategorie 4.1). Gezien de vergelijkbare ruimtelijke uitstraling van een meelfabriek en een diervoederfabriek, wordt het diervoederbedrijf positief bestemd met een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - diervoederbedrijf'. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een bedrijf in de productie van diervoederproducten in categorie 4.1 is toegestaan.
2. Zie 1.
3. In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat de bestaande hoogte, zoals aanwezig op het moment van terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan, als maximale hoogte geldt. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan geregeld in artikel 45.1. In dit artikel wordt geregeld dat bestaande maten, die groter zijn dan de maten in de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de planregels, als hoogst toelaatbare mogen worden beschouwd. Opgemerkt wordt dat deze grotere maat alleen geldt voor het deel dat ook nu een grotere hoogte heeft. Dit betekent niet dat voor de overige bebouwing op dit perceel die grotere maat geldt.
4. Per abuis is deze aanpassing niet op de verbeelding doorgevoerd. De aanduiding wordt alsnog aangepast in 'specifieke vorm van horeca 2'.

5. Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet inhoudelijk gemotiveerd . De ligging van deze dubbelbestemming komt ons niet onjuist voor. Opgemerkt wordt dat deze dubbelbestemmingen niet tot beperkingen leidt binnen bouwvlakken.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
7. Onduidelijk is in welk deel van de regels dit het geval zou zijn. In de afwijkingsregel voor het vergroten van het maximaal te bebouwing oppervlak wordt gesproken over het oppervlak aan bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning wordt hier niet in meegeteld. Ook uit de bouwtabel in artikel 6.2 is de bedrijfswoning apart van de bedrijfsgebouwen opgenomen.
8. Zoals onder 3 genoemd is een eventuele grotere hoogte van de bestaande silo's via artikel 45.1 geregeld. De silo's kunnen daarmee in stand blijven en/of geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of vervangen (mits op de huidige plaats).

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding en de regels worden aangepast.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
7. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
8. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**263.****Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het Park Old Heino, Zwolseweg 71. Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. Met betrekking tot het European Care Residence Hotel en Resort Groot Stokkert maakt reclamant bezwaar tegen de huidige recreatieve bestemming, die te beperkt is. Reclamant verzoekt de bestemming te verruimen, zodat de nadruk niet ligt op het recreatieve, maar ook op het zorgelement.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de contour met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten (sba-bu)'. Door de contour worden de bouw mogelijkheden dermate klein dat ter plaatse geen passende centrumvoorziening kan worden gebouwd. Voorbij wordt gegaan aan de veranderde wet- en regelgeving die thans geldt. Omdat nu de Wet geurhinder en veehouderij geldt in plaats van de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder, moet de minimale afstand van 50 m worden gehanteerd in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied gehanteerde 100 m. De overeenkomst tussen reclamant en Logtenberg is geen reden het bestemmingsplan niet aan te passen. De overeenkomst is iets tussen reclamant en Logtenberg.
3. Reclamant verzoekt het bouwvlak van Logtenberg aan te passen, zodat de contour verschuift en reclamant een centrumvoorziening kan realiseren. In het bestemmingsplan moet hiervoor voorzien worden in een wijzigingsbevoegdheid.
4. Reclamant maakt bezwaar tegen de inhoudsmaat voor recreatiewoningen van 300 m<sup>3</sup>. Het beleidsplan recreatie en toerisme geeft richtlijnen. Omdat de recreatiewoningen van reclamant geschikt moeten zijn voor mindervaliden, is meer ruimte nodig. Reclamant verzoekt de inhoudsmaat met 20% te vergroten.
5. Reclamant maakt bezwaar tegen het niet mogelijk maken van een meerlaagse parkeergarage, omdat deze landschappelijk kan worden ingepast. Indien de gemeente niet aan een meerlaagse parkeergarage wil meewerken, verzoekt reclamant om een ondergrondse parkeergarage mogelijk te maken in de regels.
6. Reclamant maakt bezwaar tegen het maximum aantal toegelaten recreatiewoningen van 170 en verzoekt om het realiseren van 500 recreatiewoningen mogelijk te maken. Dit betekent een economische impuls voor Raalte.
7. Reclamant maakt bezwaar tegen de beperking van 4 aaneengebouwde wooneenheden. Uit het oogpunt van economische uitvoerbaarheid en flexibiliteit moet het maximaal aantal aaneengebouwde wooneenheden 8 bedragen.
8. Reclamant maakt bezwaar tegen de weigering van een zorghotel met wellness- en paramedische voorzieningen. Reclamant is het niet eens met de gemeente dat dit een wezenlijk andere vorm van verblijfsrecreatie is, omdat reclamant nu ook al klanten met een zorgvraag ontvangt.

**Beantwoording**

1. Reclamant wenst verruiming van de bestemming, maar geeft niet aan op welk punt de regeling niet ruim genoeg zou zijn. Het hanteren van een zorgconcept is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan, mits er sprake blijft van recreatief gebruik.
2. De aanduiding 'bebouwing uitgesloten' vindt zijn oorsprong in het vigerende bestemmingsplan 'Landgoed Old Heino'. Met deze aanduiding werd beoogd te voorkomen dat beperking ontstonden voor het agrarisch bedrijf aan de Zuthemerweg 1. De afstand van 100 m was gebaseerd op de toen geldende 'Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996'. Uit nadere bestudering van het vigerende bestemmingsplan en het goedkeuringsbesluit van dat plan blijkt het volgende:  
De provincie heeft destijds goedkeuring onthouden aan de recreatieve bestemming ter plaatse van deze aanduiding, omdat hier slechts de bouw van recreatiewoningen werd

uitgesloten en andere geurgevoelige voorzieningen (bijvoorbeeld centrumvoorzieningen of sportvelden) wel werden toegestaan. Op die wijze konden toch geurgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen deze zone, wat reden voor de provincie vormde om goedkeuring te onthouden aan dit onderdeel van het plan. Per abuis zijn ter plaatse van deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied alleen recreatiewoningen en overige verblijfsrecreatieve objecten uitgesloten. Dit is geregeld in artikel 19.2 lid e. Aan dit lid wordt toegevoegd: 'en andere geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij'. Op deze wijze wordt voorkomen dat geurgevoelige objecten, anders dan recreatiewoningen en overige verblijfsrecreatieve objecten, binnen deze zone worden gerealiseerd. Het bouwvlak kan ter plaatse van deze aanduiding intact blijven, omdat niet-geurgevoelige objecten of voorzieningen nog wel binnen het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op de actuele milieuwetgeving (Wet geurhinder en veehouderij) kan de zone van 100 m worden teruggebracht tot 50 m. De reden hiervoor is als volgt:

Ten tijde van de vaststelling van het vigerende plan gold de 'Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996'. Deze richtlijn ging uit van vier categorieën met een verschillende mate van bescherming. Verblijfsrecreatie behoorde tot categorie I en objecten van dagrecreatie (zoals zwembaden en sportvelden) behoorden tot categorie II. Bij deze categorieën diende een afstand van 100 m tot het bedrijf aan de Zuthemerweg 1 in acht te worden genomen. Met ingang van 1 januari 2007 is de geurregelgeving ingrijpend gewijzigd. De Wet geurhinder en veehouderij is nu van toepassing. Er bestaan in deze Wet nog maar twee categorieën, namelijk binnen en buiten de bebouwde kom. Alleen geurgevoelige objecten (gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt) worden nog tegen geurhinder beschermd. Gelet op de ligging buiten de bebouwde kom en de aard van het bedrijf aan de Zuthemerweg 1 is een afstand van 50 m volgens de huidige wetgeving voldoende.

De zone van 100 m, zoals die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen, is derhalve niet meer actueel en wordt aangepast naar 50 m. Kortom: de mening van reclamant wordt gedeeld.

3. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van agrarische bouwvlakken. Ook een vormverandering van het bouwvlak is mogelijk middels deze wijzigingsbevoegdheid. Aanpassing van het plan is derhalve niet nodig.
4. De inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup> houdt al een verruiming ten opzichte van het vigerende plan in. Wij zijn van mening dat met deze maat voldoende ruimte is voor speciale voorzieningen.
5. Een meerlaagse parkeergarage (bovengronds) vinden wij niet passend in het buitengebied en wensen wij dan ook niet toe te staan op recreatieterreinen. Parkeervoorzieningen zijn op grond van de bestemmingsomschrijving toegestaan. Een ondergrondse parkeergarage kan op grond van de huidige regels worden gerealiseerd binnen het bouwvlak.
6. Een ontwikkeling van een dergelijke omvang vereist een aparte belangenafweging die niet in het bestemmingsplan Buitengebied kan worden gemaakt. De mogelijkheid om uit te breiden tot 500 recreatiewoningen wordt daarom niet in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Indien reclamant een dergelijk plan wenst te ontwikkelen, dan zal hiervoor een aparte planologische procedure voor moeten worden doorlopen. Indien de plannen van reclamant concreet worden/zijn, dan bestaat de mogelijkheid hierover met de gemeente in gesprek te gaan. Op voorhand kan worden aangegeven dat in het toeristisch beleid van de gemeente vooral ingezet wordt op kleinschalige tot middelgrote

bedrijven. Een vakantiepark met meer dan 500 eenheden past niet in deze visie. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

7. Er is bewust gekozen voor een beperkt aantal geschakelde recreatiewoningen. Dit leidt namelijk tot een verdichting van de bebouwing op het recreatieterrein en een toename van de gebruiksintensiteit (onder andere meer verkeersbewegingen). Voor een groter aantal wensen wij een zorgvuldige (buitenplanse) afweging te maken. Er worden geen argumenten aangedragen waarom 8 beter zou zijn dan 4, behalve de flexibiliteit die de ondernemer met een groter aantal krijgt. Wij zien onvoldoende redenen om het plan aan te passen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
8. Een hotel is wel degelijk een wezenlijk andere vorm van recreatie dan op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Reclamant geeft niet exact aan wat bedoeld wordt met een 'zorghotel', maar over het algemeen bestaat een hotel uit een gebouw van een behoorlijke omvang, met daarin kamers voor recreatieve overnachting. Dit is een wezenlijk andere recreatievorm dan waarvan nu sprake is en wat mogelijk is op grond van het vigerende plan (terrein met recreatiebungalows). Wij staan niet per definitie negatief tegenover een dergelijk plan, maar een ontwikkeling van die omvang vereist een zorgvuldige belangenafweging die niet in het bestemmingsplan Buitengebied kan worden gemaakt. Hiervoor dient een aparte procedure te worden doorlopen. Dat reclamant nu ook klanten met een zorgvraag ontvangt in de recreatiewoningen, betekent niet dat een zorghotel ruimtelijk gezien hetzelfde is als recreatiewoningen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

### **Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gegrond. De verbeelding en regels worden aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
7. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
8. De zienswijze is op dit punt ongegrond.



**264.**

De zienswijze is ruim buiten de gestelde periode ontvangen en is derhalve niet ontvankelijk.

**Conclusie**

De zienswijze is niet ontvankelijk.

## **265.**

De zienswijze is ruim buiten de gestelde periode ontvangen en is derhalve niet ontvankelijk.

### **Conclusie**

De zienswijze is niet ontvankelijk.

## 2.4. Niet-locatiegebonden zienswijzen

### 266.

#### Samenvatting

1. Reclamant verzoekt om een aparte categorie wijngaard op te nemen. Ook wordt verzoekt om een horecabestemming toe te kennen, zodat er op locatie ook geproefd kan worden. Er is een ontvangstruimte ingericht waar groepen worden ontvangen en waar cursussen worden gegeven tot groepen van 25 tot 35 personen. Daarnaast vinden er ook tweemaal per jaar activiteiten plaats. Indien mogelijk zou categorie 1 lichte horeca wenselijk zijn.
2. Reclamant verzoekt om de woorden pizza, chinees en McDrive in de Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen, omdat het niet nodig is om reclame maken en bovendien ter verduidelijking van hetgeen bedoeld wordt.
3. Reclamant verzoekt om de historische Marken van Raalte op te nemen net zoals gedaan is met archeologische vindplaatsen en soortgelijke historische bestemmingen, gemeentegrenzen en grenzen van woonkernen. Historische informatie over de Marken dient te worden opgenomen en te worden beschreven in het bestemmingsplan.

#### Beantwoording

1. Het perceel Tolhuisweg 17 en de direct omliggende gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' en onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder a en f, zijnde respectievelijk de teelt van gewassen op open grond en de teelt van fruit op open grond. Het telen van druiven en fruit is onder deze bestemming toegestaan. Er is geen noodzaak om een specifieke aanduiding of bestemming voor een wijngaard op te nemen. Het houden van cursussen, workshops en proefgelegenheden zijn activiteiten die in dit geval gelieerd zijn aan het telen van fruit voor de wijn. Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om af te wijken door een of meerdere nevenactiviteiten toe te staan. Horeca is als nevenactiviteit onder voorwaarden mogelijk. Deze activiteit moet in ieder geval ten dienste staan van de nevenfunctie. In dit geval is de horeca een ondergeschikte functie van de nevenfunctie wijnmakerij. Het is derhalve niet nodig om een dubbelbestemming Horeca op te nemen voor het perceel Tolhuisweg 17. Het bestemmingsplan bevat reeds afwijkingsregels om de beschreven nevenfunctie mogelijk te maken. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Ter verduidelijking zal het woord pizza gewijzigd worden in pizzeria, chinees in Chinees restaurant. Het voorbeeld McDrive zal niet worden gewijzigd, omdat dit geen reclame is, maar inmiddels verbasterd is tot een soortnaam. De bijlage wordt gedeeltelijk conform verzoek aangepast
3. Het beleid met betrekking tot archeologie is een verplicht onderdeel voortkomend uit hogere wetgeving en is daarom opgenomen in het bestemmingsplan. De grenzen van woonkernen en gemeentegrenzen zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. De plangrenzen zijn vanzelfsprekend opgenomen en deze vallen samen met de gemeentegrenzen.  
Zoals hiervoor gesteld dienen archeologische waarden op grond van hogere wetgeving in een bestemmingsplan te worden opgenomen. Verder worden alleen zaken opgenomen die ruimtelijk relevant zijn en waarop de gemeente beleid wenst te maken. Het opnemen van de door reclamant beschreven zaken zoals de Marken van Raalte is pas zinvol indien hier ook onderscheidende regels bij worden opgenomen ten aanzien van bouw- of gebruiksmogelijkheden. Uit de zienswijze blijkt niet welke afwijkende regels ter plaatse van de genoemde zaken zouden moeten gelden. Het is derhalve niet zinvol om

deze zaken in het bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

**Conclusie**

1. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond. De regels worden aangepast.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

## 2.5. Zienswijzen overlegpartners

### 2.5.1. N.V. Nederlandse Gasunie, t.a.v. O. Borisov, Postbus 19, 9700 MA te Groningen

#### Samenvatting

##### *Verwerking reactie voorontwerpbestemmingsplan*

1. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en geeft aan dat door de gemeente is toegezegd dat het permanent opslaan van goederen en het plaatsen van onroerende objecten binnen de belemmeringenstrook van gasleidingen omgevingsvergunningplichtig wordt gesteld, en verzoekt dat dit alsnog wordt opgenomen in de artikelen 31 en 32.
2. Reclamant verzoekt de invoerleiding N-551-02-KR-004 inclusief de belemmeringenstrook op de verbeelding op te nemen.

##### *Regels*

3. Reclamant verzoekt om, alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 50, de Gasunie bij het overleg te betrekken, aangezien door deze wijzigingsbevoegdheid met name woonhuizen buiten bouwblokken gebouwd kunnen worden, waardoor kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten dichterbij gasleidingen kunnen komen te staan.

##### *Verzoek verlegging*

4. Reclamant verzoekt om verlening van medewerking aan de verlegging van een aantal gasleidingen.
5. Reclamant verzoekt om de ligging van de leiding N-557-30-KR-015 op de bladen 9 en 11 van de verbeelding aan te passen conform de bijgevoegde tekeningen 'N-557-30-KR-015-A11 wijzigingsnummer 0' en 'N-557-40-KR-001 wijzigingsnummer 0'.
6. Reclamant verzoekt om de ligging van de leiding N-557-30-KR-017 op blad 10 van de verbeelding aan te passen conform de bijgevoegde tekeningen 'N-557-30-KR-017-A11 wijzigingsnummer 0' en 'N-557-40-KR-001 wijzigingsnummer 0'.
7. Reclamant verzoekt om in de regels een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waardoor het mogelijk wordt om de niet meer in gebruik zijnde leidingsecties op de verbeelding te verwijderen.
8. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan voor de vaststelling voor te leggen aan reclamant om misverstanden in de aanpassingen te voorkomen.

#### Beantwoording

1. Binnen de belemmeringenstrook van gasleidingen is het opnemen van een regeling voor opslag en plaatsen van onroerende goederen in eerste instantie niet nodig geacht, omdat deze activiteiten alleen op bouwvlakken kunnen plaatsvinden. De belemmeringenstroken lopen niet over bouwvlakken. Buiten de bouwvlakken is opslag van goederen en bouwen van gebouwen niet mogelijk. Wel kunnen er echter kuilvoerplaten buiten het bouwvlak gesitueerd zijn, die zouden kunnen overlappen met de belemmeringenstroken. Daarom wordt er in de regels een bepaling opgenomen dat opslag van goederen niet mogelijk is. De zienswijze is op dit punt gegrond.
2. De ontbrekende gasleiding wordt alsnog op de verbeelding opgenomen. De zienswijze is op dit punt gegrond.
3. Artikel 50 bevat geen regels waarbij woningen buiten bouwvlakken kunnen worden gebouwd. Een overleg zoals reclamant voorstelt is dan ook niet doelmatig of zinvol. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. In het bestemmingsplan wordt in de vaststellingsfase van het bestemmingsplan alleen meegewerkt aan wijziging van het bestemmingsplan, indien de wijzigingen passen bin-

nen het beleid voor het buitengebied, dan wel om eerder gedane toezeggingen via de daarvoor gevolgde procedures alsnog uit te voeren. Het verzoek van reclamant voldoet niet aan deze voorwaarden. Voor het verleggen van gasleidingen dient een zorgvuldige afweging te worden gemaakt via een aparte (buitenplanse) procedure, zodat de rechtszekerheid voldoende wordt gediend. De zienswijze is ongegrond.

5. Zie beantwoording onder 4.
6. Zie beantwoording onder 4.
7. Gasleidingen of gasleidingsecties die nu niet meer in gebruik zijn, worden van de verbeelding verwijderd. Voor toekomstige gasleidingen geldt dat het in onbruik raken van gasleidingen gepaard gaat met de aanleg van nieuwe gasleidingen. Voor het laatste is een procedure voor herziening van het bestemmingplan noodzakelijk. Binnen diezelfde procedure kunnen tevens de niet meer in gebruik zijnde leidingen van de verbeelding worden verwijderd. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is derhalve niet nodig. De zienswijze is ongegrond.
8. De vaststellingsprocedure is vastgelegd in de Wro en is voor een ieder gelijk. Dat betekent dat reclamanten voor vaststelling van het bestemmingsplan de reactie van de gemeente ontvangen. Op basis daarvan kunnen zij bepalen of het nodig is, hun zienswijze mondeling bij de raad toelichten. De zienswijze is ongegrond.

### **Conclusie**

De regels (punt 1) en verbeelding (punt 2) worden aangepast.

## 2.5.2. Stichting IJssellandschap, t.a.v. J.T. Starckenburg, Haereweg 4, 8121 PJ te Olst

### Samenvatting

#### *Bestemming voor bos/natuur*

1. Reclamant verwijst naar de inspraakreactie die is ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan en stelt dat de toekenning van de bestemming Natuur aan de bossen die in eigendom zijn van de Stichting IJssellandschap en in het vigerende plan de bestemming Bos hadden, een beperking is voor het bosbeheer. Reclamant verzoekt om de bestemming Bossen voor de bosgebieden van de stichting IJssellandschap te handhaven. Reclamant geeft aan een planschadeclaim in te willen dienen indien de bestemming Natuur van kracht blijft. Reclamant geeft daarbij aan zich aan te sluiten bij de zienswijze van het Overijssels Particulier Grondbezit op het ontwerpbestemmingsplan over het artikel Bos, die als bijlage is toegevoegd.

#### *Bestemming landgoederen: zichtbaar maken*

2. Reclamant geeft aan dat voor het gehele grondoppervlak de (gebieds-)aanduiding landgoed ontbreekt aangezien dit zich alleen beperkt tot het landhuis en de directe omgeving annex tuin en daarmee wijkt het af van paragraaf 11.1 van de Nota van Uitgangspunten. Reclamant verzoekt om de dubbelbestemming Landgoed in te voeren voor de landgoederen van Stichting IJssellandschap en met name voor landgoed Schaersberg. Voor alle landgoederen en de voorgestelde grenzen wordt verwezen naar de kaarten die door reclamant zijn toegevoegd bij de inspraakreactie van 24 maart 2010 met als nummer IJL/63/JS.

#### *Toevoegen begrippen: Landgoed en Buitenplaats*

3. Reclamant verzoekt de begrippen Landgoed en Buitenplaats in het plan toe te voegen en als dit gebeurt dan zou de bestemming Landhuis kunnen vervallen. Het begrip Buitenplaats zou gekoppeld moeten zijn aan de rijksmonumentenstatus 'complex historische buitenplaats'.

#### *Bestemming op perceelsniveau*

4. Reclamant verzoekt voor wat betreft het object bekend als Hondemotsweg 34 2 BY en gelegen op het perceel Raalte M 2552 de bestemming op te nemen conform de huidige situatie. Reclamant geeft hierbij aan dat door de gemeente geen antwoord is gegeven op dit punt van de reactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan.

### Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 onder 3.
2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 onder 2.
3. In de begripsbepaling is het begrip landhuis opgenomen omdat dit in de regels wordt gehanteerd. Het opnemen van de begrippen landgoed en buitenplaats is niet nodig, omdat deze begrippen in de regels niet voorkomen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. Op grond van de door reclamant overlegde gegevens kunnen de ruimtelijke effecten van het gebruik door de hondenclub niet worden beoordeeld. Er vindt derhalve geen bestemmingswijziging plaats. Voor zover het gebruik valt onder extensieve dagrecreatie, is het gebruik toegestaan. De zienswijze is ongegrond.

### Conclusie

De regels (punt 1) worden aangepast.

### **2.5.3. LTO Noord afdeling Salland, t.a.v. M.A.J. van den Berg, Kleistraat 9, 8121 RG te Olst**

#### **Samenvatting**

1. Reclamant geeft aan dat veel reacties van de gemeente op de gegeven inspraakreacties van verschillende reclamanten op het voorontwerp niet overeenkomen met de huidige verbeelding en regels en dus niet zijn verwerkt terwijl dit in de beantwoording wel is aangegeven. Reclamant verzoekt dat deze reclamanten toch in beroep kunnen gaan indien ze geen zienswijze hebben ingediend.
2. Reclamant is het niet eens met de maximale overschrijding van het bouwvlak tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, zoals onder andere opgenomen in artikel 3.4.1 onder punt c, en is van mening dat dit moet komen te vervallen of minimaal 1.000 m<sup>2</sup> moet worden. Hierbij wordt gesteld dat uitbreiding vaak noodzakelijk is omdat voor dieren meer ruimte nodig is vanwege hygiënische eisen en eisen van de brandweer.
3. Reclamant verzoekt de maximale inhoud van een agrarische bedrijfswoning te verhogen van 750 m<sup>3</sup> naar 1.200 m<sup>3</sup>, aangezien agrarische bedrijfsgebouwen steeds groter en hoger worden en er een goede verhouding moet zijn tussen de woning en de bijbehorende bedrijfsgebouwen.
4. Reclamant verzoekt de zones voor hoogspanningsleidingen te controleren en eventueel aan te passen, aangezien deze niet altijd in het midden van de hoogspanningsmasten liggen.
5. Reclamant verzoekt om de toegestane bouwhoogte van sleufsilos binnen 50 m buiten het bouwvlak te veranderen van 2 m in 3 m conform het voorontwerpbestemmingsplan en de hoogte van mestopslagplaten. Als dit niet mogelijk is dan verzoekt reclamant om binnen het bouwvlak een hoogte van 3 m toe te staan en buiten het bouwvlak een hoogte van 2 m, wat gemeten moet worden vanaf de vloer van de sleufsilos.
6. Reclamant verzoekt de hoogte van luchtwassers te veranderen van 10 m in 12 m, zodat er geen discussie hoeft te zijn over het feit of een in een gebouw geïntegreerde luchtwasser valt onder een luchtwasser of een gebouw.
7. Reclamant verzoekt de omschrijving van de hoogte van het peil in artikel 1 te veranderen van de hoogte van de weg in 30 cm boven de weg conform het voorontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt daarnaast om het peil voor bedrijven die niet zijn gelegen aan de weg te veranderen in 10 cm boven het gemiddelde aansluitende maai-veld conform de omschrijving in het voorontwerpbestemmingsplan, aangezien de huidige omschrijving onleesbaar is en tot discussie zal leiden.
8. Reclamant verzoekt het woord 'uitsluitend' uit artikel 1.91 (bestemmingsomschrijving 'paardenhouderij') te halen en de zin 'Het betreft hier bestaande paardenhouderijen die als zodanig zijn opgezet en niet voortkomen uit een bestaand agrarisch bedrijf' te verwijderen uit paragraaf 4.2.1 van de toelichting.
9. Reclamant is van mening dat voor wat betreft esgronden het belang van het agrarisch bedrijf zwaar moet wegen en dat per situatie een afweging gemaakt moet worden of een bouwvlak mag worden vergroot of verschoven. Reclamant verzoekt daarnaast dat bij toekomstige uitbreidingen van het bouwvlak medewerking wordt verleend indien per saldo geen toename van het bouwvlak wordt gerealiseerd.
10. Voor wat betreft het uitbreiden van biovergisters somt reclamant de volgende punten op:
  - a. reclamant verzoekt om de begripsomschrijving zoals opgenomen in artikel 1.30 te veranderen in 'biomassavergistingsinstallatie: een afgesloten systeem van tanken/silos dat gebruikt wordt voor de productie van energie uit biomassa (mest, bermafval, GFT en dergelijke). Onder biomassavergistingsinstallatie vallen ook andere technieken zoals mestraffinage en andere mestverwerking', omdat er steeds meer nieuwe technieken komen zoals mestraffinage en andere mestverwerking.



- b. Daarnaast verzoekt reclamant om de afwijkingsmogelijkheid voor de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie zoals opgenomen in de artikelen 3, 4, 5 en 6 aan te passen in:

#### 3.4.8 Realisatie bio-energie installatie

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 3.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
  - b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
  - c. de gezamenlijke inhoud van de 'bio-energie en biomassa silo's' bedraagt ten hoogste 3.000 m<sup>3</sup>;
  - d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
  - e. de bio-energieproductie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn, dat wil zeggen, toets op geluid, geur, externe veiligheid en bescherming van het oppervlaktewater en grondwater;
  - f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.
- c. Reclamant geeft aan dat bestaande mestkelders die niet voor biomassa-opslag voor energieproductie dienen, niet worden meegerekend in de maximale inhoud van 3.000 m<sup>3</sup> zoals in het tweede punt genoemd.
  - d. Reclamant verzoekt dat voor biogasleidingen dezelfde regels moeten gelden als voor aardgasleidingen.
  - e. Reclamant geeft aan dat in paragraaf '4.10.3 Nutsvoorzieningen' niets wordt gemeld over bovengrondse infrastructuur voor gasvoorzieningen, terwijl er diverse Gas Overstort Stations in het gebied staan. Enexis kan deze locaties aangeven en de bouwwerken beschrijven.
  - f. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan indien nodig zodanig te wijzigen dat mesttransport per pijpleiding tussen verschillende agrarische bouwvlakken mogelijk wordt, aangezien de wetgeving hierover is gewijzigd.
  - g. Reclamant verzoekt om ruimte aan te wijzen waar het mogelijk wordt om elektriciteit en warmte op te wekken uit biogas of Groen Gas en eventueel hout door middel van WKK-installaties bestemd voor afnemers in de dorpskern.
  - h. Reclamant verzoekt om de aanleg van warmteleidingen nabij dorpskernen mogelijk te maken tussen WKK's en de dorpskern of tussen warmteproducenten zoals rioolwaterzuiveringen en industrieën en de dorpskern, waarbij Enexis informatie kan verschaffen.
11. Reclamant verzoekt om de scheiding tussen het agrarisch gebied en het gebied met landschappelijke waarde te heroverwegen, aangezien de feitelijke situatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is gewijzigd.
  12. Reclamant geeft aan dat bij agrarisch gebied met landschappelijke waarde in artikel 4.7.1 sub a de diepte van 40 cm moet worden gewijzigd in 50 cm, omdat binnen de normale agrarische praktijk altijd tot 50 cm diep de grond wordt bewerkt.
  13. Reclamant stelt voor om achter de laatste zin van artikel 16.4.2 onder a de zin 'voor zover deze werkzaamheden of werken geen (negatieve) invloed hebben op de omgeving' toe te voegen, aangezien het dempen van sloten en het kappen van bomen een negatieve invloed kan hebben op de grondwaterstanden en kan zorgen voor verzuring van de omliggende agrarische gronden.
  14. Reclamant verzoekt artikel 35 Waterbergingsgebied volledig te verwijderen uit de regels en de verbeelding, aangezien volgens artikel 3.1 onder i de voorzieningen al zijn toegestaan en via artikel 3.7.8 burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen naar de bestemming Water ten behoeve van waterberging.

15. Voor wat betreft teeltondersteunende voorzieningen en kassen verzoekt reclamant om de oppervlaktebeperking uit de artikelen 3, 4 en 5 van 500 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup> te verwijderen, omdat het oppervlak al wordt beperkt doordat de gemeente slechts op een beperkt gebied deze aanduiding heeft aangegeven. Reclamant geeft hierbij aan dat teeltondersteunende voorzieningen tot 2.500 m<sup>2</sup> in het nieuwe activiteitenbesluit zijn vrijgesteld van aanvullende milieuregels en dat kassen die kleiner zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> landelijk niet als hoofdtak worden gezien, maar als teeltondersteunende voorziening en dat er geen aanvullende milieumaatregelen voor worden gesteld.
16. Reclamant geeft aan dat artikel 4.8.1 sub m moet worden verwijderd, omdat hier wordt aangegeven dat nieuwvestiging alleen is toegestaan indien dit niet leidt tot belemmering van een nieuwvestiging van een ander bedrijf en nieuwvestiging houdt volgens reclamant altijd in dat op die locatie geen ander nieuw bedrijf zich kan vestigen.
17. Reclamant verzoekt om in onder andere artikel 3.6 met betrekking tot de gebruiksregels een afwijking toe te voegen dat de regels voor buitenopslag buiten het bouwvlak zoals aangegeven in artikel 3.5 onder a zijn uitgezonderd voor maaisel.
18. Reclamant verzoekt voor wat betreft vervolgfuncties om bij artikel 1.115 op te nemen dat in het betreffende gebouw de agrarische activiteiten moeten zijn beëindigd, zodat niet eerst het volledige agrarische bedrijf hoeft te worden beëindigd.
19. Reclamant wil dat de eis die onder andere staat aangegeven in artikel 3.4.2 sub b dat alleen met een omgevingsvergunning een serrestal kan worden gebouwd indien onder andere wordt aangetoond dat dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, wordt verwijderd aangezien dit nooit is aan te tonen.
20. Reclamant wil voor wat betreft het omschakelen naar een paardenhouderij dat het woord 'volwaardige' wordt verwijderd uit de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.2 onder a.

### **Beantwoording**

1. In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd wie gerechtigd is een zienswijze in te dienen. De gemeente kan niet toezeggen dat reclamanten die geen zienswijzen hebben ingediend, alsnog beroep kunnen aantekenen. Bovendien is het de verantwoordelijkheid van reclamant om te beoordelen of zijn of haar inspraakreactie op de juiste manier is verwerkt. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.1 onder d.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.8.
4. De gemeente ontvangt haar gegevens over leidingen digitaal van de leidingbeheerders. Desondanks is aan de hand van luchtfoto's nogmaals onderzocht of de ligging ervan klopt. De conclusie is dat de leidingen niet in het midden van de beschermingszone liggen. Er is een nieuw bestand bij de leidingbeheerder opgevraagd en in de verbeelding opgenomen. De zienswijze is op dit punt gegrond.
5. De gemeente acht een hoogte van 2 m voldoende. Het betreft immers de hoogte van de keerwanden. De kuil zelf wordt dan al snel 4 tot 5 m hoog. Dit is vanuit bedrijfsmatige overwegingen voldoende en vanuit landschappelijke overwegingen het maximum. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. Omdat de maximale bouwhoogte al 12 m bedraagt, is er geen bezwaar de maximale hoogte van luchtwassers eveneens op 12 m vast te stellen. De zienswijze is op dit punt gegrond.
7. Het eerste deel van de definitie kan met de zienswijze van reclamant worden ingestemd en wordt aangepast. Voor het tweede deel van de definitie is de gemeente van mening dat die juist een beter meetbaar begrip weergeeft en die minder ruimte geeft voor interpretatieverschillen. Dit deel wordt niet aangepast. De zienswijze is op dit punt deels gegrond.

8. De gemeente is het met reclamant eens dat de definitie en de regels beter op elkaar moeten worden afgestemd. De definitie van paardenhouderij wordt aangepast. De zienswijze is op dit punt gegrond.
9. De gemeente is het in zoverre met reclamant eens, dat de regeling voor de esgronden inderdaad niet helemaal evenwichtig is. Het vergroten van bouwvlakken is in de regeling niet uitgesloten, maar het overschrijden wel, terwijl dit over het algemeen een kleinere ingreep is. De gemeente past de regeling aan. Het overschrijden van bouwvlakken op essen wordt niet uitgesloten. Voor deze kleinere ingreep is immers altijd een belangenafweging aan de orde door toepassing van de afwegingsbevoegdheid waarin ook de kwaliteiten van het landschap worden meegewogen. Het vergroten van het bouwvlak heeft meer gevolgen voor de esgronden. Om die reden wordt het vergroten van het bouwvlak op esgronden uitgesloten. Bij de beoordeling van individuele verzoeken om wijziging of vergroting van het bouwvlak, is per geval een afweging gemaakt tussen de landschappelijke kwaliteiten (onder andere essen) en de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Daarbij is gelet op daadwerkelijk aanwezige hoogteverschillen aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland. Zo nodig is ter plaatse de ligging van de es bepaald.
10. De definitie van reclamant biedt betere mogelijkheden om in te spelen op nieuwe technieken met betrekking tot energieopwekking uit biomassa. De definitie wordt aangepast. Door het aanpassen van de definitie worden ook de bepalingen binnen de verschillende afwijkingsbevoegdheden voor biovergistinginstallaties aangepast. Mestkelders vallen niet binnen deze regeling en worden niet meegeteld bij de maximale inhoudsmaat. Voor leidingen van en naar biovergistinginstallaties worden niet dezelfde regels opgenomen als bij aardgasleidingen, omdat deze leidingen (in tegenstelling tot hogedruk aardgastransportleidingen met een regionale functie) niet planologisch relevant zijn. De aanleg van een leiding ten behoeve van een vergistinginstallatie is niet in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied.  
Alleen grotere nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd, kleinere voorzieningen worden geacht binnen de bestemming te passen en zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Het aanbrengen van ondergrondse leidingen wordt in het bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt. In bepaalde bestemmingen is voor de aanleg ervan een omgevingsvergunning voor werken benodigd. Indien hiervoor bouwwerken moeten worden opgericht buiten het bouwvlak, zal een separate procedure gevolgd moeten worden. In het bestemmingsplan worden geen locaties aangewezen waar het mogelijk wordt om elektriciteit en warmte op te wekken uit biogas of Groen Gas en eventueel hout door middel van WKK-installaties bestemd voor afnemers in de dorpskern. Hiervoor is maatwerk vereist en moet een zorgvuldige procedure doorlopen worden om alle belangen goed te kunnen wegen. Hetzelfde geldt voor de aanleg van warmteleidingen nabij dorpskernen tussen WKK's en de dorpskern of tussen warmteproducenten zoals rioolwaterzuiveringen en industrieën en de dorpskern. De zienswijze is op bovenstaande punten deels gegrond.
11. Uit de inventarisatie, die is gedaan voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan, is gebleken dat de landschappelijke waarden niet wezenlijk zijn veranderd ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Wel is uit een aantal inspraakreacties en zienswijzen gebleken dat het redelijk is om in een aantal gevallen de begrenzing op perceelsniveau aan te passen, omdat door een ruilverkaveling de situatie enigszins is veranderd. De begrenzing is dus op enkele punten reeds aangepast aan de actuele situatie, of wordt naar aanleiding van zienswijzen aangepast. Reclamant geeft in zijn zienswijze niet aan op welke plaatsen de begrenzing niet meer overeenkomt met de feitelijke situatie. Dit onderdeel van de zienswijze is verder ongegrond.
12. De omgevingsvergunning voor werken bij de dubbelbestemming Archeologie voor graafwerkzaamheden en grondwerken is vereist, indien deze werkzaamheden dieper dan 50 cm worden uitgevoerd. Deze maat is gekozen omdat dit de maximale diepte is van

normale grondbewerking bij agrarische bedrijven, zoals ploegen. Het ligt voor de hand om deze maatvoering ook te kiezen voor de omgevingsvergunningen voor werken in de artikelen 4 en 5, omdat daar dezelfde redenering aan ten grondslag ligt. De zienswijze is op dit punt gegrond.

13. Reclamant stelt een uitzondering op een uitzondering voor. Dat maakt de regel er niet duidelijker en beter hanteerbaar op. Bovendien is het gangbaar om normaal beheer en onderhoud uit te sluiten van de omgevingsvergunning voor werken. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
14. Reclamant doelt op artikel 41 (Waterstaat - Waterbergingsgebied). Artikel 41 is niet bedoeld om nieuwe waterbergingen mogelijk te maken, maar regelt dat de zogenaamde 'primaire watergebieden' vrij blijven van bebouwing. Primaire watergebieden zijn gebieden waarin water in extreme situaties kan worden vastgehouden om te voorkomen dat waterafvoersystemen overbelast raken en er wateroverlast optreedt op plekken waar dit meer schade toebrengt (bijvoorbeeld stedelijk gebied). In deze gebieden mag worden gebouwd, zolang het waterbergend vermogen niet wordt aangetast. Dit is geregeld in artikel 41. Dit beschermingsregime is vereist vanuit de Provinciale Omgevingsverordening. Deze vorm van waterberging moet niet verward worden met waterbergingen zoals die door het Waterschap langs watergangen wordt gerealiseerd. De locaties van de primaire watergebieden komen voort uit de Provinciale Omgevingsverordening. In overleg met het Waterschap is besloten de bouwvlakken te vrijwaren van beperkingen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
15. Het beleid voor teeltondersteunende voorzieningen is opgesteld vanuit een bredere afweging dan alleen vanuit milieuregels. Met name de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied hebben een cruciale rol gespeeld bij de regelgeving voor TOV. De gemeente ziet daarom geen aanleiding de regels op dit punt aan te passen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
16. Deze regel is nodig om het reconstructiebeleid te ondersteunen. In landbouwwontwikkelingsgebieden mag een eventuele nieuwvestiging van een grondgebonden bedrijf, de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij niet frustreren. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
17. Om landschappelijke redenen wil de gemeente buitenopslag buiten bouwvlakken juist voorkomen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
18. Het begrip 'vervolgfunctie' moet in samenhang worden gelezen met de regels voor vervolgfuncties en nevenfuncties. In dit bestemmingsplan spreken wij van een vervolgfunctie indien de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. Indien er nog sprake is van bedrijfsmatige agrarische activiteiten (groter dan 10 nge) dan is er sprake van een nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf. Op dat moment zijn de regels voor nevenfuncties van toepassing. In het geval van een zorgboerderij geldt dat een zorgboerderij zonder overnachtingen als nevenfunctie is toegestaan bij een agrarisch bedrijf (bij recht). Indien sprake is van een zorgboerderij met overnachtingen (in de zin van zorgbehoevenden die wonen op het bedrijf) dan is sprake van een vervolgfunctie en is een wijziging naar een maatschappelijke bestemming op zijn plaats. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
19. De gemeente is het eens met reclamant dat het niet goed aan te tonen is of de bouw van een serrestal noodzakelijk is. Wel wil de gemeente via een afwijkingsbevoegdheid kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit bij de bouw van serrestallen. Om die reden wordt het noodzakelijkheids criterium verwijderd. Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vindt reeds plaats via het criterium van landschappelijke inpassing. De zienswijze is op dit punt gegrond.
20. Het woord 'volwaardig' is van belang om te kunnen toetsen of het bedrijf volwaardig is. Indien geen sprake is van een volwaardige paardenhouderij, kan een paardenhouderij als nevenfunctie worden mogelijk gemaakt, als aan de voorwaarden wordt voldaan van

de hiervoor toe te passen afwijkingsbevoegdheid. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**Conclusie**

De regels (voor wat betreft de punten 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12 en 19 en de verbeelding (punt 4) worden aangepast.

#### **2.5.4. Natuur en Milieu Overijssel, t.a.v. Ir. G.M.L. Wijffels, Stationsweg 3, 8011 CZ te Zwolle**

##### **Samenvatting**

De zienswijze is mede ingediend namens Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, IVN Raalte, IVN Wijhe-Olst, Platform Natuur en Milieu Deventer en de KNNV afdeling Deventer.

1. Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan een visie over het toekomstige tracé van de N35 en een totaalvisie op recreatie ontbreken.
2. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en stelt dat het ecologisch onderzoek geactualiseerd moet worden aangezien de kwaliteit van het verrichte onderzoek ontoereikend is. Het is minimaal nodig om systematisch verzamelde gegevens van particuliere gegevensbeherende organisaties en terreinbeheerders te gebruiken.
3. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en stelt dat de bijzondere en beschermenswaardige kleine landschapselementen onvoldoende beschermd zijn. Het huidige omgevingsvergunningstelsel werkt alleen als op de plankaart is aangegeven om welke landschapselementen het gaat en als in de regels een toetsingskader met heldere en eenduidige criteria is opgenomen. De landschapselementen vormen een essentieel onderdeel van het kleinschalige Sallandse cultuurlandschap en leveren een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Reclamant adviseert dat de kleinschalige landschapselementen de aparte bestemming 'Landschapselement' zouden moeten krijgen.
4. Reclamant adviseert om op alle bezittingen van natuurbeherende organisaties de bestemming 'Natuur' te leggen, aangezien niet altijd is aan te geven wanneer er sprake is van realisatie van natuurontwikkeling.
5. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en adviseert om een differentiatie aan te brengen in het beschermingsniveau binnen de bestemming 'Natuur' die recht doet aan de wettelijke status van de betreffende gebieden, waarbij het gaat om de Natura 2000-gebieden en de beschermde natuurmonumenten die niet zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Zo laten instandhoudingsdoelen van enkele Natura 2000-gebieden extensieve dagrecreatie niet toe, wat pleit voor differentiatie binnen de bestemming 'Natuur'.
6. Reclamant adviseert dat voor alle ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor kwaliteitseisen worden gesteld, in de toelichting en de regels uniform wordt aangegeven dat het landschapontwikkelingsplan het toetsingskader vormt.
7. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en adviseert om het plaatsen van kleinschalige windturbines niet toe te staan, aangezien uit onderzoek is gebleken dat het rendement van dergelijke turbines niet opweegt tegen de landschappelijke aantasting.
8. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en adviseert om zones aan te wijzen waar het aanleggen van nieuwe landgoederen is toegestaan en dat de inrichting moet passen in het landschap, waarbij behoud van openheid bij het bepalen van deze zones een belangrijk afwegingscriterium moet zijn.
9. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en adviseert om de regeling omtrent de realisatie van nieuwe bouwblokken zodanig aan te passen dat een nieuw bouwblok alleen gerealiseerd kan worden als binnen de gemeente zelf een ander bouwblok wordt opgeheven, aangezien door de veelvoorkomende bedrijfsbeëindigingen het niet noodzakelijk is om nieuwe bouwblokken toe te staan wat leidt tot een toename van verstening van het buitengebied.
10. Reclamant adviseert om de toelaatbaarheid van vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bebouwing zoals opgenomen in paragraaf 4.2.7 voor wat betreft het criterium milieuhygiënische inpasbaarheid te beperken tot de milieucategorieën 1 t/m 3.

11. Reclamant adviseert om tabel 4.4 van de toelichting aan te passen aan de regels aangezien volgens paragraaf 4.7 en 5.7 van de regels voor allerhande grondwerkzaamheden en het aanbrengen van opgaande beplanting in de zones 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - natuur en landschapswaarden' zonder omgevingsvergunning een uitvoeringsverbod geldt, terwijl deze activiteiten volgens de toelichting rechtstreeks zijn toegelaten. Deze activiteiten kunnen de landschappelijke kwaliteiten en de natuur aantasten.
12. Reclamant geeft aan dat in de beantwoording van de eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan een antwoord over het punt omtrent het Overijssels Kanaal wordt gemist en dat zoals eerder gesteld het kanaal is bestemd als infrastructuur, maar deze functie al lang niet meer heeft aangezien dit door een aantal lage, vaste bruggen fysiek onmogelijk is. Reclamant adviseert om het kanaal de bestemmingen 'Water' en 'Natuur' te geven.
13. Reclamant geeft aan dat een instrumentarium ontbreekt om te toetsen of ontwikkelingen bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied en stelt dat dit op korte termijn concreet moet worden uitgewerkt. Reclamant geeft aan dat het daarbij noodzakelijk is om een heffingsmogelijkheid in te voeren bij alle bestemmingsplanwijzigingen en vergunningen. Met de inkomsten uit deze heffingen kan een landschapsfonds worden gevormd waaruit bijdragen aan de kwaliteit van die gebieden worden gefinancierd.
14. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en verzoekt om Natuur en Milieu Overijssel toe te voegen aan de lijst met organisaties die in bijlage 1 worden genoemd als lid van de klankbordgroep.

### **Beantwoording**

1. Een eventuele verbreding van de N35 is nog onvoldoende concreet om al in een bestemmingsplan te vertalen. Het is bovendien de vraag of deze verbreding de komende planperiode zal plaatsvinden. Hier zal, indien de plannen voor verbreding daadwerkelijk worden doorgezet, te zijner tijd een aparte planologische procedure worden doorlopen. Onduidelijk is welke visie op recreatie & toerisme ontbreekt. De gemeente heeft een beleidsplan recreatie & toerisme vastgesteld. Dit plan is vermeld in de toelichting en vormt één van de uitgangspunten voor de recreatieve bestemmingen in dit bestemmingsplan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moet worden aangetoond of het bestemmingsplan met betrekking tot ecologie uitvoerbaar is. Daarvoor is een bureauonderzoek voldoende. Bovendien zijn ingrijpende ontwikkelingen niet rechtstreeks toelaatbaar. Deze ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt na een andere afweging, waarin het natuurbelang nadrukkelijk wordt meegewogen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De gemeente is het met reclamant eens dat landschapselementen een grote waarde vertegenwoordigen in het Sallandse landschap. De genoemde landschapselementen zijn over het algemeen onderdeel van een agrarische bestemming of de bestemmingen Verkeer of Water. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat deze gronden mede bestemd zijn voor voorzieningen zoals groen. Daar waar het een grotere oppervlakte betreft is een natuurbestemming gehanteerd. In de agrarische gebieden met waarden is bovendien een aanlegvergunningenstelsel opgenomen waarmee landschapselementen worden beschermd. Daarnaast hecht de gemeente meer waarde aan stimulering van onderhoud van landschapselementen, waarvoor diverse subsidieregelingen bestaan. Ook in het kader van de uitvoering van het Landschapsontwikkelingsplan en de tegenprestatie voor ontwikkelingen in de vorm van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit als voorwaarde, zijn instrumenten waarmee de gemeente haar beleid voor landschapsbescherming kracht bij wil zetten. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

4. Alle bezittingen van natuurbeschermingsorganisaties krijgen een bestemming Natuur wanneer de gronden feitelijk ingericht zijn als natuur. Wanneer de gronden een ander gebruik hebben, bijvoorbeeld verpacht zijn ten behoeve van agrarisch gebruik, zal de feitelijke situatie bestemd worden voor zover de omgevingsverordening van de provincie dat toelaat. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. Voor zowel Natura 2000-gebieden als overige natuurgebieden is het doel behoud van de natuurkwaliteiten. Een onderscheid tussen verschillende vormen natuur is niet zinvol, temeer daar de Natuurbeschermingswet een eigen en verdergaand beschermingsregime heeft voor Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied in de gemeente Raalte, het Boetelerveld, is opengesteld voor extensieve dagrecreatie. Het gebied heeft een padenstructuur voor wandelaars. Ook op dat punt is een andere bestemmingsregeling dan in andere natuurgebieden derhalve niet nodig. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. Met name voor grotere ingrepen, waar naast landschappelijke inpassing, ook een inrichtingsplan wordt vereist, wordt specifiek verwezen naar het landschapsontwikkelingsplan. Het Landschapsontwikkelingsplan geeft een beeld van landschapskenmerken en voorbeelden, die bij een nieuwe inrichting van het erf van belang zijn. Bij de vereisten van landschappelijke inpassing wordt niet verwezen naar het landschapsontwikkelingsplan, omdat hier geen inrichtingsprincipes aan de orde zijn. Overigens is het landschapsontwikkelingsplan een vastgesteld toetsingskader, waardoor het altijd bij toetsing betrokken wordt, ook al is dit niet expliciet in de planregels vermeldt. Dit blijkt onder meer uit paragraaf 4.3.3 van de toelichting. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
7. De gemeente vindt het belangrijk, dat een ieder zijn bijdrage aan een meer duurzame omgeving kan leveren. Om die reden worden kleinschalige windmolens toegelaten. Het plaatsen van kleinschalige windmolens is middels een afwijkingsbevoegdheid toegestaan binnen het bouwblok en tot een beperkte hoogte. Hierdoor is de landschappelijke impact beperkt. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
8. Nieuwe landgoederen zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet meer via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Voor nieuwe landgoederen dient een aparte (buitenplanse) procedure te worden doorlopen zodat er meer ruimte is voor maatwerk. Het landschapsontwikkelingsplan geldt daarbij als toetsingskader. In het kader van de beoordeling die bij de separate procedure plaatsvindt, wordt tevens de landschappelijke aanvaardbaarheid van het voornemen bepaald. De borging van de ruimtelijke kwaliteit is hiermee gewaarborgd. De gemeente heeft er niet voor gekozen om zones aan te geven waar nieuwe landgoederen gevestigd kunnen worden, omdat dit het bestemmingsplan nodeloos minder flexibel maakt en omdat het plan geen wijzigingsbevoegdheid meer bevat voor realisatie van nieuwe landgoederen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
9. De gemeente volgt hierin het provinciaal beleid. Hierin wordt niet bepaald of het opheffen van het bouwvlak binnen de gemeente dient plaats te vinden. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
10. In de regels is opgenomen dat de vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn. Bovendien zijn milieucategorieën 3 en hoger reeds uitgesloten in de regels. Met deze criteria kan de gemeente voldoende waarborgen dat de vervolgfunctie niet milieubelastend zal zijn. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
11. De constatering van reclamant is gedeeltelijk juist. Artikel 4.7 is niet geheel in overeenstemming met de tabel. Artikel 5.7 overigens wel. Bovendien is voor het aanbrengen van opgaande beplanting in de artikelen 4.7 en 5.7 geen omgevingsvergunning vereist. Dat geldt alleen voor het vellen of rooien van beplanting. Tabel 4.4 van de toelichting wordt aangepast. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.
12. Het Overijssels Kanaal is een hoofdwatergang en is daarom als Water bestemd. De gemeente ziet onvoldoende aanleiding om een Natuurbestemming of een aanduiding Natuur op te nemen. Overigens leidt de bescherming Water ertoe, dat er zich op grond



van het bestemmingsplan geen ingrepen zullen voordoen die deze bestemming tenietdoen of zullen aantasten, waardoor eventuele natuurkwaliteiten voldoende zijn beschermd. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

13. De gemeente staat op het standpunt dat het binnen het bestemmingsplan voldoende mogelijk is om ruimtelijke kwaliteit af te dwingen bij ontwikkelingen. Het instellen van een fonds dat gevoed wordt met heffingen die afhankelijk zijn van bestemmingswijzigingen en vergunningen, is wettelijk alleen mogelijk via de grondexploitatiewet. Intussen is herhaaldelijk aangetoond dat de grondexploitatiewet niet werkt in het buitengebied en daar ook niet voor bedoeld is. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
14. Natuur en Milieu Overijssel heeft namens meerdere natuurbeschermingsorganisaties in de klankbordgroep geparticipeerd en de gemeente zal daarom bijlage 1 met klankbordgroepleden aanvullen. De zienswijze is op dit punt gegrond.

### **Conclusie**

De toelichting wordt aangepast (punt 11 en 14).

### **2.5.5. Van 't Erve Advies, t.a.v. Vincent van 't Erve, Postbus 48, 8100 AA te Raalte, namens NVV regio Salland, t.a.v. W. Wolfkamp, Veldhuisweg 1, 7448 PZ te Haarle**

#### **Samenvatting**

De zienswijze richt zich op de ontwikkelingsmogelijkheden van bio-energie installaties en de verspreiding van biogas naar afnemers.

1. Reclamant verzoekt om de begripsomschrijving zoals opgenomen in artikel 1.31 als volgt te wijzigen:

'1.31 bio-energie installatie: een afgesloten systeem van tanken/silo's dat gebruikt wordt voor de productie van energie uit biomassa (mest, bermafval, GFT en dergelijke).'

2. Reclamant verzoekt om de afwijkingsmogelijkheid voor de realisatie van een biomassa-vergistingsinstallatie zoals opgenomen in de artikelen 3.4.8, 4.4.10, 5.4.8 en 6.3.2 als volgt aan te passen:

#### *3.4.8 Realisatie bio-energie installatie*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 3.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
  - b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
  - c. de gezamenlijke inhoud van de 'bio-energie en biomassa silo's' bedraagt ten hoogste 3.000 m<sup>3</sup>;
  - d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
  - e. de bio-energieproductie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn, dat wil zeggen, toets op geluid, geur, externe veiligheid en bescherming van het oppervlaktewater en grondwater;
  - f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.
3. Reclamant geeft aan dat het van belang is dat bestaande mestkelders die niet voor biomassa-opslag dienen, niet worden meegerekend in de in punt 2 genoemde maximale inhoud van 3.000 m<sup>3</sup>.
  4. Reclamant verzoekt om voor biogasleidingen dezelfde regels te laten gelden als voor aardgasleidingen.
  5. Reclamant geeft aan dat in paragraaf '4.10.3 Nutsvoorzieningen' geen melding wordt gemaakt van bovengrondse infrastructuur voor gasvoorzieningen, terwijl er in het gebied al diverse Gas Overstort Stations staan, waarvan Enexis de locaties kan aangeven en kan zorgen voor een bouwkundige beschrijving.
  6. Reclamant verzoekt om de mogelijke aanwezigheid van biogasleidingen in het gebied in hoofdstuk 4.10.3 van de toelichting te vermelden, waarbij Enexis nadere informatie kan verschaffen.
  7. Reclamant verzoekt om in overleg met Enexis en Gasunie Transport Services gebieden aan te wijzen waar opwerkinstallaties en invoedinstallaties kunnen worden geplaatst om biogas op te werken tot Groen Gas en in te voeden in het aardgasnet.
  8. Reclamant verzoekt om gebieden aan te wijzen waar eventueel buiten het agrarische blok bio-energie productie-installaties kunnen worden gerealiseerd, waarbij Stichting Groen Gas Nederland informatie kan verschaffen.
  9. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan indien nodig zodanig te wijzigen dat mesttransport per pijpleiding mogelijk wordt, aangezien recent de wetgeving hieromtrent is gewijzigd waardoor mest per pijpleiding van het ene naar het andere agrarische bouwblok mag worden getransporteerd.
  10. Reclamant verzoekt om nabij bebouwde kernen locaties aan te wijzen waar het mogelijk is om elektriciteit en warmte op te wekken uit biogas of Groen Gas en eventueel hout

middels WKK-installatie, waarbij warmte kan worden geleverd aan afnemers in de dorpskern.

11. Reclamant verzoekt om de aanleg van warmteleidingen tussen WKK's en de dorpskern of tussen warmteproducenten zoals rioolwaterzuiveringen en industrieën of de dorpskern mogelijk te maken, waarbij Enexis informatie kan verschaffen.

**Beantwoording**

Voor de gehele beantwoording wordt verwezen naar de identieke zienswijze die door LTO Noord is ingediend in paragraaf 2.5 onder 3 punt 10.

**Conclusie**

De regels worden aangepast.

## **2.5.6. Overijssels Particulier Grondbezit, t.a.v. C.Y.A. Blijdenstein-van der Does, Haereweg 4, 8121 PJ Olst**

### **Samenvatting**

#### *Landgoederen zichtbaar maken*

1. Reclamant verzoekt de begrenzingen van alle geïnventariseerde landgoederen uit de 'Inventarisatie Landgoederen en Overijssel' over te nemen in de Toelichting bij het bestemmingsplan. Reclamant geeft hierbij aan dat deze gegevens zijn verwerkt op GIS-kaarten.

#### *Dubbelbestemming Landgoed*

2. Reclamant verzoekt de dubbelbestemming Landgoed in te voeren voor de eigendommen behorende bij landgoederen. Reclamant geeft hierbij aan dat de landgoederengrenzen overgenomen kunnen worden van de GIS-kaarten behorende bij de 'Inventarisatie Landgoederen en Overijssel'.

#### *Toevoegen begrippen: Landgoed en Buitenplaats*

3. Reclamant verzoekt de begrippen Landgoed en Buitenplaats in het plan toe te voegen. Reclamant geeft hierbij aan dat indien deze worden toegevoegd, de bestemming landhuis zou kunnen vervallen.

#### *Toevoegen artikel: Bos*

4. Reclamant verzoekt de bestemming bos in het plan op te nemen voor alle bospercelen. Reclamant geeft aan dat een voorbeeld van een gewenste planregeling de regeling in het recent vastgestelde plan Buitengebied van de gemeente Lochem is. Reclamant geeft aan dat het uitsluiten van de bosbestemming het verlies van een economische drager betekent voor de landgoederen. Reclamant geeft hierbij aan dat de landgoederen een schadeloosstelling dienen te ontvangen voor gederfd inkomen en waardedaling van de grond indien de regeling niet wordt aangepast.

#### *Bescherming Waarden landgoederen*

5. Reclamant verzoekt een beschermingszone Waarden - landgoederen op te nemen, die bescherming biedt tegen grootschalige stedelijke, infrastructurele of andere ruimtelijke ontwikkelingen.

#### *EHS op kaart*

6. Reclamant verzoekt de begrenzing van de EHS in het plan op te nemen.

### **Beantwoording**

1. Het door reclamant bedoelde rapport is in augustus 2011 opgeleverd. Het ontwerpbestemmingsplan was toen al gereed zodat deze informatie niet kon worden meegenomen. Het rapport kent een geheel eigen typering van soorten landgoederen (ook nieuwe landgoederen zijn opgenomen). Het rapport kent ook een ander doel dan een bestemmingsplan. Op de kaart in de toelichting van het bestemmingsplan zijn de landgoederen opgenomen die in de vigerende bestemmingsplannen al een bijzondere bestemming als landhuis, buitenplaats of iets dergelijks hadden. Dit zijn ook de (historische) landgoederen waarvan het landhuis is voorzien van een bestemming 'Landhuis'. Het opnemen van een kaart met de in dit rapport gehanteerde landgoederen zou tot onduidelijkheid leiden aangezien dan landgoederen op kaart staan die in het kader van dit bestemmingsplan niet als landgoed worden beschouwd. Wij zien overigens ook niet waarom de in het bestemmingsplan opgenomen kaart niet zou voldoen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. Er wordt geen dubbelbestemming Landgoederen opgenomen. In de algemene beantwoording onder 2.2.4 sub 2 is gemotiveerd waarom. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. In de begripsbepaling is het begrip 'landhuis' opgenomen omdat dit in de regels wordt gehanteerd. Het opnemen van de begrippen 'landgoed' en 'buitenplaats' is niet nodig, omdat deze begrippen in de regels niet voorkomen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 sub 3. Reclamant is gerechtigd een verzoek tot planschade in te dienen. Opgemerkt wordt dat het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken wordt aangepast, en daarmee (conform wens van reclamant) vergelijkbaar wordt met de regeling in het door reclamant aangehaalde bestemmingsplan Buitengebied van Lochem.
5. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 sub 2.
6. De bestaande natuur en de nieuw gerealiseerde natuur dient als Natuur bestemd te worden. EHS in de categorie 'nieuwe natuur, nog te realiseren' is, conform de eisen uit de omgevingsverordening, opgenomen met een bestemming AW-L of AW-NL. Via een wijzigingsbevoegdheid kan deze bestemming worden gewijzigd, zodra aan de toetsingscriteria van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan (onder andere in eigendom overgedragen aan een natuurbeschermingsinstantie of natuur via particulier natuurbeheer gerealiseerd). De gehele EHS is dus niet letterlijk op de verbeelding zichtbaar. Wel is een kaartbeeld van de EHS in de toelichting opgenomen. De meest actuele stand van zaken met betrekking tot bestaande en nieuw gerealiseerde natuur, zoals door de provincie is vastgelegd in de omgevingsverordening, wordt overgenomen. De zienswijze is ongegrond.

### **Conclusie**

De regels (punt 4) worden aangepast. De tekst in de toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aangepaste regels.

## **2.5.7. Provincie Overijssel, t.a.v. dhr. H.J. Stoffer, Postbus 10078, 8000 GB te Zwolle**

### **Samenvatting**

#### *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

1. Reclamant verzoekt voor wat betreft de verblijfsrecreatieterreinen die gelegen zijn in bestaande natuur die onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, de natuur- en landschapswaarden in de doeleindenomschrijving op te nemen en het aanlegvergunningstelsel daarop aan te passen. Reclamant geeft aan dat toegekende bestemmingen op verschillende locaties niet in overeenstemming zijn met de actuele situatie en verzoekt de betreffende gronden als natuur te bestemmen.

#### *Kwaliteitsimpuls groene omgeving/ruimtelijke kwaliteit*

2. Reclamant verwijst naar het ambtelijk overleg van 23 maart 2010 en verzoekt met betrekking tot de toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving voor situaties die wat betreft de impact op de omgeving als grootschalig zijn te beschouwen een vergelijkbare voorwaarde te hanteren zoals is toegepast bij de vergroting van agrarische bouwvlakken tot meer dan 1,5 ha. Hierdoor is er sprake van een adequate ruimtelijke inpassing op basis van een inrichtingsplan en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het landschapsonwikkelingsplan. Als voorbeelden worden genoemd de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Bedrijf' voor uitbreiding tot 15% of 25%, waarbij een landschappelijke inpassing voldoende is en de

mogelijkheid om voor teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak permanent kassen op te richten met een omvang van maximaal 2 ha.

#### *Salderingsprincipe en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

3. Reclamant geeft aan dat volgens het salderingsprincipe en het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (artikel 2.1.4 en 2.1.6), aannemelijk gemaakt dient te worden dat herbenutting van een bestaand bouwvlak in redelijkheid niet mogelijk is (principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en reclamant verzoekt deze voorwaarde in de regels op te nemen.

#### *Water*

4. Reclamant vraagt of de gemeente samen met het Waterschap kan bezien of voor ontwikkelingsmogelijkheden in een zone naast de essentiële waterlopen voorwaarden moeten worden opgesteld, waarbij wordt verwezen naar artikel 2.14.5 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Reclamant verzoekt een afweging van de waterbelangen in de regels op te nemen.

#### **Beantwoording**

1. Deze situatie doet zich voor bij recreatieterrein Krieghuusbelten. De bestemmingsregeling wordt zo aangepast dat de natuurwaarden voor het deel van de camping dat in het bos is gelegen worden beschermd. Het westelijke deel van de camping (buiten het bos gelegen) wordt niet gewijzigd.  
In een ambtelijk overleg zijn de locaties die voor een natuurbestemming in aanmerking komen, nader gespecificeerd. De betreffende gronden worden alsnog van een bestemming Natuur voorzien met uitzondering van de volgende gevallen. Ten zuiden van Landgoed Den Alerdinck I zijn enkele percelen in eigendom van Natuurmonumenten en vermoedelijk om die reden door reclamant aangewezen als bestaande natuur. Dit is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Binnen deze percelen wordt een tweetal erven door Natuurmonumenten verpacht. Deze percelen behouden hun agrarische- en woonbestemming. De aanwezige natuurwaarden ter plaatse zijn middels de bestemming AW-NL voldoende beschermd. Eenzelfde situatie doet zich voor op landgoed 't Reelaer. Enkele percelen op dit landgoed zijn welliswaar als bestaande natuur aangemerkt, maar kennen nog een agrarisch gebruik. Zoals ambtelijk besproken handhaven wij voor deze percelen de bestemming AW-NL. Dit punt van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.
2. De gemeente heeft onderzocht of er ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die een grootschalige impact op de omgeving hebben en waar geen inrichtingsplan voor is vereist. In Raalte komen bij bedrijven dergelijke situaties niet voor. Bij bedrijven die al een grootschalig karakter hebben, is bovendien gewerkt met een bestemming 'Groen - 1' waardoor eventuele uitbreidingen niet tot aantasting van de bestaande landschappelijke inpassing kunnen leiden. De provincie stelt dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt permanent kassen buiten het bouwvlak te plaatsen. Dat laatste is niet het geval. Buiten het bouwvlak kunnen alleen lage permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak worden geplaatst binnen de bestemming A. Binnen de bestemming AW-L kan dit alleen via een afwijking. Het betreft voorzieningen die lager zijn dan 1,5 m. Het betreft derhalve geen kassen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De opmerking van reclamant is juist. Het is de bedoeling om de beginselen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen op alle agrarische bouwvlakken. De regels worden hierop aangepast. De zienswijze is op dit punt gegrond.
4. Er is overleg gevoerd met het Waterschap over dit punt. De gemeente is samen met het Waterschap tot de conclusie gekomen dat het niet nodig is aanvullende voorwaarden te stellen aan de zones rond essentiële waterlopen, omdat dit bestaande rechten teveel

zou aantasten. De zienswijze is op dit punt ongegrond. Wel zal dit in de toelichting nader worden verduidelijkt.

**Conclusie**

De regels (punt 1 en punt 3), toelichting (punt 4) en verbeelding (punt 1) worden aangepast.

## **2.5.8. Recron, t.a.v. J. ten Hoor, Postbus 102, 3970 AC te Driebergen**

### **Samenvatting**

#### *Nevenactiviteiten agrarische sector*

1. Reclamant maakt met betrekking tot agrarische nevenactiviteiten bezwaar tegen de uitbreiding van het aantal minicampings en het aantal plaatsen per minicamping.

#### *Huidige situatie uitgangspunt voor de bestemmingsregeling*

2. Reclamant geeft aan dat ondernemers meer ruimte moet worden geboden om op eigen terrein ontwikkelingen door te voeren, zonder daarbij planologische procedures te moeten doorlopen, waarbij wordt verwezen naar het standpunt van het huidige kabinet en de provincie Overijssel dat de ondernemer ruimte moet krijgen.

#### *Maatbestemming per verblijfsrecreatieterrein*

3. Reclamant is van mening dat met het oog op verblijfsrecreatieterreinen de gemeente geen details en beperkende maatregelen op het terrein van de ondernemer moet laten bestaan.

#### *Verruimen van regels met betrekking tot recreatiebungalows*

4. Reclamant maakt bezwaar tegen de voorwaarde dat te realiseren recreatiebungalows niet groter mogen zijn dan 300 m<sup>3</sup>.

#### *Maatvoering stacaravans*

5. Reclamant maakt bezwaar tegen de maatvoering van stacaravans en stelt daarbij dat in de Wabo louter wordt gesproken over nachtverblijven met een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 5 m.

#### *Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie*

6. Reclamant maakt met betrekking tot artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie bezwaar tegen het feit dat er maar vier geschakelde woningen zijn toegestaan en dat er beperkingen zijn ten aanzien van de oppervlakte van een campingwinkel en horeca en geeft daarbij aan dat een ondernemer niet groter zal bouwen dan bedrijfsmatig en economisch verantwoord is.

### **Beantwoording**

1. In het kader van plattelandsontwikkeling staat de gemeente op het standpunt om kleinschalig kamperen toe te staan. Het betreft een specifieke vorm van verblijfsrecreatie die andere vormen van verblijfsrecreatie niet in de weg staat. Het bestemmingsplan biedt voldoende afwegingsmogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Daarvoor is onder meer een afstand van minimaal 500 m tussen verblijfsrecreatieve bedrijven als voorwaarde gesteld. De gemeente kan zich niet mengen in mogelijke onderlinge concurrentie met andere recreatieondernemers. Bovendien is het bestemmingsplan daar niet het juiste instrument voor. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. De bestemmingsregeling die in het bestemmingsplan is opgenomen (Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1) kenmerkt zich juist door een hoge mate van flexibiliteit en veel vrijheid voor de ondernemer, binnen zijn eigen terrein. Het is niet zo dat de vigerende bestemmingsplannen ongewijzigd zijn overgenomen. Wij wijzen u op de volgende punten:
  - sanitaire voorzieningen zijn niet beperkt in oppervlak en mogen in het gehele bestemmingsvlak worden opgericht;
  - het bestemmingsplan kent geen onderscheid meer tussen chalets, stacaravans, tenthuisjes en dergelijke. Deze vormen zijn ondergebracht onder de noemer 'overige verblijfsrecreatieve objecten'. Deze vorm van verblijfsrecreatie is niet aan een maximum aantal gebonden;



- centrale voorzieningen zijn niet gedetailleerd in oppervlak begrensd. De ondernemer is vrij om, binnen zijn bouwvlak, te bepalen welke voorzieningen hij realiseert en welke omvang deze voorzieningen dienen te hebben.

Wij zijn daarom van mening dat juist een regeling is opgenomen die de ondernemer de kans geeft in te spelen op een veranderende markt. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. Zoals onder 2 aangegeven zijn onnodig beperkende regels juist losgelaten. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De maatvoering van 300 m<sup>3</sup> voor recreatiebungalows is een gangbare maat in Nederland. Ten opzichte van de meeste geldende bestemmingsplannen is sprake van een vergroting van de bouw mogelijkheden. Indien er voor specifieke situaties een andere maatvoering moet worden gehanteerd, kan via een aparte procedure worden afgeweken. Ook hier zullen dan kwaliteitseisen worden gesteld. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
5. Het is niet verplicht in deze aan te sluiten bij de Wabo. De gemeente heeft zelf de maatvoering bepaald (in het beleidsplan recreatie & toerisme) en vertaald in het bestemmingsplan en ziet geen reden hier nu van af te wijken. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
6. In Raalte is artikel 19 de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. Er is bewust gekozen voor een beperkt aantal geschakelde recreatiewoningen. Een groter aantal geschakelde woningen leidt namelijk tot een verdichting van de bebouwing op het recreatieterrein en een toename van de gebruiksintensiteit (onder andere meer verkeersbewegingen). Voor een groter aantal wensen wij een zorgvuldige (buitenplanse) afweging te maken. Wij zien onvoldoende reden om het plan aan te passen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Niet duidelijk is wat reclamant bedoeld met beperkingen voor een campingwinkel en horeca, aangezien deze functies niet specifiek benoemd zijn in de regels binnen artikel 19 en het bouwvlak voor centrale voorzieningen volledig mag worden volgebouwd.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan behoeft op grond van deze zienswijze geen aanpassing.

### **2.5.9. Stichting Sallands Erfgoed, t.a.v. Maureen Fakkert en Elleke Brinkman, Oerdijk 155, 7435 PJ Okkenbroek**

#### **Samenvatting**

1. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie en aanvullingen op het conceptbestemmingsplan en pleit met betrekking tot het eerste punt van de reactie voor toepassing van de terminologie 'enken en kampenlandschap', 'broekontginningslandschap' en 'rivierenlandschap' in plaats van de huidige terminologie 'essen', 'oude hoeven landschap', 'maten- en flierlandschap' en 'jonge heide en broekontginningslandschap'. Ter verduidelijking van het nut van de juiste terminologie is als bijlage de samenvatting van de eerste onderzoeksbevindingen naar boerderijen toegevoegd.
2. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie en aanvullingen op het conceptbestemmingsplan en geeft met betrekking tot het derde punt van de reactie aan dat het conform de reactie van de gemeente wenselijk is in de gebieden AW-NL geen grote, moderne commerciële fruitteeltbedrijven toe te laten. Reclamant geeft aan dat alleen met de reactie van de gemeente kan worden ingestemd als kan worden bewerkstelligd dat de fruitteelt in gebieden waar van oudsher hoogstam- en laagstamfruitbomen staan wordt hersteld, en als dit herstel zorgt voor verfraaiing van het landschap en versterking van de economie en het toerisme. Reclamant vraagt daarnaast om de oude fruitteeltgronden ter informatie op te tekenen in het plan.
3. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende reactie en aanvullingen op het conceptbestemmingsplan met betrekking tot het vierde punt van de reactie omtrent karakteristieke panden. Reclamant geeft aan dat een reactie van de gemeente wordt gemist op de voorgestelde karakteristieke panden, waardoor moeilijk beoordeeld kan worden of de voorgestelde panden zijn beoordeeld en hoe de afweging is gemaakt om geen nieuwe panden aan de lijst van karakteristieke panden toe te voegen. Reclamant geeft aan een gedetailleerde reactie per pand te willen ontvangen. Reclamant verzoekt om ten minste tot een lijst van 150 karakteristieke panden te komen zoals de provincie Overijssel per gemeente streeft. Reclamant verzoekt om de lijst opnieuw uit te breiden waarbij alle boerderijen die kenmerkend zijn voor de regio op de lijst moeten worden geplaatst. Daarnaast zou er volgens reclamant een clause moeten zijn voor panden die zijn vergeten of net niet aan alle criteria voldeden, maar worden gerenoveerd, waarbij wordt voorgesteld dat deze panden de komende tien jaar nog in aanmerking moeten kunnen komen om de status 'karakteristiek pand' te krijgen. Reclamant adviseert daarnaast om aan pandeigenaren en de gemeenteraad de voordelen en wenselijkheid van de status karakteristiek pand helder te maken. Ter verduidelijking is door reclamant in de bijlage een beschrijving van kenmerken van Sallandse boerderijen gevoegd, waarmee panden kunnen worden toegevoegd aan de huidige opgestelde lijst en waarmee kan worden bepaald waar een bouwblok bij een boerderij moet komen te liggen. Reclamant geeft aan dat er op termijn, behalve de bijlage, ook een boek zal zijn dat als leidraad gebruikt kan worden bij besluiten van de gemeente ten aanzien van boerderijen en nieuwbouwprojecten in het buitengebied.

#### **Beantwoording**

1. De gehanteerde terminologie is voldoende duidelijk en niet onjuist. Dat blijkt ook uit het feit dat andere instanties geen bezwaren hebben geuit tegen de terminologie. Bovendien zou het wijzigen van de termen op dit moment in het planproces alleen maar tot meer verwarring leiden. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. Het bestemmingsplan staat herstel van oude hoogstam- en laagstamboomgaarden geenszins in de weg. Dit kan echter niet via een bestemmingsplan worden afgedwongen, maar zal door de markt geïnitieerd moeten worden. De gemeente ziet geen meerwaarde in het aangeven van oude fruitteeltgronden in het plan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. In het kader van de inspraak is een aantal panden herbeoordeeld. Hierbij is verzuimd om de lijst die door reclamant bij de inspraakreactie was gevoegd, mee te nemen in de herbeoordeling. Dit is alsnog gebeurd. Er zijn 19 panden beoordeeld. Niet alle door reclamant aangedragen panden zijn beoordeeld. Panden zijn niet beoordeeld indien:
- het pand in de oorspronkelijke inventarisatie al is beoordeeld;
  - het pand een rijks- of gemeentelijk monument betreft (en op grond daarvan al een aanduiding 'karakteristiek' krijgt);
  - het een hoofdgebouw betrof en sprake was van een zeer kleine boerderij. Splitsing van een karakteristiek pand is pas mogelijk bij een inhoudsmaat van minimaal 1.000 m<sup>3</sup>. Het aanwijzen van zeer kleine boerderijen als karakteristiek pand is derhalve niet zinvol. Indien het vermoeden bestond dat sprake was van een karakteristiek bijgebouw dan is de locatie wel beoordeeld.

De herbeoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de uit de inventarisatie bekende criteria. Het resultaat van de herbeoordeling is dat 3 panden alsnog een aanduiding 'karakteristiek' hebben gekregen.

Ook zijn door andere reclamanten zienswijzen ingediend die tot herbeoordeling hebben geleid. In bijlage 10 is te lezen welke panden zijn beoordeeld en wat de conclusie van deze beoordeling is. Het streven naar een minimaal aantal karakteristieke panden bevreedt de gemeente. Juist door het toetsen aan heldere criteria, wordt duidelijk welke panden beschermenswaardig zijn. Een minimum aantal zou alleen kunnen worden bereikt, indien de criteria niet juist zouden worden toegepast. Het is niet de bedoeling van de provincie geweest een minimum aantal panden voor te schrijven. De gemeente wil het streven van de provincie daarom niet op een dergelijke wijze hanteren.

De gemeente neemt geen wijzigingsbevoegdheid op om de komende 10 jaar nog karakteristieke panden te kunnen toevoegen. De inventarisatie is tijdens het planproces gecompleteerd. Insprekers en reclamanten hebben in voldoende mate de gelegenheid gehad een reactie in te dienen met betrekking tot dit onderwerp. De gemeente ziet niet in hoe een pand de komende 10 jaar ineens karakteristiek zou kunnen worden, aangezien de criteria waarop dit wordt beoordeeld over het algemeen een statisch karakter hebben. De zienswijze is op dit punt ongegrond. Wel heeft de gemeente in haar beantwoording op de ingediende reacties aangegeven dat er met name voordelen rusten op de aanduiding 'karakteristiek'. Dit is in de toelichting eveneens zo benoemd. De beschrijving van kenmerken van Sallandse boerderijen wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit punt van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

### **Conclusie**

De verbeelding en de regels (beiden punt 3) worden aangepast.

### **2.5.10. Veiligheidsregio IJsselland, t.a.v. L.J. Sievers en S.H.Th.M. Weitenberg, Postbus 1453, 8001 BL Zwolle**

#### **Samenvatting**

Door reclamant is als bijlage een uitgebreide zienswijze toegevoegd naast de eigenlijke zienswijze.

1. Reclamant verzoekt een verantwoording van het groepsrisico van Bevi-inrichtingen op te stellen in samenspraak met de daarvoor verantwoordelijke afdelingen en hulpdiensten. Reclamant geeft hierbij aan dat volgens artikel 13 van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) het groepsrisico altijd moet worden verantwoord.
2. Reclamant verzoekt een inventarisatie te maken van de (beperkt) kwetsbare objecten met het aantal aanwezigen (zelfredzaam en verminderd zelfredzaam) binnen de 1% letaliteitcontouren rond Bevi-inrichtingen en de buisleidingen. Reclamant geeft hierbij aan dat het gaat om een straal van 400 m vanaf het vulpunt en de tank. Reclamant verzoekt om de conclusies met de hulpdiensten te bespreken en te verwerken in de verantwoording van het groepsrisico. Reclamant verzoekt om de sirenedekking rond Tinq (Heinoseweg) en Wichink aan te passen en de omwonenden vooraf op de hoogte te brengen van de risicolocatie en hoe men moet handelen bij een eventuele calamiteit. Ter verduidelijking is door reclamant een overzicht toegevoegd met daarin het aantal aanwezigen bij lpg-tankstations. Reclamant verzoekt de aanwezigen binnen de effectgebieden vooraf op de hoogte te brengen van de risicolocaties (lpg en buisleidingen) en aan te geven hoe men moet handelen bij een eventuele calamiteit.
3. Reclamant verzoekt de (blus)watercapaciteit in overleg met de tankstationbeheerder en de gemeentelijke brandweer te controleren of tijdig kan worden voldaan aan de koelwatercapaciteit van 2.000 liter per minuut. Reclamant verzoekt wanneer dit niet het geval is, de bluswatercapaciteit uit te (laten) breiden door middel van bijvoorbeeld een extra bluswaterpunt (bron) in de directe omgeving of op de tankstations.
4. Reclamant verzoekt rekening te houden met de externe veiligheidscontouren van risicolocaties die zijn gelegen in naastgelegen bestemmingsplannen, maar waarvan de externe veiligheidscontouren zijn gelegen over het bestemmingsplan Buitengebied (bijvoorbeeld lpg-tankstation Autotechniek Luttenberg).
5. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan rekening te houden met 'De Beleidsregels Prioriteitswegen en Bluswatervoorziening' van de gemeente Raalte zoals vastgesteld op 26-10-2010.
6. Reclamant geeft met betrekking tot propaantanks aan dat alleen tanks van meer dan 13 m<sup>3</sup> vallen onder het Bevi en dat voor dergelijke tanks door middel van een QRA het plaatsgebonden risico en het groepsrisico moet worden bepaald en dat het groepsrisico moet worden verantwoord. Reclamant geeft daarnaast aan dat voor kleinere tanks de afstanden uit het Activiteitenbesluit (artikel 3.28) gelden.
7. Reclamant geeft met betrekking tot de opslag van zwavelzuur en natriumhypochloriet bij zwembaden aan dat zwembaden niet vallen onder Bevi.
8. Reclamant geeft aan dat kleinere propaantanks en de opslag van chloorbleekloog bij zwembaden niet vallen onder het Bevi, maar dat dergelijke inrichtingen bij een calamiteit wel effect kunnen hebben op de omgeving. Reclamant verzoekt dat hiervoor aandacht moet zijn in het bestemmingsplan.
9. Reclamant geeft aan dat bij het 'plaatsgebonden risico' wordt gesproken over de A1, maar dat deze autosnelweg niet binnen of in de directe nabijheid van het plangebied ligt.
10. Reclamant verzoekt om in samenwerking met de Gasunie het buizenstelsel opnieuw te inventariseren. Reclamant geeft hierbij aan dat de buisleidingen vermeld op de Risicokaartprof niet overeen stemmen met de in tabel 13.2 aangegeven hogedruk aardgas-transportleidingen en dat volgens de risicokaartprof ook de leidingen A-523-KR, A-529-

KR, A-549-KR, A-528-KR en N-557-31-KR aanwezig zijn. Reclamant verzoekt de gegevens van de Risicokaartprof aan te passen indien deze niet meer kloppen.

11. Reclamant geeft aan dat op basis van Bevb gemeenten verplicht zijn om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of (beperkt) kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de externe veiligheidssituatie te beoordelen. Reclamant geeft aan dat de grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico in acht moet worden genomen en dat het groepsrisico moet worden berekend en verantwoord.
12. Reclamant geeft aan dat aan de Aalvangersweg 6 het bouwblok wordt doorsneden en dat het onduidelijk is of hier een kwetsbaar object mag worden gerealiseerd binnen de externe veiligheidscontour en het bouwblok. Reclamant geeft aan dat als dit het geval is dan moet worden afgewogen of het een kwetsbaar object betreft overeenkomstig artikel 1, eerste lid, onderdeel 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Reclamant geeft aan dat als aan beide voorwaarden wordt voldaan, het een saneringssituatie betreft (artikel 17, lid 2) en aangezien het een geprojecteerd object betreft, zal de situatie door de Gasunie moeten worden gesaneerd.

### Beantwoording

1. Het groepsrisico voor Bevi-inrichtingen is in paragraaf 13.5 van de toelichting verantwoord. Naar aanleiding van de punten uit de reactie van reclamant zal deze verantwoording op onderdelen worden aangevuld. De zienswijze is op dat punt gegrond.
2. Uit groepsrisicoberekeningen voor de tankstations blijkt dat wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde. Gezien de zeer lage bebouwingsdichtheden langs de leidingen, zijn voor deze leidingen geen groepsrisicoberekeningen uitgevoerd. Een verdere inventarisatie van objecten wordt in het kader van het bestemmingsplan niet zinvol geacht. In het bestemmingsplan wordt externe veiligheid onderzocht om te bepalen dat het bestemmingsplan op dit aspect uitvoerbaar is. Dat is het geval en die conclusie is getrokken op grond van paragraaf 13.5. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De verantwoording van het groepsrisico wordt op dit punt aangevuld. De zienswijze is op dit punt gegrond.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied en de eventuele randvoorwaarden en beperkingen die daaruit volgen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. De zienswijze is op dit punt gegrond.
5. De verantwoording van het groepsrisico wordt op dit punt aangevuld. De zienswijze is op dit punt gegrond.
6. De tekst in paragraaf 13.5 wordt naar aanleiding van de zienswijze aangescherpt en is daarmee gegrond.
7. De opmerking van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen.
8. Het bestemmingsplan is geen calamiteitenplan. De zienswijze van reclamant op dit punt is daarmee niet relevant en ongegrond.
9. De opmerking van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen.
10. De leidingen op de verbeelding zijn afgestemd op de provinciale risicokaart. Ook de tabel in de toelichting wordt hierop aangepast. De zienswijze is op dit punt gegrond.
11. In paragraaf 13.5.3 is ingegaan op de risicosituatie langs de leidingen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
12. In paragraaf 13.5.3 is ingegaan op de situatie ter plaatse van het perceel Aalvangerweg 6. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

### Conclusie

De toelichting wordt naar aanleiding van de punten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 10 aangepast.

### 2.5.11. Vitens, Postbus 1090, 8200 BB te Lelystad

#### Samenvatting

Reclamant stuurt gelijke brieven aan de drie gemeenteraden in verband met de gezamenlijke opstelling van het bestemmingsplan en brengt de volgende aspecten onder de aandacht.

#### Terminologie

1. Het intrekgebied van waterwinningen wordt in het plan aangeduid als 'Waterstaat - waterstaatkundige functie'. Reclamant verzoekt dit te wijzigen in 'Intrekgebied' om daarmee aan te sluiten bij de terminologie die in Overijssel gebruikelijk is voor deze gebieden.
2. De boringsvrije zone rondom de winning Diepenveen is aangegeven als 'grondwaterbeschermingsgebied'. De bestemming Grondwaterbeschermingsgebied leidt tot grotere beperkingen dan noodzakelijk voor bescherming van het grondwater. De bestemming is daarmee niet in overeenstemming met de aanduiding in de Omgevingsverordening Overijssel. De juiste benaming is 'boringsvrije zone'. Reclamant vraagt de juiste juridische benaming te gebruiken.
3. Op de plankaarten van alle drie de bestemmingsplannen moet de functie 'boringsvrije zone diep pakket Salland' worden opgenomen. Dit is opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie. De begrenzing van dit gebied is op te vragen bij de provincie. Binnen dit gebied geldt een algemeen verbod op diepe boringen, ter bescherming van de drinkwaterservice.
4. Voor de waterwingebieden wordt vermeld dat op deze terreinen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Uit correspondentie met de heer H. Muinck van de gemeente Olst-Wijhe is begrepen dat pompputten en leidingen mogelijk zijn in waterwingebieden, deze gebieden zijn door middel van de aanduidingsregeling voor de milieuzone - waterwingebied opgenomen onder artikel 42.2. In de bestemming bedrijf (bedrijf - waterwinbedrijf) staat ook het een en ander aan (bouw)mogelijkheden opgesomd. Reclamant stelt het op prijs dat in de waterwingebieden zonder belemmeringen ondergrondse pompputten en leidingen kunnen worden aangelegd c.q. daaraan kan worden gewerkt ten behoeve van de zorg voor een continue en veilige drinkwatervoorziening.
5. In de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden geldt voor het afgraven en grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm een aanlegvergunning. Normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming zijn van deze plicht uitgezonderd. In de bestemming Natuur is het aanbrengen van ondergrondse leidingen en constructies specifiek benoemd als het uitvoeren van een werk dat niet zonder omgevingsvergunning mag worden uitgevoerd. Onduidelijk is of reclamant op zijn waterwingebieden werkzaamheden kan en mag uitvoeren zonder daarbij tegen beperkingen aan te lopen en doelt daarbij op onderhouds- en verbeterwerkzaamheden aan ondergrondse leidingen en pompputten. Het voert dan te ver dat reclamant voor iedere 'schop in de grond' een aanlegvergunning zou moeten aanvragen en verzoekt voor de waterwingebieden van reclamant het roeren van de grond voor normaal onderhoud en uitvoering van werkzaamheden om een continue en veilige openbare drinkwatervoorziening mogelijk te maken zonder dat daarvoor een aanlegvergunning dan wel een omgevingsvergunning is vereist.

#### Beantwoording

1. De benaming wordt aangepast in 'Waterstaat - intrekgebied'. De zienswijze is op dit punt gegrond.
2. Deze situatie komt niet voorin het buitengebied van Raalte. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. Boringsvrije zones zijn bedoeld om verontreiniging van diepe grondwaterlagen te voorkomen en zijn gericht op industriële processen waarbij grondwaterwinning voor menselijke consumptie aan de orde is. Het betreft momenteel 3 bedrijven in Overijssel in de levensmiddelen- en voedingsindustrie. De boringsvrije zones hebben in het landelijk gebied derhalve geen functie, aangezien er geen industriële bedrijven in het buitengebied gevestigd kunnen worden op grond van het bestemmingsplan Buitengebied. Bovendien is de provincie in deze het bevoegd gezag. Ook zijn de regels die in de provinciale verordening zijn opgenomen, niet relevant voor bestemmingsplannen. Om genoemde redenen wordt de boringsvrije zone diep pakket Salland niet opgenomen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. Binnen de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is aangegeven dat er ten behoeve van de bestemming mag worden gebouwd. Niet is aangegeven dat het aanlegvergunningstelsel van de onderliggende bestemming niet van toepassing zou zijn. Dat betekent dat voor de aanleg van nieuwe leidingen wel degelijk een omgevingsvergunning voor werken vereist is. Voor normaal beheer en onderhoud wordt verwezen naar de beantwoording onder 5. De zienswijze is op dit punt deels gegrond.
5. Het vereiste van een omgevingsvergunning binnen de bestemming Natuur is vrijgesteld voor normaal beheer en onderhoud ten dienste van de bestemming. Hier geldt geen vrijstelling voor normaal beheer en onderhoud van ondergrondse leidingen en pompputten. Echter, de gemeente is het met reclamant eens dat voor normaal beheer en onderhoud van ondergrondse leidingen en pompputten geen omgevingsvergunning voor werken noodzakelijk zou moeten zijn. In de regels wordt aangevuld dat de omgevingsvergunning voor werken niet noodzakelijk is voor normaal beheer en onderhoud ten dienste van de bestemming en van de gebiedsaanduiding. De zienswijze is op dit punt gegrond. De aanleg van nieuwe leidingen blijft echter wel aanlegvergunningplichtig, aangezien hierdoor schade aan natuurwaarden kan optreden. Om dat te kunnen bepalen, blijft een afweging met een omgevingsvergunning voor werken noodzakelijk (zie ook beantwoording onder 4). De zienswijze is op dit punt ongegrond.

**Conclusie**

De regels (punt 1 en 5) en toelichting (punt 1) worden aangepast.

### **2.5.12. Waterschap Groot Salland, t.a.v. E. de Kruijk en H.H.G. Dijk, Postbus 60, 8000 AB Zwolle**

#### **Samenvatting**

1. Reclamant verzoekt de overige waterkeringen met een zonering WS-Wk op de verbeelding op te nemen, conform het toegezonden digitale bestand.
2. Reclamant verzoekt alle hoofdwatertgangen te bestemmen als Water, conform het toegezonden digitale bestand.
3. Reclamant verzoekt om alle waterbergingen te bestemmen als Water, conform het toegezonden digitale bestand en het verstrekte analoge bestand.
4. Reclamant verzoekt om het terrein van het gemaal De Zegge te bestemmen als Water en alle andere gemalen op de verbeelding op te nemen.

#### **Beantwoording**

1. Op grond van de Omgevingsverordening Overijssel dienen primaire en regionale waterkeringen in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Deze verplichting geldt niet voor overige waterkeringen. In de gemeente Raalte zijn geen primaire en regionale waterkeringen gelegen. Het bestemmingsplan behoeft derhalve geen aanpassing. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. Er is een verschil tussen het aantal watertgangen dat in het ontwerpbestemmingsplan als Water is bestemd en de watertgangen die door het waterschap als hoofdwatertgang worden beschouwd. Er heeft nader overleg plaatsgevonden tussen gemeente en waterschap over dit onderdeel van de zienswijze. Hieruit is het volgende geconcludeerd: Omdat binnen de agrarische bestemmingen water mede bestemd is, is het niet noodzakelijk om aan elke (hoofd)watertgang een waterbestemming toe te kennen. Deze watertgangen zijn binnen de agrarische bestemmingen toegestaan. Aanpassingen aan de watertgang kunnen, na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, worden uitgevoerd. De watertgangen die dusdanig van omvang zijn dat zij planologische bescherming rechtvaardigen zijn reeds van een waterbestemming voorzien in het ontwerpbestemmingsplan. De overige watertgangen worden afdoende via de Keur beschermd of zijn in eigendom van het waterschap. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. Waterbergingen zijn binnen de agrarische bestemming mogelijk indien sprake is van het tijdelijk bergen van water op een wijze waarbij nog sprake blijft van agrarisch gebruik. In de door reclamant bedoelde gevallen is echter sprake van beëindiging van het agrarisch gebruik. Enkele van dergelijke waterbergingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Natuur. Wij hebben voor een bestemming Natuur gekozen omdat in die gevallen sprake is van een combinatie van natuurontwikkeling en waterberging. De waterbergende functie binnen deze gebieden is geregeld binnen deze bestemming. Water is immers in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Bovendien zijn enkele van deze bergingen gelegen in de EHS, waardoor een keuze voor de bestemming Natuur voor de hand ligt. Waterbergingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn voorzien van een agrarische bestemming, worden conform het verzoek van reclamant gewijzigd in water indien duidelijk is dat het agrarisch gebruik van het perceel is beëindigd. De bestemming van die percelen wordt gewijzigd in Water. Waterbergingen die voorzien zijn van de bestemming Natuur behouden die bestemming. Dit onderdeel van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.
4. Gemalen komen in de regel voor binnen de agrarische gebiedsbestemmingen of de bestemming Water. De gemeente wil hier nutsvoorzieningen rechtstreeks toelaten. Het is derhalve niet nodig om specifieke aanduidingen op te nemen voor gemalen. Wel worden de regels van de agrarische bestemmingen aangepast, zodat nutsvoorzieningen ook buiten bouwvlakken kunnen worden gebouwd. Binnen de bestemming Water is dit reeds het geval. Op deze wijze zijn gemalen in de water- en in de agrarische bestemmingen



positief bestemd. Uit overleg met reclamant blijkt dat een gemaal ten zuiden van bedrijventerrein de Zegge is gelegen in de bestemming Natuur. Omdat gemalen niet passen binnen de bestemming Natuur, wordt dit gemaal specifiek bestemd en krijgt de bestemming Water. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

**Conclusie**

De verbeelding (punten 3 en 4) en de regels (punt 4) worden aangepast.

## 3. Ambtshalve wijzigingen

### 3.1. Algemeen

Na de tervisielegging is na interne controle geconstateerd dat er nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan zitten. Dit heeft niet altijd geleid tot een zienswijze. Ook zijn nieuwe inzichten in het bestemmingsplan verwerkt. De wijzigingen die daar het gevolg van zijn, worden in dit hoofdstuk aangegeven en toegelicht. Het betreffen zowel wijzigingen in de toelichting, regels als verbeelding (respectievelijk paragraaf 3.2 tot en met paragraaf 3.4). Spelfouten en andere details worden niet in aangegeven maar wel verbeterd.

Tijdens het planproces is een aantal planologische procedures is gang gezet. Of en op welke wijze deze procedures worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan, wordt in paragraaf 3.5 toegelicht.

### 3.2. Toelichting

In 4.2.1 correspondeert de tekst niet geheel met die in de regels. Dit wordt hersteld.

In 4.2.2 staat per abuis dat bestaande intensieve veehouderijen in verwevingsgebieden kunnen uitbreiden tot maximaal 1,5 ha. Dit wordt gewijzigd naar 2 ha, conform het beleid uit de partiële herziening intensieve veehouderij.

In hoofdstuk 5, juridische planbeschrijving wordt verduidelijkt dat het oppervlak aan bijgebouwen per woning geldt (en niet per bouwvlak).

In 4.7.1 wordt gesteld dat bij grote tuinen wordt gewerkt met een bouwvlak binnen het bestemmingsvlak Wonen. Deze situatie komt in Raalte niet voor. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast.

In paragraaf 4.7.1. is aangegeven dat elke woning een afzonderlijk bouwvlak heeft. Dit is onjuist. Er komen ook bouwvlakken voor met meerdere woningen, waarbij het aantal woningen met een cijfer is aangeduid. De tekst in de toelichting wordt hierop gecorrigeerd.

### 3.3. Regels

Na ambtshalve controle zijn de regels op de volgende punten aangepast:

#### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

Het begrip 'kleinschalige beroepen en bedrijven-aan-huis' wordt aangepast omdat type b niet op basis van de Bor geldt maar een plicht is op basis van het activiteitenbesluit.

**Artikel 3 Agrarisch**

- Bij mestzakken komen ook bouwwerken voor. Die zijn in de regels toegevoegd, inclusief een hoogtemaat.
- De afwijkingsbevoegdheid voor nevenfuncties waarbij nieuwe bebouwing mag worden opgericht, geldt alleen voor volwaardige agrarische bedrijven. Dit is toegevoegd.
- Nevenfuncties die buiten de bouwvlakken mogen worden gerealiseerd (i.c. kleinschalig kamperen), moeten grenzen aan het bouwvlak. Toegevoegd is dat dit moet grenzen aan het bouwvlak waar de nevenfunctie bij hoort, te weten bij de bestemming Agrarisch, Horeca, Sport of Wonen.
- Per abuis zijn geen bouwregels opgenomen voor een ijsbaan in de bestemming Agrarisch. Er is echter wel een ijsbaan binnen deze bestemming aanwezig. De regels die gelden ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan', zoals opgenomen in de bestemming AW-L, worden overeenkomstig opgenomen in de bestemming Agrarisch.
- De gemeente Raalte heeft het reconstructieplan Salland-Twente middels de 'partiële herziening intensieve veehouderij' in een bestemmingsplan vertaald. Deze partiële herziening bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van bouwvlakken voor intensieve veehouderij in verwevingsgebied tot 2 ha. De wijzigingsbevoegdheden voor het vergroten van agrarische bouwvlakken zijn in het ontwerpbestemmingsplan voor deze categorie agrarische bedrijven beperkt tot 1,5 ha. Zoals in hoofdstuk 3.3 van de toelichting is beschreven, is beoogt om het beleid in de partiële herziening intensieve veehouderij in dit bestemmingsplan voort te zetten. De regels worden alsnog in overeenstemming gebracht met de partiële herziening intensieve veehouderij en de tekst in de toelichting.
- Veldschuren worden met een aparte aanduiding op de plankaart aangegeven in plaats van met een agrarisch bouwvlak met de aanduiding -bw. Dit wordt ook in de regels vastgelegd.

**Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden**

- Per abuis is het woord 'eenmalig' niet opgenomen in artikel 4.8.4 onder b (vervolgfuncties). Dit wordt toegevoegd conform dezelfde regelingen in de bestemmingen A en AW-NL.
- Zie verder de punten onder artikel 3

**Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden**

- Per abuis is de formulering van artikel 5.4.3 niet geheel in overeenstemming met de vergelijkbare bepaling in de bestemming AW-L. De voorwaarde dat de voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak moeten worden gerealiseerd ontbreekt. De regels worden alsnog in overeenstemming gebracht met de regels van de bestemming AW-L.
- Zie verder de punten onder artikel 3.

**Artikel 6 Bedrijf**

- Om te reguleren dat bestaande bebouwing in de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing niet onder het overgangsrecht valt, is de bestaande situatie van voormalige bedrijfsgebouwen in de bouwregels vastgelegd. Hierdoor is het tevens nodig dat in de bouwregels 'bedrijfsgebouwen' gewijzigd wordt in 'overige bedrijfsgebouwen'.
- In de saneringsregels voor voormalige bedrijfsbebouwing is een zinsnede toegevoegd om te voorkomen dat de regeling ook voor de woning zou gelden.
- Het is niet de bedoeling dat de wijzigingsbevoegdheid voor het omschakelen van een bedrijf naar een agrarisch bedrijf op esgronden wordt toegepast. De regels zijn hiervoor aangepast.
- Er zijn drie bedrijven die uitgesloten waren van de uitbreidingsmogelijkheid van 15%, omdat ze recent waren uitgebreid. Twee bedrijven hebben hierover een zienswijze

ingediend en zijn gegrond verklaard. Het is redelijk om ook voor het laatste bedrijf de uitsluiting van de 15%-uitbreidingsmogelijkheid te schrappen. Daarmee komt de bepaling onder 6.3.1. sub i in zijn geheel te vervallen.

#### **Artikel 16 Natuur**

In lid 3 is het met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud mogelijk te maken. Deze mogelijkheid is alleen noodzakelijk bij voldoende grote beheereenheden. Om te voorkomen dat voor kleine percelen bebouwing binnen de bestemming Natuur wordt opgericht, wordt er een minimum oppervlakte van 10 ha aan te beheren natuur als criterium opgenomen.

#### **Artikel 20 Recreatie – Verblijfsrecreatie - 2**

- De regeling van de inhoud van een recreatiewoning wordt in overeenstemming gebracht met artikel 19. Dit omdat overkappingen niet bij de inhoud gerekend mogen worden.

#### **Artikel 24 Sport**

- Per abuis was geregeld dat alle bouwwerken binnen het bouwvlak moesten worden gebouwd. Dit geldt niet voor erf- en terreinafscheidingen. Dit is hersteld. Ook is een uitzondering gemaakt voor bouwwerken bij maneges (lichtmasten, tredmolens en dergelijke). Deze mogen buiten het bouwvlak, maar wel binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd.

#### **Artikel 25 Verkeer**

- In de bouwregels is de bouwhoogte op 4 m gesteld. Dit geldt voor gebouwen. Dat is toegevoegd in de regeling.

#### **Artikel 31 Wonen**

- Om te reguleren dat bestaande bebouwing in de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing niet onder het overgangsrecht valt, is de bestaande situatie van voormalige bedrijfsgebouwen in de bouwregels vastgelegd.
- In de saneringsregels voor voormalige bedrijfsbebouwing is een zinsnede toegevoegd om te voorkomen dat de regeling ook voor de woning zou gelden.
- In dit artikel was een bouwverbod voor voormalige bedrijfsbebouwing opgenomen. Er was echter verzuimd een uitzondering van dit verbod te maken, als van de saneringsregeling gebruik wordt gemaakt. Dit is hersteld.
- In de saneringsregeling na afwijking (31.3.2) wordt toegevoegd dat éénmalig van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, teneinde te voorkomen dat door herhaaldelijke toepassing geen sprake meer is van ontstening.
- Voor kleinschalig kamperen buiten het bouwvlak is een vergelijkbare regeling opgenomen als voor paardenbakken.
- De verwijzing in artikel 31 lid 5 onder d. moet verwijzen naar het bepaalde onder c. in plaats van het bepaalde onder a. Deze verwijzing wordt aangepast.
- In de wijzigingsbevoegdheid van artikel 31.6.1 overlappen sub a en sub e. Onder a wordt gewijzigd in een criterium dat de noodzaak van de wijziging moet worden aangetoond, conform de vergelijkbare bevoegdheid in de agrarische bestemmingen.

#### **Artikel 39 Waarde - Landschap - 1**

- De regels van de bestemming Waarde – Landschap - 1 zijn per abuis niet geformuleerd als een dubbelbestemming, maar als een enkelbestemming. Dit wordt hersteld.

#### **Artikel 40 Waarde - Landschap - 2**

- Zie artikel 39

**Artikel 45 Algemene bouwregels**

- In de algemene bouwregels is duidelijker aangegeven wanneer het bestaande matenartikel niet van toepassing is.

**Artikel 51**

- In het bestemmingsplan komt een aantal nevenfuncties voor waarvoor een procedure is doorlopen en die daarmee legaal tot stand gekomen zijn. Deze nevenfuncties zijn niet op de verbeelding aangegeven. Om ervoor te zorgen dat deze nevenfuncties niet onder het overgangsrecht vallen, is hiervoor een algemene regel opgenomen.

**3.4. Verbeelding**

Binnen het bestemmingsplan Bedrijventerreinen komen twee stroken grond voor die niet als bedrijventerrein worden gebruikt. Het gebruik is agrarisch. Deze stroken worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (A-1).

De bestemming van het perceel Spekschateweg 2-4 is in 1997 gewijzigd in Woondoeleinden. Deze wijziging is per abuis niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het perceel wordt alsnog voorzien van de bestemming Wonen (A-2).

Uit nader onderzoek blijkt dat in 1999 vergunning is verleend voor het splitsen van de woning op het adres Holterweg 29-31. Om die reden wordt de aanduiding 'twee woningen' en de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen (A-3).

Voor Wijheseweg 58 is een bestemmingsplanherziening in procedure in het kader van een Rood voor Rood-ontwikkeling. De aanwezige 2<sup>e</sup> bedrijfswoning en een deel van het agrarisch bouwvlak waren in het ontwerpbestemmingsplan nog voorzien van een agrarische bestemming en een bouwvlak. Omdat deze gronden geen onderdeel uitmaken van de bestemmingsplanherziening, worden deze gronden in het bestemmingsplan Buitengebied alsnog omgezet naar wonen (de voormalige 2<sup>e</sup> bedrijfswoning) en agrarisch zonder bouwvlak (gronden ten noorden van Wijheseweg 58). Zie ook paragraaf 3.5 (A-4).

A-5 is vervallen.

Voor het perceel Overmeenweg 4 te Heeten is een Rood voor Rood-overeenkomst gesloten. De voormalige bedrijfsbebouwing op deze locatie wordt gesloopt. De compensatiewoning wordt in een andere gemeente gerealiseerd. Omdat er na sloop geen voormalige bedrijfsbebouwing meer aanwezig is, wordt de aanduiding 'vbb' van de verbeelding verwijderd (A-6).

Veldschuren worden met een aparte aanduiding op de plankaart aangegeven in plaats van met een agrarisch bouwvlak met de aanduiding -bw (A-7).

Er is een zienswijze ingediend over het bestemmen van een particuliere begraafplaats. De zienswijze is gegrond verklaard. Er wordt een aanduiding voor particuliere begraafplaatsen opgenomen. Er zijn echter meer particuliere begraafplaatsen. Deze worden eveneens met een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

In de volgende paragraaf is aangegeven hoe met lopende en afgeronde procedures is omgegaan, die het planproces van het bestemmingsplan Buitengebied doorkruisten. De wijzigin-

gen die als gevolg van deze procedures op de verbeelding zijn opgenomen, zijn aangeduid met ambtshalve wijziging A-9.

Voor zover van toepassing worden ambtshalve wijzigingen ook in het renvoi aangepast.

### 3.5. Planologische procedures

Tijdens het planproces is een aantal planologische procedures doorlopen voor nieuwe ontwikkelingen. Op navolgende wijze is met deze procedures omgegaan.

- Afgeronde planologische procedures zijn waar mogelijk opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Het betreft de volgende plannen:
  - Hillebrandsweg 1 te Heino;
  - Oude Dalfserweg 6 te Heino;
  - Brunselweg 2;
  - Vervangende woning Bredenhorstweg 13;
  - Engeweg 22;
  - Hondemotsweg 40;
  - Thematische herziening zone industrielawaai.
- Lopende procedures die een vergelijkbaar vaststellingsschema hebben als het bestemmingsplan Buitengebied zijn uit het plangebied verwijderd. Dit voorkomt dat het bestemmingsplan Buitengebied deze plannen mogelijk 'overruled' indien het bestemmingsplan Buitengebied later wordt vastgesteld dan het postzegelplan. Ook recent vastgestelde plannen met een zeer specifiek karakter en afwijkende regels zijn uit het plangebied verwijderd. Het betreft de volgende plannen:
  - Bredenhorstweg 1 en tussen 7 en 9;
  - Wijheseweg 58;
  - Heesweg 63;
  - Lierderholthuisweg 69-71;
  - Delen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Raalte;
  - Kanaaldijk O.Z. 25-27.
- Plannen die in een beginstadium verkeren zijn niet in het bestemmingsplan verwerkt. Hiervoor is de vigerende situatie in het bestemmingsplan opgenomen. Die postzegelplannen doorlopen verder hun eigen procedure en overschrijven te zijner tijd het bestemmingsplan Buitengebied.

## 4. Wijzigingsvoorstellen

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de wijzigingsvoorstellen weergegeven naar aanleiding van de gegrond verklaarde zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Op deze manier wordt inzichtelijk op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Raalte, wordt gewijzigd. Voor de toelichting wordt volstaan met het weergeven van de aard van de wijziging. Voor de regels wordt de letterlijke tekst van de wijziging tussen aanhalingstekens weergegeven. Kleine aanpassingen in de zin van taal en spelfouten alsmede verwijzingen worden niet opgenomen in dit hoofdstuk, maar worden wel aangepast.

Voor de wijziging van de verbeelding wordt verwezen naar de wijzigingskaarten. Op de wijzigingskaart is exact de voorgestelde wijziging van de verbeelding weergegeven. Achter elke wijziging is aangegeven naar aanleiding van welke zienswijze(n) de wijziging wordt doorgevoerd. Er wordt verwezen naar het nummer van de locatiegebonden zienswijze(n). Indien naar een niet-locatiegebonden zienswijze wordt verwezen of naar een zienswijze van een overlegpartner, wordt tevens het paragraafnummer weergegeven.

### 4.2 Aanpassingen toelichting

- In paragraaf 4.2.1 onder het kopje paardenhouderij wordt de zin 'Het betreft hier bestaande paardenhouderijen die als zodanig zijn opgezet en niet voortkomen uit een bestaand agrarisch bedrijf' verwijderd (naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3).
- In 4.2.2 staat per abuis dat bestaande intensieve veehouderijen in verwevingsgebieden kunnen uitbreiden tot maximaal 1,5 ha. Dit wordt gewijzigd naar 2 ha, conform het beleid uit de partiële herziening intensieve veehouderij (ambtshalve wijziging).
- In paragraaf 4.3.1. wordt toegevoegd dat de bestemming natuur ook een uitzondering kent voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor werken, indien de boswet van toepassing is (n.a.v. de algemene beantwoording onder 2.2.4).
- Tabel 4.4 wordt aangepast. In de kolom AW-L wordt in de rij egaliseren, etc. een A aangebracht in plaats van een R (n.a.v. de zienswijze in paragraaf 2.5.4.).
- Paragraaf 4.5.1 (pagina 61) wordt als volgt aangepast: 'Voor het Jacobsgat geldt dat het vigerende plan inclusief daarna verleende vrijstellingen/ontheffingen is overgenomen, met uitzondering van enkele wijzigingen die naar aanleiding van een besluit van het college van burgemeester en wethouders zijn doorgevoerd (een grotere bouwhoogte voor speeltoestellen op een deel van het terrein) en met uitzondering van een niet ruimtelijk relevante doelgroepbepaling.' (n.a.v. zienswijze 171).

- In de toelichting is in paragraaf 4.5.1. sprake van objectgebonden beschikkingen. Er is echter geen sprake van objectgebonden beschikkingen. De zinsnede wordt uit de toelichting verwijderd (n.a.v. zienswijze 218).
- In paragraaf 4.6 wordt onderaan pagina 64 de volgende zinsnede toegevoegd: 'Uitzondering vormt de uitoefening van horeca-activiteiten binnen de bestemming Landhuis. Om landgoederen financieel exploitabel te houden is horeca als nieuwe hoofdfunctie onder voorwaarden mogelijk binnen deze bestemming. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming 'Landhuis' (artikel 13.6.1).' (n.a.v. zienswijze 36).
- In 4.7.1 wordt gesteld dat bij grote tuinen wordt gewerkt met een bouwvlak binnen het bestemmingsvlak Wonen. Deze situatie komt in Raalte niet voor. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast (ambtshalve wijziging).
- In paragraaf 4.7.1 is aangegeven dat elke woning een afzonderlijk bouwvlak heeft. Dit is niet helemaal juist. Er komen ook bouwvlakken voor met meerdere woningen, waarbij het aantal woningen met een cijfer is aangeduid. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast (ambtshalve wijziging).
- Paragraaf 4.8 wordt aangevuld met een uitleg over essentiële watergangen en waarom geen beschermingszone is opgenomen (naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf paragraaf 2.5.7).
- In 4.8 wordt het kopje 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' gewijzigd in 'Waterstaat - Intrekgebied' (n.a.v. de zienswijze in paragraaf 2.5.11).
- In paragraaf 4.10.5 wordt aangegeven dat evenementen behorende bij maneges, sportvelden, sporthallen en sportcentra niet worden gemaximeerd (n.a.v. zienswijze 70).
- In 4.10.4 wordt de zinsnede over 'turbies' gewijzigd.
- In de juridische plantoelichting (hoofdstuk 5 van de toelichting) wordt verduidelijkt dat het oppervlak aan bijgebouwen per woning geldt (n.a.v. zienswijze 126 en 168).
- Daar waar nodig wordt de juridische planbeschrijving verder aangepast naar aanleiding van wijzigingen voortkomend uit wijzigingen met betrekking tot de regels zoals genoemd in paragraaf 4.3.
- Paragraaf 13.5 'Externe veiligheid' is niet meer actueel. Deze wordt geactualiseerd (n.a.v. zienswijze in paragraaf 2.5.10.).
- In bijlage 1 worden de deelnemers van de klankbordgroep genoemd. De vertegenwoordiging van het platform Natuur en milieu wordt uitgeschreven, zodat alle vertegenwoordigde partijen in bijlage 1 worden genoemd (n.a.v. zienswijze in paragraaf 2.5.4).
- De kaart in bijlage 2 is niet volledig en wordt aangevuld (n.a.v. zienswijze 257).

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'; uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.



### 4.3 Aanpassingen regels

Indien verwezen wordt naar een nummering betreft dit de nummering zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan tenzij anders met de term (nieuw) staat aangegeven.

#### Artikel 1

- In artikel 1 lid 1.2 'bestemmingsplan' wordt de zinsnede '0002' vervangen door een nieuwe zinsnede, luidende: '0003'.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 1 lid 1.3 'verbeelding' wordt de zinsnede '0002' vervangen door een nieuwe zinsnede, luidende: '0003'.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 1 wordt lid 1.11 verwijderd en vervangen door een nieuw lid 1.11, luidende:
 

**1.11 Agrarisch loonbedrijf**  
een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden op het gebied van grondverzet en cultuurtechniek, voor zover deze werkzaamheden in het buitengebied plaatsvinden. (naar aanleiding van de algemene beantwoording onder 2.2.7 en diverse zienswijzen).
- In artikel 1 wordt lid 1.30 verwijderd en vervangen door een nieuw lid 1.30, luidende:
 

**1.30 bio-energie installatie**  
een afgesloten systeem van tanken/silo's dat gebruikt wordt voor de productie van energie uit biomassa (mest, bermafval, GFT en dergelijke).'  
(naar aanleiding van de zienswijze in de paragrafen 2.5.3. en 2.5.5)
- In artikel 1 lid 1.53 wordt na het woord 'gebouw' een zinsnede toegevoegd, luidende: 'met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>'  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 1 lid 1.66 'kleinschalige beroepen en bedrijven-aan-huis' wordt na de zinsnede ', waarvoor geen melding-...' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'plicht op grond van het activiteitenbesluit'.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 1 wordt lid 1.91 verwijderd en vervangen door een nieuw lid 1.91, luidende:
 

**1.91 paardenhouderij**  
een gebruiksgericht bedrijf dat is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden met daaraan ondergeschikte functies behorende bij een paardenhouderij.' (naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.).
- In artikel 1 lid 1.92 wordt sub a verwijderd en vervangen voor een nieuw sub a, luidende: 'voor een bouwwerk, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)
- In artikel 1.122 wordt 'windturbine' gewijzigd in 'windmolen' (naar aanleiding van zienswijze 209).

#### Artikel 3

- In artikel 3 lid 3.1 wordt na sub h een nieuw sub i, j, k en l toegevoegd, luidende:
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kwekerij': in afwijking van het bepaalde onder a en r, uitsluitend een kwekerij;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': uitsluitend een veldschuur;

- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': uitsluitend een paardenbak;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag': tevens mestopslag in mestsilos;

Sub i t/m r wordt vernummerd naar sub m t/m v.  
(naar aanleiding van diverse zienswijzen).

- In artikel 3 lid 3.2 sub c wordt na de zinsnede 'specifieke vorm van agrarisch - mestbasin' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende:  
mestopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag', 'veldschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan', nutsvoorzieningen en hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen, nutsvoorzieningen',  
(naar aanleiding van zienswijzen 79, 99 en 225).
- In artikel 3 lid 3.2 sub g wordt na de 2<sup>e</sup> rij een nieuwe rij toegevoegd, luidende:

bijgebouwen en overkappingen	-	100 m <sup>2</sup>	-	3 m	6 m	20°/55°**
- waarvan aangebouwd		50 m <sup>2</sup>		3 m	6 m	20°/55°**

(naar aanleiding van diverse zienswijzen)

- In artikel 3 lid 3.2 sub g wordt na de 3<sup>e</sup> rij (nieuw) een nieuwe rij toegevoegd, luidende:

veldschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*
paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'	-	bestaand*	-	-	bestaand*	-

(naar aanleiding van diverse zienswijzen).

- In artikel 3 lid 3.2 sub g wordt na de term **bedrijfsgebouwen** in de 6<sup>e</sup> rij, eerste kolom een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: 'ten behoeve van paardenhouderij'  
(naar aanleiding van zienswijze 137)
- In artikel 3 lid 3.2 sub g wordt na de 5<sup>e</sup> rij een nieuwe rij toegevoegd, luidende:

bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'	-	bestaand*	-	bestaand*	bestaand*	-
---	---	-----------	---	-----------	-----------	---

(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)

- In artikel 3 lid 3.2 sub g wordt na de 10<sup>e</sup> rij een nieuwe rij toegevoegd, luidende:

overige bouwwerken behorende bij mestzakken buiten het bouwvlak	-	-	-	-	2 m	-
---	---	---	---	---	-----	---

(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)

- In artikel 3 lid 3.2 sub g wordt in de 10<sup>e</sup> rij het getal '10' gewijzigd in '12'.  
(naar aanleiding van zienswijze in paragraaf 2.5.3.)
- In artikel 3 lid 3.4.1 sub c wordt het getal '100' gewijzigd in '250'.  
(naar aanleiding van de algemene beantwoording)
- In artikel 3 lid 3.4.2 wordt sub b verwijderd. Sub c wordt vernummerd naar sub b.  
(naar aanleiding van zienswijze in paragraaf 2.5.3)
- In artikel 3 lid 3.4.6 sub d wordt de term 'bestemmingsvlakken' gewijzigd in de term 'bouwvlakken'.  
(naar aanleiding van zienswijze 22)

- In artikel 3 lid 3.4.7 sub d wordt de term 'bestemmingsvlakken' gewijzigd in de term 'bouwvlakken'.  
(naar aanleiding van zienswijze 22)
- In artikel 3 wordt artikel 3.4.8 verwijderd en vervangen door een nieuw lid 3.4.8, luidende:  
*'3.4.8 Realisatie bio-energie installatie*  
Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 3.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:
    - a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
    - b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
    - c. de gezamenlijke inhoud van de 'bio-energie en biomassa silo's bedraagt ten hoogste 3.000 m<sup>3</sup>;
    - d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
    - e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
    - f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.'
 (naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3 en 2.5.5.)
  - In artikel 3 lid 3.5 onder f wordt na de zinsnede '...het bouwvlak toegestaan' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende:  
'tenzij een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.4.6 of 3.4.7 is verleend'  
(naar aanleiding van zienswijze 22)
  - In artikel 3 lid 3.6.1 sub c wordt na de zinsnede 'geldt dat nieuwbouw' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'bij volwaardig agrarische bedrijven'.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
  - In artikel 3 lid 3.6.1 sub d wordt de zinsnede 'mits grenzend aan een bouwvlak' gewijzigd in de zinsnede: mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
  - In artikel 3 lid 3.6.1 sub q wordt na nummer 6 een nieuw nummer 7, 8 en 9 toegevoegd luidende:
    7. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Horeca tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Horeca gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 11 lid 11.4;
    8. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Sport tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Sport gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 24 lid 24.3.2;
    9. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 31 lid 31.5.'
 (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
  - In artikel 3 lid 3.7.1 wordt sub f verwijderd en vervangen door een nieuw sub f luidende: 'f. In aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand agrarisch bouwvlak niet mogelijk is'.
  - In artikel 3 lid 3.7.1 wordt sub f verplaatst naar sub b. Sub b t/m e worden vernummerd naar c t/m f.  
(naar aanleiding van ambtshalve wijziging)

- In artikel 3 lid 3.7.3 wordt na sub l een nieuw sub m toegevoegd, luidende:  
'm. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden met de bestemming  
Waarde - Landschap - 1'  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3)
- In artikel 3 lid 3.7.6 wordt een nieuw sub j toegevoegd luidende:  
j. de compensatiewoning dient binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd te worden;  
Sub j t/m u wordt vernummerd naar k t/m v.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 3 lid 3.7.6 sub k wordt voor de zinsnede 'indien het zelfstandige bouwvlak...' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'in afwijking van het bepaalde onder j (nieuw) geldt dat'.  
In de verwijzing in sub k wordt naast sub j ook sub j (nieuw) opgenomen.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)

#### Artikel 4

- In artikel 4 lid 4.1 wordt na sub g een nieuw sub h, i, j en k toegevoegd, luidende:  
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': uitsluitend een veldschuur;  
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': uitsluitend een paardenbak;  
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - siertuin': tevens een siertuin;  
k. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': tevens een zorgboerderij.  
Sub h t/m s wordt vernummerd naar sub l t/m w.  
(naar aanleiding van diverse zienswijzen)
- In artikel 4 lid 4.2 sub c wordt na de zinsnede 'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: 'kuilvoerplaten ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'kuilvoerplaat', veldschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', nutsvoorzieningen'.  
(naar aanleiding van zienswijze 178)
- In artikel 4 lid 4.2 sub e wordt na de 2<sup>e</sup> rij een nieuwe rij toegevoegd, luidende:

bijgebouwen en overkappingen	-	100 m <sup>2</sup>	-	3 m	6 m	20°/55°**
- waarvan aangebouwd		50 m <sup>2</sup>		3 m	6 m	20°/55°**

(naar aanleiding van zienswijze 223)

- In artikel 4 lid 4.2 sub e wordt na de 3<sup>e</sup> rij (nieuw) een nieuwe rij toegevoegd, luidende:

veldschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*
paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'	-	bestaand*	-	-	bestaand*	-

(naar aanleiding van diverse zienswijze)

- In artikel 4 lid 4.2 sub e wordt in de 10<sup>e</sup> rij het getal '10' gewijzigd in '12'.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3).
- In artikel 4 lid 4.4.1 sub c wordt het getal '100' gewijzigd in '250'.  
(naar aanleiding van de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.1.)
- In artikel 4 lid 4.4.2 wordt sub b verwijderd. Sub c wordt vernummerd naar sub b.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3).
- In artikel 4 lid 4.4.3 wordt na sub d een nieuw sub e toegevoegd, luidende:

- 'e. de bouwhoogte van overige bouwwerken behorende bij mestzakken bedraagt ten hoogste 2 m.'
- (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 4 lid 4.4.8 sub d wordt de term 'bestemmingsvlakken' gewijzigd in de term 'bouwvlakken'.

(naar aanleiding van zienswijze 22).

  - In artikel 4 lid 4.4.9 sub d wordt de term 'bestemmingsvlakken' gewijzigd in de term 'bouwvlakken'.

(naar aanleiding van zienswijze 22)

  - In artikel 4 wordt artikel 4.4.10 verwijderd en vervangen door een nieuw lid 4.4.10, luidende:
- '4.4.10. Realisatie bio-energie installatie*
- Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 4.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:
- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
  - b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
  - c. de gezamenlijke inhoud van de 'bio-energie en biomassa silo's bedraagt ten hoogste 3.000 m<sup>3</sup>;
  - d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
  - e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
  - f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.'
- (naar aanleiding van de zienswijzen in de paragrafen 2.5.3 en 2.5.5.)
- in artikel 4 lid 4.5 onder f wordt na de zinsnede '...het bouwvlak toegestaan' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende:
- 'tenzij een afwijking zoals bedoeld in artikel 4.4.8 of 4.4.9 is verleend'
- (naar aanleiding van zienswijze 22)
- In artikel 4 lid 4.6.1 sub c wordt na de zinsnede 'geldt dat nieuwbouw' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'bij volwaardig agrarische bedrijven'.

(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)

  - In artikel 4 lid 4.6.1 sub d wordt de zinsnede 'mits grenzend aan een bouwvlak' gewijzigd in de zinsnede: mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden.

(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)

  - In artikel 4 lid 4.6.1 sub q wordt na nummer 7 een nieuw nummer 8, 9 en 10 toegevoegd luidende:
- '8. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Horeca tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Horeca gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 11 lid 11.4;
  - 9. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Sport tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Sport gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 24 lid 24.3.2;
  - 10. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 31 lid 31.5.'
- (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)

- In artikel 4 lid 4.7.1 sub a wordt het getal 40 gewijzigd in het getal 50.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3)
- In artikel 4 lid 4.8.3 wordt na sub l een nieuw sub m toegevoegd, luidende:  
'm. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden met de bestemming  
Waarde - Landschap - 1'.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3)
- In artikel 4 lid 4.8.3 worden de sub's f en g verwijderd. De nummers h tot en met l  
worden hernummerd als f tot en met j  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.7)
- In artikel 4 lid 4.8.4. sub b wordt na de zinsnede '...bepaalde onder a geldt dat...' de  
term 'eenmalig' toegevoegd.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing).
- In artikel 4 lid 4.8.6 wordt een nieuw sub j toegevoegd luidende:  
j. de compensatiewoning dient binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd te worden.  
Sub j t/m u wordt vernummerd naar k t/m v.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 4 lid 4.8.6 sub k wordt voor de zinsnede 'indien het zelfstandige bouwvlak...'  
een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'in afwijking van het bepaalde onder j  
(nieuw) geldt dat'  
In de verwijzing in sub k wordt naast sub j ook sub j (nieuw) opgenomen.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)

#### Artikel 5

- In artikel 5 lid 5.1 wordt na de term 'alsmede voor' een nieuw sub b toegevoegd, luidende:  
'b. ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch - bouwbouwendrijf':  
tevens een bosbouwbedrijf;'  
Sub b t/m j wordt vernummerd naar c t/m k.  
(naar aanleiding van zienswijze 257).
- In artikel 5 lid 5.2 sub c wordt na de zinsnede '... erf- of terreinafscheidingen' een  
nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: ', nutsvoorzieningen'  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.12)
- In artikel 5 lid 5.2 sub d wordt na de 2<sup>e</sup> rij een nieuwe rij toegevoegd, luidende:

bijgebouwen en overkappingen	-	100 m <sup>2</sup>	-	3 m	6 m	20°/55°**
- waarvan aangebouwd		50 m <sup>2</sup>		3 m	6 m	20°/55°**

(naar aanleiding van diverse zienswijzen).

- In artikel 5 lid 5.2 sub g wordt de na de term bijgebouwen in de 6<sup>e</sup> rij, eerste kolom een  
nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: 'ten behoeve van paardenhouderij'  
(naar aanleiding van zienswijze 137)
- In artikel 5 lid 5.2 sub d wordt in de 10<sup>e</sup> rij het getal '10' gewijzigd in '12'.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)
- In artikel 5 lid 5.4.1 sub c wordt het getal '100' gewijzigd in '250'.  
(naar aanleiding van de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.1.)
- In artikel 5 lid 5.4.2 wordt sub b verwijderd. Sub c wordt vernummerd naar sub b.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)
- In artikel 5 lid 5.4.3 wordt de titel aangevuld met een zinsnede, luidende: 'buiten het  
bouwvlak'.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 5 lid 5.4.3 sub a wordt na de zinsnede 'indien de bouwwerken, geen gebouwen  
zijnde,...' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: 'aansluitend aan het bouw-  
vlak en'

- (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 5 lid 5.4.3 wordt na sub d een nieuw sub e toegevoegd, luidende:
  - 'e. de bouwhoogte van overige bouwwerken behorende bij mestzakken bedraagt ten hoogste 2 m.'
- (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 5 lid 5.4.7 sub d wordt de term 'bestemmingsvlakken' gewijzigd in de term 'bouwvlakken'.
- (naar aanleiding van zienswijze 22)
- In artikel 5 lid 5.4.8 sub d wordt de term 'bestemmingsvlakken' gewijzigd in de term 'bouwvlakken'.
- (naar aanleiding van zienswijze 22)
- In artikel 5 wordt artikel 5.4.9 verwijderd en vervangen door een nieuw lid 5.4.9, luidende:
 

*'5.4.9. Realisatie bio-energie installatie*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 5.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

  - a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
  - b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
  - c. de gezamenlijke inhoud van de 'bio-energie en biomassa silo's bedraagt ten hoogste 3.000 m<sup>3</sup>;
  - d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
  - e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
  - f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.'
- (naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3. en 2.5.5.)
- In artikel 5 lid 5.5 onder f wordt na de zinsnede '...het bouwvlak toegestaan' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende:
  - 'tenzij een afwijking zoals bedoeld in artikel 5.5.7 of 5.5.8 is verleend'
- (naar aanleiding van zienswijze 22)
- In artikel 5 lid 5.6.1 sub c wordt na de zinsnede 'geldt dat nieuwbouw' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'bij volwaardig agrarische bedrijven'.
- (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 5 lid 5.6.1 sub d wordt de zinsnede 'mits grenzend aan een bouwvlak' gewijzigd in de zinsnede: mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden.
- (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 5 lid 5.6.1 sub q wordt na nummer 7 een nieuw nummer 8, 9 en 10 toegevoegd luidende:
  - '8. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Horeca tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Horeca gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 11 lid 11.4;
  - 9. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Sport tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Sport gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 24 lid 24.3.2;
  - 10. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 31 lid 31.5.'

- (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 5 lid 5.7.1 sub a wordt het getal 40 gewijzigd in het getal 50.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)
  - In artikel 5 lid 5.8.2 wordt na sub k een nieuw sub l toegevoegd, luidende:  
'l. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1'.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)
  - In artikel 5 lid 5.8.2 worden de sub's f en g verwijderd. De nummers h tot en met k worden hernummerd als f tot en met i.
  - In artikel 5 lid 5.8.5 wordt een nieuw sub j toegevoegd luidende:  
j. de compensatiewoning dient binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd te worden;  
Sub j t/m u wordt vernummerd naar k t/m v.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
  - In artikel 5 lid 5.8.5 sub k wordt voor de zinsnede 'indien het zelfstandige bouwvlak...' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'in afwijking van het bepaalde onder j (nieuw) geldt dat'  
In de verwijzing in sub k wordt naast sub j ook sub j (nieuw) opgenomen.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing).

#### Artikel 6

- In artikel 6 lid 6.1 wordt na sub o een nieuw sub p, q en r toegevoegd, luidende:  
'p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kaasmakerij': tevens een kaasmakerij uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - diervoederbedrijf': tevens een diervoederbedrijf uit categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf': tevens een installatiebedrijf;  
s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – biomassavergisting'; een biomassavergistingsbedrijf inclusief biogasinstallatie met een maximale verwerkingscapaciteit van 67.500 ton per jaar;'  
Sub p t/m bb wordt vernummerd naar t t/m dd.  
(naar aanleiding van **ambtshalve wijziging** en zienswijzen 30, 23 en 262)
- In artikel 6 lid 6.2 sub d wordt na de 3<sup>e</sup> rij een nieuwe rij toegevoegd, luidende:

gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalig bedrijfsbebouwing'	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf'	-	70% van het bouwvlak	-	5,5 m	10 m	12°/55°

- (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing en zienswijze 30)
- In artikel 6 lid 6.2 sub d wordt in de 4<sup>e</sup> rij de zinsnede 'bedrijfsgebouwen' gewijzigd, luidende: 'overige bedrijfsgebouwen;'  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
  - In artikel 6 lid 6.2 sub e1 wordt na de zinsnede 'het uitbreiden van bestaande bebouwing...' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'niet zijnde de bedrijfswoning'.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)



- In artikel 6 lid 6.2 sub e3 wordt na het woord 'kassen' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: 'anders dan hobbykassen'.  
(naar aanleiding van ambtshalve wijziging)
- In artikel 6 lid 6.3.1 wordt de zinsnede 'met dien verstande dat' en sub i verwijderd.  
(naar aanleiding van zienswijze 34 en 109)
- In artikel 6 lid 6.4 wordt na sub k een nieuw sub l en m toegevoegd, luidende:  
'l. het oppervlakte aan bebouwing in gebruik voor kantoor ter plaatse van de aanduiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf' bedraagt ten hoogste 40%;' (naar aanleiding van zienswijze 30)  
m. de verwerkingscapaciteit van de biomassavergistingsinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – biomassavergisting' bedraagt ten hoogste 67.500 ton per jaar.' (naar aanleiding van zienswijze 235)
- In artikel 6 lid 6.6.3 wordt na sub f een nieuw sub g opgenomen, luidende:  
'g. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden met de bestemming Waarde - landschap - 1;' Sub g t/m o wordt vernummerd tot h t/m p.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)

**Artikel 10**

- In artikel 10 lid 10.1 wordt na de zinsnede '... en bedrijven' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: 'en tevens voor inritten mits de landschappelijke inpassende functie niet onevenredig wordt aangetast.'  
(naar aanleiding van zienswijze 237)

**Artikel 13**

- In artikel 13 lid 13.1 wordt sub c verwijderd en vervangen voor een nieuw sub c, luidende:  
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gastenverblijf': tevens 1 gastenverblijf.  
(naar aanleiding van zienswijzen 5 en 36)
- In artikel 13 lid 13.4 wordt de afwijkingsbevoegdheid genummerd en voorzien van een aanhef, luidende:  
'13.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties'  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 13 lid 13.5.1 sub a wordt het getal 40 gewijzigd in het getal 50.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)

**Artikel 14**

- In artikel 14 lid 14.1 wordt na sub c een nieuw sub d en e toegevoegd, luidende:  
'd. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension': tevens een dierenpension;  
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige bedrijfsbebouwing;  
(naar aanleiding van zienswijze 42)
- In artikel 14 lid 14.2 sub b wordt na de 3<sup>e</sup> rij een nieuwe rij toegevoegd, luidende:

gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voormalig bedrijfsbebouwing'	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*
--	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(naar aanleiding van zienswijze 42)

- In artikel 14 lid 14.2 wordt na sub b een nieuw sub c toegevoegd, luidende:  
'c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voormalige

bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:

1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning is in geen geval toegestaan;
2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen, is in geen geval toegestaan;
4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m<sup>2</sup>.'

(naar aanleiding van zienswijze 42)

- In artikel 14 lid 14.4 eerste bullit wordt na de zinsnede '...ten hoogste 2 per jaar' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: ', met dien verstande dat evenementen gerelateerd aan de bestemming Maatschappelijk niet in aantal beperkt zijn;'
- (naar aanleiding van zienswijze PM)

### Artikel 15

- In artikel 15 lid 15.2 sub b wordt de max. oppervlakte voor de Aula en berging van 'bestaand\*' gewijzigd in '500 m<sup>2</sup>'.
- (naar aanleiding van zienswijze 142)

### Artikel 16

- In artikel 16 lid 1 sub f wordt het woord 'touwenparcour' vervangen door 'sport- en speeltoestel' (naar aanleiding van zienswijze 174).
- In artikel 16 lid 16.1 wordt na sub g een nieuw sub h, i en j toegevoegd, luidende:
  - 'h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': tevens een veldschuur;'
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – graftombe': tevens een graftombe;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ponytrail': een parcours voor pony's ten behoeve van recreatief gebruik;

Sub h wordt vernummerd naar k.

(naar aanleiding van zienswijzen 53, 56, 125 en 174)

- In artikel 16 lid 16.1 sub h (oud, wordt k) wordt na de term 'wegen' de term 'parkeervoorzieningen' toegevoegd.

(naar aanleiding van zienswijze 257)

In artikel 16 lid 3 wordt aan sub a de volgende zinsnede toegevoegd:

', behorend bij een terrein van minimaal 10 hectare'

(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)

- In artikel 16 lid 16.4.1 sub a wordt het getal 40 gewijzigd in het getal 50;
- (naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)
- In artikel 16 lid 16.2 wordt na sub a een nieuw sub b ingevoegd, luidende:
    - 'b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' tevens gebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat voor deze gebouwen de bestaande maten gelden;'

Sub b en c wordt vernummerd naar sub c en d.

(naar aanleiding van zienswijzen 53 en 56)

- In artikel 16 lid 16.4.2 wordt onder a na het woord 'bestemming' de volgende zinsnede toegevoegd: 'of de gebiedsaanduiding'. (naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.11.)

- In artikel 16 lid 16.4.2 wordt na sub b een nieuw sub c toegevoegd, luidende:
  - 'c. reeds moeten worden gemeld in het kader van de Boswet.'

(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.6 en meerdere andere zienswijzen)

### Artikel 18

- Aan artikel 18 lid 1 sub e wordt na het woordje 'zoals' de volgende zinsnede toegevoegd: 'sport- en speelvoorzieningen, paden, in- en uitritten, '
- In artikel 18 lid 18.2.1 wordt na sub a een nieuw sub b ingevoegd, luidende: 'b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde' geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;'  
Sub b t/m g wordt vernummerd naar c t/m h.  
(naar aanleiding van zienswijze 200).
- In artikel 18 lid 18.1 wordt sub a verwijderd en vervangen door een nieuw sub a en b, luidende:
  - a. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van speelweiden en waterplassen;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagcamping': tevens een dagcamping;
 sub b t/m f wordt vernummerd naar c t/m g  
(naar aanleiding van zienswijze 174)
- In artikel 18 lid 18.2.1 wordt de zinsnede 'een dagcamping' verwijderd en vervangen door een nieuwe zinsnede, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagcamping' '
- In artikel 18 lid 18.2.4 sub d wordt '50 m' gewijzigd in '50 m<sup>2</sup>'.
- In artikel 18 lid 18.2.5 wordt na sub a een nieuw sub b toegevoegd, luidende: 'b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;'
- In artikel 18 lid 18.2.5 wordt na sub e een nieuw sub f toegevoegd, luidende: 'f. de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>'.  
Sub b t/m e wordt vernummerd naar c t/m f.  
(naar aanleiding van zienswijze 174)
- In artikel 18 wordt na lid 18.2 een nieuw lid 18.3 toegevoegd, luidende:
 

**18.3 afwijken van de bouwregels**

*18.3.1. ten behoeve van hogere speeltoestellen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 teneinde de bouwhoogte van speeltoestellen te verhogen, met inachtneming van het volgende:

  - a. deze afwijkingsregel is uitsluitend van toepassing op gronden met de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied
  - b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 20 m met dien verstande dat de hoogte niet hoger is dan de kruinhoogte van bomen in de directe omgeving;
  - c. het totaal aantal speeltoestellen met deze afwijkende hoogte bedraagt ten hoogste 2.
 Sub 18.3 en 18.4 wordt vernummerd naar 18.4 en 18.5.  
(naar aanleiding van zienswijze 174)
- In artikel 18 lid 18.3 sub a wordt na de zinsnede 'op de dagcamping' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagcamping';'  
(naar aanleiding van zienswijze 174)
- In artikel 18 lid 18.4 sub c wordt na de zinsnede '...ten hoogste 2 per jaar' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: ', met dien verstande dat evenementen gerelateerd aan de bestemming Recreatie-Dagrecreatie niet in aantal beperkt zijn;'  
(naar aanleiding van zienswijze 174)

### Artikel 19

- In artikel 19 lid 1 wordt ~~sub a vervangen door~~ een nieuw sub a **toegevoegd**, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – ehs': tevens een recreatieterrein met behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de kleinschaligheid, de beplantingselementen (houtopstanden, -singels en houtwallen) en/of met deze biotopen samenhangende fauna en voor recreatiewoningen, mobiele kampeermiddelen, overige verblijfsrecreatieve objecten met bijbehorende centrale voorzieningen zoals een restaurant, kampwinkel, zwembad, receptie, sanitairvoorzieningen, bowlingbaan en andere vergelijkbare voorzieningen ten dienste van de bestemming;' (naar aanleiding van de zienswijze uit paragraaf 2.5.7)
- **In artikel 19 lid 1 wordt sub a t/m c wordt vernummerd naar b t/m d.**
- In artikel 19 lid 19.2 sub e wordt de zinsnede '...zijn recreatiewoningen en overige verblijfsrecreatieve objecten...' vervangen door een nieuwe zinsnede, luidende: 'zijn recreatiewoningen, overige verblijfsrecreatieve objecten en andere geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij' (naar aanleiding van zienswijze 259 en 263)
- In artikel 19 lid 19.4.1 wordt de bullit gewijzigd in sub a.
- In artikel 19 lid 19.4.1 wordt na sub a (nieuw) een nieuw sub b ingevoegd, luidende: 'b. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.' (naar aanleiding van de zienswijze uit paragraaf 2.5.7)

#### **Artikel 20**

- In artikel 20 lid 20.2 sub b wordt in de 2<sup>e</sup> rij en 4<sup>e</sup> kolom de zinsnede 'en overkappingen' verwijderd. (naar aanleiding van ambtshalve wijziging)

#### **Artikel 22**

- In artikel 22 lid 22.1 wordt sub a t/m d verwijderd en vervangen door een nieuw sub a t/m c, luidende:
  - a. verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties;
  - b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water met daaraan ondergeschikt;
  - c. bij de bestemming horende horeca en kantoorvoorzieningen.
 (naar aanleiding van zienswijze 174)

#### **Artikel 24**

- In artikel 24 lid 24.1 wordt na sub e een nieuw sub f en g toegevoegd, luidende:
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardensport': voorzieningen voor de paardensport;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige bedrijfsbebouwing; '
 Sub f t/m i wordt vernummerd naar h t/m k. (naar aanleiding van zienswijze 20 en 59.)
- In artikel 24 lid 24.2 wordt sub a vervangen door een nieuw sub a, luidende:
  - a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, lichtmasten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'manege', mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;'
 (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing).
- In artikel 24 lid 24.2 sub b wordt na de 3<sup>e</sup> rij twee nieuwe rijen ingevoegd, luidende:

bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardensport'	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - voormalig bedrijfsbebouwing'	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*

(naar aanleiding van zienswijze 20 en 59)

- In artikel 24 lid 24.2 wordt na sub b een nieuw sub c toegevoegd, luidende: 'c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
  1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning is in geen geval toegestaan;
  2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
  3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen, is in geen geval toegestaan;
  4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m<sup>2</sup>.'
 (naar aanleiding van zienswijze 59)
- In artikel 24 lid 24.3.1 wordt een nieuw sub a toegevoegd, luidende:
  - a. deze bevoegdheid is uitsluitend toegestaan op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van sport - voormalige bedrijfsbebouwing';
 sub a t/m f wordt vernummerd naar b t/m g  
 (naar aanleiding van zienswijze 59)
- In artikel 24 lid 24.4 eerste bullit wordt na de zinsnede '...ten hoogste 5 per jaar' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: ', met dien verstande dat evenementen gerelateerd aan de bestemming Sport niet in aantal beperkt zijn;'  
 (naar aanleiding van zienswijze 70)

### Artikel 25

- In artikel 25 lid 25.2 sub c wordt na de zinsnede 'de bouwhoogte...' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'van gebouwen'.  
 (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)

### Artikel 28

- In artikel 28 lid 18.1 wordt na sub e een nieuw sub f toegevoegd, luidende:
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': dagrecreatie
 sub f wordt vernummerd naar sub e.  
 (naar aanleiding van zienswijze 174)
- In artikel 28 lid 28.2 wordt na sub a een nieuw sub b toegevoegd, luidende:
  - b. de bouwhoogte van een glijbaan ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' bedraagt ten hoogste 6 m met dien verstande dat dit is toegestaan voor ten hoogste 1 glijbaan;
 sub b wordt vernummerd naar sub c.  
 (naar aanleiding van zienswijze 174)
- In artikel 28 lid 28.2 sub b wordt na de zinsnede 'de bouwhoogte van...' een nieuw woord toegevoegd, luidende: 'overige'

(naar aanleiding van zienswijze 174)

### Artikel 31

- In artikel 31 lid 31.1 wordt sub d verwijderd. Sub e t/m k wordt vernummerd naar d t/m j.  
(naar aanleiding van zienswijze 148)
- In artikel 31 lid 31.1 wordt na sub d een nieuw sub e toegevoegd, luidende:  
'e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- recreatiewoning annex bijgebouw': een recreatiewoning annex bijgebouw;'  
(naar aanleiding van zienswijze 199)  
Sub e t/m k wordt vernummerd naar f t/m l.
- In artikel 31 lid 31.1 sub i wordt de zinsnede 'kleinschalig kamperen' vervangen door de zinsnede 'nevenfuncties'  
(naar aanleiding van zienswijze 135)
- In artikel 31 lid 31.2 wordt in de derde rij, 4<sup>e</sup> kolom na het getal 100 m<sup>2</sup> twee \* toegevoegd. Onder de tabel wordt een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende:  
'\*\* tenzij anders middels een maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' is aangegeven'  
(naar aanleiding van zienswijze 256)
- In artikel 31 lid 31.2 sub e wordt na de 3<sup>e</sup> rij een nieuwe rij toegevoegd, luidende:

gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig bedrijfsbebouwing'	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatiewoning annex bijgebouw '	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*

(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing en zienswijze 199)

- In artikel 31 lid 31.2 sub g1 wordt na de zinsnede 'het uitbreiden van bestaande bebouwing...' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'niet zijnde de voormalige bedrijfs-woning'.  
(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 31 lid 31.6.1 wordt sub a verwijderd en vervangen door een nieuw lid a, luidende:  
'de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de aanvrager aantoont dat de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;' (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing).

### Artikel 32

- Na artikel 32 lid 32.3 wordt een nieuw lid 32.4 toegevoegd, luidende:  
**'32.4. Specifieke gebruiksregels**  
Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat buitenopslag niet is toegestaan.'  
Lid 32.4 wordt vernummerd naar 32.5.  
(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.1.).

### Artikel 33

- Na artikel 33 lid 33.3 wordt een nieuw lid 33.4 toegevoegd, luidende:

**'33.4. Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat buitenopslag niet is toegestaan.'

Lid 33.4 wordt vernummerd naar 33.5.

(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.1.).

**Artikel 37**

- In artikel 37 lid 37.3.2 sub b wordt na de zinsnede 'ten hoogste' de zinsnede '5.000 m<sup>2</sup>' toegevoegd.

(naar aanleiding van zienswijze 257)

**Artikel 39**

- In artikel 39 lid 39.1 wordt na de zinsnede 'gronden zijn' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)'.

(naar aanleiding van zienswijze 230)

- In artikel 39 lid 39.2 wordt sub c verwijderd.

(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)

- In artikel 39 lid 39.2 wordt na sub d een nieuw sub e en f toegevoegd, luidende:

'e. bouwvlakvergroting zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.7.3, artikel 4 lid 4.8.3 en artikel 5 lid 5.8.2 is op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan;

f. omschakeling naar de bestemming Agrarisch zoals opgenomen in artikel 6 lid 6.6.3 en artikel 31 lid 31.6.1 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.'

(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)

**Artikel 40**

- In artikel 40 lid 40.1 wordt na de zinsnede 'gronden zijn' een nieuwe zinsnede opgenomen, luidende: 'behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)'.

(naar aanleiding van zienswijze 230)

- In artikel 40 lid 40.2 wordt na sub c een nieuw sub d toegevoegd, luidende:

'd. omschakeling naar de bestemming Agrarisch zoals opgenomen in artikel 6 lid 6.6.3 en artikel 31 lid 31.6.1 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.'

(naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)

**Artikel 43**

- De naam van artikel 43 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie wordt aangepast, luidende: 'Waterstaat - Intrekgebied'

(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)

- In artikel 43 lid 43.1 wordt de zinsnede 'Waterstaatkundige functie' gewijzigd in een nieuwe zinsnede, luidende: 'Intrekgebied'.

(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)

- In artikel 40 lid 40.3.1 sub a wordt het getal 40 gewijzigd in het getal 50.

(naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 2.5.3.)

**Artikel 45**

- In artikel 45 lid 45.1 wordt sub d verwijderd en vervangen door een nieuw sub d, luidende:  
'd. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling zoals opgenomen in:
  1. artikel 6, lid 6.2 sub e4;
  2. artikel 31, lid 31.2 sub f4;
 (naar aanleiding van ambtshalve aanpassing)
- In artikel 45 lid 45.4 wordt na de zinsnede '...worden tussen gebouwen en..' een nieuwe zinsnede toegevoegd, luidende: 'de as van de weg met'.  
(naar aanleiding van zienswijze 174)

**Artikel 49**

- In artikel 49 lid 49.4 wordt de titel 'kleinschalige windturbines' gewijzigd, luidende: 'kleinschalige windmolens'.  
(naar aanleiding van zienswijze 209)
- In artikel 49 lid 49.9 sub a wordt de term 'windturbines' gewijzigd, luidende; 'windmolens'.  
(naar aanleiding van zienswijze 209)
- In artikel 49 lid 49.3 sub b wordt de term 'windturbine' gewijzigd, luidende: 'windmolen' toegestaan.  
(naar aanleiding van zienswijze 209)
- In artikel 49 lid 49.3 sub c wordt de term 'windturbine' gewijzigd, luidende; 'windmolens'.  
(naar aanleiding van zienswijze 209)
- In artikel 49 lid 49.4 wordt na sub c een nieuw sub d ingevoegd, luidende: 'd. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing'  
(naar aanleiding van zienswijze 209)

**Artikel 51**

- Na artikel 51 lid 2 wordt een nieuw lid 3 toegevoegd, luidende:

**'51.3. Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming**

De in hoofdstuk 2 opgenomen afwijkingen voor nevenfuncties worden geacht te zijn verleend voor zover het activiteiten betreft die voldoen aan de regels voor nevenfuncties en voor zover de activiteiten legaal aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel kunnen worden ontplooit middels een verleende omgevingsvergunning, afwijking, ontheffing of vrijstelling.'

(naar aanleiding van zienswijze 135 en ambtshalve aanpassing).

**Bijlage**

- In bijlage 2 wordt de term 'pizza' gewijzigd in 'pizzeria' en de term 'chinees' gewijzigd in 'chinees restaurant'  
(naar aanleiding van zienswijze 266)
- In bijlage 3 wordt het adres 'Stoevenweg 31a' toegevoegd  
(naar aanleiding van zienswijze 199)
- In bijlage 7 wordt het adres 'Bendijksweg 50' toegevoegd  
(naar aanleiding van zienswijze 172)
- Na bijlage 9 wordt een nieuwe bijlage 10 toegevoegd, luidende: 'Karakteristieke panden - deel 3'  
Indien in hoofdstuk 1 t/m 4 van de regels verwezen wordt naar bijlage 5, 6 en 7 wordt hieraan bijlage 10 toegevoegd.



#### 4.4 Aanpassingen verbeelding

Zie wijzigingskaartjes.

Naar aanleiding van de hoorzittingen zijn wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt op de wijzigingskaarten. Het betreft wijzigingen ten behoeve van de volgende zienswijzen:

- zienswijze 120;
- zienswijze 141;
- zienswijze 149.

Ambtshalve zijn nog omissies geconstateerd. Deze omissies zijn gecorrigeerd in de wijzigingskaarten. Het betreft de volgende zienswijzen:

- zienswijze 68;
- zienswijze 72;
- zienswijze O-7;
- ambtshalve Hellendoornseweg 62.