

## **Zienswijzennota**

**Bestemmingsplan De Flierefluiters , Raarhoeksweg 49 te Raalte**

Het ontwerp bestemmingsplan “ De Flierefluiter, Raarhoeksweg 49” heeft vanaf 21 oktober 2010 tot en met 1 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Raalte. Tijdens genoemde termijn zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Door de volgende personen/instellingen zijn zienswijzen ingediend:

- 1) brief d.d. 29 november 2010, door de gemeente geregistreerd op 30 november 2009, onder nummer 1004886, GVK Adure Advocaten, J.T.A.M. van Mierlo, Postbus 850, 8000 AW Zwolle, namens de heer W.A. Westenenk, Raarhoeksweg 47, 8102 SZ Raalte;
- 2) brief d.d. 1 december 2010, door de gemeente geregistreerd op 2 december 2010 onder nummer 1004921, Kienhuis Hoving N.V., de heer mr. T.D. Tijs, Postbus 109, 7500 AC Enschede, namens VOF Het Landgoed, 1692, gevestigd aan de Woolthuisweg 4, 8101 NZ Raalte, de heer M.J.C. Besselsen, Schaarshoekweg 1, 8131 RE Wijhe, Stichting Kinderoord Schaarshoek, gevestigd aan de Schaarshoekweg 1, 8131 RE Wijhe.
- 3) brief d.d. 30 november 2010, door de gemeente geregistreerd op 1 december 2010, onder nummer 1004903, GVK Adure Advocaten, J.T.A.M. van Mierlo, Postbus 850, 8000 AW Zwolle, namens de heer J. Holterman, Raarhoeksweg 53, 8102 SZ Raalte;
- 4) brief d.d. 30 november 2010, op 1 december 2010 aangevuld, door de gemeente geregistreerd op 1 en 2 december 2010, onder nummer 1004902 en 1004919, De Kempenaer Advocaten, mevrouw mr. drs. I.E. Nauta, Postbus 9218, 6800 HX Arnhem, namens de heer F.J.M. Vullings en mevrouw M.L.A. Vullings-Hamel, Hogebroeksweg 17, 8102 RL Raalte.

## **ONTVANKELIJKHEID**

Een ieder kan zienswijzen indienen. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Deze zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

## **BEHANDELING ZIENSWIJZEN**

De zienswijzen zijn hieronder voor zover mogelijk samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet zijn benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en van een reactie voorzien van de gemeente Raalte.

1. **Zienswijze GVK Adure Advocaten, J.T.A.M. van Mierlo, Postbus 850, 8000 AW Zwolle, namens de heer W.A. Westenenk, Raarhoeksweg 47, 8102 SZ Raalte**

a) *Inleiding*

**Samenvatting:** Cliënt exploiteert op het perceel Raarhoeksweg 47 te Raalte een melkveehouderij. Dit bedrijf heeft een goed toekomstperspectief en heeft zich de afgelopen jaren behoorlijk ontwikkeld. Reclamant wenst dat dit bedrijf geen belemmeringen ondervindt van De Flierefluitier. Tevens mag er geen aantasting van het woon- en leefklimaat aan de Raarhoeksweg 47 plaatsvinden als gevolg van het plan van De Flierefluitier.

In 2003 heeft de gemeente Raalte met ondermeer exploitant en cliënt een overeenkomst gesloten met betrekking tot de exploitatie en het gebruik van De Flierefluitier. Gebleken is dat deze overeenkomst niet is nagekomen en handhavingsacties van de gemeente niet hebben geleid tot het handhaven van hetgeen in 2003 is overeengekomen.

Aangegeven is dat tegen legalisering van hetgeen in 2003 is overeengekomen geen bezwaar bestaat. De bezwaren richten zich tegen het meerdere dat in het ontwerpplan wordt geregeld. Daarbij komt dat de uitbreiding als fors kan worden aangemerkt. Dit wringt temeer nu is besloten voor De Flierefluitier een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure te brengen in plaats van de optie om de recreatie-inrichting op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Voorkomen dient te worden dat voor De Flierefluitier een soepelere houding wordt aangenomen dan voor andere vergelijkbare inrichtingen in de gemeente Raalte.

**Reactie:** De geschetste situatie uit 2003 is exclusief het kleinschalig kamperen en andere voorzieningen, die toelaatbaar werden geacht. De aangegeven oppervlakte had uitsluitend betrekking op de plaats waar de speeltoestellen mochten worden geplaatst. Aan de gemeenteraad komt in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de inhoud van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan mag echter niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd zijn met het recht. In dat kader is het de vraag of de inhoud van vermelde overeenkomst leidend moet zijn voor de inhoud van het bestemmingsplan. Deze vraag wordt ontkennend beantwoord.

Los van individuele opvattingen en los van de vraag hoe De Flierefluitier tot stand is gekomen, wordt geconstateerd dat De Flierefluitier zich heeft ontwikkeld tot een volwaardige recreatie-inrichting die een substantiële bijdrage levert aan het recreatief-toeristische product van Raalte. Verplaatsing van de inrichting is, los van de vraag of de huidige locatie zo ongeschikt is, vanwege de omvang ervan niet opportuun.

De activiteiten van De Flierefluitier passen binnen provinciaal en gemeentelijk beleid. In verband daarmee is gekozen voor een planologische regeling waarin De Flierefluitier de mogelijkheid heeft de voor de continuïteit vereiste uitbreiding te realiseren terwijl belangen van derden niet onevenredig worden aangetast. De ontwikkeling is voor het overige niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening terwijl van strijd met het recht geen sprake is. Onder deze omstandigheden is de regeling zoals opgenomen in het bestreden ontwerpbestemmingsplan gerechtvaardigd.

Voor De Flierefluiter wordt geen ander beleid gehanteerd dan voor vergelijkbare recreatie-inrichtingen. Ook op deze plaats wordt echter benadrukt dat De Flierefluiter zich heeft ontwikkeld tot een volwaardige inrichting. De planologische inpassing ervan en de uitbreidingen overstijgen de activiteiten die doorgaans onder vab-beleid vallen. Het plan kan dan ook niet zonder meer aan dit beleid worden getoetst.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *b) Landschapsplan en inrichtingsplan*

**Samenvatting:** Reclamant constateert dat het landschapsplan en het inrichtingsplan afwijken van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat de aanplant en herplant blijkens deze plannen plaatsvindt op gronden die niet tot de eigendom behoren van de exploitant van De Flierefluiter. Tevens is de uitvoering van de landschappelijke inpassing volgens het inrichtingsplan niet overeenkomstig de bestemmingsplankaart.

**Reactie:** Gebleken is dat het landschapsplan en de verbeelding inderdaad niet met elkaar overeenkomen. De groenstroken zoals weergegeven op de verbeelding komen niet overeen met het landschapsplan. In verband daarmee is het landschapsplan aangepast, waarbij een kadastrale onderlegger is gebruikt, zodat gegarandeerd is dat alle aanleg van groen geschiedt op eigen terrein van de Flierefluiter. Het aangepaste landschapsplan is hierna als uitgangspunt genomen voor de projectering van de bestemming "Groen" op de eveneens aangepaste verbeelding. Overigens is de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Groen" uitgebreid in die zin dat ondergeschikte paden zijn toegestaan.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *c) Behoud ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in de omgeving*

**Samenvatting:** Aangegeven wordt dat de heer Westenek aanzienlijk heeft geïnvesteerd in zijn agrarisch bedrijf en dat de investeringen rendabel moeten worden gemaakt. De mogelijkheid om verder te investeren en te ontwikkelen dient open te blijven. Reclamant geeft aan dat De Flierefluiter op geen enkele manier een belemmering mag vormen voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Reclamant geeft aan dat een manier om dit te bewerkstelligen is ervoor te zorgen dat de bestemming "groen" verplaatst wordt in noordelijke richting totdat zeker een afstand van 50 meter wordt gewaarborgd tot de aangrenzende burens. Tot slot wordt nog opgemerkt dat het besluit Landbouw Milieubeheer uitgaat van een afstand van 100 meter tot objecten van dagrecreatie, waartoe De Flierefluiter, zonder meer kan worden gerekend.

**Reactie:** Het besluit Landbouw Milieubeheer bevat algemene regels voor agrarische bedrijven ter bescherming van het milieu. De in dit besluit genoemde afstanden tot bepaalde objecten zijn van belang voor de beoordeling van de vraag of het besluit van toepassing is op een landbouwbedrijf.

De genoemde afstanden zijn niet rechtstreeks normstellend voor de planologische aanvaardbaarheid van, in dit geval, de uitbreiding van De Flierefluiters. Hiervoor is met name de Wet Geurhinder en veehouderij van belang. Op grond van artikel 4 van deze wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object:

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

Voor een melkveehouderij is geen geuremissiefactor vastgesteld.

Onder een geurgevoelig object wordt verstaan "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".

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom.

Een en ander brengt met zich mee dat een afstand van ten minste 50 meter moet worden aangehouden tussen de grens van het bestemmingsvlak van het agrarische bedrijf en het bouwvlak waarbinnen ten behoeve van De Flierefluiters gebouwen kunnen worden opgericht, in casu het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald zodat er geen aanleiding is de verbeelding op dit punt te wijzigen.

De inrichting Raarhoeksweg 47 heeft in verband met een uitbreiding een aanvraag voor een milieuvergunning ingediend. Deze vergunning wordt na verwachting begin mei 2011 verleend. Voor deze nieuwe situatie is het Besluit landbouw niet van toepassing.

Indien Besluit landbouw van toepassing is, maar er niet voldaan wordt aan de vereiste afstanden, dan kan voor deze situatie wel een milieuvergunning verleend worden, omdat voldaan wordt aan de afstanden van de Wet geurhinder en veehouderij.

Overigens merken wij hierbij nog op dat het voornemen bestaat het Besluit landbouw in het Activiteiten besluit op te nemen en dan zal de regelgeving t.a.v. geurhinder ook in overeenstemming gebracht worden met de Wet geurhinder en veehouderij. De ontwerp tekst is inmiddels al gepubliceerd.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *d) Parkeren op eigen erf en structureren van verkeersbewegingen*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat de exploitant van De Flierefluiters uitgaat van een bezoekersaantal dat zal groeien tot 37.500 bezoekers per jaar. Reclamant is van mening dat het onduidelijk is waar dat op gebaseerd is. Reclamant geeft aan dat het aannemelijk is dat de bezoekersaantallen in de toekomst verder zullen stijgen tot 50.000 tot 100.000 bezoekers per jaar. De parkeervoorzieningen zijn gebaseerd op 37.500 bezoekers per jaar.

Reclamant is van mening dat een verwachte toename van het bezoekersaantal tot grote parkeerproblemen leidt aangezien parkeervoorzieningen onvoldoende zijn afgestemd gezien de

verwachte bezoekerstoename en onvoldoende zijn onderbouwd. Tevens geeft reclamant aan dat de verkeerstoename onvoldoende in beeld is bij een bezoekerstoename boven de 37.500 bezoekers.

**Reactie:** Het bezoekersaantal is gebaseerd op de feitelijke bezoekersaantallen van de laatste jaren. Deze bezoekersaantallen staan ook vermeld in het bedrijfsplan dat is opgesteld voor De Flierefluiter. Het aantal bezoekers was de laatste jaren vrij stabiel en bedroeg 30.000 personen per jaar. De in het bestemmingsplan opgenomen bedrijfsuitbreiding is beperkt van omvang. Dientengevolge is een voorziene groei van 25% de komende jaren reëel, waardoor het geschatte bezoekersaantal uitkomt op 37.500 bezoekers per jaar. Een toename tot 100.000 bezoekers per jaar zoals door reclamant wordt geschetst, wordt niet voorzien en is, gelet op de beperkte omvang van De Flierefluiter, ook niet te verwachten.

De verkeersaspecten bij de legalisering/uitbreiding van De Flierefluiter vallen hoofdzakelijk uiteen in twee componenten:

- Hoe is het gebruik van de bestaande wegen?
- Hoe kan ter plekke worden geparkeerd?

Voor beide componenten is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen sprake mag zijn van onevenredige hinder danwel overlast.

#### *Gebruik bestaande wegen*

BVA Verkeersadviezen heeft een verkeersrapport opgesteld. Aan de hand van feiten en cijfers is een verkeersberekening gemaakt. Met deze berekening is aangetoond dat de verwachte groei van De Flierefluiter geen onevenredige verzwaring van de verkeersbelasting betekent. De cijfers van 2006 zijn voldoende actueel om ook nu te kunnen gebruiken. De autonome groei van de verkeersintensiteit in het buitengebied van Raalte is namelijk dusdanig beperkt dat dit nauwelijks van invloed is op de actualiteit van het onderzoek.

#### *Parkeren*

Uitgegaan dient te worden van een toekomstig bezoekersaantal van 37.500. Dit betekent een toename van 25% ten opzichte van het huidige aantal bezoekers. Voor het aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie wordt ook uitgegaan van een toename van 25%. In de huidige situatie zijn 150 parkeerplaatsen plus overloop op een weiland aanwezig. Een voorziening als een kinderboerderij kent een aantal 'topdrukke' dagen. Dit zijn de bekende dagen in het voorjaar waarbij ook de scholen vakantie hebben en er veel uitstapjes worden gemaakt. De Flierefluiter valt precies in die categorie. Pasen, Hemelvaart en Pinksteren zijn de drukste dagen. In het plan zijn 216 parkeerplaatsen ingetekend. Dit is ook voldoende om op piekdagen het parkeren te kunnen opvangen.

Voorwaarde is dat het parkeren op eigen terrein plaats vindt. Mocht blijken dat tijdens bepaalde momenten toch veelvuldig langs de openbare weg wordt geparkeerd dan zal de gemeente Raalte overgaan tot een parkeerverbod.

De camping staat qua parkeren en ontsluiten los van het kinderboerderij- en speelgedeelte. Er is een aparte toegang tot het campingterrein. De voertuigen van de campinggasten kunnen bij de

tent/caravan staan. Hierdoor zijn er geen problemen te verwachten tussen bezoek voor de kinderboerderij en de campinggasten.

Gelet op het vorenstaande is de vrees voor onevenredig negatieve effecten onterecht.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*e) Grootschaligheid / bestemming cultuur en ontspanning*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat een recreatiebedrijf met meer dan 37.500 bezoekers per jaar kan worden aangeduid als grootschalig. Reclamant is van mening dat in onderhavig geval sprake is van gelegenheidsplanologie, aangezien bij nieuwvestiging de locatie aan de Raarhoeksweg 49 niet geschikt wordt geacht voor de vestiging van een bedrijf als het onderhavige. Voorts is reclamant van mening dat de voorschriften waaraan de exploitant is gebonden, veel soepeler zijn dan de voorschriften die gelden bij voormalig agrarische bedrijven (VAB) zoals verwoord in bestemmingsplan Buitengebied. Reclamant is van mening dat een uitzonderingspositie is geschapen voor de Flierefluiter.

Tevens is reclamant van mening dat de bestemming 'cultuur en ontspanning' vaag is te noemen. De functies zoals genoemd in artikel 4.1 a tot en met i van de regels zijn zeer uiteenlopend en de onderlinge verhouding is onduidelijk. Tevens is reclamant van mening dat de regels onduidelijk zijn voor wat betreft waar de voorzieningen voor het paardrijden mogen komen, waar de paardenbak mag komen en welke afmetingen deze mag hebben.

**Reactie:** Het begrip 'grootschaligheid' is niet ingekaderd. Er bestaat geen vaste definitie van dit begrip. In het kader van milieueffecten zou voor de invulling van het begrip aansluiting kunnen worden gezocht op regelgeving terzake van milieueffectrapportages. Terzake van toeristische voorzieningen is een milieueffectrapportage vereist indien de activiteit betrekking heeft op een voorziening of een combinatie van voorzieningen die:

- 1°. 500.000 bezoekers of meer per jaar aantrekt,
- 2°. een oppervlakte beslaat van 50 hectare of meer, of
- 3°. een oppervlakte beslaat van 20 hectare of meer in een gevoelig gebied.

In voorliggend geval is sprake van een verwacht aantal bezoekers van 37.500 personen per jaar en een oppervlakte van circa 4 hectare. Derhalve wordt gesteld dat van 'grootschaligheid' geen sprake is.

Sinds 1995 is op het perceel Raarhoeksweg 49 een kinderboerderij annex minicamping "De Flierefluiter" gevestigd. Basis voor deze recreatieve voorziening was destijds de agrarische bestemming die op het perceel lag, waaraan conform het bestemmingsplan in beperkte mate recreatieve voorzieningen zijn toegevoegd. Thans is er sprake van een volwaardige inrichting. Zoals al gezegd is, is toetsing aan de criteria van het vab-beleid voor dergelijke inrichtingen niet voor de hand liggend en niet gewenst. Dit beleid is te beperkend voor een inrichting als De Flierefluiter.

Geconstateerd is dat De Flierefluiter een substantiële bijdrage levert aan het recreatief-toeristische product van de gemeente Raalte. Gelet hierop is gezocht naar een maatwerkoplossing waarbij onder meer:

- de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast;
- De Flierefluiter mogelijkheden krijgt in te spelen de groeiende toeristisch-recreatieve markt.

Deze maatwerkoplossing voorziet onder meer in:

1. Strakke inkadering in het bestemmingsplan (functies bouwblok)
2. Behoud van ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrariërs;
3. Uitwerking van de plannen in overleg met burens;
4. Parkeren op eigen terrein;
5. Structureren verkeersbewegingen in het gebied;
6. Organiseren en indien nodig toepassen van effectieve handhaving.

Er heeft een zorgvuldige afweging plaats gevonden van alle in het geding zijnde belangen en dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een acceptabel plan met voldoende ruimtelijke kwaliteit. Bovendien is het plan positief beoordeeld door de provincie. Van het bedrijven van gelegenheidsplanologie is naar onze mening dan ook geen sprake.

Overigens zijn naar aanleiding van deze zienswijze de planregels aangescherpt. Deze aanscherping heeft zowel betrekking op de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *f) Geluidsoverlast en visuele hinder voor omwonenden*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat bij uitbreiding van de inrichting sprake is van recreatielawaai en gebiedsvreemd geluid. Tevens is reclamant van mening dat de mogelijkheid van geluidsoverlast door horeca-activiteiten niet onderschat dient te worden. In het kader van een goed woon- en leefklimaat voor derden en openbare belangen is reclamant van mening dat een akoestisch onderzoek is vereist op grond waarvan de aanvaardbaarheid is aangetoond.

**Reactie:** Om de geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid en het indirecte lawaai van verkeer van en naar de inrichting aan de Raarhoeksweg 49 te Raalte te beoordelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het in beeld brengen van de geluidssituatie zodat kan worden bepaald of in dit geval wordt voldaan aan het principe van een "goede ruimtelijke ordening". De conclusies van dit onderzoek luiden:

- *Maximale geluidniveaus L<sub>Am</sub>ax:* De maximale piekgeluiden in het maatgevende punt 1 (Raarhoeksweg 50) t.g.v. gillende kinderen bedragen 53 dBA. Dit is ongeveer gelijk aan natuurgeluiden (bij vogels) en ligt zeer ruim onder de maximale grenswaarde van 70 dBA. Vanwege de grote afstand van de functies waar luid stemgeluid kan worden verwacht tot aan de woningen zal dit doorgaans niet herkenbaar zijn en is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- *Indirect lawaai:* De 50 dBA geluidcontour t.g.v. het indirecte lawaai op de toevoerwegen ligt op slechts 2.5 en 8 m uit de weg. Omdat de woningen langs deze wegen op grotere afstand zijn gelegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden;



- *Maatregelen en het BBT-principe:* Conform de Wet milieubeheer (art. 8.II, 3e lid) mag van een bedrijf worden verwacht dat de geluidemissie van akoestisch relevante geluidbronnen binnen redelijke grenzen en de stand der techniek zo veel mogelijk moet worden geminimaliseerd (het BBT-principe =best beschikbare techniek). Alle functies waar luid stemgeluid is te verwachten liggen in het middengebied op voldoende afstand van woningen. Eventueel muziekgeluid mag bij woningen niet herkenbaar zijn. Muziekgeluid kan alleen binnen met gesloten ramen/deuren, het is dan bij woningen niet herkenbaar.

Resumerend kan gesteld worden dat op basis van het akoestisch onderzoek gesteld kan worden dat de geluidssituatie voldoet aan het principe van een “goede ruimtelijke ordening”.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *g) Kamperen*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat aanvankelijk uit werd gegaan van 15 kampeerplaatsen (mini camping / kamperen bij de boer), nu wordt reeds gesproken over 25 kampeerplaatsen, waarbij aangegeven wordt dat de exploitant voornemens is om door te groeien naar 40 kampeerplaatsen. Exploitant heeft inmiddels alle agrarische activiteiten gestaakt. Gelet op het beleid in het buitengebied met betrekking tot kamperen bij de boer acht reclamant het onaanvaardbaar dat betreffende ondernemer uit mag breiden. Reclamant is van mening dat het bedrijf in zijn totaliteit helemaal moet eindigen, aangezien er geen sprake meer is van kamperen bij de boer. Een toename boven 15 kampeerplaatsen is onaanvaardbaar in de ogen van reclamant.

Verder wordt aangegeven dat het opnemen van een algemene afwijkingsregel als onduidelijk wordt aangemerkt. Onduidelijk is wat het nut is van deze regeling nu kamperen in een omvang tot 25 kampeerplaatsen als normaal wordt ervaren.

**Reactie:** Algemeen beleid van de gemeente Raalte terzake van kleinschalig kamperen gaat uit van maximaal 25 kampeerplaatsen. Dit aantal geldt dus in principe ook voor De Flierefluiter. Er is geen aantoonbare noodzaak om uit te gaan van een lager aantal kampeerplaatsen.

De regels zijn gewijzigd in die zin dat kleinschalig kamperen is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Cultuur en Ontspanning’. Door deze wijziging kan de afwijkingsbevoegdheid in de algemene afwijkingsregels worden gemist. Deze is dan ook geschrapt.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *h) Horeca*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat horeca slechts in beperkte mate toegestaan is als onzelfstandige horeca-activiteit. Bij De Flierefluiter bestaat de mogelijkheid om feesten en partijen te organiseren, wat wordt aangemerkt als zelfstandige horeca-activiteit. Reclamant is van mening

dat voorkomen dient te worden dat exploitant zich beroept op de overgangsbepalingen, teneinde de zelfstandige horeca-activiteiten voort te zetten.

**Reactie:** Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels aangepast. Om te waarborgen dat de horeca inderdaad een onzelfstandige en ondersteunende functie blijft, is er een functieaanduiding 'horeca' opgenomen. Een Staat van horeca-activiteiten bepaalt welke horeca-activiteiten zijn toegelaten. Tevens is in de specifieke gebruiksregels een bepaling opgenomen waarin bepaalde categorieën van horeca worden uitgesloten .

Overigens kan op grond van de opgenomen regels inzake overgangsrecht gebruik geen beroep worden gedaan op het overgangsrecht op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, zodat wraking van strijdige activiteiten achterwege kan blijven.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *i) Overige punten*

##### Inrichtingsschets

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat er aanplant plaatsvindt op gronden van de heer Westenenk. Daarnaast zal het grote weiland extensief moeten worden beheerd, gericht op kruidenrijk grasland. Reclamant constateert dat in de huidige situatie het weiland is ingericht met terrassen en, zoals het lijkt, kampeerplaatsen. Dit is in strijd met het huidige en toekomstige bestemmingsplan.

De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en watergangen, dus reclamant is van mening dat het in stand houden van de ontsluitingsweg niet aan de orde is. De huidige te kleine groenstrook is in gebruik als verblijfplaats voor dieren en voldoet niet aan de bestemmingsplanregels.

**Reactie:** Zoals al vermeld is, is geconstateerd dat het landschapsplan en de verbeelding niet met elkaar overeenkomen. Dit is aangepast. Het aangepaste landschapsplan zal worden uitgevoerd en overeenkomstig de nieuwe bestemming worden gebruikt.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

##### Expansie

**Samenvatting:** Reclamant constateert dat de exploitant van De Flierefluitier doorgaat met expansie, ondanks de nu aan de orde zijnde legalisatie op basis van het bestemmingsplan:

1. Op het grasland dat extensief beheerd zou worden, zijn terrassen en kampeerplaatsen aangebracht;
2. Eind 2009 is een gebouw (reclamant duidt op een woning of verblijfsruimte voor personen) gebouwd, dat buiten het bouwblok ligt. Reclamant twijfelt of betreffend gebouw conform bouwvergunning is opgericht, waarbij tevens wordt getwijfeld of de minimale afstandsgrens

van 100 meter tussen het bouwblok Raarhoeksweg 47 en het betreffende gebouw wordt gerespecteerd;

3. Op het terrein van De Flierefluitier bevinden zich diverse kleinere bouwwerken buiten het bouwblok die niet conform het bestemmingsplan zijn opgericht. Tevens zijn er speelvoorzieningen buiten het bouwvlak opgericht.

**Reactie:** Het bestreden bestemmingsplan dient als een duidelijk kader voor de ontwikkeling van De Flierefluitier. Het geeft duidelijkheid naar omwonenden omtrent de toekomstige ontwikkelingen van de inrichting en de gemeente een duidelijk kader voor handhaving mocht dit nodig zijn. Indien het gebruik van gronden en opstallen daartoe aanleiding geeft, staat het het gemeentebestuur vrij om van de ter beschikking staande handhavinginstrumenten gebruik te maken.

Voor 2 of 3 kleine bouwwerken en het dierenverblijf binnen het plangebied geldt in het kader van de handhaving nog een vervolgtraject.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. **Zienswijze Kienhuis Hoving N.V., de heer mr. T.D. Tijs, Postbus 109, 7500 AC Enschede, namens VOF Het Landgoed, 1692, gevestigd aan de Woolthuisweg 4, 8101 NZ Raalte, de heer M.J.C. Besselsen, Schaarshoekweg 1, 8131 RE Wijhe, Stichting Kinderoord Schaarshoek, gevestigd aan de Schaarshoekweg 1, 8131 RE Wijhe.**

*a. Aanleiding*

**Samenvatting:** Reclamanten zijn zelf recreatie-ondernemers in de gemeente Raalte. Het primaire doel van de zienswijze is het aan de orde stellen van de, in de ogen van reclamanten, ongelijke behandeling van recreatie-ondernemers in Raalte. In dit geval worden illegale activiteiten gelegaliseerd en waarbij ook nog eens extra ontwikkelingsruimte wordt geboden terwijl in andere gevallen ondernemers die in goed overleg met de gemeente hun plannen proberen te realiseren, nul op het rekest krijgen. Er dient sprake te zijn van een eenduidige benadering van recreatie-ondernemers.

**Reactie:** Met de uitspraak dat er sprake moet zijn van een eenduidige benadering van recreatie-ondernemers kan men het niet oneens zijn. De vraag is echter of er sprake is van onderscheid in de benadering van ondernemers. Hoewel een en ander in de zienswijze wordt gesuggereerd ontbreken namen van concrete ondernemers die op een andere wijze zijn benaderd. Ook ontbreken concrete voorbeelden. Deze grief is dan ook onvoldoende concreet onderbouwd om hierover concrete uitspraken te doen.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*b. Onjuist uitgangspunt*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat op diverse punten in het bestemmingsplan een vergelijking wordt gemaakt tussen de bestaande (illegale) situatie en de nieuwe situatie. De bestaande illegale situatie wordt daarbij als een gegeven beschouwd. Hiermee is een onjuist uitgangspunt aan de beoordeling van de ruimtelijke effecten van het plan ten grondslag gelegd.

Reclamant is van mening dat bij de opstelling van het plan uitgegaan dient te worden uitgegaan van de bestaande planologische situatie en dient de legalisering en uitbreiding als één nieuwe ontwikkeling te worden beschouwd. De wenselijkheid / aanvaardbaarheid van het bedrijf ter plaatse had moeten worden onderbouwd en is derhalve onzorgvuldig voorbereid en ontbeert een deugdelijke onderbouwing.

**Reactie:** In de toelichting wordt inderdaad een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie. De bestaande situatie is daarbij als gegeven beschouwd.

Achtergrond van deze benadering is het uitgangspunt dat sluiting danwel verplaatsing van De Flierefluiters redelijkerwijs niet meer mogelijk is. Gelet op positieve bijdrage van De Flierefluiters aan de recreatieve en toeristische betekenis van Raalte is sluiting bovendien niet wenselijk.

Uit de (aangepaste) plantoelichting blijkt dat de planologische inpassing van de Flierefluiters in de huidige vorm en omvang en de gewenste uitbreidingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en het recht.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting aangepast.

c. *Plan in strijd met beleid en algemene regels*

Reclamant is van mening dat het plan van De Flierefluiter in strijd is met het geldende beleid en algemene regels. Dit geldt zowel voor gemeentelijk beleid als provinciaal beleid.

1) Provinciaal beleid, algemene regels

**Samenvatting:** Reclamant is van mening dat voor de vestiging van het bedrijf niet op een juiste manier getoetst is aan de lagenbenadering zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie. Er wordt enkel getoetst aan het ontwikkelingsperspectief voor het gebied, waarbij voorbij wordt gegaan aan de andere lagen uit de lagenbenadering. Reclamant vindt dat in het bestemmingsplan geen deugdelijke onderbouwing met betrekking tot het provinciaal beleid is gegeven, en daarom in strijd is met de Omgevingsverordening.

**Reactie:** De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Hoewel dit in de toelichting niet goed uit de verf kwam, is gebleken dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de te onderscheiden lagen. De toelichting op het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

Overigens wordt ten onrechte geconstateerd dat het plan niet past binnen provinciaal beleid. In de Omgevingsvisie ligt de locatie in het ontwikkelingsperspectief Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte. In deze zone worden mogelijkheden voor nieuwvestiging en uitbreiding van toeristisch-recreatieve bedrijven geboden, mits de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan wordt aangetoond.

De provincie wil een sterk aanbod voor vrijetijdsbesteding en wil toeristen blijvend aan Overijssel binden. De beoogde ontwikkeling past dus binnen het provinciale beleidskader. Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het provinciebestuur. Uit de provinciale reactie is gebleken dat het provinciebestuur het plan in overeenstemming acht met het provinciaal beleid.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2) Gemeentelijk beleid

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan enkel wordt stilgestaan bij het gemeentelijk beleid zijnde het LOG, het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplannen Buitengebied. Er wordt voorbijgegaan aan het VAB-beleid en aan beleid met betrekking tot recreatieve voorzieningen. Tevens is reclamant van mening dat op geen enkele wijze wordt onderbouwd hoe het realiseren van het recreatieve bedrijf De Flierefluiter wel binnen het genoemde beleid past.

Tot slot is reclamant van mening dat het gewenste plan niet passend is binnen het gemeentelijk beleid, gezien het verwoorde in de LOP-visie voor onderhavig plangebied.

**Reactie:** Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de toelichting aangevuld. Het beleidskader van de gemeente en de toetsing van het initiatief aan dit beleid is uitgebreid.

Reclamant constateert overigens ten onterechte dat de voorgenomen ontwikkelingen niet passen in de LOP-visie voor onderhavig plangebied. Reclamant duidt hierbij op het feit dat het LOP de functie 'Recreatie' niet als 'Plus' aanmerkt. Dit betekent echter niet dat de functie 'recreatie' in alle gevallen en onder alle omstandigheden op deze plek niet passend is. De LOP-visie geeft nadrukkelijk ruimte voor kansrijke combinaties, waaronder recreatie, in bepaalde deelgebieden.

Het "beleidsplan Recreatie en Toerisme gemeente Raalte" (september 2008) biedt handvaten om bepaalde functies in bepaalde gebieden te beoordelen.

De gemeente Raalte kiest voor een gemiddeld tot hoog ambitieniveau ten aanzien van de ontwikkeling van recreatie en toerisme. De versterking van toerisme en recreatie mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de kernen en de kernkwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie. Concreet betekent dat dat voor het hele grondgebied van de gemeente Raalte geldt dat er kansen zijn voor nieuwe ontwikkelingen voor plattelandstoerisme met dien verstande dat de ontwikkeling van nieuwe verblijfsrecreatie is niet gewenst in gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en in de Landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's).

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

*d) Onvoldoende onderzoek naar aanvaardbaarheid plan*

1) Bodem

**Samenvatting:** Op basis van het verkennend bodemonderzoek is de conclusie getrokken dat de bodem geschikt is voor de huidige en toekomstige functie. Reclamant is van mening dat deze conclusie onjuist is. Ten eerste wordt opgemerkt dat de hypothese 'onverdachte locatie' onjuist is. Op basis van informatie wordt geconstateerd dat binnen het plangebied al twee saneringslocaties bekend zijn. Een beperkt onderzoek wordt volstrekt onvoldoende geacht.

Tevens acht reclamant het onvoldoende dat binnen het bouwblok slechts op twee plaatsen de grondwaterkwaliteit is gemeten, gezien de forse overschrijding van de interventiewaarde op één van de twee locaties en de overschrijding van de achtergrondwaarde op de andere locatie. Reclamant acht nader onderzoek naar de precieze omvang en aard van de verontreiniging dan ook noodzakelijk. Reclamant acht de kans groot dat de verontreiniging gesaneerd moet worden. Reclamant is van mening dat de gevoerde onderzoeksstrategie van het bodemonderzoek gebaseerd op de strategie onverdacht niet juist is. Nader onderzoek wordt gevraagd. Tevens is het gebruik van het grondwater ter sprake gebracht.

**Reactie:** In 1996 is door Oranjewoud een historisch onderzoek uitgevoerd, waarbij in de rapportage is vermeld dat er geen bodembedreigende activiteiten zijn geconstateerd. De onderzoeksstrategie is vooraf door de gemeente bestudeerd en akkoord bevonden. De onderzoeksstrategie is opgesteld om te bepalen of de locatie geschikt is voor de nieuwe bestemming. Gezien de uit te voeren activiteiten is daarbij een onderverdeling gemaakt in drie deelgebieden: het bouwblok, het kampeerterrein en overig terrein.

Het gehele terrein waarvoor de bestemming wijzigt dient onderzocht te worden volgens de norm NEN 5725. Dit is een historisch bodemonderzoek waarbij verdachte locaties naar voren komen. De door de provincie aangegeven verdachte locaties zijn niet aangetroffen.

Voor het bouwblok is de onderzoeksstrategie volgens de NEN 5740 gevolgd. En voor het kampeerterrein is naast het historisch onderzoek aanvullend de bovengrond onderzocht. Het uitgevoerde onderzoek voldoet aan deze onderzoeksstrategie. De interventiewaarde wordt niet in extreme mate overschreden.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan Barium, Nikkel en Molybdeen aangetoond. Daarnaast is een sterk verhoogd gehalte aan Arseen waargenomen. In aanvullend onderzoek is deze verhoogde waarde bevestigd en uitgezocht dat het gehalte aan arseen is toe te schrijven aan ( een natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde. Daarmee ligt er geen beperking op de toekomstige bestemming. Wel kunnen er voorwaarden aan het gebruik uit andere wetgeving voortkomen.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

## 2) Natuur

**Samenvatting:** Reclamant acht de onderbouwing ten aanzien van aanwezigheid van beschermde diersoorten onvoldoende. Er wordt in de plantoelichting gesteld dat de kans op aanwezigheid van beschermde soorten minimaal is. Er is geen onderzoek verricht. Reclamant is van mening dat zonder gericht onderzoek ter plaatse niet op voorhand kan worden uitgesloten dat zich hier beschermde soorten bevinden.

**Reactie:** In de toelichting wordt beschreven dat gelet op de ligging buiten de Ecologische Hoofdstructuur, het intensieve agrarische grondgebruik van aangrenzende percelen (intensief maaibeheer), de aanwezigheid van bebouwing en verharding ter plaatse, het intensieve gebruik van het plangebied en het feit dat er geen sloop van eventuele verblijfsplaatsen plaatsvindt er geen beschermingswaardige flora en fauna aanwezig is. Het plan betekent overigens een verbetering van de biodiversiteit, door extensief beheer van de landbouwgrond en het herstel van de landschapselementen. Door het vergroten van de diversiteit in beplanting, onderhoud en beheer kan het gebied een betere ecologische rol vervullen.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 3) Geur

**Samenvatting:** In de plantoelichting wordt gesteld dat op basis van quick scan bepaald is dat de geurbelasting 11,6 odeurunits bedraagt. Gesteld wordt dat deze belasting onder de maximale 14 odeurunits is gelegen conform de norm voortvloeiend uit de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv). Reclamant geeft aan dat ingevolge jurisprudentie bij een bestemmingsplan zelfstandig moet worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voldoen aan de normen uit de Wgv is daarmee de aanvaardbaarheid nog niet gegeven. Tevens wordt aangegeven dat het geuronderzoek verouderd is, waarmee de conclusies uit dit onderzoek onjuist zijn.

Tevens wijst reclamant op het feit dat uit de quick scan blijkt dat op basis van vergunde inrichtingen en de daarbij behorende maximale geuremissie een waarde van 35 odeur werd berekend. Omdat bij een bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de planologische mogelijkheden en niet van de feitelijke situatie, dient ook van deze 'worst case' berekening te worden uitgegaan. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven op grond van het

geldende bestemmingsplan en/of de verplaatsing van stallen en emissiepunten binnen het bouwblok. Reclamant meent dat enkel dan bij het bestemmingsplan kan worden bepaald of een goed woon- en leefklimaat nu en in de toekomst kan worden gegarandeerd.

**Reactie:** De Wet geurhinder en veehouderijen stelt regels voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van de veehouderij. Bij ruimtelijke plannen moet ook rekening gehouden worden met deze wet. Die uitstraling van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'.

De reden voor die uitstraling is duidelijk: een geurnorm beoogt mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, door zich binnen een geurcontour te vestigen, in de directe nabijheid van de veehouderij. Daarnaast mag de veehouderij niet beperkt worden in zijn huidige bedrijfsvoering door de ruimtelijke plannen.

In de nabijheid van De Flierefluiters zijn twee agrarische veehouderijen aanwezig die mogelijk beperkt worden in hun bedrijfsuitvoering door de aanwezigheid van De Flierefluiters. De effecten van de Flierefluiters op deze bedrijven is beoordeeld. Hieruit is het volgende gebleken:

#### Raarhoeksweg 47

Dit betreft een rundveebedrijf. Hiervoor gelden ingevolge artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij een minimale afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geurhinder en veehouderij.

#### Raarhoeksweg 53

Dit betreft een vleeschapenveehouderij. De geurbelasting van dit bedrijf op een geurgevoelig object mag niet meer bedragen dan 14 odeur units per m<sup>3</sup> lucht.

Countus Accountants en adviseurs heeft onderzoek gedaan naar de geurbelasting. Uit de berekeningen blijkt dat een waarde (geurbelasting) van 11,6 odeur units per m<sup>3</sup> lucht van toepassing is op De Flierefluiters. Naast geuroverlast uit dierverblijven geldt is ook het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Het gaat daarbij onder andere om mest- en voeropslag. In het kader hiervan is 100 m een verdedigbare norm. Hier geldt een vergelijkbare situatie als in het kader van de bescherming ten aanzien van geuroverlast uit dierverblijven. Een afstand van 50 m van mest- en voeropslagen tot het bouwvlak van de Flierefluiters is dan ook voldoende. Op basis van het hier voorgaande kan worden geoordeeld dat zich geen belemmeringen voordoen op het gebied van geurhinder voor de toekomstige bedrijfsvoering op De Flierefluiters.

De gemeente Raalte heeft met behulp van het programma V-Stacks-vergunningen aanvullend geuonderzoek uitgevoerd. De gemeente Raalte hanteert de wettelijke vastgelegde geurnorm van 14 odour voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom in het zogenaamde concentratie gebied (Raalte). De geurbelasting van de agrarische inrichting Raarhoeksweg 53 is met het programma V-Stacks-vergunningen in beeld gebracht. De emissiepunten zijn daarbij op de grens van het bouwblok gesitueerd van de Raarhoeksweg 53 gesitueerd. Er zijn drie berekeningen uitgevoerd waarbij het emissiepunt op drie verschillende punten op bouwblok van de Raarhoeksweg 53 zijn gesitueerd. De belasting is op drie punten van het bouwvlak van de Flierefluiters berekend.

De totale geuruitstoot van de inrichting bedraagt 3760 odour. Uit de geurberekeningen blijkt dat de belasting op het bouwvlak van de Flierefluiters duidelijk lager is dan 14 odour.

Hierdoor kan gesteld worden dat de bestaande bedrijfsactiviteiten van de agrarische inrichting kunnen worden voortgezet en een goed woon- en werkklimaat voor de gebruikers en bewoners van de Flierefluiters kan worden gegarandeerd (zogenaamde omgekeerde werking). Overigens zal de werkelijke geurbelasting lager zijn omdat in deze beoordeling de emissiepunten op de grens van het



bouwvlak zijn gesitueerd (zogenaamde worst case). In werkelijkheid liggen de emissiepunten op een iets grotere afstand verspreid binnen het bouwblok.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4) Geluid

**Samenvatting:** Op grond van de Wet geluidhinder dient onderzoek te worden verricht indien een bestemmingsplan is gelegen binnen de zone van een weg en ter plaatse woningen aanwezig of geprojecteerd zijn. In voorliggend geval wordt een bedrijfswoning binnen het gehele bouwblok mogelijk gemaakt, waardoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Indien het niet de bedoeling is om de bedrijfswoning binnen de planperiode te verplaatsen of de herbouw op een andere locatie toe te staan, dan dient deze specifiek te worden bestemd op de bestaande locatie. Verder merkt reclamant op dat ten onrechte tot uitgangspunt is genomen dat er geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan. Reclamant is van mening dat in de gebouwen gedurende langere periode mensen verblijven. In het kader van een goed woon- en leefklimaat had nader onderzoek plaats moeten vinden om dit te garanderen.

Tot slot wordt gesteld dat het bedrijf op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" kan worden getypeerd als een kinderboerderij, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Gezien de omvang nu en in de toekomst dient het bedrijf naar de mening van reclamant getypeerd te worden als een algemeen recreatiebedrijf, dat naar aard en omvang niet gelijk is te stellen aan een kinderboerderij.

**Reactie:** Door middel van een aanduiding op de plankaart is de locatie van bestaande woning vastgelegd. Het plan biedt geen mogelijkheid elders op het terrein nieuwe bedrijfswoningen te realiseren.

Om de geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid en het indirecte lawaai van verkeer van en naar de inrichting aan de Raarhoeksweg 49 te Raalte te beoordelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het in beeld brengen van de geluidssituatie zodat kan worden bepaald of in dit geval wordt voldaan aan het principe van een "goede ruimtelijke ordening". De conclusies van dit onderzoek luiden:

- *Maximale geluidniveaus L<sub>max</sub>:* De maximale piekgeluiden in het maatgevende punt 1 (Raarhoeksweg 50) t.g.v. gillende kinderen bedragen 53 dBA. Dit is ongeveer gelijk aan natuurgeluiden (bij vogels) en ligt zeer ruim onder de maximale grenswaarde van 70 dBA. Vanwege de grote afstand van de functies waar luid stemgeluid kan worden verwacht tot aan de woningen zal dit doorgaans niet herkenbaar zijn en is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- *Indirect lawaai:* De 50 dBA geluidcontour t.g.v. het indirecte lawaai op de toevoerwegen ligt op slechts 2.5 en 8 m uit de wegas. Omdat de woningen langs deze wegen op grotere afstand zijn gelegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden;
- *Maatregelen en het BBT-principe:* Conform de Wet milieubeheer (art. 8.II, 3e lid) mag van een bedrijf worden verwacht dat de geluidemissie van akoestisch relevante geluidbronnen binnen redelijke grenzen en de stand der techniek zo veel mogelijk moet worden geminimaliseerd (het BBT-principe =best beschikbare techniek). Alle functies waar luid stemgeluid is te verwachten liggen in het middengebied op voldoende afstand van woningen. Eventueel muziekgeluid mag bij woningen niet herkenbaar zijn. Muziekgeluid kan alleen binnen met gesloten ramen/deuren, het is dan bij woningen niet herkenbaar.

Op basis van het akoestisch onderzoek gesteld kan worden gesteld dat de geluidssituatie voldoet aan het principe van een “goede ruimtelijke ordening”.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### 5) Luchtkwaliteit

**Samenvatting:** Reclamant stelt dat ten aanzien van luchtkwaliteit met een berekening nader onderbouwd moet worden dat het plan NIBM is.

**Reactie:** In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De functie ‘recreatie-inrichting’ is niet in de genoemde lijst met categorieën opgenomen. Derhalve heeft aan de hand van de zogenaamde NIBM-tool een quickscan plaatsgevonden.

Hieruit blijkt dat er sprake is van een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de slechte luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet vereist. Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het onderhavige project.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### 6) Archeologie

**Samenvatting:** In de plantoelichting is gesteld dat voor het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Op grond daarvan is nader onderzoek achterwege gebleven. Op de recente provinciale archeologische verwachtingskaart bij de Omgevingsvisie geldt voor een deel van het terrein echter een hoge archeologische verwachting. Reclamant acht het onvoldoende dat enkel op basis van deze gemeentelijke archeologische verwachtingskaart beoordeeld wordt dat nader archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

**Reactie:** Bij de beoordeling van archeologische aspecten is de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart leidend. Deze kaart is veel gedetailleerder als de globale provinciale verwachtingskaart.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### e) *Ten onrechte niet alle stukken ter inzage gelegd*

**Samenvatting:** Reclamant wijst erop dat niet alle bij het plan behorende stukken ter inzage zijn gelegd. Zo ontbrak bijlage 6 op de gemeentelijke website en het vigerende bestemmingsplan, een ontwerp vaststellingsbesluit en de privaatrechtelijke overeenkomst met de exploitant bij de ter inzage liggende stukken. Reclamant is van mening dat het plan hiermee in strijd is met artikel 3.8 Wro en artikel 3:11 Awb.

**Reactie:** Het elektronisch ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken is geregeld in de Wro, artikel 3.8, eerste lid, onder a.

In deze bepaling is bepaald dat de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 Algemene wet Bestuursrecht tevens in de Staatscourant wordt geplaatst. Kennisgeving vindt voorts plaats langs elektronische weg. Het ontwerp-besluit met de hierbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. In een uitspraak van 2 december 2009 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitleg gegeven aan de reikwijdte van de elektronische terinzagelegging.

De verplichting tot het elektronisch ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan omvat volgens de Afdeling in ieder geval:

1. De verbeelding en de planregels.
2. De bijlagen bij de planregels, zoals bijvoorbeeld een Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.
4. De bijlagen die zijn opgenomen bij plantoelichting en die daarvan onderdeel uitmaken.

Een gemeente kan de omvang van de verplichting bepalen door al dan niet stukken als bijlage bij de plantoelichting op te nemen, en/of deze stukken in de plantoelichting wel of niet als onderdeel van de plantoelichting aan te merken. De elektronische terinzagelegging is beperkter dan de terinzagelegging als bedoeld in artikel 3:11 Awb.

Stukken zoals onderzoeksrapporten die niet expliciet als bijlagen zijn opgenomen bij de planregels of de toelichting hoeven niet verplicht elektronisch ter inzage te liggen. Stukken die echter redelijkerwijs beschouwd kunnen worden als nodig voor de beoordeling van het ontwerp, moeten dus wel in papieren vorm ter inzage worden gelegd.

In de publicatie staat een verwijzing naar het ontwerpbestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op deze site zijn de stukken, hiervoor vermeld onder de punten 1 tot en met 4, vanaf de eerste dag van de officiële termijn van terinzagelegging, raadpleegbaar, inclusief genoemde bijlage 6. Het vigerende bestemmingsplan, het ontwerpvaststellingsbesluit alsmede de overeenkomst hoeven niet digitaal ter inzage te worden gelegd.

Geconstateerd is dat alle stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp digitaal beschikbaar zijn gesteld.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *f) Planregels en verbeelding*

**Samenvatting:** Reclamant is van mening dat de planregels ten dele onjuist zijn en dat de verbeelding ook onjuist is:

- De planregels zijn niet geactualiseerd naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wabo;
- Binnen de bestemming 'Groen' wordt ten onrechte zonder enige beperking in oppervlak en/of aantal en/of functie de bouw van andere bouwwerken toegestaan. Tevens ontbreekt een beschermende regeling in verband met behoud van waardevolle groenelementen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel.
- Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn ten onrechte geen eisen gesteld aan de oppervlakte welke gebruikt mag worden ten behoeve van de horeca-activiteiten en is ten onrechte geen maximale oppervlakte bepaald voor gebouwen binnen het bouwvlak.

- De regels maken het onbeperkt oprichten van vlaggenmasten met een hoogte van 8 meter bij recht mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt dit onaanvaardbaar geacht.
- De regels maken de realisatie van lichtmasten van 8 meter hoog mogelijk. Op basis van provinciaal beleid wordt het gebied aangeduid als 'donkerte gebied'. Derhalve wordt het oprichten van dergelijke lichtmasten onaanvaardbaar geacht en zou enkele middels afwijken mogelijk gemaakt moeten worden.
- In de algemene ontheffingsregels worden diverse ontheffingsmogelijkheden genoemd welke ruimtelijk gezien ongewenst zijn. Een antennemast van 20 meter of een mast voor telecommunicatie van 40 meter zijn in de ogen van reclamant zeer ongewenst.
- De ontheffingsregeling voor de 25 kampeerplaatsen is onvoldoende objectief bepaald en wordt te ruim geacht. De bijbehorende ontheffingsvoorwaarden zijn naar de mening van reclamant onduidelijk.
- Reclamant is van mening dat ten onrechte niet wordt onderbouwd waarom een dergelijk groot oppervlak aan bouwvlak is opgenomen. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik dient nieuwe bebouwing zoveel mogelijk beperkt te worden. Tevens wordt op deze manier bebouwing direct langs de weg mogelijk gemaakt, wat ruimtelijk gezien ongewenst is.
- Met het opgenomen bouwvlak wordt niet alle thans aanwezige bebouwing gelegaliseerd.

#### **Reactie:**

- Reclamant constateert terecht dat de planregels niet zijn geactualiseerd conform de inwerkingtreding van de Wabo. De zienswijze heeft op dit onderdeel aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- De bouwregels van de bestemming 'Groen' zijn naar aanleiding van de zienswijze aangepast in die zin dat uitsluitend andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht. Door deze beperking is een beperking in aantal niet noodzakelijk. Tevens is naar aanleiding van de zienswijze een regeling opgenomen inzake een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- De bouwregels terzake van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Er is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de oppervlakte van de bebouwing die mag worden gebruikt voor horecadoeleinden beperkt.
- Het aantal vlaggenmasten is aan een maximum van drie verbonden. De hoogte van (vlaggen)masten is beperkt tot 6 meter.
- De Flierefluiter is geopend van 1 april tot 1 november van 10.00 uur tot 17.30 uur. Er wordt derhalve in de avonden gedurende niet veel gebruik worden gemaakt van kunstlicht aangezien de inrichting dan gesloten is. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- De algemene afwijkingsmogelijkheden zijn gehandhaafd. De afwijkingsmogelijkheden zijn aan te merken als generiek geldende regels binnen de gemeente Raalte. Wel zijn toetsingscriteria in de regels opgenomen.
- Ten aanzien van het kleinschalig kamperen wordt het volgende opgemerkt. Kleinschalig kamperen is een belangrijke activiteit op De Flierefluiter. Het is dan ook wenselijk het kamperen op te nemen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Door deze wijziging kan de afwijkingsbevoegdheid in de algemene afwijkingsregels worden gemist.
- Voor 2 of 3 kleine bouwwerken en het dierenverblijf binnen het plangebied geldt in het kader van de handhaving nog een vervolgetraject.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, deels geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3. Zienswijze GVK Adure Advocaten, J.T.A.M. van Mierlo, Postbus 850, 8000 AW Zwolle, namens de heer J. Holterman, Raarhoeksweg 53, 8102 SZ Raalte**

*a) Inleiding*

**Samenvatting:** Cliënt exploiteert op het perceel Raarhoeksweg 53 te Raalte een vleeschapenbedrijf. Dit bedrijf heeft een goed toekomstperspectief en zich de afgelopen jaren behoorlijk ontwikkeld. Reclamant wenst dat dit bedrijf geen belemmeringen ondervindt van De Flierefluiters. Tevens mag er geen aantasting van het woon- en leefklimaat aan de Raarhoeksweg 53 plaatsvinden als gevolg van het plan van De Flierefluiters.

In 2003 heeft de gemeente Raalte met ondermeer exploitant en cliënt een overeenkomst gesloten met betrekking tot de exploitatie en het gebruik van De Flierefluiters. Gebleken is dat deze overeenkomst niet is nagekomen en handhavingsacties van de gemeente niet hebben geleid tot het handhaven van hetgeen in 2003 is overeengekomen.

Aangegeven is dat tegen legalisering van hetgeen in 2003 is overeengekomen geen bezwaar bestaat. De bezwaren richten zich tegen het meerdere dat in het ontwerpplan wordt geregeld. Daarbij komt dat de uitbreiding als fors kan worden aangemerkt. Dit wringt temeer nu is besloten voor De Flierefluiters een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure te brengen in plaats van de optie om de recreatie-inrichting op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Voorkomen dient te worden dat voor De Flierefluiters een soepelere houding wordt aangenomen dan voor andere vergelijkbare inrichtingen in de gemeente Raalte.

**Reactie:** De geschetste situatie uit 2003 is exclusief het kleinschalig kamperen en andere voorzieningen, die toelaatbaar werden geacht. De aangegeven oppervlakte had uitsluitend betrekking op de plaats waar de speeltoestellen mochten worden geplaatst. Aan de gemeenteraad komt in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de inhoud van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan mag echter niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd zijn met het recht. In dat kader is het de vraag of de inhoud van vermelde overeenkomst leidend moet zijn voor de inhoud van het bestemmingsplan. Deze vraag wordt ontkennend beantwoord.

Los van individuele opvattingen en los van de vraag hoe De Flierefluiters tot stand is gekomen, wordt geconstateerd dat De Flierefluiters zich heeft ontwikkeld tot een volwaardige recreatie-inrichting die een substantiële bijdrage levert aan het recreatief-toeristische product van Raalte. Verplaatsing van de inrichting is, los van de vraag of de huidige locatie zo ongeschikt is, vanwege de omvang ervan niet opportuun.

De activiteiten van De Flierefluiters passen binnen provinciaal en gemeentelijk beleid. In verband daarmee is gekozen voor een planologische regeling waarin De Flierefluiters de mogelijkheid heeft de voor de continuïteit vereiste uitbreiding te realiseren terwijl belangen van derden niet onevenredig worden aangetast. De ontwikkeling is voor het overige niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening terwijl van strijd met het recht geen sprake is. Onder deze omstandigheden is de regeling zoals opgenomen in het bestreden ontwerpbestemmingsplan gerechtvaardigd.

Voor De Flierefluiter wordt geen ander beleid gehanteerd dan voor vergelijkbare recreatie-inrichtingen. Ook op deze plaats wordt echter benadrukt dat De Flierefluiter zich heeft ontwikkeld tot een volwaardige inrichting. De planologische inpassing ervan en de uitbreidingen overstijgen de activiteiten die doorgaans onder vab-beleid vallen. Het plan kan dan ook niet zonder meer aan dit beleid worden getoetst.

De inleiding van deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*b) Landschapsplan en inrichtingsplan*

**Samenvatting:** Reclamant constateert dat het landschapsplan en het inrichtingsplan afwijken van de bestemmingsplankaart. Reclamant geeft aan dat de aanplant en herplant blijkens deze plannen plaatsvindt op gronden die niet tot de eigendom behoren van de exploitant van De Flierefluiter.

**Reactie:** Gebleken is dat het landschapsplan en de verbeelding inderdaad niet met elkaar overeenkomen. De groenstroken zoals weergegeven op de verbeelding komen niet overeen met het landschapsplan. In verband daarmee is het landschapsplan aangepast, waarbij een kadastrale onderlegger gebruikt is, zodat gegarandeerd is dat alle aanleg van groen geschiedt op eigen terrein van de Flierefluiter. Het aangepaste landschapsplan is hierna als uitgangspunt genomen voor de projectering van de bestemming "Groen" op de eveneens aangepaste verbeelding. Overigens is de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Groen" uitgebreid in die zin dat ondergeschikte paden zijn toegestaan.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*c) Behoud ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in de omgeving*

**Samenvatting:** Aangegeven wordt dat de heer Holterman aanzienlijk heeft geïnvesteerd in zijn agrarisch bedrijf en dat de investeringen rendabel moeten worden gemaakt. De mogelijkheid om verder te investeren en te ontwikkelen dient open te blijven. Reclamant geeft aan dat de Flierefluiter op geen enkele manier een belemmering mag vormen voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Reclamant geeft aan dat een manier om dit te bewerkstelligen is ervoor te zorgen dat de bestemming "groen" verplaatst wordt in noordelijke richting totdat zeker een afstand van 50 meter wordt gewaarborgd tot de aangrenzende burens. Tot slot wordt nog opgemerkt dat het besluit Landbouw Milieubeheer uitgaat van een afstand van 100 meter tot objecten van dagrecreatie, waaronder De Flierefluiter, zonder meer kan worden gerekend.

**Reactie:** Het besluit Landbouw Milieubeheer bevat algemene regels voor agrarische bedrijven ter bescherming van het milieu. De in dit besluit genoemde afstanden tot bepaalde objecten zijn van belang voor de beoordeling van de vraag of het besluit van toepassing is op een landbouwbedrijf.

De genoemde afstanden zijn niet normstellend voor de planologische aanvaardbaarheid van, in dit geval, de uitbreiding van De Flierefluiter. Hiervoor is met name de Wet Geurhinder en veehouderij van belang. Op grond van artikel 4 van deze wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar

dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object:

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

Voor vleeschapen is geen geuremissiefactor vastgesteld.

Bij de vergunningverlening (nieuwe milieuvergunning 9-11-2010) is er van uitgegaan dat er wel een odourfactor van toepassing is (schapen ouder dan 1 jaar incl. lammeren). Het is daarom noodzakelijk dat naast een beoordeling van de vaste afstand (artikel 5) een geurberekening wordt bijgevoegd (art. 3) waarbij de emissiepunten op de rand van het bouwblok zijn gesitueerd (beoordeling op basis van de zogenaamde omgekeerde werking). Op basis van deze berekening kan dan geconcludeerd worden dat de bestaande rechten van de inrichting gerespecteerd worden. De gemeente Raalte heeft met behulp van het programma V-Stacks-vergunningen aanvullend geuronderzoek uitgevoerd.

Geconcludeerd is dat de totale geuruitstoot van de inrichting 3760 odour bedraagt. Uit de geurberekeningen blijkt dat de belasting op het bouwblok duidelijk lager is dan 14 odour. Hierdoor kan gesteld worden dat de bestaande bedrijfsactiviteiten van de agrarische inrichting kunnen worden voortgezet en een goed woon en werkklimaat voor de gebruikers en bewoners van de Flierefluiters kan worden gegarandeerd (zogenaamde omgekeerde werking). Overigens zal de werkelijke geurbelasting lager zijn omdat in deze beoordeling de emissiepunten op de grens van het bouwblok zijn gesitueerd (zogenaamde worst case). In werkelijkheid liggen de emissiepunten op een iets grotere afstand verspreid binnen het bouwblok. De geurberekening is toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan.

Onder een geurgevoelig object wordt verstaan "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".

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Een en ander brengt met zich mee dat een afstand van ten minste 50 meter moet worden aangehouden tussen de grens van het bestemmingsvlak van het agrarische bedrijf en het bouwvlak waarbinnen ten behoeve van De Flierefluiters gebouwen kunnen worden opgericht. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald zodat er geen aanleiding is de verbeelding op dit punt te wijzigen.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *d) Parkeren op eigen erf en structureren van verkeersbewegingen*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat de exploitant van De Flierefluiters uitgaat van een bezoekersaantal dat zal groeien tot 37.500 bezoekers per jaar. Reclamant is van mening dat het onduidelijk is waar dat op gebaseerd is. Reclamant geeft aan dat het aannemelijk is dat de bezoekersaantallen in de toekomst verder zullen stijgen tot 50.000 tot 100.000 bezoekers per jaar. De parkeervoorzieningen zijn gebaseerd op 37.500 bezoekers per jaar.

Reclamant is van mening dat een verwachte toename van het bezoekersaantal tot grote parkeerproblemen leidt aangezien parkeervoorzieningen onvoldoende zijn afgestemd gezien de verwachte bezoekerstoename en onvoldoende zijn onderbouwd. Tevens geeft reclamant aan dat de verkeerstoename onvoldoende in beeld is bij een bezoekerstoename boven de 37.500 bezoekers.



**Reactie:** Het bezoekersaantal is gebaseerd op de feitelijke bezoekersaantallen van de laatste jaren. Deze bezoekersaantallen staan ook vermeld in het bedrijfsplan dat is opgesteld voor De Flierefluitier. Het aantal bezoekers was de laatste jaren vrij stabiel en bedroeg 30.000 personen per jaar. De in het bestemmingsplan opgenomen bedrijfsuitbreiding is beperkt van omvang. Dientengevolge is een voorziene groei van 25% de komende jaren reëel, waardoor het geschatte bezoekersaantal uitkomt op 37.500 bezoekers per jaar. Een toename tot 100.000 bezoekers per jaar zoals door reclamant wordt geschetst, wordt niet voorzien en is, gelet op de beperkte omvang van De Flierefluitier, ook niet te verwachten.

De verkeersaspecten bij de legalisering/uitbreiding van De Flierefluitier vallen hoofdzakelijk uiteen in twee componenten:

- Hoe is het gebruik van de bestaande wegen?
- Hoe kan ter plekke worden geparkeerd?

Voor beide componenten is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen sprake mag zijn van onevenredige hinder danwel overlast.

#### *Gebruik bestaande wegen*

BVA Verkeersadviezen heeft een verkeersrapport opgesteld. Aan de hand van feiten en cijfers is een verkeersberekening gemaakt. Met deze berekening is aangetoond dat de verwachte groei van De Flierefluitier geen onevenredige verzwaring van de verkeersbelasting betekent. De cijfers van 2006 zijn voldoende actueel om ook nu te kunnen gebruiken. De autonome groei van de verkeersintensiteit in het buitengebied van Raalte is namelijk dusdanig beperkt dat dit nauwelijks van invloed is op de actualiteit van het onderzoek.

#### *Parkeren*

Uitgegaan dient te worden van een toekomstig bezoekersaantal van 37.500. Dit betekent een toename van 25% ten opzichte van het huidige aantal bezoekers. Voor het aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie wordt ook uitgegaan van een toename van 25%. In de huidige situatie zijn 150 parkeerplaatsen plus overloop op een weiland aanwezig. Een voorziening als een kinderboerderij kent een aantal 'topdrukke' dagen. Dit zijn de bekende dagen in het voorjaar waarbij ook de scholen vakantie hebben en er veel uitstapjes worden gemaakt. De Flierefluitier valt precies in die categorie. Pasen, Hemelvaart en Pinksteren zijn de drukste dagen. In het plan zijn 216 parkeerplaatsen ingetekend. Dit is ook voldoende om op piekdagen het parkeren te kunnen opvangen.

Voorwaarde is dat het parkeren op eigen terrein plaats vindt. Mocht blijken dat tijdens bepaalde momenten toch langs de openbare weg wordt geparkeerd dan zal de gemeente Raalte overgaan tot een parkeerverbod.

De camping staat qua parkeren en ontsluiten los van het kinderboerderij- en speelgedeelte. Er is een aparte toegang tot het campingterrein. De voertuigen van de campinggasten kunnen bij de tent/caravan staan. Hierdoor zijn er geen problemen te verwachten tussen bezoek voor de kinderboerderij en de campinggasten.

Gelet op het vorenstaande is de vrees voor onevenredig negatieve effecten onterecht.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*e) Grootschaligheid / bestemming cultuur en ontspanning*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat een recreatiebedrijf met meer dan 37.500 bezoekers per jaar kan worden aangeduid als grootschalig. Reclamant is van mening dat in onderhavig geval sprake is van gelegenheidsplanologie, aangezien bij nieuwvestiging de locatie aan de Raarhoeksweg 49 niet geschikt wordt geacht voor de vestiging van een bedrijf als het onderhavige. Voorts is reclamant van mening dat de voorschriften waaraan de exploitant is gebonden, veel soepeler zijn dan de voorschriften die gelden bij voormalig agrarische bedrijven (VAB) zoals verwoord in bestemmingsplan Buitengebied. Reclamant is van mening dat een uitzonderingspositie is geschapen voor de Flierefluiter.

Tevens is reclamant van mening dat de bestemming 'cultuur en ontspanning' vaag is te noemen. De functies zoals genoemd in artikel 4.1 a tot en met i van de regels zijn zeer uiteenlopend en de onderlinge verhouding is onduidelijk. Tevens is reclamant van mening dat de regels onduidelijk zijn voor wat betreft waar de voorzieningen voor het paardrijden mogen komen, waar de paardenbak mag komen en welke afmetingen deze mag hebben.

**Reactie:** Het begrip 'grootschaligheid' is niet ingekaderd. Er bestaat geen vaste definitie van dit begrip. In het kader van milieueffecten zou voor de invulling van het begrip aansluiting kunnen worden gezocht op regelgeving terzake van milieueffectrapportages. Terzake van toeristische voorzieningen is een milieueffectrapportage vereist indien de activiteit betrekking heeft op een voorziening of een combinatie van voorzieningen die:

- 1°. 500.000 bezoekers of meer per jaar aantrekt,
- 2°. een oppervlakte beslaat van 50 hectare of meer, of
- 3°. een oppervlakte beslaat van 20 hectare of meer in een gevoelig gebied.

In voorliggend geval is sprake van een verwacht aantal bezoekers van 37.500 personen per jaar en een oppervlakte van circa 4 hectare. Derhalve wordt gesteld dat van 'grootschaligheid' geen sprake is.

Sinds 1995 is op het perceel Raarhoeksweg 49 een kinderboerderij annex minicamping "De Flierefluiter" gevestigd. Basis voor deze recreatieve voorziening was destijds de agrarische bestemming die op het perceel lag, waaraan conform het bestemmingsplan in beperkte mate recreatieve voorzieningen zijn toegevoegd. Thans is er sprake van een volwaardige inrichting. Zoals al gezegd is, is toetsing aan de criteria van het vab-beleid voor dergelijke inrichtingen niet voor de hand liggend en niet gewenst. Dit beleid is te beperkend voor een inrichting als De Flierefluiter.

Geconstateerd is dat De Flierefluiter een substantiële bijdrage levert aan het recreatief-toeristische product van de gemeente Raalte. Gelet hierop is gezocht naar een maatwerkoplossing waarbij onder meer:

- de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast;
- De Flierefluiter mogelijkheden krijgt in te spelen de groeiende toeristisch-recreatieve markt.

Deze maatwerkoplossing voorziet onder meer in:

1. Strakke inkadering in het bestemmingsplan (functies bouwblok)
2. Behoud van ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrariërs;
3. Uitwerking van de plannen in overleg met burens;
4. Parkeren op eigen terrein;
5. Structureren verkeersbewegingen in het gebied;
6. Organiseren en indien nodig toepassen van effectieve handhaving.

Er heeft een zorgvuldige afweging plaats gevonden van alle in het geding zijnde belangen en dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een acceptabel plan met voldoende ruimtelijke kwaliteit. Bovendien is het plan positief beoordeeld door de provincie. Van het bedrijven van gelegenheidsplanologie is naar onze mening dan ook geen sprake.

Overigens zijn naar aanleiding van deze zienswijze de planregels aangescherpt. Deze aanscherping heeft zowel betrekking op de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *f) Geluidsoverlast en visuele hinder voor omwonenden*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat bij uitbreiding van de inrichting sprake is van recreatielawaai en gebiedsvreemd geluid. Tevens is reclamant van mening dat de mogelijkheid van geluidsoverlast door horeca-activiteiten niet onderschat dient te worden. In het kader van een goed woon- en leefklimaat voor derden en openbare belangen is reclamant van mening dat een akoestisch onderzoek is vereist op grond waarvan de aanvaardbaarheid is aangetoond.

**Reactie:** Om de geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid en het indirecte lawaai van verkeer van en naar de inrichting aan de Raarhoeksweg 49 te Raalte te beoordelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het in beeld brengen van de geluidssituatie zodat kan worden bepaald of in dit geval wordt voldaan aan het principe van een "goede ruimtelijke ordening". De conclusies van dit onderzoek luiden:

- *Maximale geluidniveaus L<sub>Am</sub>ax:* De maximale piekgeluiden in het maatgevende punt 1 (Raarhoeksweg 50) t.g.v. gillende kinderen bedragen 53 dBA. Dit is ongeveer gelijk aan natuurgeluiden (bij vogels) en ligt zeer ruim onder de maximale grenswaarde van 70 dBA. Vanwege de grote afstand van de functies waar luid stemgeluid kan worden verwacht tot aan de woningen zal dit doorgaans niet herkenbaar zijn en is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- *Indirect lawaai:* De 50 dBA geluidcontour t.g.v. het indirecte lawaai op de toevoerwegen ligt op slechts 2.5 en 8 m uit de wegas. Omdat de woningen langs deze wegen op grotere afstand zijn gelegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden;

- *Maatregelen en het BBT-principe:* Conform de Wet milieubeheer (art. 8.II, 3e lid) mag van een bedrijf worden verwacht dat de geluidemissie van akoestisch relevante geluidbronnen binnen redelijke grenzen en de stand der techniek zo veel mogelijk moet worden geminimaliseerd (het BBT-principe =best beschikbare techniek). Alle functies waar luid stemgeluid is te verwachten liggen in het middengebied op voldoende afstand van woningen. Eventueel muziekgeluid mag bij woningen niet herkenbaar zijn. Muziekgeluid kan alleen binnen met gesloten ramen/deuren, het is dan bij woningen niet herkenbaar.

Resumerend kan gesteld worden dat op basis van het akoestisch onderzoek gesteld kan worden dat de geluidssituatie voldoet aan het principe van een “goede ruimtelijke ordening”.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *g) Kamperen*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat aanvankelijk uit werd gegaan van 15 kampeerplaatsen (mini camping / kamperen bij de boer), nu wordt reeds gesproken over 25 kampeerplaatsen, waarbij aangegeven wordt dat de exploitant voornemens is om door te groeien naar 40 kampeerplaatsen. Exploitant heeft inmiddels alle agrarische activiteiten gestaakt. Gelet op het beleid in het buitengebied met betrekking tot kamperen bij de boer acht reclamant het onaanvaardbaar dat betreffende ondernemer uit mag breiden. Reclamant is van mening dat het bedrijf in zijn totaliteit helemaal moet eindigen, aangezien er geen sprake meer is van kamperen bij de boer. Een toename boven 15 kampeerplaatsen is onaanvaardbaar in de ogen van reclamant.

Verder wordt aangegeven dat het opnemen van een algemene afwijkingsregel als onduidelijk wordt aangemerkt. Onduidelijk is wat het nut is van deze regeling nu kamperen in een omvang tot 25 kampeerplaatsen als normaal wordt ervaren.

**Reactie:** Algemeen beleid van de gemeente Raalte terzake van kleinschalig kamperen gaat uit van maximaal 25 kampeerplaatsen. Dit aantal geldt dus in principe ook voor De Flierefluiter. Er is geen aantoonbare noodzaak om uit te gaan van een lager aantal kampeerplaatsen.

De regels zijn gewijzigd in die zin dat kleinschalig kamperen is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Cultuur en Ontspanning’. Door deze wijziging kan de afwijkingsbevoegdheid in de algemene afwijkingsregels worden gemist. Deze is dan ook geschrapt.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *h) Horeca*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat horeca slechts in beperkte mate toegestaan is als onzelfstandige horeca-activiteit. Bij De Flierefluiter bestaat de mogelijkheid om feesten en partijen te organiseren, wat wordt aangemerkt als zelfstandige horeca-activiteit. Reclamant is van mening

dat voorkomen dient te worden dat exploitant zich beroept op de overgangsbepalingen, teneinde de zelfstandige horeca-activiteiten voort te zetten.

**Reactie:** Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels aangepast. Om te waarborgen dat de horeca inderdaad een onzelfstandige en ondersteunende functie blijft, is er een beperking in het maximale bebouwingsoppervlak opgenomen. Tevens is in de specifieke gebruiksregels een bepaling opgenomen waarin zelfstandige horeca is verboden. Tenslotte zijn de horeca-activiteiten nader gedefinieerd waardoor duidelijk is wat onder 'ondersteunende' horeca wordt verstaan.

Overigens kan op grond van de opgenomen regels inzake overgangsrecht gebruik geen beroep worden gedaan op het overgangsrecht op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, zodat wraking van strijdige activiteiten achterwege kan blijven.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *i) Overige punten*

##### Bestemmingsregel artikel 3 (Groen)

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat de voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en watergangen, dus reclamant is van mening dat het in stand houden van de ontsluitingsweg niet aan de orde is. De huidige te kleine groenstrook is in gebruik als verblijfplaats voor dieren en voldoet niet aan de bestemmingsplanregels.

**Reactie:** Zoals al vermeld is, is geconstateerd dat het landschapsplan en de verbeelding niet met elkaar overeenkomen. Dit is aangepast. Het aangepaste landschapsplan zal worden uitgevoerd en overeenkomstig de nieuwe bestemming worden gebruikt.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

##### Expansie

**Samenvatting:** Reclamant constateert dat de exploitant van De Flierefluiter doorgaat met expansie, ondanks de nu aan de orde zijnde legalisatie op basis van het bestemmingsplan:

1. Op het grasland dat extensief beheerd zou worden, zijn terrassen en kampeerplaatsen aangebracht;
2. Eind 2009 is een gebouw (reclamant duidt op een woning of verblijfsruimte voor personen) gebouwd, dat buiten het bouwblok ligt. Reclamant twijfelt of betreffend gebouw conform bouwvergunning is opgericht, waarbij tevens wordt getwijfeld of de minimale afstandsgrens van 100 meter tussen het bouwblok Raarhoeksweg 47 en het betreffende gebouw wordt gerespecteerd;
3. Op het terrein van De Flierefluiter bevinden zich diverse kleinere bouwwerken buiten het bouwblok die niet conform het bestemmingsplan zijn opgericht. Tevens zijn er speelvoorzieningen buiten het bouwvlak opgericht.

**Reactie:** Het bestreden bestemmingsplan dient als een duidelijk kader voor de ontwikkeling van De Flierefluiter. Het geeft duidelijkheid naar omwonenden omtrent de toekomstige ontwikkelingen van de inrichting en de gemeente een duidelijk kader voor handhaving mocht dit nodig zijn. Indien het gebruik van gronden en opstallen daartoe aanleiding geeft, staat het het gemeentebestuur vrij om van de ter beschikking staande handhavinginstrumenten gebruik te maken.

Voor 2 of 3 kleine bouwwerken en het dierenverblijf binnen het plangebied geldt in het kader van de handhaving nog een vervolgtraject.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, deels geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*j) Tot slot*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat onderzocht had moeten worden welke consequenties verbonden zijn aan de legalisatie van het recreatiebedrijf De Flierefluiter op Natura 2000 gebieden. Simpelweg volstaan met de opmerking dat de afstand 6 kilometer bedraagt en dat er (dus) geen effecten optreden is in de ogen van reclamant onvoldoende.

**Reactie:** Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) zijn rechtstreeks beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. De provincies spelen hierbij een cruciale rol (Bevoegd Gezag). Om effect te hebben op een door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd gebied hoeft de ontwikkeling niet persé ook binnen of deels binnen de grenzen van zo'n gebied te liggen. Het kan ook zo zijn dat door een ontwikkeling een gebied wordt beïnvloed dat een belangrijke relatie heeft met een Natura 2000-gebied.

Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebieden, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied (Boetelerveld) ligt ten zuidoosten van het projectgebied, op zo'n 5,5 kilometer afstand.

Gezien de afstand tussen de projectlocatie en het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied worden geen versturende effecten op soorten in betreffend Natura-2000 gebied verwacht. Het voornemen leidt evenmin tot een toename van de stikstofdepositie. De legalisatie van De Flierefluiter leidt evenmin tot een toename aan recreanten in het Natura 2000-gebied. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten op de kwalificerende habitattypen worden verwacht. Er is zeker geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de kwalificerende habitattypen.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**4. Zienswijze De Kempenaer Advocaten, mevrouw mr. drs. I.E. Nauta, Postbus 9218, 6800 HX Arnhem, namens de heer F.J.M. Vullings en mevrouw M.L.A. Vullings-Hamel, Hogebroeksweg 17, 8102 RL Raalte.**

*a) Inleiding*

**Samenvatting:** Reclamant is van mening dat het woon- en leefklimaat als gevolg van het positief bestemmen van de Flierefluiters (en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden) zwaar onder druk zal komen te staan. Reclamant stelt dat enkel verplaatsing leidt tot een win-win situatie voor alle partijen.

Nu hiervoor kennelijk niet wordt gekozen, kan reclamant zich niet in het ontwerpplan vinden. Het ontwerpplan wordt niet in overeenstemming geacht met een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarnaast wordt gevreesd dat het bestemmingsplan de opmaat zal zijn naar veel meer dan alleen een kinderboerderij met minicamping en educatiecentrum. Voorts is reclamant van mening dat het recreatiebedrijf in strijd is met zowel provinciaal als gemeentelijk beleid. Tevens plaatst men vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid van het plan en een groot aantal regels. Tot slot is reclamant van mening dat het plan zodanig ingericht moet worden dat handhaving van het grootste deel van het weiland met extensief beheer, zoals beschreven in het landschapsplan, ook daadwerkelijk wordt gewaarborgd.

*b) Voorgeschiedenis*

**Samenvatting:** Reclamant gaat in op de voorgeschiedenis met betrekking tot De Flierefluiters.

**Reactie:** de weergave van de voorgeschiedenis wordt ter kennisneming aangenomen.

*c) Belang goede ruimtelijke ordening en vrees reclamant*

**Samenvatting:** Reclamant is van mening dat een activiteit met een dergelijke omvang niet thuishoort in het buitengebied gezien de verkeersaantrekkende werking, ruimtelijke uitstraling en veroorzaking van geluidsoverlast. Onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking en luchtkwaliteit ontbreken. Tevens is geen onderzoek uitgevoerd naar de milieueffecten (bijvoorbeeld MER).

**Reactie:** Het landelijk gebied is onderhevig aan veranderingen. Daar waar vroeger het landelijk gebied het domein van de boeren was, is het buitengebied tegenwoordig steeds meer een mix van woon-, werk-, geniet- en natuurlandschappen van hoge kwaliteit. Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van verweving van functies. Landbouw gaat samen met het gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De sturing op ontwikkelingen in het buitengebied is niet meer gebonden aan strikte voorschriften van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom wordt meervoudig ruimtegebruik gestimuleerd en wordt gezocht naar creatieve en- en- oplossingen.

Naast de bescherming van kwaliteiten is het belangrijk om ontwikkeling en dynamiek te benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Onderhavig plan kan getypeerd worden als een

gebiedseigen functie die past in de beleidsdoelstellingen, ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied.

De Flierefluiter heeft vanwege haar agrarische verwante activiteiten een hechte band met het landelijk gebied en kan dan ook niet vanaf een andere locatie zoals een bedrijventerrein worden uitgeoefend. De ligging in het landelijke gebied is representatief voor de activiteiten ter plaatse. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is geoordeeld dat de beoogde ontwikkeling in brede zin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent alsmede een versterking van de identiteit ter plaatse.

De omvang van de totale inrichting ondergaat een vrij forse uitbreiding. Oorzaak ligt hem naast het opnemen van een brede groengordel vooral in het opnemen van voldoende ruimte voor parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook het opnemen van kleinschalig kamperen vindt binnen de eigen inrichting plaats. De parkeerplaatsen en het kleinschalig kamperen zullen aan het zicht worden onttrokken en goed ingepast worden in het landschap. Onderzoek heeft uitgewezen dat de planologische inpassing geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast worden de belangen van (overige) omwonenden niet onevenredig aangetast. De nieuwe functie is planologisch aanvaardbaar. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ter zake van de verkeersbelasting wordt gesteld dat gelet op de breedte van de wegen in het buitengebied Raalte-Noord is een te hoge belasting vanuit verkeersveiligheid en vanuit beheerskosten een ongewenste zaak. De bepaling van de maximale verkeersintensiteit is een zaak van de wegbeheerder, maar over het algemeen is een intensiteit van circa 2.500 mvt/etmaal een soort van bovengrens. Het is de vraag in hoeverre het extra verkeer van en naar de Flierefluiter een verzwarende is van de verkeersbelasting. In de huidige situatie is het verkeer van en naar de Flierefluiter al aanwezig. De verwachting is echter dat door de legalisering het bezoekersaantal zal stijgen van 30.000 nu tot 37.500 in de toekomst. Aangenomen kan dus worden dat de verkeersdruk als gevolg van verkeer van en naar de Flierefluiter ook met circa 25% zal stijgen. Het aantal auto's per dag dat deze stijging met zich meebrengt bedraagt ongeveer 40. Gelet op de getelde intensiteiten van 2008 en het aandeel daarin voor de Flierefluiter zal een uitbreiding van de Flierefluiter niet leiden tot een overmatig gebruik van de wegen in het gebied Raalte-noord. Het blijkt ook dat de absolute groei ten gevolge van de Flierefluiter zeer beperkt zal zijn. Dit blijkt ook uit het uitgevoerde verkeersonderzoek.

Terzake van het aspect geluid is de geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid en het indirecte lawaai van verkeer van en naar de inrichting aan de Raarhoeksweg 49 beoordeeld middels een akoestisch onderzoek. Doel van het onderzoek is het in beeld brengen van de geluidssituatie zodat kan worden bepaald of in dit geval wordt voldaan aan het principe van een "goede ruimtelijke ordening". De conclusies van dit onderzoek luiden:

- *Maximale geluidniveaus L<sub>Amax</sub>*: De maximale piekgeluiden in het maatgevende punt 1 (Raarhoeksweg 50) t.g.v. gillende kinderen bedragen 53 dBA. Dit is ongeveer gelijk aan natuurgeluiden (bij vogels) en ligt zeer ruim onder de maximale grenswaarde van 70 dBA. Vanwege de grote afstand van de functies waar luid stemgeluid kan worden verwacht tot aan de woningen zal dit doorgaans niet herkenbaar zijn en is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- *Indirect lawaai*: De 50 dBA geluidcontour t.g.v. het indirecte lawaai op de toevoerwegen ligt op slechts 2.5 en 8 m uit de wegas. Omdat de woningen langs deze wegen op grotere afstand zijn gelegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden;
- *Maatregelen en het BBT-principe*: Conform de Wet milieubeheer (art. 8.II, 3e lid) mag van een bedrijf worden verwacht dat de geluidemissie van akoestisch relevante geluidbronnen binnen redelijke grenzen en de stand der techniek zo veel mogelijk moet worden geminimaliseerd (het BBT-principe =best beschikbare techniek). Alle functies waar luid stemgeluid is te verwachten



liggen in het middengebied op voldoende afstand van woningen. Eventueel muziekgeluid mag bij woningen niet herkenbaar zijn. Muziekgeluid kan alleen binnen met gesloten ramen/deuren, het is dan bij woningen niet herkenbaar.

Resumerend kan gesteld worden dat op basis van het akoestisch onderzoek gesteld kan worden dat de geluidssituatie voldoet aan het principe van een "goede ruimtelijke ordening".

Terzake van het ontbreken van een onderzoek met betrekking tot de luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat de plantoelichting is uitgebreid met een berekening met de NIBM-tool. Deze berekening heeft uitgewezen dat de bijdrage van het extra verkeer niet 'in betekenende mate' is en dat nader onderzoek achterwege kan blijven. Dit onderdeel van de zienswijze heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van de plantoelichting van het bestemmingsplan.

Terzake van het ontbreken van een milieueffectrapportage (MER) wordt opgemerkt dat in terzake relevante regelgeving exact is aangegeven welke activiteiten MER-plichtig zijn. De activiteiten van De Flierefluiter zijn zowel qua schaal als omvang niet van dien aard dat deze MER-plichtig zijn.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *d) Verdere uitbreiding van De Flierefluiter*

**Samenvatting:** Reclamant vreest dat de Flierefluiter binnen de kortste keren verder zal uitbreiden. Gesteld wordt dat men streeft naar zelfstandige horeca, de plaatsing van trekkershutten en een kampeerterrein met 40 plaatsen.

Daarnaast heeft de exploitant aangrenzende percelen in eigendom die kunnen worden benut voor een verdere uitbreiding.

Reclamant geeft aan dat thans buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak een 'dierenverblijf' wordt opgericht, dat het uiterlijk en de inrichting van een woning/verblijfsrecreatieve voorziening heeft. Reclamant vreest ook dat het weiland voor dag- en/ of verblijfsrecreatieve voorzieningen in gebruik zal worden genomen.

**Reactie:** In dit land is er sprake van toelatingsplanologie. Het bestemmingsplan is het enige instrument in de ruimtelijke ordening dat de burgers en de overheid rechtstreeks juridisch bindt. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor de beoordeling van de vraag welk gebruik en welke bebouwing is toegestaan. De activiteiten van De Flierefluiter moet passen binnen de regeling van het bestemmingsplan. Verdere uitbouw van de activiteiten van De Flierefluiter is eerst mogelijk na een nieuwe wijziging van een bestemmingsplan. Een aanvraag om medewerking aan de verdere uitbouw van de activiteiten zal alsdan op eigen merites moeten worden beoordeeld. Daarop kan nu niet worden vooruitgelopen. Voor 2 of 3 kleine bouwwerken en het gebouw voor dierenverblijf binnen het plangebied geldt in het kader van de handhaving nog een vervolgtraject.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *f) Aantal parkeerplaatsen*

**Samenvatting:** Het ruime aantal parkeerplaatsen doet vermoeden dat er veel meer activiteiten gaan plaatsvinden dan het bestemmingsplan mogelijk maakt.

**Reactie:** Uitgegaan dient te worden van een toekomstig bezoekersaantal van 37.500. Dit betekent een toename van 25% ten opzichte van het huidige aantal bezoekers. Voor het aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie wordt ook uitgegaan van een toename van 25%. In de huidige situatie zijn 150 parkeerplaatsen plus overloop op een weiland aanwezig. Een voorziening als een kinderboerderij kent een aantal 'topdrukte' dagen. Dit zijn de bekende dagen in het voorjaar waarbij ook de scholen vakantie hebben en er veel uitstapjes worden gemaakt. De Flierefluiter valt precies in die categorie. Pasen, Hemelvaart en Pinksteren zijn de drukste dagen. In het plan zijn 216 parkeerplaatsen ingetekend. Dit is ook voldoende om op piekdagen het parkeren te kunnen opvangen.

Voorwaarde is dat het parkeren op eigen terrein plaats vindt. Mocht blijken dat tijdens bepaalde momenten toch langs de openbare weg wordt geparkeerd dan zal de gemeente Raalte overgaan tot een parkeerverbod.

De camping staat qua parkeren en ontsluiten los van het kinderboerderij- en speelgedeelte. Er is een aparte toegang tot het campingterrein. De voertuigen van de campinggasten kunnen bij de tent/caravan staan. Hierdoor zijn er geen problemen te verwachten tussen bezoek voor de kinderboerderij en de campinggasten.

De omvang van de parkeervoorziening is in overeenstemming met de omvang van en de geprognosticeerde bezoekersaantallen van De Flierefluiter. Ook op deze plaats wordt benadrukt dat het bestemmingsplan de toegestane activiteiten van De Flierefluiter bepaald. Met het nieuwe bestemmingsplan is er sprake van een adequaat juridisch kader. Op basis hiervan kan een adequaat handhavinginstrumentarium worden gebaseerd.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### g) *Strijd met provinciaal beleid*

**Samenvatting:** Reclamant is van mening dat het plan niet past binnen de provinciale Omgevingsvisie. Aangegeven wordt dat enkel bestaande verblijfsaccommodaties met innovatieve concepten mogelijkheden krijgen tot verbetering van kwaliteit en het vergroten van diversiteit. In de toelichting wordt aangegeven dat regels voor kinderboerderij in de Omgevingsverordening ontbreken. Reclamant acht de constatering dat hier sprake is van een kinderboerderij niet juist. Tevens wordt in de toelichting op het provinciaal beleid niet ingegaan op versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken. Tot slot past het initiatief niet binnen het ontwikkelingsperspectief, onder meer omdat sprake is van nieuwvestiging en het concept niet innovatief is.

**Reactie:** De hoofdambitie van de provincie Overijssel met betrekking recreatie en toerisme is gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden en kwaliteitsverbetering van de sector.

Geconstateerd wordt dat de toerisme- en recreatiesector met 33.500 arbeidsplaatsen (in 2007) een belangrijke economische factor in Overijssel vormt. De sector heeft grote invloed op het woon-, werk- en leefklimaat. Een rijk aanbod van recreatieve voorzieningen vormt een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en bewoners. De provincie wil een sterk recreatief aanbod en wil toeristen blijvend aan Overijssel binden. Daarom staan innovatie en versterking van het organiserend vermogen in de toeristische sector centraal. Het doel is een vitale en zichzelf vernieuwende sector.

Ondernemers in de provincie worden de ruimte geboden om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking.

Voorwaarde is onder meer dat er rekening gehouden wordt met de SER-ladder en de gebiedskenmerken. De provincie verwacht van ondernemers een serieuze bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit.

Het voorliggende initiatief past in principe binnen de ambities van de provincie. Hoewel de Flierefluiter niet eerder planologisch is ingepast, is er wel sprake van een bestaande inrichting. Overigens heeft de beperking tot bestaande inrichtingen louter betrekking op verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van recreatiewoningen, maar van kampeerplaatsen.

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Reclamant constateert terecht dat niet ingegaan wordt op de lagenbenadering uit de Omgevingsvisie. De toelichting op het bestemmingsplan zal aangepast worden op dit punt.

Reclamant constateert terecht dat onjuist geconstateerd wordt dat sprake is van een kinderboerderij. De toelichting op het bestemmingsplan zal aangepast worden op dit punt.

In de Omgevingsvisie ligt de locatie in het ontwikkelingsperspectief Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte. In deze zone zijn mogelijkheden voor nieuwvestiging en uitbreiding van toeristisch-recreatieve bedrijven, mits de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond wordt. De beoogde ontwikkeling past dus binnen het provinciale beleidskader. Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie. Zij hebben aangegeven dat het plan passend is binnen provinciaal beleid en derhalve geen aanleiding biedt voor hun om een zienswijze in te dienen.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *h) Strijd met gemeentelijk beleid*

**Samenvatting:** Het gemeentelijk beleid staat verwoord in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Dit betreft een conserverend plan. Het bestemmingsplan "De Flierefluiter, Raarhoeksweg 49" staat toe dat de bestemming van 3 hectare grond met de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" wordt gewijzigd in "Cultuur en ontspanning". Deze ontwikkeling past niet binnen het gemeentelijk beleid, zoals dat in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" is verwoord.

**Reactie:** Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Raalte maakt een onderscheid in verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Verblijfsrecreatie zijn die vormen van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaats vindt. Onder dagrecreatie wordt zowel recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, etc.) als voorzieningen verstaan, waarbij geen sprake is van verblijf.

Onder verblijfsrecreatie worden de reguliere kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen verstaan, maar ook enkele bijzondere vormen van verblijfsrecreatie, zoals kleinschalig kamperen en trekkershutten.

De gemeente streeft naar het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van het aanbod van verblijfsrecreatie, met name die vormen van verblijfsrecreatie die de beleving van het platteland versterken. Omdat deze bijzondere vormen van verblijfsrecreatie zich op een andere doelgroep richten dan de bestaande kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen, is er geen sprake van concurrentie, maar van versterking van het recreatieve product. Voor wat betreft kleinschalig kamperen wordt gesteld dat het aansluit op de aan landelijk gebied gerelateerde recreatiebehoeften. Kleinschalig kamperen wordt toegestaan met als voorwaarden: de milieuhygiënische inpasbaarheid wordt aangetoond, er rekening gehouden wordt met de omliggende, bestaande agrarische bedrijven; kamperen mogelijk is in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, geen stacaravans, maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan.

Het initiatief van De Flierefluiter voldoet aan de gestelde criteria.

Voor wat betreft dagrecreatie zijn de ambitie van de gemeente Raalte, blijkens het 'Beleidsplan Recreatie en Toerisme gemeente Raalte' (september 2008) hoog.

De versterking van toerisme en recreatie mag overigens niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de kernen en de kernkwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie. In het voorliggende bestemmingsplan is met de ambities zoals verwoord in het 'Beleidsplan Recreatie en Toerisme gemeente Raalte' en het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Raalte rekening gehouden.

**Conclusie:** De zienswijze geeft op dit onderdeel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*i) Weiland met extensief beheer*

**Samenvatting:** Reclamant verzoekt het plangebied uit te breiden met het weiland dat volgens de toelichting en het landschapsplan grotendeels behouden zal blijven en extensief zal worden beheerd. Verzocht wordt het weiland mee te nemen binnen het bestemmingsplan om te voorkomen dat De Flierefluiter haar activiteiten verder uitbreidt.

**Reactie:** Het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het plangebied waarbinnen de activiteiten plaatsvinden ten behoeve van de Flierefluiter. Op basis van zowel het vigerende als toekomstige bestemmingsplan is uitbreiding ten behoeve van De Flierefluiter op genoemde gronden niet mogelijk en daarmee strijdig met het bestemmingsplan. Dit standpunt is niet helder verwoord in de toelichting. De toelichting is hierop aangepast. Daarnaast zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst planschade en landschappelijke inpassing afspraken vastgelegd over het gebruik van deze gronden. Gezien het voorgaande is er juridisch gezien genoeg borging om actief te handhaven bij strijdig gebruik.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*k) Planschade*

**Samenvatting:** Reclamant geeft aan dat zijn cliënten om vergoeding van planschade zullen verzoeken indien het plan wordt vastgesteld. Reclamant vraagt zich af of de gemeente Raalte inzicht heeft in eventuele planschade (middels een planschaderisicoanalyse) en vraagt zich ook af of de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd is.

**Reactie:** Het betreft hier een particulier initiatief. Eventuele planschade zal ook worden verhaald op de initiatiefnemer. Op voorhand wordt overigens niet verwacht dat de te vergoeden planschade van dien orde is dat de economische haalbaarheid van het initiatief in gevaar komt.

**Conclusie:** dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *l) Landschappelijke inpassing*

**Samenvatting:** Het landschapsplan loopt over gronden van derden en is niet in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan. Verder vraagt reclamant zich af in welke verhouding de overeengekomen boete tot de kosten van uitvoering van het landschapsplan staat.

**Reactie:** Geconstateerd is dat het landschapsplan en de verbeelding niet met elkaar overeenkomen. De groenstroken zoals weergegeven op de verbeelding komen niet overeen met het landschapsplan. Het landschapsplan is aangepast. De verbeelding is hiermee in overeenstemming gebracht. De hoogte van bepaalde boete in geval van overtreding van de overeenkomst staat in verhouding tot de hoogte van de kosten van de uitvoering van het landschapsplan.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *m) Opmerkingen ten aanzien van de regels*

- 1) Artikel 3.2 dat in de bestemming "Groen" andere bouwwerken toelaat, verdraagt zich niet met het landschapsplan, dat voorziet in het aanleggen van 'afschermend groen'. Het artikellid legt bovendien geen 'link' tussen deze bebouwingsmogelijkheden en de bestemming "Groen";

**Reactie:** De bouwregels van de bestemming 'Groen' zijn naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Bepaald is dat uitsluitend andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht. Door deze beperking is een beperking in aantal niet noodzakelijk.

- 2) Artikel 4.2.1. bevat geen bebouwingspercentage, waardoor het bouwvlak helemaal volgebouwd zou kunnen worden;

**Reactie:** De bouwregels terzake van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' zijn naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Er is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de oppervlakte van de bebouwing die mag worden gebruikt voor horecadoeleinden beperkt.

- 3) Artikel 4.2.1. legt geen link tussen de bestemming "bedrijfsgebouwen" en de bestemming "Cultuur en ontspanning";

**Reactie:** 'Bedrijfsgebouwen' zijn enkel toegestane bouwwerken binnen de vorige bestemming 'Cultuur en ontspanning'. In de begripsbepalingen wordt bepaald dat een 'bedrijfsgebouw' 'een niet

voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening' behelst. De regels en de verbeelding bepalen dat er enkel binnen het bouwvlak kan worden gebouwd. Wij achten dit voldoende duidelijk en derhalve vormt de zienswijze op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4) Reclamant vragen zich af waarom is gekozen voor de bestemming "Cultuur en ontspanning"; er worden geen duidelijke keuzes gemaakt; reclamant vraagt zich af hoe deze gemaakte keuze zich verhoudt tot de Nota van uitgangspunten;

**Reactie:** De keuze voor de bestemming houdt verband met de "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 "(SVBP 2008). De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De bestemming "Cultuur en ontspanning" is opgenomen in de SVBP 2008. De huidige en toekomstige functies binnen recreatie-inrichting "De Flierefluiter" sluiten goed aan bij de bestemming "Cultuur en ontspanning". De keuze voor de bestemming "Cultuur en ontspanning" wordt passend geacht.

- 5) Verzocht wordt de bouwmogelijkheid voor het zwembad expliciet uit te sluiten;

**Reactie:** het zwembad is een belangrijk onderdeel van de inrichting. Er is geen noodzaak deze uit te sluiten.

- 6) Artikel 8.1, inhoudende dat de afstand tussen de standplaatsen tot het bouwvlak van derden tenminste 50 meter moet bedragen, kan reclamant niet plaatsen, nu er een afschermend weiland nabij de percelen van cliënten zal komen. De afstand wordt onvoldoende geacht.

**Reactie:** Artikel 8.1. bevatten de algemene afwijkingsregels. In het ontwerpplan is in artikel 8 ook het beleid voor kleinschalig kamperen opgenomen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen is het kleinschalig kamperen opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Hiermee kan de regeling terzake van het kleinschalig kamperen in artikel 8.1 komen te vervallen.

- 7) Reclamant verzoekt een controlebezoek te brengen aan het als dierenverblijf opgerichte bouwwerk in het kader van handhaving.

**Reactie:** Dit verzoek staat los van het ontwerpplan. Voor 2 of 3 kleine bouwwerken en het dierenverblijf binnen het plangebied geldt in het kader van de handhaving nog een vervolgtraject. Deze worden dan ook niet meegenomen in het in procedure zijnde bestemmingplan. Voor het overige kan de illegale bebouwing worden gelegaliseerd.

**Conclusie:** Dit onderdeel van de zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **EINDCONCLUSIE:**

Resumerend wordt geconcludeerd dat de in de zienswijzen vervatte bezwaren deels gegrond, deels ongegrond zijn en de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot de volgende aanpassingen:

## **PLANTOELICHTING:**

De toelichting is naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve op onderdelen gewijzigd, uitgebreid en geactualiseerd.

## **REGELS:**

### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

In artikel 1 'Begrippen' zijn begripsbepalingen toegevoegd met betrekking tot:

- bebouwingspercentage;
- evenement;
- kampeerseizoen;
- kleinschalig kamperen;
- kinderboerderij;
- landschappelijke inpassing;
- mantelzorg;
- overkapping;
- staat van horeca-activiteiten;
- stacaravans;

Verwijderd zijn begripsbepalingen met betrekking tot:

- Beperkte onzelfstandige horeca-activiteiten.

### **Artikel 2. Wijze van meten**

In artikel 2 'Wijze van meten' zijn toegevoegd:

- De dakhelling;
- De afstand;
- De hoogte van een windturbine.

### **Artikel 3. Groen**

In lid 3.1. is 'ondergeschikte paden' opgenomen in de bestemmingsomschrijving;

Nieuw lid 3.3. ingevoegd met betrekking tot omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Lid 3.3. is vernummerd tot 3.4. en de redactie is gewijzigd in verband met de inwerkingtreding van de Wabo

## **Artikel 4. Cultuur en ontspanning**

### **Lid 4.1. Bestemmingsomschrijving**

onder c. redactie is gewijzigd met betrekking tot beschrijving en toelaatbaarheid horecavoorzieningen;

onder g. redactie is gewijzigd; een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

onder h. kleinschalig kamperen is toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving;

onder j. lid i is vernummerd naar j; redactie is aangescherpt.

### **lid 4.2 Bouwregels**

Redactie en de opbouw is gewijzigd met dien verstande dat:

- uitsluitend ten behoeve van de bestemming mag worden gebouwd;
- een maximum bebouwingspercentage is opgenomen;
- een minimale en maximale dakhelling is opgenomen;
- een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- het aantal vlaggenmasten is beperkt tot maximaal drie vlaggenmasten;
- een windturbine met een maximale hoogte van 15 meter mag worden geplaatst;
- toegevoegd is dat afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd mogen blijven.

**Het artikel 'Algemene bouwregels' is in haar geheel verwijderd.**

## **Artikel 6. Algemene gebruiksregels**

De redactie is gewijzigd in verband met de inwerkingtreding van de Wabo;

Bepalingen omtrent strijdige horeca-activiteiten en het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning zijn toegevoegd;

Een bepaling omtrent geoorloofd gebruik is toegevoegd;

Een strafbepaling is toegevoegd.

## **Artikel 7. Algemene afwijkingsregels**

De redactie is gewijzigd in verband met de inwerkingtreding van de Wabo;

De titel is gewijzigd;



In de aanhef is de procedurebepaling vervallen;

De bepaling dat de afhankelijke woonruimte dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit is verwijderd;

Er is een nieuw lid 7.2. toegevoegd met het afwegingskader.

Lid 7.2. is vernummerd tot lid 7.3.

**VERBEELDING:**

- Het aangepaste landschapsplan heeft als onderlegger gediend voor de aanpassing van de verbeelding. Landschapsplan en verbeelding komen nu overeen. De groenstrook is mede aangepast om reden van milieuzonering;
- Om te waarborgen dat de horeca inderdaad ondersteunend blijft, is er een beperking opgenomen in die zin dat horeca-activiteiten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- De locatie van de bedrijfswoning is gefixeerd binnen de aanduiding 'bedrijfswoning';
- Voor bebouwing ten dienste van de bestemming is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen;