

Zienswijzennota

Wijzigingsplan

'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 8e wijziging, omgeving Pollenweg 4'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Zienswijze	3
3. Behandeling zienswijze.....	3
4. Eindconclusie	9

Inleiding

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Raalte heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, 8e wijziging, omgeving Pollenweg 4' als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 november 2013 tot en met 2 januari 2014 ter inzage

gelegen, conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuur.

Zienswijze

Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend, waaronder een anonieme zienswijze. Anonieme zienswijzen worden niet behandeld. De anonieme zienswijze is niet-ontvankelijk en wordt in deze nota niet beantwoord. De andere zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en is daarmee ontvankelijk. Hieronder is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. Om privacyredenen is de zienswijze geanonimiseerd.

Behandeling zienswijze

De zienswijze omvat de volgende onderdelen:

1. Algemeen
2. Persoonlijke bezwaren
3. Bestemmingsplan
4. Toets bestemmingsplan

Ad1

Reclamant geeft aan dat zij in 2009 aan het adres Pollenweg 6 zijn komen wonen en vervolgens in 2011 een vervangende woning hebben gebouwd. Zij zijn door de initiatiefnemers op de hoogte gesteld van hun voornemens op de locatie Pollenweg 4 een recreatieterrein te realiseren. Reclamant heeft hier problemen mee en tegenover de initiatiefnemers laten weten dat zij de daarvoor openstaande mogelijkheden te zullen benutten om hiertegen bezwaren te maken.

Beantwoording

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2

1. Volgens de zienswijze is in 2009 bewust gekozen voor verhuizing naar landelijk gebied ten einde te kunnen genieten van de rust, ruimte, natuur en agrarische bedrijvigheid. Het gevoel van veiligheid wordt aangetast door de komst van een groepsaccommodatie en twaalf recreatieappartementen. In de nieuwe situatie wordt reclamant geconfronteerd met veel meer, en steeds wisselende "buren" en een forse toename van verkeersbewegingen op de Pollenweg, hetgeen een afname betekent van het gevoel van veiligheid en afbreuk doet aan gevoel van rust.
2. Door de toename van verkeer en de breedte van de Pollenweg vreest de reclamant het kapotrijden van bermen wat schade en hoge kosten voor herstel met zich mee brengt.
3. Reclamant vreest dat de grootte van het miscanthusveld en de hoogte van het gewas (3,5 tot 4 meter) een groot negatief effect heeft op de openheid van het landelijk gebied.
4. De toename van verlichting staat haaks op aanwijzing 'donkerte' van de provincie Overijssel en heeft invloed op de aanwezige flora en fauna.
5. Reclamant geeft aan dat door het aanleggen van een plasdras- zone muggenpopulaties zullen toenemen waardoor bij een zuiden- en westenwind buiten zitten niet meer mogelijk wordt.
6. Volgens de zienswijze brengen de recreatieactiviteiten in deze vorm geluid- en stankoverlast met zich mee als gevolg van extra afval en het ophalen ervan.

7. Bij ongunstige windrichting wordt gevreesd voor stank- en geluidsoverlast door het verbrandingsproces van het miscanthusgras in de stookketel. De verbranding leidt tevens tot uitstoot van fijnstof.
8. Reclamant geeft aan te verwachten dat een helofytenfilter bij vorst niet functioneert en verwacht daar overlast van.
9. Reclamant verwacht dat de groepsaccommodatie niet gebruikt zal worden door de doelgroep (55+) en verwacht daardoor overlast.

Beantwoording

1. De afstand tussen Pollenweg 4 en 6 bedraagt ca 150 meter. Beide percelen hebben aparte toegangswegen. De verkeersafwikkelingen naar het plangebied vinden niet via de toegangsweg van reclamant plaats. Daarnaast kunnen recreanten niet vanaf het recreatieterrein de omliggende weilanden in. De omliggende eigendommen van initiatiefnemer en derden zullen niet bereikbaar zijn voor recreanten. Het is initiatiefnemer er echter alles aan gelegen overlast niet voor te laten komen, mede ook voor zijn eigen bedrijfsvoering. Daarom zal initiatiefnemer tevens een huishoudelijk reglement hanteren. Het reglement houdt rekening met in ieder geval de punten stank, geluid, gedrag et cetera en dient door de recreanten nageleefd te worden. De initiatiefnemer woont ook zelf op het terrein waardoor onveilige situaties, mochten die zich al voordoen, snel gesignaleerd en ongedaan gemaakt kunnen worden.
2. Op basis van publicatie 317 van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geldt voor een bungalowpark of huisjescomplex een verkeersgeneratiecijfer van maximaal 2,8 verkeersbeweging per bungalow in het buitengebied. Binnen het plan worden 12 recreatieappartementen en 1 groepsaccommodatie gerealiseerd. We gaan er van uit dat de groepaccommodatie gelijk staat aan 4 recreatieappartementen. We rekenen dan met 16 bungalows. Dit levert een aanvullende verkeersgeneratie op van 44,8 verkeersbewegingen per dag, verspreid over de gehele dag. Deze toename is dermate miniem dat schade aan bermen en dergelijke niet reëel is. Deze uitleg zal worden opgenomen onder paragraaf 4.9 van de plantoelichting.
3. Het perceel waarop de miscanthus geteeld zal worden heeft volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Het perceel maakt geen onderdeel uit van het plangebied zodat de zienswijze hierop in het kader van de nadere afweging van dit plan geen rol van betekenis kan spelen. Niettemin gaan we hierop in door te stellen dat het telen van gewassen tot de agrarisch bedrijfsactiviteiten wordt gerekend. Miscanthus is een grassoort en de planregels verzetten zich niet tegen het telen daarvan.
4. Het gebied is aangemerkt als 'donkerte' gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied. Om onnodig kunstlicht in het plangebied te vermijden, wordt niet meer dan de nodige verlichting op het terrein aangebracht (functioneel licht) en wordt gekeken naar de hoogte van de lichtpunten. Het ontwerp van de recreatiegebouwen is zo opgezet dat licht vanuit de verblijven minimaal naar buiten tot is gericht, door bijvoorbeeld de toepassing van overstekken. De verlichting aan de buitenzijde van de gebouwen zal zeer minimaal zijn om lichthinder tot een minimum te beperken en gericht zijn op de binnenzijde van het perceel. De landschappelijke inpassing van het plan draagt ook bij aan vermindering van lichtuitstraling. Door middel van bosjes en bomen wordt lichtuitstraling beperkt.
5. De plas-draszone dient als waterberging en -infiltratiezone bij grote regenval. Het waterschap eist dat bij grote regenval een plan zorgt voor infiltratie en berging van regenwater. Daarvoor zorgt deze zone. Bij veel regenval kan water overstorten naar de zuidelijke gelegen sloot. Dan moet het water wel voorgezuiverd worden en ook daarvoor zorgt deze zone. Alleen bij regenval zal er kortstondig water in de plas-draszone staan. In de zomer staat het gebied dus veelal droog en de zone is zo ontworpen dat water snel de grond in trekt. Daardoor is het een ongeschikte plaats

voor muggenpopulaties om zich te vermenigvuldigen waardoor er geen sprake zal zijn van overlast.

6. Uit onderzoek (onderzoeksrapport Grontmij van 17 september 2013, kenmerk 325132) is gebleken dat het project niet tot overschrijdingen leidt van de daartoe gestelde grenswaarden en voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit.
7. De stookinstallatie die zal worden geplaatst is zelfmodulerend en heeft een veel schonere verbranding dan een gewone houtkachel. Er wordt dus continu in de gaten gehouden wat de uitlaattemperatuur is en wat het zuurstofgehalte is. Aan de hand daarvan wordt brandstof en zuurstof toegevoegd zodat er altijd een perfecte verbranding is. Het systeem wordt van de vereiste filters voorzien. Ook zit er in de schoorsteen een ventilator zodat bij windstil weer altijd de rook de lucht wordt ingeblazen en zich niet over de omgeving verspreidt. Het gebruik van de stookinstallatie moet voldoen aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer). In het Activiteitenbesluit is een aantal geluids- en emissie-eisen opgenomen die gelden voor een biomassa gestookte installatie. Dit is afhankelijk van de capaciteit (kilowatt) van de installatie. De installatie zal op contractbasis worden onderhouden op goed functioneren. Daarmee is voldoende onderbouwd dat de installatie geen onaanvaardbare overlast kan veroorzaken.
8. De grootte van de helofytenfilter wordt afgestemd op de hoeveelheid afvalwater. Als extra zuivering wordt het water voordat het filter instroomt, voorgezuiverd door middel van een Individuele Behandeling Afvalwater (IBA). Bij temperaturen onder nul zal de helofytenfilter minder presteren, maar dat geldt overigens voor alle andere waterzuiveringsinstallaties. Waterzuivering is immers afhankelijk van de groeisnelheid van micro organismen en die groeisnelheid is weer afhankelijk van, onder andere, de omgevingstemperatuur. Vanwege de diepte van een helofytenfilter en het feit dat het afvalwater wat er in gepompt wordt altijd warmer is dan het vriespunt is de goede werking van het helofytenfilter, ook in de winter, gegarandeerd. Het zijn niet zozeer de rietplanten die het zuiverende werk doen, maar de bacteriën die in de bodem leven. In de winter sterft het riet bovengronds af (niet de wortels, riet is een overblijvende plant) maar de bacteriën gaan gewoon door met hun werk. De voorwaarde die zij stellen is dat de bodemtemperatuur niet te laag wordt. En die blijft nu juist op peil omdat er dagelijks afvalwater in het filter terechtkomt, dat vaak nog enigszins lauw is door douche- of wasmachinegebruik. En dat het systeem altijd blijft werken is in de praktijk bewezen, het geldt zelfs in een winter met een Elfstedentocht.
9. Voor de bestemmingsplanprocedure is de opmerking van reclamant niet van belang. Overlast wordt tegengegaan middels een huishoudelijk reglement. Zie punt 1. De opmerking aangaande doelgroepen is niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure: een doelgroep kan niet in een bestemmingsplan worden verankerd. Om toch enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamant worden enkele geluidsbeperkende maatregelen genomen middels aanpassingen in het landschapsplan (verplaatsing volleybalveldje naar westzijde van groepsaccommodatie en uitbreiding van de singel in noordelijke richting). Ten einde de gebruiksmogelijkheden voor de groepsaccommodatie nader in te kaderen wordt in de planregels opgenomen dat maximaal 12 slaappleaatsen zijn toegestaan.

Ad 3

Reclamant heeft de volgende vragen en opmerkingen:

1. De voormalige boerderij met deelruimte wordt niet aangemerkt als voormalige bedrijfsbebouwing en wordt nu niet gesloopt, waardoor een nieuw bedrijfswoning en dus extra volume ontstaat.
2. In hoeverre is verblijfsrecreatie voor openlucht, caravans en dergelijke uitgesloten.
3. Reclamant geeft aan dat "bij de bestemming horende voorzieningen" sanitaire voorzieningen worden genoemd. Wat wordt hieronder verstaan.
4. Waarom de bouwhoogte op 8 meter gesteld en zijn geen goot en nokhoogtes opgenomen. Het is nu namelijk mogelijk met plak dak te bouwen.

5. Wanneer is er sprake van ondergeschikte bouwdelen en doelt met name op de hoogte van de schoorsteen van de verbrandingsoven voor miscanthus. Wat is hiervoor de maximale hoogte?
6. In de planregels wordt aangegeven dat één bestaande groepsaccommodatie mag worden gebouwd/ aanwezig mag zijn met bestaande afmetingen. Bestaand betekent, volgens reclamant, aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant meent aan te kunnen geven dat er op 21 november 2013 geen legale groepsaccommodatie aanwezig was op het terrein.
7. Sanitaire voorzieningen kunnen zonder een maximale oppervlakte en aantal worden gebouwd. Dit kunnen ook was- en toiletgebouwen zijn, bijvoorbeeld voor andere vormen van verblijfsrecreatie.
8. Er zijn voorschriften opgenomen over "overkappingen behorende bij gebouwen ten behoeven van appartementen". Hoe het zit met overkappingen die niet ten behoeve van appartementen worden gebouwd en of deze onder overige gebouwen, geen gebouwen zijnde vallen en onbeperkt tot 3 meter mogen worden gebouwd?
9. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' zijn overeenkomstig van toepassing. Volgens reclamant mag in dit plan alleen nieuwgebouwd worden op bestaande fundering en daaraan wordt niet voldaan.

Beantwoording

1. Het centrale uitgangspunt bij vervolgfuncties bij voormalige bedrijfsbebouwing is dat alleen gebruik gemaakt wordt van de bestaande agrarische gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van vervolgfuncties is niet aan de orde. Eenmalig mogen nieuwe gebouwen worden gebouwd met toepassing van de saneringsregeling. Er mag minder worden teruggebouwd dan dat er wordt gesloopt. Daarbij mag maximaal 850 m² worden teruggebouwd. In dit project bedraagt het geheel aan nieuw te realiseren bebouwing ten behoeve van de recreatieve vervolgfunctie 500 m². Hiervoor wordt 1006 m² bedrijfsgebouwen gesloopt. De voormalige boerderij blijft bestaan en wordt ingericht als groepsaccommodatie. Een woonhuis valt niet onder de regeling van sloop/ nieuwbouw van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en daarmee niet onder de voormalige bedrijfsbebouwing. De nieuw te bouwen bedrijfswoning dient ter vervanging van het uit te slopen woongedeelte van de voormalige boerderij.
2. Overige vormen van verblijfsrecreatie zijn volgens de bestemmingsomschrijving van de bestemming Recreatie- verblijfsrecreatie niet toegestaan.
3. De regel is opgenomen om de ondersteunende voorzieningen voor het helofytenfilter mogelijk te maken (sceptictank, pompput e.d.). Overige sanitaire voorzieningen als toiletten en afwasplaatsen worden niet buiten de gebouwen gerealiseerd. Dit zal scherper in de regels worden omschreven.
4. Het tot stand komen van de ontwerpen is in goed overleg tussen architect, landschapsarchitect, de gemeente Raalte en het Oversticht gebeurd. Deze partijen hebben gezamenlijk aangedrongen op een goed ontwerp en landschappelijke inpassing. De hoogte van acht meter is gekomen om twee verdiepingen in de gebouwen te realiseren om zo 12 recreatieappartementen te kunnen realiseren. Met de hoogte en de vormgeving van de appartementen wordt de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden. Ten aanzien van de nok- en goothoogte (of dakhelling) heeft reclamant een punt. In de tabel onder paragraaf 3.2 van de regels van het wijzigingsplan zal een minimale/maximale dakhelling worden opgenomen.
5. Met de schoorsteen wordt een pijp met een diameter van 250 mm bedoeld die op het maaiveld staat bovenop de ondergrondse stookinstallatie voor miscanthusverbranding. Deze wordt niet beschouwd als ondergeschikt bouwwerk. De pijp zal scherper worden omschreven in de regels en voorzien worden van een specifieke bestemming. Hierbij wordt uitgegaan van een hoogte van maximaal 8 meter. De pijp bevindt zich in het zuidwesten van het plangebied en wordt grotendeels omzoomd door forse bomen om deze uit het zicht te ontnemen van de omliggende woningen/ boerderijen. Verder wordt de pijp van een natuurlijke kleur voorzien.

6. De in artikel 3.2 opgenomen maatvoeringen hebben betrekking op de maximale bouwafmetingen. Voor de groepsaccommodatie geldt dat de omvang van het huidige gebouw niet mag toenemen. Het sterretje is niet geplaatst bij het woord 'groepsaccommodatie' zodat niet gesproken kan worden van de bestaande functie op het moment van tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan.
7. Dit onderdeel is opgenomen omdat er plek moet zijn voor een pompput en sceptictank om het helofytenfilter voldoende goed te laten functioneren. De regels laten nu inderdaad ook overige sanitaire voorzieningen toe. De regels zullen specifiekere worden toegespitst op het helofytenfilter. Sanitaire voorzieningen zullen alleen binnen de gebouwen worden gerealiseerd.
8. Met overkappingen wordt bijvoorbeeld een overkapte veranda bedoeld. Het is de bedoeling dat één overkapping wordttoegestaan bij de vervangende bedrijfswoning. De regels worden hieromtrent aangepast.
9. In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit betekent dat de afstandmaten van de woningen tot wegen niet bekend zijn. Om deze reden is de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten uitgesloten. Middels een algemene afwijkingsregel wordt herbouw mogelijk gemaakt.

Ad 4

Binnen dit onderdeel beroept reclamant zich op het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' en dat op basis daarvan de gemeente geen medewerking kan verlenen aan het plan.

1. Reclamant geeft aan dat er niet voldaan wordt aan het uitgangspunt dat na toepassing van de wijzingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd. Volgens reclamant is het aantal vierkante meters bebouwing dat wordt toegevoegd te hoog.
2. Reclamant geeft aan dat in de zienswijze die initiatiefnemer indiende op 25 oktober 2011 op het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' hergebruik van de woning in combinatie met de bouw van een nieuwe woning niet past in de regels van voor vervolgfuncties. Reclamant geeft aan dat de regels ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan niet gewijzigd zijn en dat dit dan nog steeds niet past.
3. Reclamant geeft aan dat de locatie waar miscanthus zal worden verbouwd niet binnen het plangebied valt. Het veld ligt binnen de agrarische bestemming van het 'moederplan'. Volgens reclamant is het telen van brandstof voor biomassa in strijd met de doeleindenomschrijving voor een agrarische bestemming.
4. Een voorwaarde voor medewerking aan een vervolgfunctie is dat er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen. De 200 vierkante meter voor de opslag van miscanthus voldoet hier volgens reclamant niet aan.
5. Door bijvoorbeeld hoge gebouwen en sleufsilos en toepassing van glimmende zonnepanelen geen sprake van goede landschappelijk inpassing van het plan.
6. De Pollenweg is niet ingericht om elkaar te passeren. De bestaande infrastructuur is niet berekend op de nieuwe activiteiten.
7. Volgens reclamant mag het aantal woningen niet toenemen. Volgens reclamant kan een recreatiewoning ook als woning worden gezien. Reclamant vreest daarmee ook voor permanente bewoning.

Beantwoording

1. Het wijzigingsplan is juist opgesteld om eenmalig vervangende nieuwbouw te mogen plaatsen. Het aantal vierkante meters is correct. De vierkante meters mogen 850 vierkante meter niet overschrijden. Zoals ook in de plantoelichting aangegeven wordt er 1006 vierkante meter gesloopt. Zoals ook aangegeven in de beantwoording onder punt 1 van onderdeel 3 hoeft de huidige boerderij met woongedeelte (toekomstige groepsaccommodatie) niet meegenomen te worden in de berekeningen. Het project biedt ruimte voor vervangende nieuwbouw van ten eerste 500 m² bedrijfsbouw. De nieuw te bouwen recreatieappartementen voldoen daaraan.

Daarnaast mag een plan conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' uitgebreid worden met 100 m² aan bijgebouwen bij een woning (ingezet voor receptie en schuur), 10 m² overkapping bij de woning en 90 m² aan bedrijfsgebouwen (ingezet voor ondergrond ketelhuis voor de miscanthusverbrander). Hiermee passen de vierkante meters binnen de regelgeving ten behoeve van een vervolgfunctie als bedoeld in artikel 3.7.4. van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte.

2. Bij de beantwoording van de zienswijze van 25 oktober 2011 zijn de planregels van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Raalte ten aanzien van dit punt niet geheel juist geïnterpreteerd. Na sloop van het woongedeelte in de boerderij kan wel degelijk met de algemene afwijkingsregel een vervangende bedrijfswoning worden gebouwd.
3. Zie beantwoording onder punt 3 van onderdeel 2.
4. Het begrip buitenopslag als bedoeld in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte heeft betrekking op de opslag van goederen zoals containers en caravans en overige materialen. Het gaat hier om een opslagruimte voor miscanthus in een sleufsilo. Deze opslag heeft nauwelijks een ruimtelijke uitstraling, temeer door de geringe hoogte (bouwhoogte maximaal 1,5m) en de landschappelijke inpassing. De sleufsilo komt op een locatie van het plangebied dat door de nieuwe gebouwen en beplanting geheel aan het oog wordt onttrokken. De verbouw van miscanthus speelt een voorname rol in de zelfvoorzienendheid in de energievoorziening. De raad heeft onlangs kennisgenomen van de startnotitie 'grootschalige duurzame energiebronnen' en daarbij als één van de richtinggevendende uitspraken gedaan dat een positieve grondhouding wordt aangenomen wat betreft de ontwikkeling van installaties voor het winnen van energie uit biomassa.
5. Voor een overzicht van alle maatregelen in het kader van de landschappelijke inpassing verwijzen wij naar het landschapsplan, welke als bijlage is opgenomen in de planregels. Wij zijn van mening dat door uitvoering van dit plan een situatie ontstaat waarbij sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied overeenkomstig de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan. Bij de planvorming voor het initiatief zijn zowel een ervenconsulent, een landschapsarchitect als een bouwkundig architect ingeschakeld. Een uitgebreide landschapsanalyse heeft onderzocht welke vorm van inpassing optimaal aansluit bij de landschappelijke structuur, de schaal van het gebied en de kenmerken ter plaatse. Het landschapsplan zorgt er voor dat het de nieuwe plannen goed passen bij de omgeving.
6. Zie ook antwoord 2 van onderdeel 2. De verkeersgeneratie is miniem. Er zullen 44,8 aanvullende verkeersbewegingen per dag op de Pollenweg plaatsvinden. Daarbij zorgt de verspreiding naar de Buurtschapsweg en de Kathuizenweg al voor de eerste schifting. Het is goed aan te nemen dat bij recreatielocaties 10% van de aanvullende verkeersbewegingen in 'de spits' zullen aankomen (denk bijvoorbeeld aan een inchecktijd). In dit geval zijn dit nog geen 5 auto's per dag. De toename is dermate miniem dat problemen met passeren niet op zullen treden. Deze uitleg zal worden opgenomen onder paragraaf 4.9 van de plantoelichting.
7. In artikel 1 van de regels van het wijzigingsplan is specifiek het woord 'recreatieappartement' opgenomen om onderscheid te maken tussen wonen en recreëren. De definitie van een recreatieappartement is als volgt: *'een gedeelte van een gebouw, dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat uitsluitend bedoeld is om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen. groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te gebruiken voor toeristisch of recreatief gebruik'*. Deze definitie is niet gelijk te stellen aan de definitie van een woning zoals opgenomen in het moederplan 'Buitengebied Raalte': *een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden*.
Daarnaast wordt in het moederplan nogmaals gesteld dat permanente bewoning van een recreatiewoning of –appartement verboden is.

Eindconclusie

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de in de zienswijze vervatte bezwaren deels gegrond en deels ongegrond zijn en de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot de volgende aanpassingen.

- Uitkomsten verkeersaspecten worden toegevoegd aan paragraaf 4.9 van de plantoelichting.
- In artikel 3.2 van de regels wordt voor de gebouwen t.b.v. recreatieappartementen de minimale/ maximale dakhelling van 20/55° opgenomen.
- In artikel 3.2 lid d wordt de omschrijving van de 5^e rij als volgt gewijzigd:
sanitaire voorzieningen t.b.v. helofytenfilter.
- De pijp van de stookinstallatie wordt omschreven in de bouwregels (artikel 3.2) en voorzien van een specifieke bouwaanduiding. Hierbij wordt uitgegaan van een hoogte van maximaal 8 meter.
- In artikel 3.2 lid d wordt de omschrijving in de 1^e kolom van de 7^e rij als volgt gewijzigd:
overkapping behorende bij bedrijfswoning.
- In artikel 3.2 lid d wordt de omschrijving in de 2^e kolom van de 7^e rij geschrapt.
- In artikel 3.2 lid d wordt het getal '25' in de 7^e rij gewijzigd in '10'.
- Enkele geluidsbeperkende maatregelen worden doorgevoerd in het landschapsplan (verplaatsing volleybalveldje naar westzijde van groepsaccommodatie en uitbreiding van de singel in noordelijke richting).
- In artikel 3.3 wordt een lid toegevoegd luidende:
het aantal slaappleatsen in de groepsaccommodatie bedraagt ten hoogste 12.