

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen ontwerp omgevingsvergunning trainings- en inspiratiecentrum de Rosse aan de Blankenadijk 2 in Bathmen

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-12-2021
Notanummer	: 2021-198
Datum	: 14-12-2021
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Behoort_bj_besluit_Blankenadijk_2_7437PP_Bathmen-gecomprimeerd.pdf,Ontwerpbesluit Blankenadijk 2.docx

### Parafering

06-12-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling  
08-12-2021: Wethouder

### Agendering

\* 08-12-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 09-12-2021: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

### Definitieve akkoord

15-12-2021

B & W d.d.: 14-12-2021

### Besluit

1. De ontwerp-omgevingsvergunning, die voorziet in de legalisatie van een trainings- en inspiratiecentrum aan de Blankenadijk 2, incl. de bijbehorende ruimtelijke onderbouw 'Bathmen - Blankenadijk 2' vast te stellen;
2. De procedure tot afwijken van het bestemmingsplan te starten, conform het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
3. Indien er geen zienswijzen zijn ingediend de teammanager Ondernemen en Vergunningen te mandateren de omgevingsvergunning en afwijking te verlenen;

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de aanvrager geïnformeerd is

### Inleiding

Aan de Blankenadijk 2 te Bathmen is trainings- en inspiratiecentrum 'De Rosse' gevestigd. De eigenaren, ook wonend aan de Blankenadijk 2 te Bathmen, willen de locatie kunnen verhuren aan derden ten behoeve van trainingen, workshops en soortgelijke gebruiksactiviteiten. Het betreft het legaliseren van een al bestaande situatie, aangezien het trainingscentrum al in gebruik is voor de verhuur aan derden. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Blankenadijk 2' geldt voor het projectgebied de bestemming 'Wonen'. Het verhuren aan derden is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan. Kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> zijn toegestaan. Het gebouw van het trainings- en inspiratiecentrum heeft een oppervlakte van 540 m<sup>2</sup>,

waardoor dit ook in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Er dient afgeweken te worden van het geldende bestemmingsplan. Dit kan met de uitgebreide afwijkingsprocedure voor een aanvraag omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het legaliseren van een reeds bestaande situatie. Met het verlenen van de omgevingsvergunning, mag het trainings- en inspiratiecentrum 'De Rosse' de locatie verhuren aan derden ten behoeve van trainingen, workshops en soortgelijke gebruiksactiviteiten.

### **Kader**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### **Betrokken partijen en participatie**

In het kader van het vooroverleg zijn de provincie Overijssel en het Waterschap geraadpleegd. Beide partijen zijn akkoord met het project. De locatie is al enkele jaren voor de genoemde doeleinden in gebruik. De initiatiefnemer heeft aangegeven met welke omwonenden hij in de voorbije jaren contact heeft gehad over het huidige gebruik. Deze omwonenden hebben bij hem geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen dit gebruik. Daarnaast zijn bij de vestiging van het trainings- en inspiratiecentrum in het verleden de burens geïnformeerd en heeft de locatie meerdere malen haar deuren geopend voor directe omwonenden voor activiteiten. De initiatiefnemer noemt de informatieavond van de Stichting Natuurlijk Zuidloo als voorbeeld. De burens zijn dus bekend met het huidige gebruik van de locatie aan de Blankenadijk 2 en hebben hier geen bezwaren tegen.

### **Argumenten voor en tegen**

In 2011 is een bouwvergunning verleend voor 'De Rosse' voor het vernieuwen van de boerderij en het oprichten van twee schuren. In de grootste schuur (circa 540 m<sup>2</sup>) is het trainings- en inspiratiecentrum destijds gevestigd. Sindsdien is de locatie in gebruik geweest voor de verhuur voor trainingen, symposia, presentaties, teambuildings, vergaderingen en zogeheten 'heide-sessie' van bedrijven en overheidsinstellingen. Gezien de grootte van de schuur en de verhuur aan derden, is hier sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan.

Eigenaar was tevens in de veronderstelling dat hij een exploitatievergunning had, waarmee hij ook feesten en partijen (zaalverhuur) mocht geven met horecavoorziening. Na vooroverleg met de gemeente is in 2019 teruggekoppeld aan de eigenaar dat op deze locatie deze activiteiten niet zijn toegestaan. Legalisatie van het trainings- en inspiratiecentrum, inclusief verhuur aan derden voor het geven van trainingen en workshops, vindt nu alsnog plaats.

Het legaliseren van het gebruik is niet in strijd met het Rijksbeleid, het provinciale beleid of het gemeentelijke beleid. Provincie Overijssel en het Waterschap zijn in het kader van het vooroverleg geraadpleegd en geven aan dat het project akkoord is. Milieutechnisch levert het legaliseren van het gebruik geen belemmeringen op voor milieu thema's. Vanuit parkeren zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de bezoekers en medewerkers van het

trainingscentrum. Het betreft een ruimtelijk aanvaardbaar initiatief. De benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het gebruik van de schuur (540 m<sup>2</sup>) voor de verhuur aan derden voor de genoemde gebruiksdoeleinden is in strijd met de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Om het gebruik mogelijk maken is het noodzakelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan is uitsluitend mogelijk met een procedure zoals opgenomen in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo (omgevingsvergunning met 3e graads afwijking).

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw college. Het is om die reden dat deze aanvraag nu aan u voorligt. Gebruikelijke werkwijze is om, indien er geen zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit, de teammanager Ondernemen en Vergunningen te mandateren de omgevingsvergunning te verlenen.

Een verklaring van geen bedenkingen is voor dit project niet benodigd. Op 31 mei 2017 heeft de gemeenteraad de Categorieënlijst vastgesteld die een lijst aan projecten bevat waarvoor geen verklaring van bedenkingen benodigd is. Dit project past binnen deze categorieën.

### **Financiële consequenties en dekking**

Het project betreft een particulier initiatief, waar de gemeente geen financiële consequenties van draagt. Er is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na vaststelling wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Iedereen kan tijdens deze periode een zienswijze indienen.

### **Aanpak en uitvoering**

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen over het plan aan burgemeester en wethouders kenbaar maken. Als geen zienswijzen worden ingediend wordt de omgevingsvergunning onder mandaat verleend door de teammanager Ondernemen en Vergunningen. Als er wel zienswijzen binnenkomen wordt de beantwoording van deze zienswijzen opnieuw aan uw college voorgelegd. Na de vaststelling kan een belanghebbende beroep aantekenen tegen de omgevingsvergunning.

Formuliersversie  
2020.01

## Aanvraaggegevens

### Algemeen

Aanvraagnummer	5974661
Aanvraagnaam	aanvraag 3de graads omgevingsvergunning
Uw referentiecode	-
Ingediend op	06-04-2021
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Omgevingsvergunning aanpassen van bestaand pand conform de visie van de gemeente Deventer vanuit het vooroverleg (kenmerk Z2018-00008076).
Opmerking	Geen kosten omdat het al staat. Bouw heeft indertijd ongeveer 200.000 gekost.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Onbekend als ik ben met dit systeem denk ik dat ik iets verkeerd aangevinkt heb waarschijnlijk. Volgens mij hebben jullie alle benodigde gegevens.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Geen idee maar ik dien alles in wat nodig is.
<b>Bevoegd gezag</b>	
Naam:	Gemeente Deventer
Bezoekadres:	Publiekszaken Grote Kerkhof 1 DEVENTER
Postadres:	Postbus 5000 7400 GC DEVENTER
Telefoonnummer:	14-0570
E-mailadres:	gemeente@deventer.nl
Website:	www.deventer.nl

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



# Aanvrager

## 1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw <input type="checkbox"/> Niet bekend
Voorletters	B.H.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Wansink

## 2 Verblijfsadres

Postcode	7437PP
Huisnummer	2
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Blankenadijk
Woonplaats	Bathmen

## 3 Correspondentieadres

Adres	Blankenadijk 2 7437PP Bathmen
-------	----------------------------------

## 5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	<input checked="" type="checkbox"/> Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.
-------------------	---



# Locatie

## 1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Deventer
Kadastrale gemeente	Bathmen
Kadastrale sectie	I
Kadastraal perceelnummer	56
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

## 3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Kadastraalnummer valt binnen I 195
----------------------------------	------------------------------------



# Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

## 1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Het pand wordt verhuurd aan derden voor trainingsdoeleinden, dit is in strijd met het huidige vingerende bestemmingsplan. Hierover is vooroverleg geweest en vanuit het carousel is besloten dat binnen de kaders ( geen Horeca) het prima past in het gebied.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

De ruimte wordt sec voor trainingen, teambuilding, symposia e.d. gebruikt.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Als hierboven beschreven

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Er zijn mij geen gevolgen bekend.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee





# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Kadastralekaart_Blankenadijk_2_pdf	Kadastralekaart Blankenadijk 2.pdf	Anders	06-04-2021	In behandeling
08232699273994_2862-233177771156155_o_jpg	12916824_90823-2699273994_2862-233177771156155_o.jpg	Anders	06-04-2021	In behandeling
tafels_1_jpg	tafels 1.jpg	Anders	06-04-2021	In behandeling
Tafels_3_jpg	Tafels 3.jpg	Anders	06-04-2021	In behandeling
Tafels_4_jpg	Tafels 4.jpg	Anders	06-04-2021	In behandeling



omgevingsvergunning

# Bathmen - Blankenadijk 2

Deventer

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

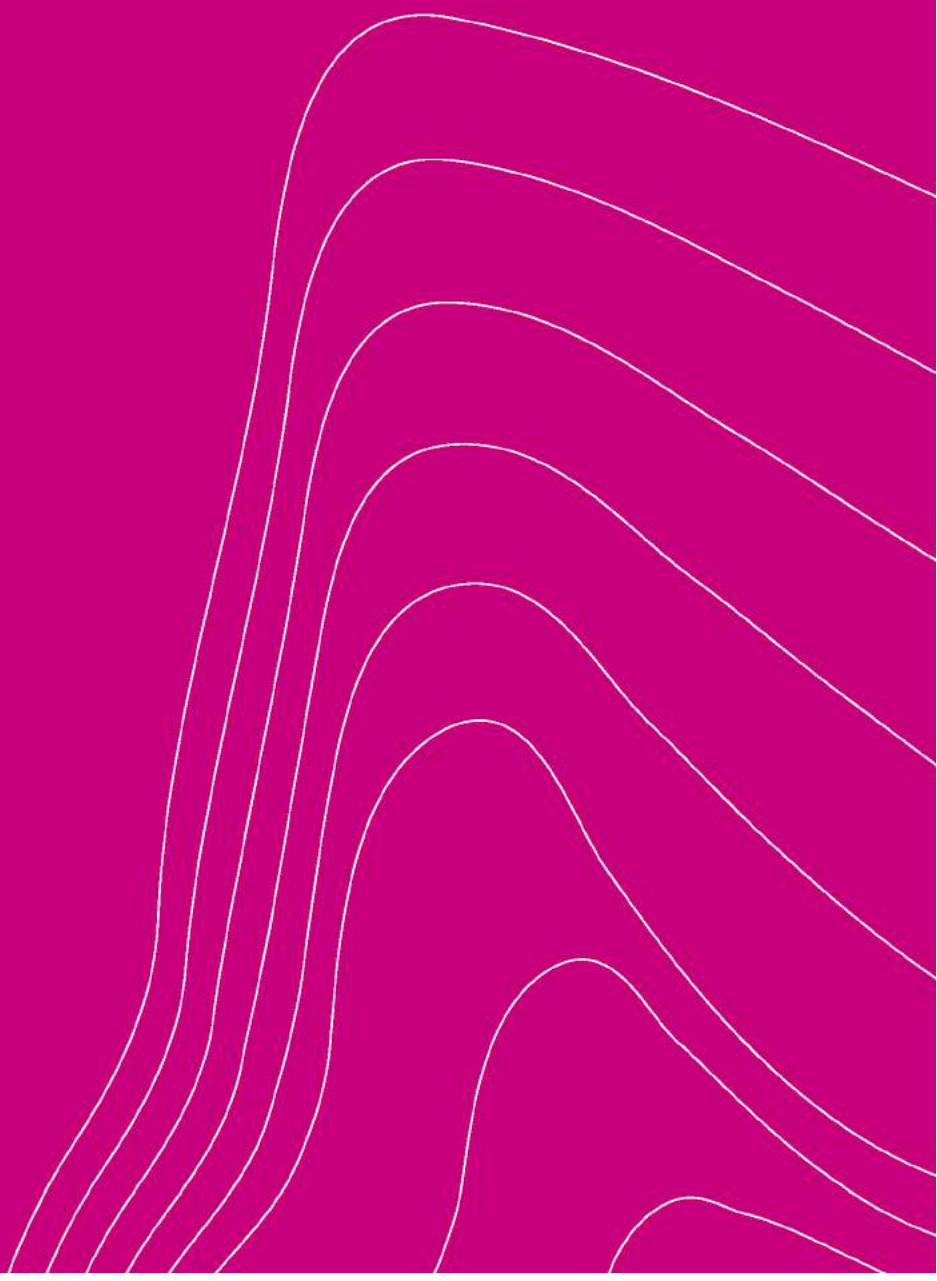
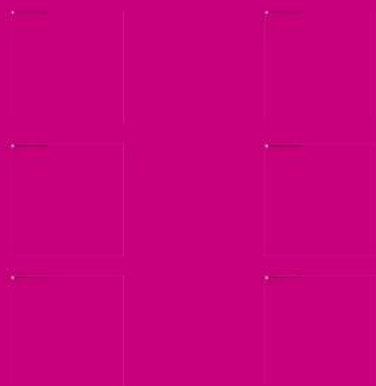
---

**DATUM** 17-11-2021  
**IMRO IDN** NL.IMRO.0150.0-CO01

**PROJECT** Trainings- en inspiratiecentrum 'De Rosse'  
**PROJECTLEIDER** C.N. Leenstra


**OPDRACHTGEVER**  
**PROJECTNUMMER** 20211015

**AUTEUR** J. Tromp  
**STATUS** ontwerp



# Inhoudsopgave


<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Strijdigheid	8
1.5	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Projectbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beschrijving initiatief	10
2.3	Verkeer en parkeren	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>12</b>
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal en (boven)regionaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>20</b>
4.1	Duurzaamheid en Energie	20
4.2	Geluid	20
4.3	Ecologie	20
4.4	Archeologie	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Bedrijven en milieuzonering	23
4.7	Geur	24
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.9	Water	25
4.10	Bodem	26
4.11	Cultuurhistorie	26
4.12	Kabels en leidingen	26
4.13	Mer-beoordeling	27
4.14	Verkeer en parkeren	27
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>30</b>



5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.2	Economische uitvoerbaarheid	30
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Afweging en Conclusies</b>	<b>31</b>
6.1	Aanleiding	31
6.2	Afweging	31
6.3	Conclusie	31
<b>Bijlagen bij de onderbouwing</b>		<b>33</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Stikstofonderzoek</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Watertoets</b>	<b>43</b>



## Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

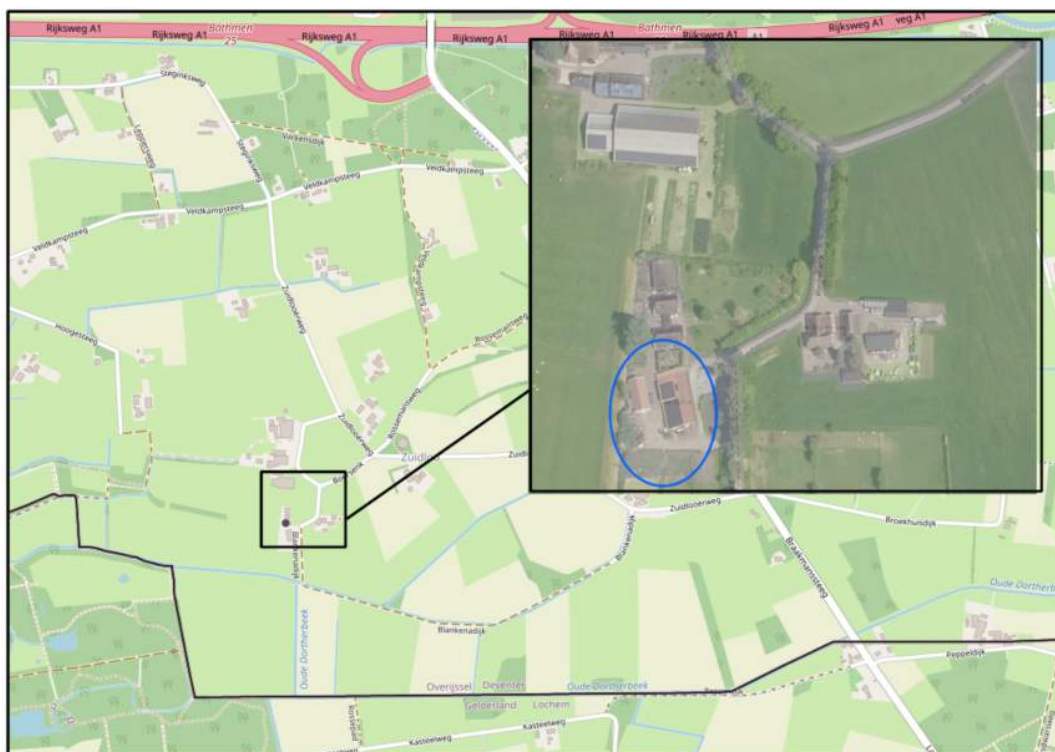
Aan de Blankenadijk 2 te Bathmen is trainings- en inspiratiecentrum 'De Rosse' gevestigd. De eigenaren, ook wonend aan de Blankenadijk 2 te Bathmen, willen de locatie kunnen verhuren aan derden ten behoeve van trainingen en workshops. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Blankenadijk 2' geldt voor het projectgebied de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wonen met kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan. De verhuur aan derden is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op basis van de geldende regels, zie paragraaf 1.3, zijn kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> toegestaan. Het gebouw van het trainings- en inspiratiecentrum heeft een oppervlakte van 540 m<sup>2</sup>, waardoor dit ook in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Om de activiteiten mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De gemeente Deventer heeft aangegeven mee te willen werken aan een verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan. Om de activiteiten juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij deze aanvraag moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende onderbouwing voorziet daarin.

### 1.2 Ligging projectgebied

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven, waarbij met een blauwe lijn het projectgebied indicatief is aangegeven. De locatie ligt in de kadastrale gemeente Bathmen, sectie I, nummers 195 en 56.



Afbeelding 1.1

Ligging van het projectgebied, aangegeven met een blauwe lijn, ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Google Maps)

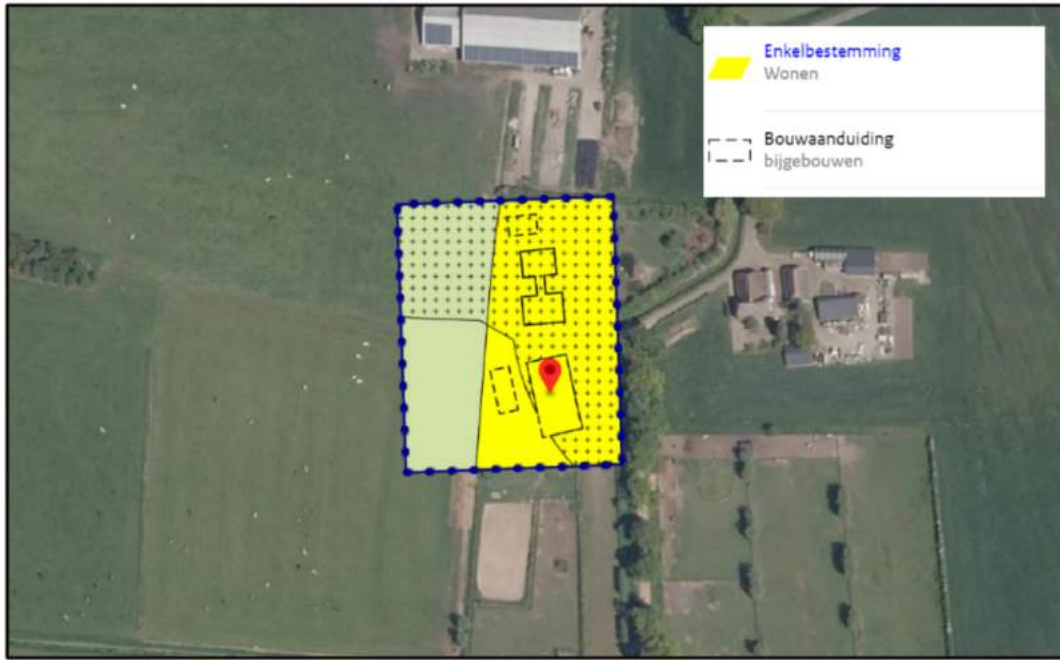
### 1.3 Planologische regeling

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Blankenadijk 2', dat op 11 mei 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Daarnaast geldt voor een deel van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1'.

Ter plaatse van het trainings- en inspiratiecentrum geldt de bestemming 'Wonen' met de functie aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen toegestaan. Daarnaast zijn onder voorwaarden beroep of bedrijf aan huis en een bed & breakfast toegestaan. De woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.





Afbeelding 1.2 Uitsnede projectgebied geldende bestemmingsplan 'Blankenadijk 2' (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 1.4 Strijdigheid

Een zelfstandige bedrijfsmatige activiteit, zoals een trainings- en inspiratiecentrum die ook verhuurd kan worden aan derden, is in strijd met de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, echter beperkt tot een oppervlak van 50 m<sup>2</sup> en waarbij het beroep door de hoofdbewoners dient te worden uitgevoerd. Met dit plan gaat het om een gebouw van 540 m<sup>2</sup> en wordt verhuurd aan derden, daarmee kunnen de bedrijfsactiviteiten niet worden gezien als beroep of bedrijf aan huis en is het plan in strijd met de planregels.

De omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening kan worden verleend op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3<sup>o</sup> van de Wabo.

Voor de omgevingsvergunning geldt in dit geval de uitgebreide procedure. Hiervoor geldt een beslistermijn van 6 maanden. Tevens moet gemotiveerd worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend. Voor de ruimtelijke afweging hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de bestaande en gewenste situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Deventer beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot bevat hoofdstuk 6 een afweging en conclusie.

## Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer ten zuiden van Bathmen in de buurtschap Zuidloo. De buurtschap bestaat uit agrarisch gerelateerde (bedrijfs)percelen waarvan enkele percelen, Blankenadijk 1 en 2, in de loop der jaren als reguliere woonpercelen in gebruik zijn genomen. In afbeelding 2.1 wordt een luchtfoto van de omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto omgeving (bron: Google Maps, bewerking: Rho)

#### Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen op het woonperceel aan de Blankenadijk 2 te Bathmen. Het gebouwen-ensemble op het perceel bestaat uit (van noord naar zuid) een kapschuur, een zomer- en winterboerderij en een grote schuur met daarnaast een kleinere schuur ten behoeve van paarden. Aan de voorzijde van de boerderij is een tuin aangelegd. Ten zuiden van het projectgebied zijn een paddock en wei aanwezig. In de volgende afbeelding 2.2 wordt een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Hierin is de perceelgrens met groene omlijning aangeduid. Het bijgebouw waarin de beoogde functie wordt toegestaan (zie paragraaf 2.2) is met oranje omlijnd.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (bron: Google Maps)

## 2.2 Beschrijving initiatief

Het voornemen is om het bestaande bijgebouw van 540 m<sup>2</sup> te gebruiken voor trainingen, seminars, vergaderingen en zogeheten 'Heide-sessies' door derden. Daarnaast geven de initiatiefnemers zelf trainingen voor onder andere mensen met PTSS. De paarden waarover zij beschikken worden hier ook voor gebruikt.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn geen bouw- en/of verbouwwerkzaamheden noodzakelijk. Het gaat uitsluitend om het toestaan van de activiteiten in het bijgebouw en op de bijbehorende gronden. De zaal wordt niet verhuurd voor feesten en partijen.



Afbeelding 2.3 Trainings & Inspiratiecentrum - De Rosse (bron: De Rosse)

## 2.3 Verkeer en parkeren

### Parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van de beleidsregel parkeren (versie 2015) van de gemeente Deventer. Voor het juiste kencijfer wordt de gebiedsindeling parkeernormen van de gemeente Deventer gehanteerd. Op basis van deze kaart ligt de projectlocatie in het buitengebied. Het parkeerbeleid van de gemeente gaat ervan uit dat op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

In paragraaf 4.14 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte 54 parkeerplaatsen bedraagt. Op het terrein is hiervoor ruim voldoende ruimte. Naast de paardenwei is namelijk een half verhard terrein aanwezig waar +/- 63 auto's geparkeerd kunnen worden. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

## Hoofdstuk 3      **Beleidskader**

### **3.1      Rijksbeleid**

#### **3.1.1      Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

#### *Opgaven*

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.


#### Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

#### **3.1.2      Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**



Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit project raakt geen rijksbelangen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling niet in strijd met de nationale belangen.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied.

Het in gebruik nemen van een pand ten behoeve van de activiteiten zoals beschreven in hoofdstuk 2.2 wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid en omdat er geen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

## **3.2 Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)**

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' worden elk jaar bijgewerkt. Dit gebeurt in een jaarlijkse actualisatieronde. Het gaat om alle eerder vastgestelde wijzigingen in het beleid die nog moeten worden doorvertaald in de Omgevingsvisie en/of Omgevingsverordening. Ook worden omissies hersteld. Op 03 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2019/2020 vastgesteld.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld, is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een bespreking van het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuzes van de provincie komt aan de orde in de volgende paragraaf 3.2.2 (Omgevingsverordening Overijssel).

### **3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)**

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. Het ontwerp van de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020 is op 03 maart 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld. De geactualiseerde Omgevingsverordening is op 1 april 2021 in werking getreden. Het onderhavige plan is getoetst aan deze actualisatie. De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is

vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.

Bovenstaande aspecten worden hieronder verder besproken

#### Principe van concentratie

De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand woonerf. Die in de huidige situatie reeds wordt gebruikt voor de beoogde activiteiten. Het plan staat ten dienste van deze activiteiten. Aan het principe van concentratie wordt voldaan.

#### Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

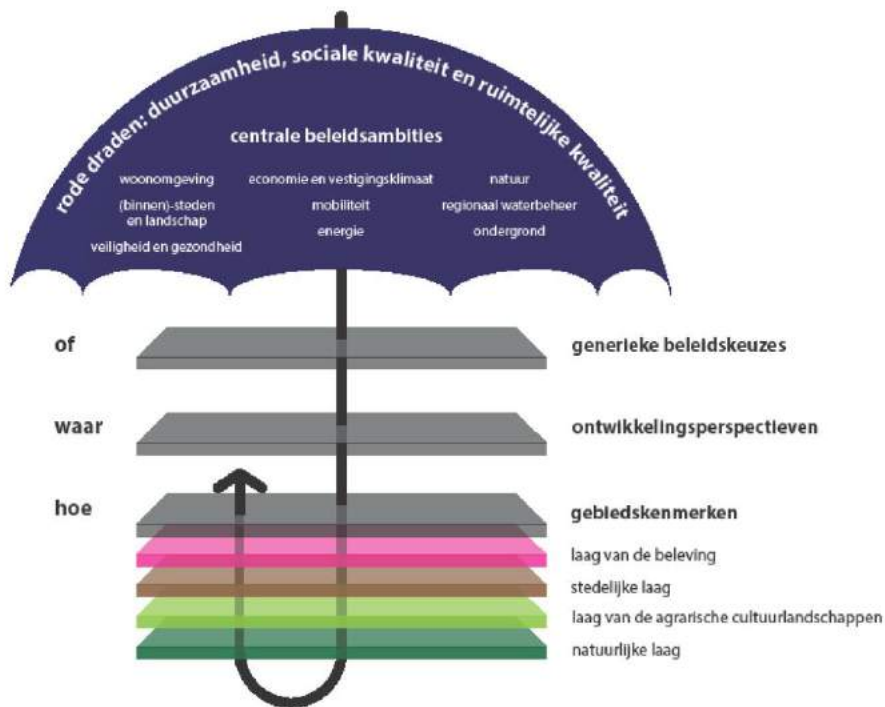
Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling met extra ruimtebeslag. Met dit plan worden geen nieuwe gebouwen en of uitbreidingen voorgesteld. Er is daarmee sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### Toekomstbestendigheid

Er is sprake van een gevestigd 'bedrijf'. Initiatiefnemer beoogt met zijn plan te investeren in de toekomst. Het plan is daarmee toekomstbestendig.

#### Ruimtelijke kwaliteit: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald *of* er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, *waar* de ontwikkeling past en *hoe* de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde: 1. Generieke beleidskeuzes (of); 2. Ontwikkelingsperspectieven (waar); 3. Gebiedskenmerken (hoe).



### Ontwikkelingsperspectief

Het projectgebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief staat voor het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. Het trainings- en inspiratiecentrum zorgt voor meer diversiteit en leefbaarheid in het landelijk gebied.

### Gebiedskenmerken

In een toelichting moet inzichtelijk worden gemaakt, hoe is omgegaan met de provinciale 'vierlagenbenadering' uit de catalogus Gebiedskenmerken.

#### *Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen*


De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

De beoogde ontwikkeling is een perceelsgebonden ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling worden geen ingrepen aan het erf voorgesteld. De natuurlijke laag wordt dan ook niet aangetast.

#### *Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude Hoevenlandschap*

Het projectgebied ligt in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven waarbij er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap. De kenmerken van het landschap worden door de ontwikkeling niet verstoord.





### *Stedelijke laag: Verspreide bebouwing en informele trage netwerk*

Het projectgebied ligt in de stedelijke laag verspreide bebouwing en informele trage netwerk. De ambitie hierbij is levende erven. De ontwikkeling draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Doordat er een bestaand bijgebouw wordt gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten, is nieuwe bebouwing niet noodzakelijk waardoor er zorgvuldig met ruimte wordt omgegaan en de bebouwing in het gebied niet toeneemt.

### *Laag van de beleving: Donkerte*

Met de ontwikkeling worden geen nieuwe lichtbronnen aan het gebied toegevoegd. De donkerte blijft daarmee behouden.

### Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden, het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening. Het projectgebied maakt in het kader van de gebiedsspecifieke beleidskeuzes geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een Nationaal Landschap of een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied. Het projectgebied ligt wel binnen de 'Boringsvrije zone Salland diep' in het kader van de drinkwatervoorziening.

In dit kader is het daarom met name van belang om in het projectgebied rekening te houden met de ligging van het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken, leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout-grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van bodemenergiesystemen in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte). Hierop is een uitzondering mogelijk voor het installeren van een bodemenergiesysteem, indien op basis van een boring ter plaatse van de voorgenomen activiteit wordt aangetoond dat de slecht doorlatende laag dieper ligt dan vijftig meter onder het maaiveld en de activiteit wordt uitgevoerd tot maximaal de diepte waarop de top van de slecht doorlatende laag is aangetroffen

Op basis van de ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' geldt er een verbod op lozingen en het installeren van een bodemenergiesysteem dieper dan 50 meter onder maaiveld. Daar is in voorliggend plan geen sprake van. De ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' vormt dan ook geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

In het kader van de waterveiligheid maakt het projectgebied geen deel uit van een primair watergebied en binnen het projectgebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen (zie ook paragraaf 4.9).

### *Conclusie*

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie Overijssel.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Deventer

De Omgevingsvisie Deventer is op 18 december 2019 door de gemeenteraad van Deventer vastgesteld. De afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het fysiek ruimtelijke domein, denk aan demografische ontwikkelingen, klimaat en energietransitie en een toenemende en veranderende mobiliteit. Het werken met oude statische structuurplannen wordt verruild door een dynamische Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is een richtinggevend koersdocument binnen de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting vanaf 2022 in werking zal treden. De Omgevingsvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente.

De Omgevingsvisie van gemeente Deventer is in samenwerking met verschillende stakeholders tot stand gekomen en biedt een handelingsperspectief voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarnaast toont de Omgevingsvisie de ambities en ontwikkelrichtingen op maatschappelijke thema's voor de verschillende deelgebieden binnen de stad, het buitengebied en alle dorpen.

De Omgevingsvisie heeft drie kernuitgangspunten:

- het Noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken;
- verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

Ten aanzien van sociaal-economisch beleid is een vitaal landelijk gebied een nieuw speerpunt. Een groot deel van het Deventer grondoppervlak heeft namelijk een agrarische bestemming en wordt ingezet voor de voedselproductie. De 'traditionele' verhouding is sociaal en economisch echter volop in verandering. Dit biedt kansen om de wisselwerking te verstevigen en daarmee bij te dragen aan de economische vitaliteit en toekomstbestendigheid van het buitengebied.

In het Oude Hoevenlandschap - dekzandrug, waar het projectgebied is gelegen, ligt de ambitie op meer wisselwerking tussen platteland en de stad. Veiligheid, gezond leven en een duurzame toekomst. Voor de ontwikkelrichting in dit gebied ligt de focus op agrarisch, natuur en ecologie en hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed.


#### Conclusie

Met dit project wordt een functie op een bestaand (woon)erf uitgebreid in de bestaande bebouwing. Het toevoegen van nieuwe gebouwen is niet noodzakelijk. Het trainings- en inspiratiecentrum wordt gebruikt door mensen uit de stad en omliggende steden. Hiermee wordt de wisselwerking tussen het platteland en de stad versterkt. Uit hoofdstuk 4 blijkt, dat het toevoegen van deze functie geen negatieve gevolgen heeft voor de omliggende agrarische bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de Omgevingsvisie Deventer.

### 3.3.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

#### *Duurzaamheid*

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in



2030 klimaat- en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren was voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 'Op weg naar een duurzaam evenwicht' vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan 8 beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming van bestaande woningbouw en verduurzaming van bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

De uitvoeringsagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie, innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen, zal de gemeente die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

#### *Bouwrijp maken*

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren.


Voor de beoogde ontwikkeling zijn geen bouw en of verbouwwerkzaamheden noodzakelijk.

#### *Energie*

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met bijvoorbeeld een quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen onder andere de volgende maatregelen overwogen worden:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Door de initiatiefnemer is een aantal maatregelen genomen om de duurzaamheid en het beperken van energiegebruik te bevorderen, zoals zonnepanelen op het dak van de bijgebouwen.



## Conclusie

In het voorliggend plan wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsambities van de gemeente Deventer.

## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Naast het feit dat ontwikkelingen in het projectgebied binnen het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente tot stand moeten komen, moet rekening worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het projectgebied. Uitgangspunt voor de ruimtelijke onderbouwing is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat.

### 4.1 Duurzaamheid en Energie

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Voor de ontwikkeling worden geen nieuwe gebouwen en aanpassingen aan het erf voorgesteld. Alle activiteiten vinden plaats in de bestaande gebouwen. Hierdoor wordt efficiënt omgegaan met ruimtegebruik. Op de bestaande (bij)gebouwen zijn reeds zonnepanelen aangebracht.

#### Toetsing

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in het voorliggend plan voldoende aandacht is besteed aan het aspect duurzaamheid en energie.

### 4.2 Geluid

#### Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

#### Toetsing

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke (Wet geluidhinder) geluidzone van de Blankenadijk. De beoogde activiteiten worden in het kader van de Wet geluidhinder niet gezien als geluidgevoelige objecten zoals woningen. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. In paragraaf 4.6 wordt de externe werking van de activiteiten op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) getoetst. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen nadelige effect hebben op de omgeving.

### 4.3 Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.



## Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Ook maakt het projectgebied geen deel uit van de EHS/NNN. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden liggen op circa 8 kilometer afstand. Het gaat om het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gelet op het huidige gebruik van het projectgebied, de ligging in een bebouwingslint, de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden kunnen directe effecten, zoals verstoring of verontreiniging, op de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

### *Natura 2000-gebieden: impact stikstofdepositie*

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Ook kleinschalige initiatieven kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie en moeten om die reden daarop worden beoordeeld. Voor kleine plannen waarvan op voorhand (en goed gemotiveerd) kan worden onderbouwd dat deze - vanwege bijvoorbeeld de grote afstand tot Natura 2000-gebieden - geen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de relevante Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven. Hiermee geeft het ministerie ruimte voor een kwalitatieve onderbouwing voor kleine projecten waarvan op voorhand met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen (significant) negatief effect verwacht kan worden op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

## Toetsing

Negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van het toekomstige gebruik van de locatie zijn niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is voor de gebruiksfase een stikstofonderzoek met een AERIUS-berekening uitgevoerd, zie hiervoor bijlage 1 bij de toelichting. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat tijdens de gebruiksfase geen negatieve effecten op deze gebieden ontstaan. Daarop hoeft voor dit project op dit punt geen vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd.

## Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.


## Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt. Daarom is het uitvoeren van een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

## 4.4 Archeologie

### Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet,



waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden, zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

### **Toetsing**

Het woonerf heeft deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1'. Bij deze dubbelbestemming zijn werkzaamheden tot 100 m<sup>2</sup> en ondieper dan 50 cm vrijgesteld van archeologische voorwaarden.

Het bijgebouw, waar de activiteiten plaatsvinden is niet voorzien van deze aanduiding. Daarnaast, zoals eerder beschreven, vinden er geen bouw- of verbouwwerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **Toetsingskader**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten (Bevi, Bevb, Bevt). Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden.

### **Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer**

Het is de ambitie van de gemeente Deventer om door middel van het optimaal combineren van bedrijvigheid en ruimtelijke ontwikkeling een verantwoord niveau van fysieke veiligheid voor de samenleving binnen de gemeentegrenzen te creëren.

Het doel van de omgevingsvisie externe veiligheid is om beleid te formuleren dat deze ambitie mogelijk maakt. Daarbij gaat het allereerst om het opheffen van onveilige situaties. Daarnaast is het de bedoeling om de veiligheid te handhaven en te voorkomen dat nieuwe onveilige situaties ontstaan. Deventer is een dynamische stad en dat moet zo blijven. Door middel van slimme randvoorwaarden, inventieve oplossingen en preventieve maatregelen kan die dynamiek worden gecombineerd met veiligheid voor de burgers op de lange termijn.

De projectlocatie is gelegen in deelgebied 'Buitengebied'. Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden wat betreft plaatsgebonden en groepsrisico.

	Overschrijding grenswaarde PR $10^{-6}$ voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR $10^{-6}$ voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW1) groepsrisico	Toename groepsrisico
woongebieden	niet acceptabel	<i>nieuw</i> niet acceptabel	niet acceptabel	Acceptabel onder optimaal planontwerp zonder nieuwe risicobronnen
		<i>bestaand</i> niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren		
buitengebied	niet acceptabel	<i>nieuw</i> niet acceptabel	niet acceptabel	Acceptabel onder optimaal planontwerp
		<i>bestaand</i> niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren		

### Toetsing

Het trainings- en inspiratiecentrum kan worden gezien als een beperkt kwetsbaar object. In de omgeving zijn geen relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het projectgebied ligt op circa 180 meter vanaf aardgastransportleidingen, binnen de invloedsafstand voor het groepsrisico, waardoor er een verantwoording van het groepsrisico opgesteld dient te worden op basis van artikel 12 van het Bevb.

### Verantwoording

De gemeente Deventer heeft in de Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015 een kaart opgenomen die de hoogte van het groepsrisico weergeeft per 1 april 2015. Er is gekozen voor drie klassen om de hoogte van het groepsrisico weer te geven. Een zeer laag groepsrisico (groen), lager dan 10% van de oriënterende waarde. Een hoog groepsrisico, hoger dan 1 maal de oriënterende waarde (rood), en een klasse daartussen (oranje/geel) hoger dan 10% en lager dan 100% van de oriënterende waarde.

Het projectgebied ligt in een 'groen' gebied waar het groepsrisico van de tracés van de hogedrukaardgasbuisleidingen laag is. Gezien het zeer lage groepsrisico (10% van de oriënterende waarde) zal het toevoegen van het trainings- en inspiratiecentrum, waar zelfredzame mensen aanwezig zijn en waar in de omgeving genoeg uitwegen zijn om vanaf de bron te vluchten, geen probleem zijn. Het toevoegen van de functie zal ook geen significante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan


## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

### Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen (buitengebied) en gemengde gebieden.

### Toetsing





### *Interne werking op het project*

Het initiatief bevat geen oprichting van nieuwe geluid- of geurgevoelige objecten. Het bijgebouw voor de trainingen/seminars en dergelijke is wel een beperkt kwetsbaar objecten. In de omgeving van de locatie zijn geen inrichtingen aanwezig met richtafstanden voor gevaar die reiken tot in het projectgebied. Er liggen wel twee hogedruk aardgasleidingen nabij het projectgebied. In paragraaf 4.5 wordt hierop nader ingegaan.

### *Externe werking van het project*

De activiteiten binnen het initiatief zijn niet als zodanig opgenomen in bijlage I van de VNG-brochure. De milieueffecten worden als gering beschouwd en vergelijkbaar met de activiteit 'conferentieoorden en congrescentra', waarvoor de maximale richtafstand 10 meter bedraagt voor geur, geluid en gevaar (milieucategorie 1). Tussen de beoogde activiteit en de dichtstbijzijnde woning Blankenadijk 1 is de afstand groter dan 10 meter, zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

## **4.7 Geur**

### **Toetsingskader**

Het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna activiteitenbesluit) of de Wet geurhinder en veehouderij vormen het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven bij de zogenaamde type B en type C veehouderijen. Met minimum afstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder.

### **Toetsing**

Omdat het initiatief geen oprichting van nieuwe geurgevoelige objecten of nieuwe geurbronnen mogelijk maakt, hoeft geur van veehouderijen in deze procedure niet te worden beoordeeld.

Geur van veehouderijen vormt geen belemmering voor het doorgaan van het project.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

### **Toetsingskader**

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan voldoet hieraan als het een toename van minder dan 3% van de grenswaarden tot gevolg heeft.

### **Toetsing**

Het projectgebied ligt in het buitengebied waar de luchtkwaliteit over het algemeen beter is dan in stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking van 108 motorvoertuigen per etmaal. Door middel van de NIBM-tool is berekend of de toename niet in betekenende mate is.

Tabel 4.1 NIBM-tool

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	105
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,08
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Uit de NIBM-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,08 µg/m<sup>3</sup> en van fijn stof van 0,02 µg/m<sup>3</sup> (zie tabel 4.1). De fijnstof toename blijft onder de 1,2 µg/m<sup>3</sup>. De grens van 1,2 voor NO<sub>2</sub> wordt ook niet overschreden.

Gelet op het vorenstaande kan dan ook gesteld worden dat het voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging.

## 4.9 Water

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel. Ter invulling van de watertoets is de ontwikkeling aangemeld via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het resultaat van de watertoets geeft aan dat de 'normale procedure' van toepassing is voor dit plan, zie bijlage 2. Voor de ontwikkeling is overleg geweest met het waterschap. Uit dit overleg is gebleken dat de normale procedure niet noodzakelijk is, omdat het plan uitsluitend voorziet in het toestaan van een functie in bestaande bebouwing en het verharde oppervlak niet toeneemt.

Ten oosten van het projectgebied, langs de Blankenadijk, is een watergang gelegen die in beheer is bij Waterschap Rijn en IJssel. Voor deze watergang geldt dat de onderhoudsstrook gewaarborgd blijft. Met de onderhavige ontwikkeling wordt deze onderhoudsstrook niet belemmerd. Onderhoud vindt namelijk vanaf de openbare weg plaats.

Gelet op het voorgaande zijn er uit oogpunt van waterhuishouding geen bezwaren tegen het plan. Waterschap Rijn en IJssel heeft bevestigd dat er geen waterschapsbelangen spelen. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.



## 4.10 Bodem

### Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van de projectlocatie geldt op basis van het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. Aangenomen kan worden dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### Toetsing

De afweging om de gronden ten behoeve van de woonfunctie te kunnen gebruiken heeft in het verleden plaatsgevonden daar er op basis van het geldende bestemmingsplan een woonbestemming geldt. Daarom kan worden aangenomen dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goede bodemkwaliteit voor de beoogde functies. Een nieuw bodemonderzoek is niet noodzakelijk omdat er met dit project geen sprake is van een bouwactiviteit.

## 4.11 Cultuurhistorie

### Toetsingskader

Met de wijziging van het Bro per 1 januari 2012 dienen gemeenten nadrukkelijk aandacht te besteden aan het aspect cultuurhistorie. De ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

### Toetsing

De zomer- en de winterboerderij op het erf zijn karakteristiek, zowel de op zichzelf staande gebouwen als het ensemble van de beide boerderijen. Ook het kookgedeelte en de opkamer in de zomerboerderij hebben een cultuurhistorische waarde.

Het bijgebouw heeft geen cultuurhistorische waarde. Het voorliggende plan behoudt de bestaande bebouwing in haar karakteristieke ensemble en vorm. Op deze wijze wordt de cultuurhistorische waarde van het erf beschermd.

## 4.12 Kabels en leidingen

### Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een KLIC-melding in kaart gebracht.

### Toetsing

Er zijn geen hoofdleidingen aanwezig in en nabij het projectgebied waar met dit project rekening mee gehouden moet worden.

### **4.13 Mer-beoordeling**

De milieueffectrapportage (MER) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of een milieuvergunningsprocedure. In de bijlage 1 onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn onder categorie D 11.2 voor aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject drempelwaarden aangegeven waarboven een m.e.r. beoordelingsplicht geldt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit-m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het Besluit. Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich ervan moet vergewissen dat de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen verder m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Binnen het projectgebied worden geen nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt. Er wordt uitsluitend een functie toegestaan binnen de bestaande gebouwen. Overigens is op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

### **4.14 Verkeer en parkeren**

#### **Parkeren**

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van de beleidsregel parkeren (versie 2015) van de gemeente Deventer. Voor het juiste kencijfer wordt de gebiedsindeling parkeernormen van de gemeente Deventer gehanteerd. Op basis van deze kaart ligt de projectlocatie in het buitengebied. Het parkeerbeleid van de gemeente gaat ervan uit dat op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte moet gebruik worden gemaakt van de Nota Parkeernormen Deventer 2013. In deze nota zijn geen normen opgenomen voor de beoogde functie. De functie evenementenhal/congresgebouw is wel opgenomen, maar hiervoor zijn echter geen parkeernormen benoemd. Daarom is voor het berekenen van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de kengetallen van de meest recente CROW publicatie 381. Hierin zijn eveneens de beoogde functies niet opgenomen, maar zijn wel parkeernormen voor een evenementenhal/congresgebouw benoemd. Deze gelden echter niet voor het buitengebied. Voor de parkeerbehoefte is daarom gebruikgemaakt van de maximale parkeernorm, rest bebouwde kom in sterk stedelijk gebied (stedelijkheidsgraad gemeente Deventer).

Op basis van het bovenstaande geldt voor een evenementenhal/congresgebouw een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 54 parkeerplaatsen. Op het terrein is hiervoor ruim voldoende ruimte. Naast de paardenwei is namelijk een half verhard terrein aanwezig waar +/- 63 auto's geparkeerd kunnen worden. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

In onderstaand figuur is de dit gebied weergegeven.



Afbeelding 4.1 luchtfoto met daarin de parkeerplaatsen geprojecteerd



## **Verkeer**

Voor de verkeersgeneratie van de beoogde functie en voor een evenementenhal/congresgebouw zijn geen kengetallen beschikbaar. Uitgaande van de maximale parkeerbehoefte van 54 parkeerplaatsen, komt dit neer op 108 mvt per etmaal, ervan uitgaande dat er één training/workshop per dag wordt georganiseerd.

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Deventer. Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel wordt ontsloten op de Blankenadijk, die in noordelijke richting via de Zuidloerweg en Braakmanssteeg wordt ontsloten op de A1. Het centrum van Deventer is op circa 14 km van het perceel gelegen, Bathmen op circa 3 km.

Deze wegen en direct omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen. Gelet hierop wordt dan ook gesteld dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de met deze ruimtelijke onderbouwing beoogde ontwikkeling.



## Hoofdstuk 5      **Uitvoerbaarheid**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **5.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerp van de omgevingsvergunning worden zes weken ter inzage gelegd. Na beoordeling van de eventuele zienswijzen wordt een besluit genomen over het verlenen van de vergunning.

In het kader van participatie zijn omwonenden op de hoogte van de situatie. omwonende zijn vanaf het begin geïnformeerd. Tevens is de locatie meermalen gebruikt voor en door de buurt wanneer er een activiteit gepland waren. Te denken valt aan een informatieavond van de Stichting Natuurlijk Zuidloo.

### **5.2      Economische uitvoerbaarheid**

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie). Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft.



## **Hoofdstuk 6      Afweging en Conclusies**

### **6.1      Aanleiding**

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3<sup>o</sup> van de Wabo. waarmee het trainings- en inspiratiecentrum en de verhuur hiervan in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

### **6.2      Afweging**

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks- als provinciaal- en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

### **6.3      Conclusie**

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.







## Bijlagen bij de onderbouwing





## **Bijlage 1 Stikstofonderzoek**

# RHO ADVISEURS - MEMO

**DATUM** 4 augustus 2021  
**KENMERK** 20211026\_0017JT  
**VAN** Jasper Tromp

**PROJECT** Bathmen - Blankenadijk 2  
**OPDRACHTGEVER** De Rosse  
**BIJLAGE(N)** AERIUS berekening

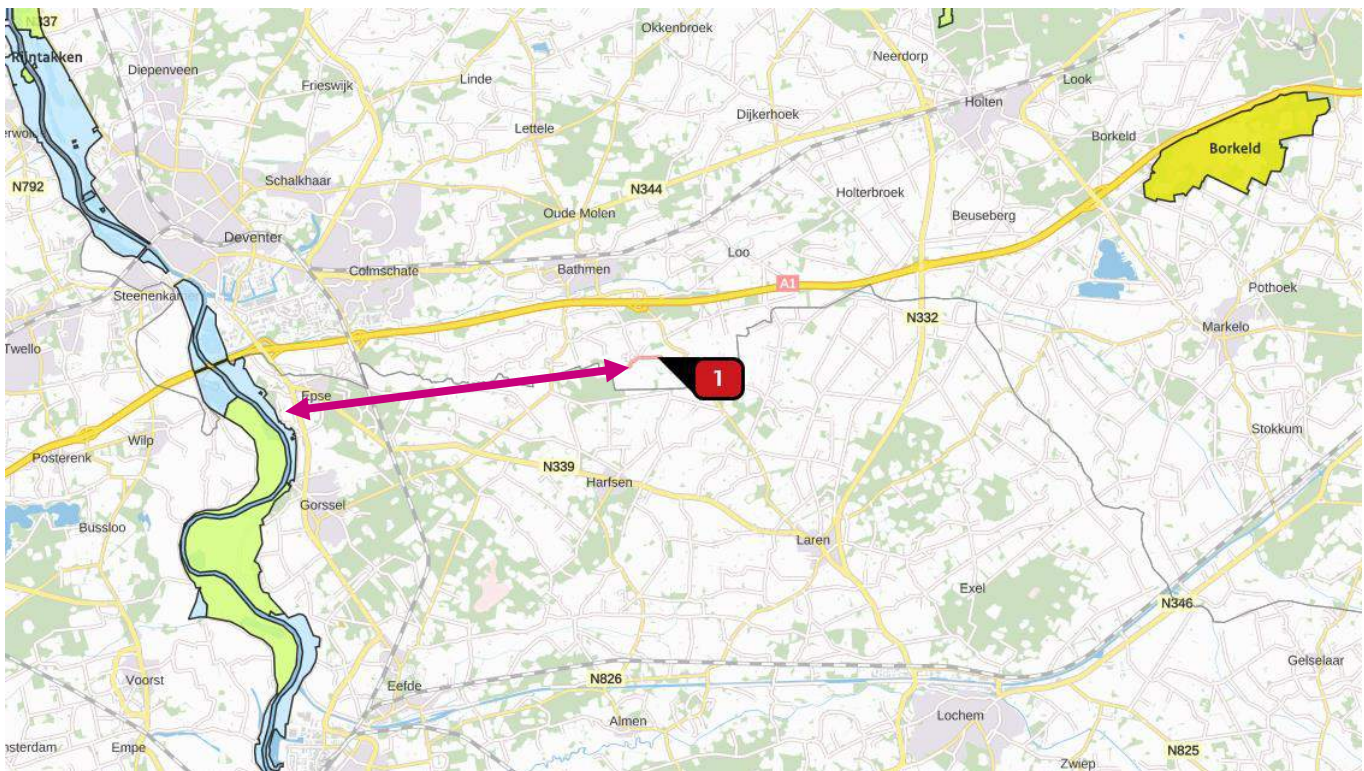
## STIKSTOFBEREKENING

### 1. INLEIDING

Aan de Blankenadijk 2 te Bathmen is trainings- en inspiratiecentrum 'De Rosse' gevestigd. De eigenaren, ook wonend aan de Blankenadijk 2 te Bathmen, willen de locatie kunnen verhuren aan derden. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

Het projectgebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000 gebied 'Rijntakken' ligt op circa 8 km ten westen van de ontwikkeling (zie figuur 1). Op basis van de aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn effecten als ruimtebeslag, versnippering, verdroging, verontreiniging of verstorende effecten (geluid, licht en trillingen) uitgesloten. De enige factor met een mogelijk effect op Natura 2000 is stikstofdepositie.

Met het programma AERIUS Calculator 2020 is een berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase om de stikstofdepositie binnen Natura 2000 gebieden in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming.



Figuur 1 Ligging projectlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden

# RHO ADVISEURS

---

## ONDERZOEK

### Uitgangspunten aanlegfase

De activiteiten vinden plaats in een bestaan (bij)gebouw die al is ingericht als trainings- en inspiratiecentrum. Voor de ontwikkeling zijn dan ook geen aanleg/ bouwwerkzaamheden. Voor deze fase is dan ook geen AERIUS-berekening noodzakelijk.

### Exploitatiefase

Tijdens de gebruiksfase kunnen zowel de verkeersbewegingen als de bedrijfsactiviteiten gevolgen hebben voor stikstof.

#### *Verkeersgeneratie*

Voor de verkeersgeneratie van de beoogde functie en voor een evenementenhal/ congresgebouw zijn geen kengetallen beschikbaar. Uitgaande van de maximale parkeerbehoefte 54 parkeerplaatsen, komt dit neer op 108 mvt per etmaal lichte motorvoertuigbewegingen per dag ten behoeve en bezoekers.

Het perceel wordt ontsloten op de Blankenadijk, die in noordelijke richting via de Zuidloerweg en Braakmanssteeg waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld.

De emissie vanwege het wegverkeer is eerst middels AERIUS bepaald op in totaal 15,3 kg NO<sub>x</sub> per jaar en 1,5 kg NH<sub>3</sub> per jaar. Omdat wegverkeer niet verder wordt berekend dan 5 km van het plangebied en het meest nabijgelegen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied op grotere afstand ligt, is het brontype daarna (in een tweede berekening) aangepast naar "Anders" waarbij deze emissies handmatig zijn ingevoerd. Op die manier wordt de verkeersbijdrage ook op afstanden verder dan 5 km berekend.

#### **Bedrijfsactiviteiten**

Voor de verhuur gaat het bedrijf geen extra gas gebruiken. Het Bijgebouw wordt elektrisch verwarmd door de aanwezige zonnepanelen.

## Resultaten en conclusie

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Derhalve staat de Wet natuurbescherming de uitvoering van het project niet in de weg. De berekeningen zijn opgenomen als bijlagen bij deze memo.

*Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.*

*De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH<sub>3</sub>) en/of stikstofoxide (NO<sub>x</sub>).*

*Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).*

## Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	Keizerstraat, 7411HD Deventer

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Blankenadijk 2 - Bathmen	RvUQmeK8XCq2	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
04 augustus 2021, 10:53	2021	Berekend voor natuurgebieden

## Totale emissie

	Situatie 1
NOx	15,30 kg/j
NH <sub>3</sub>	1,50 kg/j

## Resultaten

Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

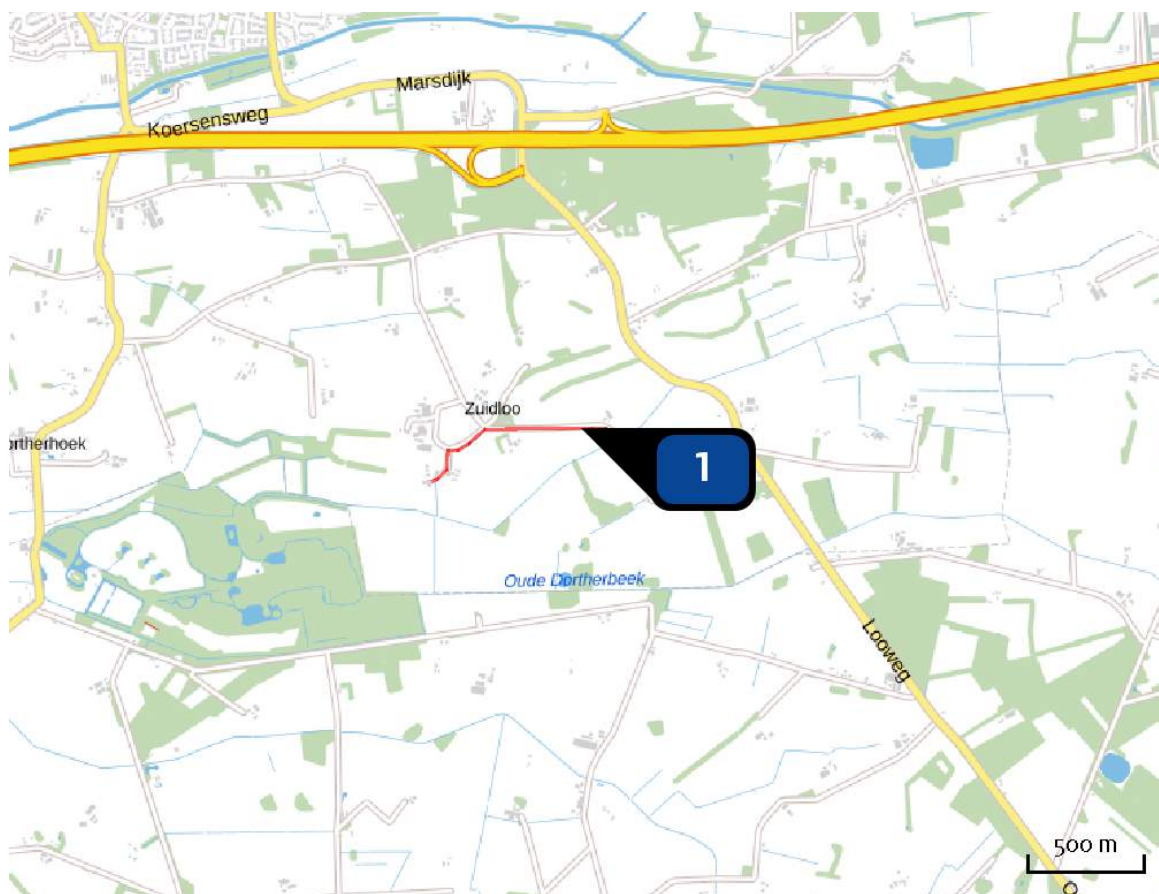
Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

## Toelichting

Gebruik



Locatie  
Situatie 1



Emissie  
Situatie 1

Bron Sector	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #0056b3; color: white; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">1</div> <div> <p>Bron 1</p> <p>••• Anders...   Anders...</p> </div> </div>	1,50 kg/j	15,30 kg/j

Emissie  
(per bron)  
Situatie 1



Naam	<b>Bron 1</b>
Locatie (X,Y)	<b>218155, 471946</b>
Uitstoothoogte	<b>0,0 m</b>
Warmteinhoud	<b>0,000 MW</b>
Temporele variatie	<b>Continue emissie</b>
NOx	<b>15,30 kg/j</b>
NH <sub>3</sub>	<b>1,50 kg/j</b>

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020\_20210525\_2040287d5b

Database versie 2020\_20210713\_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>



## **Bijlage 2 Watertoets**

**datum** 4-8-2021  
**dossiercode** 20210804-7-27303

Doetinchem, {datum}

Betreft: wateradvies Blankenadijk 2- Bathmen

Geachte heer/mevrouw Jasper Tromp,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan van grote invloed kan zijn op de waterhuishouding. U volgt de **normale procedure**. Dit houdt in dat u contact opneemt met het waterschap om in overleg te treden over een goede invulling van de waterbelangen in het plan.

In een startoverleg kan gezamenlijk bepaald worden welke wateraspecten een rol spelen en tot welk detailniveau deze uitgewerkt dienen te worden. Dit kan ook betekenen dat er een waterhuishoudkundig plan, een geohydrologisch onderzoek of een uitgebreide analyse van het huidige watersysteem noodzakelijk is. Gezamenlijk wordt er invulling gegeven aan de wateraspecten. Als er overeenstemming is over de inhoud van de waterparagraaf kan u de tekst opnemen in de toelichting van het ruimtelijk plan. Hieronder hebben wij onze uitgangspunten toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

Waterschap Rijn en IJssel

Postbus 148,

7000AC Doetinchem

T: 0314 369 369

F: 0314 343 258

E: [info@wrij.nl](mailto:info@wrij.nl)

W: [www.wrij.nl](http://www.wrij.nl)

**Water in ruimtelijke plannen; uitgangspunten van waterschap Rijn en IJssel**

**5-3-2021**

## Over dit document

In 2015 is de beleidsnotitie Water Raakt! bestuurlijk vastgesteld. De waterschappen Vechtstromen (WVS), Drents Overijsselse Delta (WDOD) en Rijn en IJssel (WRIJ) hebben in Water Raakt! beschreven wat hun visie is ten aanzien van stedelijk waterbeheer. In deze uitgangspuntennotitie wordt dit uitgewerkt tot concrete uitgangspunten voor de weging van het waterbelang bij ruimtelijke plannen (watertoets). Ook de uitgangspunten voor waterbeheer in het landelijk gebied zijn hierin opgenomen.

## Doelgroep en toepassing

De uitgangspunten in dit document vormen het vertrekpunt voor het overleg tussen waterschap en initiatiefnemer en/of gemeente over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en hun effect op het watersysteem.

## Leeswijzer

Per thema wordt beschreven welke uitgangspunten het waterschap hanteert in de weging van het waterbelang bij ruimtelijke plannen (Watertoets).

1. Doel
2. Uitgangspunten
3. Vragen voor de bepaling van de weging van het waterbelang
4. Welke ontwikkelingen voorzien we de komende jaren ?

## Ontwikkelingen / vervolg

Bij het opstellen van deze notitie is waar mogelijk rekening gehouden met de aankomende invoering van de Omgevingswet.

## 1 Samenwerken aan ruimte voor water

*In dit hoofdstuk gaan we in op de bedoeling van de weging van het waterbelang en hoe we dat vormgeven.*

### 1. Doel

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water, dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Essentieel is dat het aspect water vanaf de start van de ontwikkeling van een ruimtelijk plan goed aan de orde komt. Elke ruimtelijke ontwikkeling biedt de kans om de wateraspecten integraal mee te nemen, zodat de doelstellingen van het plan optimaal gerealiseerd kunnen worden, zonder dat dit nadelen heeft voor de omgeving, zoals verdroging of wateroverlast.

De Watertoets is één van de instrumenten om dit te bereiken. De watertoets is het middel om de afweging van waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming met elkaar in gesprek brengt.<sup>[1]</sup>In het gezamenlijk gesprek kan ook onderzocht worden of er kansen zijn om andere maatschappelijke doelen mee te koppelen.

Het waterschap wil samen met gemeenten werken aan een gezamenlijke visie op water. Ook bewoners en andere belanghebbenden kunnen meewerken aan de uitwerking hiervan. We adviseren in de omgevingsvisie en omgevingsplannen in de waterparagraaf een stapsgewijze benadering van het huidige en toekomstige watersysteem op te nemen. Deze bestaat uit de volgende stappen:

1. Omschrijf het huidig watersysteem
2. Omschrijf de visie op het watersysteem in het plangebied. Houdt hierbij rekening klimaatontwikkeling en benut uitkomsten uit stresstesten voor wateroverlast, droogte, hitte en overstroming.
3. Omschrijf de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem
4. Omschrijf welke maatregelen worden genomen om met de gevolgen om te gaan. Hierbij geldt als uitgangspunt, dat de ontwikkeling waterneutraal en klimaatrobust is.

## ● **Weging van het waterbelang (watertoets)**

Een goed gesprek tussen initiatiefnemer, gemeente en waterschap over de kansen en aandachtspunten van water in een plangebied in de startfase van de planvorming maakt een integrale aanpak mogelijk. Met behulp van de watertoets kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de watertoets moeten worden doorlopen. We maken onderscheid in de volgende drie resultaten van de watertoets:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van Waterschap nodig
2. Korte procedure: plan past binnen uitgangspunten van het waterschap, per omgaande positief wateradvies.
3. Normale procedure: afstemming met initiatiefnemer om tot maatwerk te komen. Opties in beeld brengen en keuzes motiveren.

## ● **Welke ontwikkelingen voorzien we de komende jaren?**

De implementatie van de Omgevingswet zal veel veranderen. De gemeenten moeten de wateraspecten in hun omgevingsvisies opnemen, en het overleg met de waterschappen speelt hierin een belangrijke rol. Goede afstemming vanaf het begin van het planproces is belangrijk voor het stellen van lokale prioriteiten, lokale sturing en duidelijkheid voor initiatiefnemers.

De waterschappen kunnen een eigen visie opstellen en de aan water gebonden waarden vastleggen.

### **1. Beheer en onderhoud (en inrichting)**

*Het waterschap is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van oppervlaktewater.*

#### ● **Doel**

Het beheer en onderhoud van het watersysteem is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden of te verbeteren. Het gaat bij watergangen zowel om waterkwantiteit en -kwaliteit, als om beeldkwaliteit en waterbeleving. Het reguliere onderhoud bestaat voornamelijk uit het maaien van de water- en oevervegetatie.

#### ● **Uitgangspunten**

Het beheer en onderhoud van het watersysteem dient met het reguliere onderhoudsmaterieel van het waterschap (of zijn aannemers) mogelijk te zijn. In situaties waar de ruimte beperkt is, bijvoorbeeld bij stedelijke herontwikkeling, is vroegtijdige afstemming met het waterschap nodig om te komen tot maatwerk.

In de Legger zijn kern- en beschermingszones vastgelegd, waarin de breedte van onderhoudsstroken is opgenomen. De onderhoudsstroken dienen vrij gehouden te worden van obstakels.

De beheervorm en -frequentie wordt afgestemd op de functie die aan de watergang is toegekend. Hierbij wordt ook rekening gehouden met recreatief medegebruik en natuurwaarden. Dit wordt in een streefbeeld voor het onderhoud vastgelegd. Met name in stedelijk gebied wordt daarbij ook afgestemd met de gemeentelijke onderhoudsdiensten. Ook kunnen afspraken gemaakt worden over onderhoud door andere partijen.

#### ● **Vragen voor de weging van het waterbelang**

- Overweegt u water aan te leggen of te dempen, of aan te passen?
- Ligt in of nabij het plangebied een watergang?

1. Bij wijzigingen aan het watersysteem en werkzaamheden in de kern- en beschermingszone is de Keur van het waterschap van toepassing en gelden algemene regels of een vergunningplicht.

### **1. Waterveiligheid en waterkeringen**

*Het waterschap beschermt zijn inwoners tegen overstromingen*

## ● Doel

Met de aanleg en instandhouding van waterkeringen beschermen we inwoners tegen overstromingen door rivieren. Primaire en regionale waterkeringen hebben een functie voor de waterveiligheid, overige keringen en kades voor het beperken van wateroverlast.

Met de benadering van meerlaagse veiligheid waarborgen we niet alleen het veiligheidsniveau van de dijken, maar bevorderen we ook het verstandig gebruik van de ruimte die beschermd wordt door waterkeringen. We willen de gevolgen van overstromingen beperken door een passende ruimtelijke inrichting en calamiteitenbestrijding.

## ● Uitgangspunten

Het winterbed van rivieren en waterkeringen met bijbehorende beschermingszones hebben als primaire functie het bieden van veiligheid tegen overstromingen. Ontwikkelingen in deze gebieden zijn enkel toegestaan, als ze het functioneren ervan niet belemmeren. Zo mag de sterkte van een waterkering niet aangetast worden en het onderhoud aan de waterkering niet belemmerd worden. Bij werkzaamheden in de keurzone van de waterkering dient in overleg met het waterschap een watervergunning aangevraagd te worden.

We staan open voor robuuste oplossingen waarin de veiligheid is geïntegreerd in het ontwerp, bijvoorbeeld multifunctionele waterkeringen. Zo kunnen we verschillende ruimtelijke opgaven combineren.

Het werken aan meerlaagse veiligheid is maatwerk. We adviseren gemeenten en ontwikkelaars om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig vorm te geven dat de gevolgen van een overstroming en wateroverlast beperkt blijven. Dit betekent o.a. dat bij voorkeur niet gebouwd wordt in laaggelegen gebieden; dat kwetsbare functies en vitale infrastructuur aangelegd worden boven het niveau waarop het water kan komen in geval van een overstroming.

## ● Vragen voor de weging van het waterbelang

- Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade) ?
- Ligt het plangebied in winterbed van een rivier of een overstromingsgevoelig gebied?

## ● Welke ontwikkelingen voorzien we de komende jaren ?

Primaire keringen worden in de periode 2017-2023 voor de eerste keer beoordeeld op basis van de nieuwe normen. We verwachten dat veel keringen niet voldoen aan de nieuwe normen en versterkt moeten worden. Dit betekent dat het profiel kan wijzigen en beschermingszones aangepast (lees verbreed) kunnen worden.

## 1. Klimaatadaptatie

*Het waterschap anticipeert samen met de gemeente op klimaatverandering*

## ● Doel

Het watersysteem zo inrichten, dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden. Bevorderen om bewuste keuzes te maken om risico's te beperken of accepteren. De klimaatverandering heeft betrekking op onze taken voor waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Om inzicht te krijgen in de kwetsbaarheid voor weersextremen brengen alle gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk samen met de betrokkenen in hun gebied de kwetsbaarheid voor weersextremen in beeld met een stresstest, voor zover dat nog niet is gebeurd. De



stresstesten worden vervolgens iedere zes jaar herhaald. In de gemeentelijke stresstesten worden de volgende effecten van klimaatverandering in beeld gebracht: wateroverlast (door zowel hoosbuien als langdurige regen), hittestress, droogte en overstromingen. Het waterschap adviseert en ondersteunt gemeenten bij de stresstesten.

## ● Uitgangspunten

Een ruimtelijk plan is in principe waterneutraal, dus veroorzaakt geen wijziging van waterpeilen of aan-/afvoer van water. Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Door versnelde afvoer van hemelwater wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar op benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater.

Om versnelde afvoer tegen te gaan hanteren we bij ruimtelijke plannen de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden op de plek waar het valt. Hiervandaan kan het infiltreren in de bodem of vertraagd worden afgevoerd naar het watersysteem.

In ruimtelijke plannen met een toename van verharding zijn infiltratie- of waterbergende voorzieningen nodig om het plan waterneutraal te maken. Uitgangspunten voor het ontwerp van infiltratie- en waterbergingsvoorzieningen zijn:

- In landelijk gebied is een regenbui  $T=10+10\%$  maatgevend. De hoeveelheid neerslag die valt in deze bui moet in het plangebied worden geborgen, waarna dit kan infiltreren of vertraagd wordt afgevoerd.
- In bebouwd is een regenbui  $T=100+10\%$  maatgevend voor de dimensionering van de waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierbij mag het waterpeil vanuit het oppervlaktewater tot aan straatpeil stijgen, waarbij geen waterschade aan bouwwerken, hoofdinfrastructuur en spoorwegen mag ontstaan.

Een uitgebreidere toelichting op de uitgangspunten en de berekening van de bergingsopgave is te lezen in de bijlage Uitgangspunten voor waterneutraal bouwen.

Bij ontwikkelingen met een toename van verharding groter dan  $1500 \text{ m}^2$  kan het waterschap vragen om waterhuishoudkundig plan, dat aantoont dat de wijze van berging effectief is, en dat er geen effecten zijn op het omliggende gebied. Daarnaast vraagt in stedelijk gebied ook de interactie met riolering om bijzondere aandacht.

Verder adviseren we om bewust te zijn van de gevolgen van (kortdurende) extreme buien met een intensiteit van 60-150 mm/uur. Bij deze buien kan niet al het water verwerkt worden door de riolering en zal water op straat kunnen ontstaan. Het ontwerp van een wijk bepaalt waar het water naar toe kan stromen en waar schade ontstaat. Door middel van een stresstest kan een beeld gevormd worden van de robuustheid en klimaatbestendigheid van het systeem.

We streven naar afkoppeling van bestaand verhard oppervlak van het rioolstelsel. Zo ontlasten we het rioolstelsel en de rioolwaterzuiveringen en verminderen we de kans op vervuilende overstorten van het gemengd riool. Bij afkoppeling van bestaand verhard oppervlak moet minimaal 20 mm hemelwater in een infiltratievoorziening geborgen worden. Als de overlaat van het hemelwater-rioolstelsel op dezelfde watergang loost als voorheen de gemengde overstort, dan is geen extra berging noodzakelijk. Als de overlaat loost op een andere watergang, dan zal bui  $T=100+10\%$  vertraagd afgevoerd moeten worden.

Bij voorkeur worden natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, regionale waterbergingsgebieden en overstromingsvlaktes niet bebouwd. In waterbergingsgebieden zijn ontwikkelingen enkel toegestaan, als ze het functioneren van het waterbergingsgebied niet belemmeren.

## ● Vragen voor de weging van het waterbelang

- Heeft het plan uitbreiding van het verhard oppervlak met meer dan  $1500 \text{ m}^2$  tot gevolg?
- Bevindt het plan zich in een laaggelegen gebied of beekdal?
- Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast?
- Is het plangebied gevoelig voor hittestress?
- Ontstaat schade aan bouwwerken als enkele uren 30 cm water op straat staat?

## ● Welke ontwikkelingen voorzien we?

Wanneer met de stresstesten de kwetsbare plekken voor weersextremen in kaart zijn gebracht, zal gewerkt gaan worden aan een aanpak om te komen tot een meer waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting. Hiervoor zal een samenwerking tussen de verschillende overheden en betrokkenen in het gebied nodig zijn.

## 1. Waterkwaliteit (Schoon water)

*Waterschappen zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater*

### ● Doel

De kwaliteit van het oppervlaktewater op orde brengen en houden. Hiervoor zijn afspraken vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water (KRW). De waterschappen hebben voor alle wateren in hun beheersgebied aangegeven wat de ecologische doelstellingen zijn. Voor de chemische kwaliteit zijn normen vastgelegd door de EU. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg hebben en de doelstellingen vanuit de KRW niet belemmeren.

De oppervlaktewaterkwaliteit kan een risico vormen voor de volksgezondheid. Bij ontwikkelingen in stedelijk gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke kwetsbaarheid van de waterkwaliteit voor droge perioden. Met name ondiepe, kleine, stagnante en geïsoleerde wateren, zoals retentievijvers, en moerasachtige watersystemen, kunnen gevoelig zijn voor blauwalg en botulisme.

### ● Uitgangspunten

Schoon hemelwater wordt, waar mogelijk, binnen het plangebied in de bodem geïnfiltreerd. Wanneer vanuit het plangebied hemelwater op het oppervlaktewater wordt geloosd, mag de waterkwaliteit van het ontvangende water niet verslechteren.

Wanneer functies mogelijk gemaakt worden die een negatieve invloed op de waterkwaliteit kunnen hebben, worden deze benoemd. Ook wordt beschreven welke maatregelen worden genomen om de kwaliteit van het water te waarborgen en mogelijk in de toekomst te verbeteren. Voorbeelden van maatregelen die getroffen kunnen worden, zijn: een bodempassage in een berm of wadi of filtering d.m.v. een helofytenfilter, chemisch filter of mechanisch filter.

In stedelijk gebied streven we naar een inrichting van het watersysteem waarbij ook in droge perioden de waterkwaliteit op orde blijft. Bij voorkeur wordt hemelwater geborgen in droogvallende voorzieningen, zoals wadi's. Wanneer toch gekozen wordt voor aanleg van oppervlaktewater, zoals retentievijvers, dient in het ontwerp rekening gehouden te worden met voldoende volume, waterdiepte en verversing van het water, zodat de kans op blauwalg en botulisme zo klein mogelijk is. Bij een recreatieve bestemming moet de waterkwaliteit te waarborgen zijn.

### ● Vragen voor de weging van het waterbelang

- Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland ?
- Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater) ?

## 1. Afvalwaterketen

*Waterschappen en gemeenten zijn samen verantwoordelijk voor het goed functioneren van de afvalwaterketen.*

### ● Doel

Wij streven naar een doelmatige werking van de gehele afvalwaterketen. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat de efficiëntie van de waterzuivering wordt vergroot en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen.

Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de rioolgemalen

(overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

### ● **Uitgangspunten**

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt hemelwater in het plangebied geïnfiltreerd of geborgen en vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bestaande verharding wordt waar mogelijk afgekoppeld van de riolering. De gemeente communiceert over afgekoppelde gebieden en hieraan verbonden beperkingen voor particulieren.

Bij een toename van het afvalwater controleert het waterschap of deze mogelijk is binnen de bestaande capaciteit van de rwzi.

Persleidingen blijven bereikbaar voor beheer en onderhoud en in calamiteitenfase. Bebouwing en/of beplanting binnen de belangenstrook van de persleiding is daarom niet toegestaan.

In de milieuzonering van de rwzi's en rioolgemaal worden geen hindergevoelige functies mogelijk gemaakt.

Andere geldende voorwaarden zijn beschreven in de Beleidsregels zuiveringstechnische werken.

### ● **Vragen voor de weging van het waterbelang**

- Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?
- Ligt in of nabij het plangebied een rwzi/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?
- Wordt regenwater afgevoerd naar de afvalwaterzuivering?
- Worden bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd?
- Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?

### ● **Welke ontwikkelingen voorzien we?**

Er ontstaan juridisch mogelijkheden voor decentrale zuivering. Vooruitlopend op nieuwe regels is decentrale zuivering in de vorm van pilots bespreekbaar. Voor lozing op de bodem moet initiatiefnemer afspraken maken met gemeente. Voor lozing op oppervlaktewater met het waterschap.

## 1. **Grondwaterbeheer**

*Nieuwe ontwikkelingen ondervinden geen grondwateroverlast en veroorzaken dit ook niet.*

### ● **Doel**

We streven naar doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt. Nieuwe functies sluiten aan bij het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. Hiermee willen we structurele overlast door te hoog grondwater voorkómen en verdroging door te laag grondwater tegengaan.

### ● **Uitgangspunten**

Bij grondwaterbeheer in stedelijk gebied zijn particulieren, gemeente, provincie en waterschap betrokken, met elk hun eigen verantwoordelijkheden.

Het peilbeheer en onderhoud van het watersysteem is gericht op het handhaven van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR). Voor het grootste deel van het beheergebied is deze gewenste situatie gelijk aan de actuele situatie. In een aantal gebieden is er een doelstelling bijvoorbeeld om de verdroging van natuur te verminderen.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn ten minste grondwaterneutraal. Dit betekent dat ze niet mogen leiden tot wijziging van de grondwaterstand. We adviseren niet te bouwen in gebieden met een hoge grondwaterstand of kwel, of de bouwwijze hierop aan te passen. In zettingsgevoelige gebieden wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid en de relatief hoge grondwaterstanden. Ook als slecht doorlatende lagen in het plangebied voorkomen, worden maatregelen genomen om grondwateroverlast te voorkomen. Aangepaste bouwwijzen zijn o.a. extra ophogen of kruipruimteloos en waterdicht bouwen.

Om de bestaande grondwaterstanden op peil te houden worden in nieuwe ruimtelijke plannen voldoende maatregelen genomen om neerslag in de bodem te infiltreren of in andere voorzieningen vast te houden of te bergen. Als ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling bestaande watergangen moeten worden gedempt worden maatregelen genomen om wateroverlast als gevolg van de demping tegen te gaan.

Nieuwe functies mogen geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het grondwater. We adviseren in nieuwe bebouwing en verharding geen uitlozende en milieubelastende materialen te gebruiken.

### ● Vragen voor de weging van het waterbelang

*Zie ook vragen in 5.3*

- Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?
- Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 100 cm?
- Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?
- Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?

## 1. Recreatie en beleving

*Water beïnvloedt de beleving van de openbare ruimte.*

### ● Doel

Zichtbaar en beleefbaar water draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. We streven naar een aantrekkelijk, herkenbaar en leefbaar watersysteem. Recreanten gebruiken het oppervlaktewater en de waterkeringen om te wandelen, te varen, te zwemmen, te vissen en te schaatsen. We stimuleren dit gebruik waar mogelijk en stemmen het waar nodig af op de belangen van anderen.

We beschermen cultuurhistorische objecten die een link hebben met water(beheersing) door behoud en ontwikkeling.

### ● Uitgangspunten

Het waterschap stelt zich positief op bij initiatieven van anderen voor inrichting en gebruik en denkt mee over kansen en mogelijkheden.

We stellen waar mogelijk onze eigendommen open voor recreatief medegebruik, zoals wandelen, vissen en kanoën. We verlenen medewerking aan evenementen op en langs het water, zolang dit veilig is en niet ten koste gaat van het functioneren van het watersysteem. Ook wegen we de belangen van aanliggende functies zoals natuur, landbouw, wonen zorgvuldig af.

We stimuleren om vooral in de aangewezen provinciale zwemwateren te zwemmen. Zwemmen in ander oppervlaktewater is, op eigen risico, wel toegestaan, maar er is geen toezicht op zwemwaterkwaliteit en veiligheid. Op de website [www.zwemwater.nl](http://www.zwemwater.nl) is informatie te vinden over de waterkwaliteit en veiligheid van zwemwater.

### ● Vragen voor de bepaling van de Watertoetsprocedure

*Zie ook vragen in 5.3*

- Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?
- Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?

## 1. Financiering

*Het waterschap financiert waar een bijdrage wordt geleverd aan realisatie van waterdoelen*

### ● Doel

Waterbeheer in de stad is een gezamenlijk maatschappelijk belang; en samenwerking is een voorwaarde. Wij nodigen onze partners en inwoners daarom uit tot samenwerken.

Waar waterdoelen met extra maatschappelijk rendement gerealiseerd kunnen worden, maken wij een bestuurlijke afweging over een eventuele financiële bijdrage.

### ● Uitgangspunten

Voor ruimtelijke plannen is in Nederland het kostenveroorzakingsbeginsel van toepassing. Dit betekent dat de kosten voor waterhuishoudkundige maatregelen als gevolg van een ruimtelijk plan, voor rekening komen van de initiatiefnemer van dat plan.

Wij vragen initiatiefnemers om bij ruimtelijke plannen en initiatieven aandacht te hebben voor de mogelijkheden tot (bijdragen aan) de realisatie van waterdoelstellingen zoals die in de vorige hoofdstukken zijn beschreven. In het bijzonder vraagt het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering aandacht in ruimtelijke plannen.

Biedt het initiatief kansen voor het oplossen van bestaande knelpunten in de waterhuishouding? Voor het realiseren van waterdoelen met extra maatschappelijk rendement is mogelijk medefinanciering vanuit het waterschap beschikbaar. We overwegen herziening van ons investeringsprogramma en exploitatieprogramma, als dit interessant of noodzakelijk is om aan te sluiten op externe initiatieven. Hierbij is het van belang voor een gezamenlijke aanpak te kiezen (gezamenlijk = gemeente, waterschap en belanghebbenden). Deze gezamenlijke aanpak kan bestaan uit:

1. Op elkaar afstemmen van agenda's en programma's, benutten van elkaars momentum, formuleren van gezamenlijk doelen;
2. Opstellen van integrale onderzoeken, analyses en plannen;
3. gezamenlijke financiering;
4. gezamenlijke realisatie van (her)inrichting;
5. gezamenlijke afspraken over beheer en onderhoud.

## Bijlage

### **Richtlijnen stedelijke waterberging van drie waterschappen: Rijn en IJssel, Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta**

De waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta hebben een aantal gezamenlijke richtlijnen opgesteld hoe we met stedelijke waterberging om willen gaan en in het bijzonder voor nieuwe stedelijke gebieden, waar onverhard gebied (deels) verhard gebied wordt.

Voor het bepalen van de hoeveelheid stedelijke waterberging voor nieuw stedelijk gebied, wordt uitgegaan van onderstaande ontwerpuitgangspunten:

- De T=100 neerslaggebeurtenis is maatgevend voor de toetsing van een (nieuw) stedelijk gebied. We hebben hierbij afgesproken dat het waterpeil vanuit het oppervlaktewater bij deze gebeurtenis tot aan straatpeil mag stijgen;
- We hanteren de laatst beschikbare klimaatstatistiek. En bij nieuwe gegevens passen we de nieuwe statistiek toe (dit geldt voor elke KNMI-update en/of afgeleide publicaties van de Stowa);
- De maatgevende afvoer die we hanteren voor stedelijk gebied is 0,8 l/s/ha. Dit is de afvoer die gemiddeld 1 à 2 dagen per jaar optreedt. De toegestane afvoer voor een T=100 situatie bedraagt 2 x de maatgevende afvoer (1,6 l/s/ha);
- We houden rekening met 3 mm berging op straat/dak/etc.

- We houden rekening met klimaatverandering. Hierbij is er voor gekozen om te rekenen met 10 % toeslag in de neerslaghoeveelheid t.o.v. de huidige geldende neerslagstatistiek[2](Stowa rapport 2015 -10a). Deze scenario s laten een toename in de hoeveelheden zien die gemiddeld tussen 0% en 17% ligt.

Het aantal mm (of m<sup>3</sup>) benodigde waterberging wordt als volgt berekend:

- De gebruikte bui voor het bepalen van de compensatie heeft een herhalingstijd van 1 keer per 100 jaar, met 10% toeslag voor klimaatverandering. De landelijke afvoer vanaf onverhard gebied waar bij de berekening voor het bepalen van de compensatie wordt uitgegaan, is 2\*0,8 l/s/ha;
- De maatgevende buiduur is afhankelijk van de landelijke afvoer (berekend via de regenduurlijn). Met de regenduurlijn is bepaald hoe lang het duurt tot de hoeveelheid water in de bergingsvoorziening weer afneemt (op dat moment is de maximale capaciteit van de waterberging nodig). Bij een gebeurtenis van T100+10% en een landelijke afvoer van 2\*0,8 l/s/ha is de maatgevende buiduur 48 uur;
- De totale neerslaghoeveelheid bij de maatgevende buiduur van de bui is 111 mm (zie Tabel 1);
- De toegestane afvoer vanaf het toegenomen verhard gebied naar het oppervlaktewater bij de maatgevende bui van T=100+10% is 1,6 l/s/ha. Dit is 28 mm bij de maatgevende buiduur van 48 uur;
- Dit komt neer op 80 mm waterberging voor het gebied dat toegenomen is in verhard oppervlak;
- Het aantal mm × oppervlak toename verharding =aantal m<sup>3</sup>De benodigde compensatie d.m.v. waterberging neemt dus evenredig toe met een toename in het oppervlak extra verharding.

In Tabel 1 zijn de bovenstaande uitgangspunten op een rij gezet.

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden en benodigde berging

Neerslagstatistiek	Nieuwe statistiek (Stowa rapport 2015 10a)
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
<b>Afvoer (l/s/ha) T=1</b>	0,8
<b>Afvoer (l/s/ha) T=100</b>	1,6
Maatgevende buiduur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28
Berging dak/straat/etc (mm)	3
<b>Benodigde berging (mm)</b>	<b>80</b>

Hiernaast vinden wij dat er een hydraulische studie van het oppervlaktewatersysteem uitgevoerd dient te worden om hiermee aan te tonen dat de wijze van berging effectief is en geen (negatieve) neveneffecten heeft op het omliggende gebied. Ook vraagt de interactie met riolering om bijzondere aandacht. Bij het ontwerp van de riolering is het van belang om rekening te houden met peilstijging in de berging (oppervlaktewater).

Verder is het van belang om ook in het ontwerp rekening te houden met (kortdurende) extreme gebeurtenissen (in de range van 60 150 mm/uur). Het ontwerp van een wijk bepaalt of en waar het water naar toe kan stromen en waar schade ontstaat, omdat dergelijke intensiteiten niet (volledig) verwerkt kunnen worden door de riolering. Wij schrijven deze toets niet voor, maar bevelen aan om hier aandacht aan te besteden. Dit geeft een beeld van de robuustheid en klimaatbestendigheid van het systeem. Een combinatie van voldoende ruimte voor water en een toetsing hoe het water zich verdeelt in een gebied, geeft een beeld van de robuustheid van het ontwerp.

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

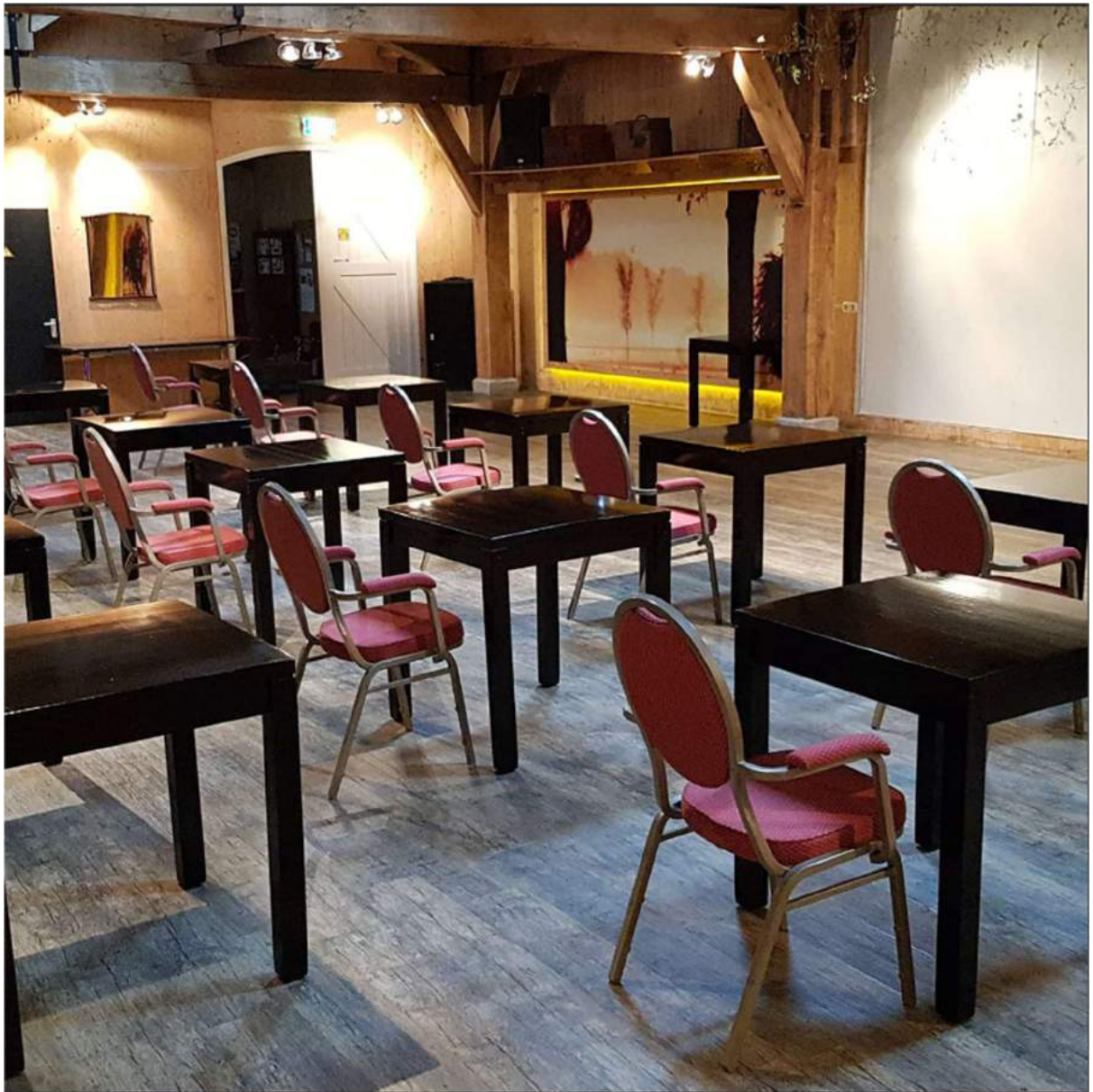
[1] bron: Handreiking Watertoetsproces 3, 2009, door Helpdesk Water

[2] De meest recente neerslagstatistiek is gebaseerd op de KNMI klimaatscenario's van 2014 en is nader uitgewerkt in het Stowa rapport 2015 10a.

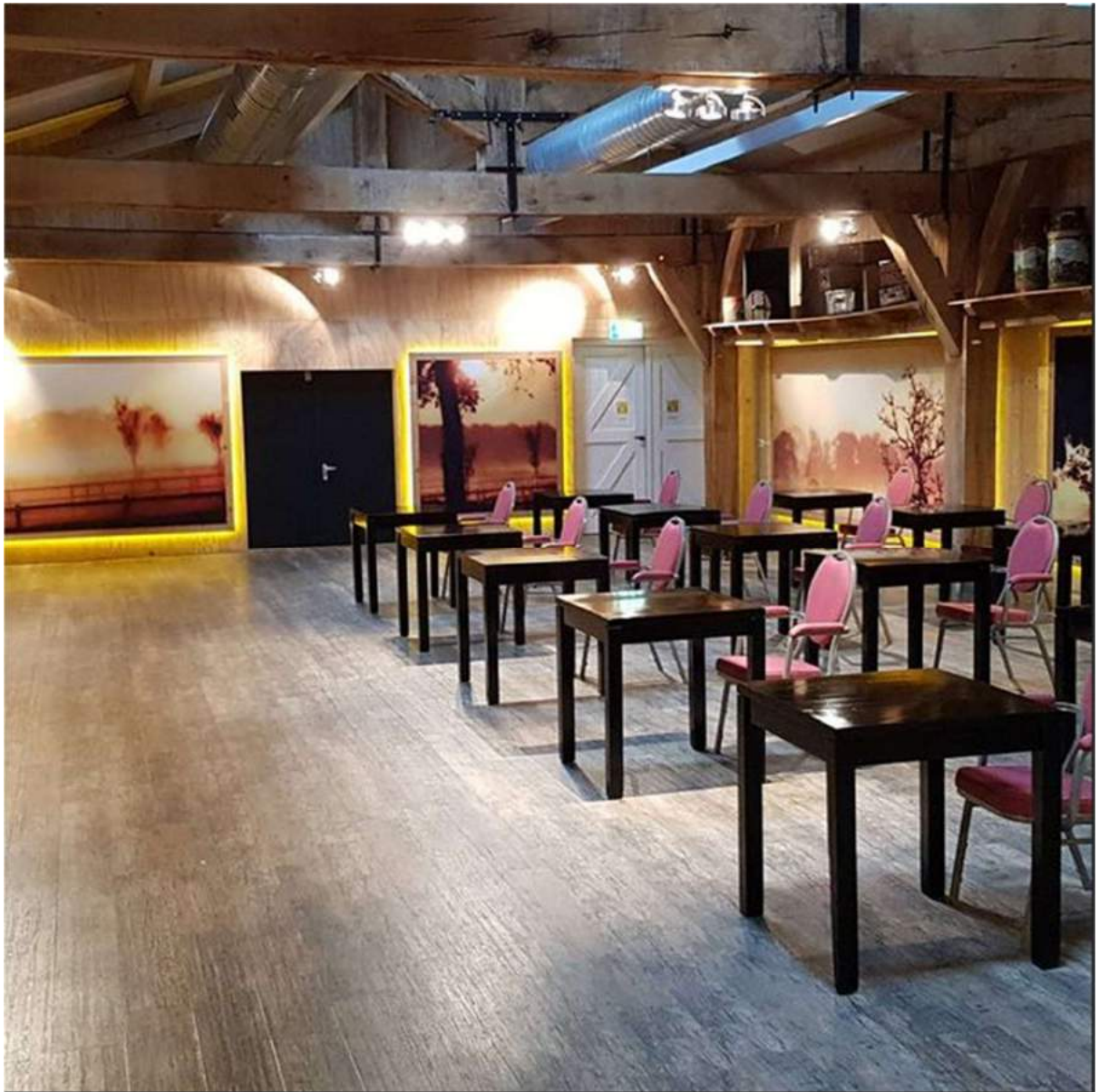
**[www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)**











De heer B.H. Wansink  
Blankenadijk 2  
7437 PP Bathmen

14 0570  
telefoon

gemeente@deventer.nl  
e-mail

Z2021-00005206  
ons kenmerk

5974661  
uw kenmerk

datum

C. Linthorst  
contactpersoon

Ontwerpbesluit Blankenadijk 2, 7437PP Bathmen  
onderwerp

Geachte heer Wansink,

Op 6 april 2021 hebben wij van u een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de verhuur van het trainings- en inspiratiecentrum De Rosse aan derden, op het perceel Blankenadijk 2, 7437PP Bathmen.

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Hieronder leest u meer over de behandeling van de aanvraag.

### **Kennisgeving ontwerpbeschikking**

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **datum** ter inzage gelegd. U kunt tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. U vindt bij deze brief een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerpbeschikking.

**Informatie**

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer C. Linthorst, telefoonnummer 14 0570.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer Z2021-00005206.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

C. Dingemanse  
teammanager Ondernemen & Vergunningen

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Burgemeester en wethouders hebben op 6 april 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de verhuur van het trainings- en inspiratiecentrum De Rosse aan derden, op het perceel Blankenadijk 2, 7437PP Bathmen.

### **Ontwerpbesluit**

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

### **Duur vergunning**

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 – 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage “Onderdelen, behorende bij het ontwerpbesluit voor de verhuur van het trainings- en inspiratiecentrum De Rosse aan derden, op het perceel Blankenadijk 2, 7437PP Bathmen”.

### **Zienswijzen en adviezen**

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **Datum** ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Deventer, team X, Postbus 12345, 1234AB Deventer.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

C. Dingemanse  
teammanager Ondernemen & Vergunningen

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijlage: Onderdelen, behorende bij het ontwerpbesluit voor de verhuur van het trainings- en inspiratiecentrum De Rosse aan derden, op het perceel Blankenadijk 2, 7437PP Bathmen.

## **Onderdelen, behorende bij het ontwerpbesluit voor de verhuur van het trainings- en inspiratiecentrum De Rosse aan derden, op het perceel Blankenadijk 2, 7437PP Bathmen.**

### **Inhoudsopgave**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de verhuur van trainings- en inspiratiecentrum De Rosse aan derden, op het perceel Blankenadijk 2, 7437PP Bathmen:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

### **Procedureel**

#### **Gegevens aanvrager**

Op 6 april 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: de heer B.H. Wansink, Blankenadijk 2, 7437PP te Bathmen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:  
Het legaliseren van een reeds bestaande situatie. Met het verlenen van de omgevingsvergunning, mag het trainings- en inspiratiecentrum 'De Rosse' de locatie verhuren aan derden ten behoeve van trainingen, workshops en soortgelijke gebruiksactiviteiten.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### **Ontvankelijkheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

### *Aanvullende gegevens*

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag bleek niet compleet te zijn. Op 21 mei 2021 hebben wij de aanvrager een termijn van acht weken gegeven om de aanvraag aan te vullen. De aanvrager heeft op 7 september 2021 de ontbrekende gegevens ingediend. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort met de tijd die gebruikt is om de aanvraag aan te vullen, of, in geval er geen aanvullende gegevens zijn ingediend, met de tijd die gegeven is om de aanvraag aan te vullen. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 56 dagen.

### Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

### Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMVB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Er hoeft voor de aanvraag geen verklaring van geen bedenkingen gevraagd te worden.

### Ter inzage legging

Tussen **datum en datum** ligt het ontwerp besluit ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.



## **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Overwegingen horend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

## **Bestemmingsplan**

Bij de toetsing van uw project aan bestemmingsplan 'Blankenadijk 2' met bestemming 'Wonen' zijn strijdigheden geconstateerd.

In artikel 4.1 is bepaald dat de gronden met de bestemming 'Wonen' bestemd zijn voor :

- a. het wonen;
- b. kleinschalig beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 4.3.1;
- c. bed & breakfast conform het gestelde in lid 4.3.2;
- d. het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

De aanvraag voorziet in de verhuur van het trainings- en inspiratiecentrum De Rosse aan derden wat in strijd is met de gebruiksregels van dit bestemmingsplan.

Een aanvraag voor een project in strijd met het bestemmingsplan wordt mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan of het exploitatieplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

### *Buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning)*

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Uw project voldoet ook niet aan artikel 4, bijlage II van de Bor. Wel is het mogelijk om op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wabo van de genoemde strijdigheden af te wijken indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.. Wanneer een bouwplan in strijd is met de regels van het bestemmingsplan wordt onderzocht of er een mogelijkheid bestaat om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid de hiervoor genoemde Buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning) te verlenen om dat de motivering is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

### *Ruimtelijke onderbouwing*

In 2011 is een bouwvergunning verleend voor 'De Rosse' voor het vernieuwen van de boerderij en het oprichten van twee schuren. In de grootste schuur (circa 540 m<sup>2</sup>) is het trainings- en inspiratiecentrum destijds gevestigd. Sindsdien is de locatie in gebruik geweest voor de verhuur voor trainingen, symposia, presentaties, teambuildings, vergaderingen en zogeheten 'heide-sessie' van bedrijven en overheidsinstellingen. Gezien de grootte van de schuur en de verhuur aan derden, is hier sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan.

Eigenaar was tevens in de veronderstelling dat hij een exploitatievergunning had, waarmee hij ook feesten en partijen (zaalverhuur) mocht geven met horecavoorziening. Na vooroverleg met de gemeente is in 2019 teruggekoppeld aan de eigenaar dat op deze locatie deze activiteiten niet zijn toegestaan. Legalisatie van het trainings- en inspiratiecentrum, inclusief verhuur aan derden voor het geven van trainingen en workshops, vindt nu alsnog plaats.

Het legaliseren van het gebruik is niet in strijd met het Rijksbeleid, het provinciale beleid of het gemeentelijke beleid. Provincie Overijssel en het Waterschap zijn in het kader van het vooroverleg geraadpleegd en geven aan dat het project akkoord is. Milieutechnisch levert het legaliseren van het gebruik geen belemmeringen op voor milieu thema's. Vanuit parkeren zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de bezoekers en medewerkers van het trainingscentrum. Het betreft een ruimtelijk aanvaardbaar initiatief. De benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend.

### **Toetsingsdocumenten behorende bij het besluit**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

1. Aanvraag omgevingsvergunning bouw Blankenadijk 2 Bathmen (publiceerbaar)
2. Rapport – Ruimtelijke Onderbouwing Blankenadijk 2 (nagekomen 17-11-2021)
3. Foto's (bij aanvraag)