

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-10-2022
Notanummer	: 2022-754
Datum	: 25-10-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Bijlage 1 Link naar het digitale bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68.docx, Bijlage 2 Reactienota zienswijzen Spanjaardsdijk 68.docx, VERTROUWELIJK Adressenlijst zienswijzen Spanjaardsdijk 68.xlsx

Parafering

10-10-2022: Wethouder11-10-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 13-10-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 11-10-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

26-10-2022

B & W d.d.: 25-10-2022

Besluit

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen "Bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68"
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit "gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68" vast te stellen
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de indieners van de zienswijzen schriftelijk zijn geïnformeerd.

Inleiding

Voor het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in de periode 2006-2007 diverse vergunningen en vrijstellingen verleend met als doel Coöperatie De Oorsprong hier een plek te geven. Het bedrijfsconcept van Coöperatie De Oorsprong was een publiekstoegankelijk productiecentrum voor biologische en ambachtelijke voedingsproducten met (land)winkel en proeverij op eigen terrein en met distributie naar de horeca, markten en winkels. Het bedrijfsconcept van destijds is nooit in zijn geheel verwezenlijkt. Slechts enkele onderdelen van het totale plan van destijds zijn gestart en nog altijd in gebruik, o.a. de landwinkel, de bakkerij, de kaasmakerij en het restaurant. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer zijn vanwege diverse omstandigheden, de

verleende vrijstellingen niet overgenomen en is uitsluitend de agrarische bestemming gehandhaafd. Ook in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening is de bestemming van het perceel en de opstallen nog altijd uitsluitend agrarisch.

De huidige eigenaar van de opstallen heeft deze in 2011 gekocht met de bedoeling om de visie die Coöperatie De Oorsprong had alsnog te verwezenlijken. Het huidige bestemmingsplan en de in het verleden verleende vrijstellingen bieden echter onvoldoende ruimte en flexibiliteit om de huidige plannen voor De Oorsprong te kunnen realiseren. Het is om die reden dat de huidige eigenaar van de opstallen, en sinds kort ook de gronden, een aanvraag herziening bestemmingsplan heeft ingediend.

In dit voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande en geldende vergunningen vastgelegd, blijven de bestaande mogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan in stand en wordt enige flexibiliteit geboden voor de exploitatie, door ambachtelijk werkplaatsen voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten mogelijk te maken binnen de bestaande bebouwing. Hierdoor zijn binnen de bestaande bebouwing ook andere ambachtelijke werkplaatsen toegestaan, dan uitsluitend de eerder verleende kaasmakerij, bakkerij slagerij, ijsmakerij, bierbrouwerij en wijnmakerij.

Op 17 mei heeft uw college het ontwerpbestemmingsplan Spanjaardsdijk 68 vastgesteld. Het plan heeft vervolgens van 26 mei tot en met 6 juli ter visie gelegen. Tijdens deze periode van ter visie legging zijn 9 zienswijzen ingediend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het juridisch-planologisch regelen en vastleggen van het huidige gebruik en de toekomstige mogelijkheden voor De Oorsprong, gevestigd op het perceel Spanjaardsdijk 68 te Schalkhaar.

Kader

- de Wet ruimtelijke ordening
- de Algemene wet bestuursrecht

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P356.VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie(BGT).

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden

Het ontwerpbestemmingplan heeft van 26 mei tot en met 6 juli ter visie gelegen. Initiatiefnemer heeft tijdens deze periode zijn plannen en voorliggend bestemmingsplan besproken en voorgelegd aan de direct omwonenden tijdens een informatieavond op 27 juni 2022. In totaal zijn 9 zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemming.

Provincie

Op 22 april 2022 heeft de provincie laten weten dat het voorliggende bestemmingsplan past in het provinciale ruimtelijk beleid en er dan ook geen belemmeringen zijn wanneer wij dit plan in deze vorm in procedure brengen. Het

ambtelijk vooroverleg met de provincie (uit het Bro) is hiermee ook afgerond.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 26 maart 2018 is het waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van voorliggende plan middels de watertoets. Uit deze toets is gebleken dat er geen waterschapsbelang is. Middels uit het uitvoeren van de Watertoets is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: In te stemmen met de reactienota zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijze ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een tweetal aanpassingen in het bestemming.

1. In de toelichting is in paragraaf 3.3.1 de datum van de laatste versie van de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog naar een oude versie van de Omgevingsvisie verwezen.
2. In de planregels zijn in artikel 3.4 onder e een aantal extra voorwaarden opgenomen voor de ter plaatse toegestane evenementen. Naast het aantal bezoekers en het aantal evenementendagen zijn nu ook de tijdsduur, de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting vastgelegd. Dit om de kleinschaligheid en inpasbaarheid van de toegestane evenementen beter te borgen.

Besluitpunt 2: Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit "gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68" vast te stellen

De volgende stap in de bestemmingsplanprocedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. In bijgevoegd raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit wordt hier een voorstel voor gedaan.

Naast de hierboven genoemde aanpassing naar aanleiding van de zienswijzen worden ook 3 ambtshalve wijzigingen door gevoerd.

1. Op de plankaart is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' zodanig aangepast dat deze aan de noordzijde op minimaal 50 m afstand van de dichtstbijzijnde woning is gelegen. Per abuis was deze tot aan de perceelsgrens doorgetrokken.
2. Op de plankaart is middels de aanduiding 'terras' aangegeven waar zich het horeca-terras mag bevinden. Deze situering is 1 op1 overgenomen uit de terrasvergunning. In aansluiting daarop is in de planregels is aan artikel 3.1 toegevoegd dat "ter plaatse van de aanduiding terras een horeca-terras is toegestaan". In het ontwerpbestemmingsplan was het vergunde terras per abuis niet opgenomen.
3. In de planregels is aan artikel 10.3 lid d. toegevoegd, daarin is opgenomen dat indien er sprake is van het realiseren van een schuurwoning deze woning incl. geïntegreerd bijgebouw een inhoudsmaat van 1100 m³ mag hebben en vrijstaande bijgebouwen dan niet langer zijn toegestaan. Voor (nieuwe) schuurwoningen in het buitengebied is dit de standaard die inmiddels in alle erftransformatieplannen in het buitengebied wordt toegepast. Per abuis was deze in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen.

Besluitpunt 3: De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij

ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening). Binnen dit bestemmingsplan is geen sprake van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet verplicht is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Besluitpunt 4: Stukken aanbieden aan de raad

Gezien bovenstaande kunnen de stukken ter vaststelling aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Financiële consequenties en dekking

De gemeente is financieel niet betrokken. De kosten die zijn gemoed met de ruimtelijke procedure worden op grond van de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Met de initiatiefnemers is een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten waardoor het risico voor planschade bij de initiatiefnemer komt te liggen.

Openbaarmaking en communicatie

De indieners van de zienswijzen worden na het besluit geïnformeerd over het voornemen de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Men kan gebruik maken van het spreekrecht tijdens de behandeling van de plannen tijdens de raadstafel.

Na besluitvorming door de raad wordt het raadsbesluit met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd en is het instellen van beroep bij de Raad van State mogelijk.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit wordt het voorstel naar de raad gestuurd. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden de volgende stappen genomen:

- * publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- * het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	: 2022-754
Datum B en W besluit	: 25-10-2022
Team	: DEV-PRO

Inleiding

Voor het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in de periode 2006-2007 diverse vergunningen en vrijstellingen verleend met als doel Coöperatie De Oorsprong hier een plek te geven. Het bedrijfsconcept van Coöperatie De Oorsprong was een publiekstoegankelijk productiecentrum voor biologische en ambachtelijke voedingsproducten met (land)winkel en proeverij op eigen terrein en met distributie naar de horeca, markten en winkels. Het bedrijfsconcept van destijds is nooit in zijn geheel verwezenlijkt. Slechts enkele onderdelen van het totale plan van destijds zijn gestart en nog altijd in gebruik, o.a. de landwinkel, de bakkerij, de kaasmakerij en het restaurant. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer zijn vanwege diverse omstandigheden, de verleende vrijstellingen niet overgenomen en is uitsluitend de agrarische bestemming gehandhaafd. Ook in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening is de bestemming van het perceel en de opstallen nog altijd uitsluitend agrarisch.

De huidige eigenaar van de opstallen heeft deze in 2011 gekocht met de bedoeling om de visie die Coöperatie De Oorsprong had alsnog te verwezenlijken. Het huidige bestemmingsplan en de in het verleden verleende vrijstellingen bieden echter onvoldoende ruimte en flexibiliteit om de huidige plannen voor De Oorsprong te kunnen realiseren. Het is om die reden dat de huidige eigenaar van de opstallen, en sinds kort ook de gronden, een aanvraag herziening bestemmingsplan heeft ingediend.

In dit voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande en geldende vergunningen vastgelegd (het restaurant, de landwinkel, de bierbrouwerij en de kaasmakerij), blijven de bestaande mogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan in stand (o.a. de mini-camping, de verplaatsing van de bedrijfswoning, een windmolen) en wordt enige flexibiliteit geboden voor de exploitatie door ambachtelijk werkplaatsen voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten mogelijk te maken binnen de bestaande bebouwing. Hierdoor zijn binnen de bestaande bebouwing ook andere ambachtelijke werkplaatsen toegestaan, dan uitsluitend de eerder verleende kaasmakerij, bakkerij slagerij, ijsmakerij, bierbrouwerij en wijnmakerij.

Op 17 mei heeft het college van B&W het ontwerpbestemmingsplan Spanjaardsdijk 68 vastgesteld. Het plan heeft vervolgens van 26 mei tot en met 6 juli ter visie gelegen. Tijdens deze periode van ter visie legging zijn 9 zienswijzen ingediend.

Raadsvoorstel

1. De reactienota zienswijzen "bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68" vast te stellen
2. Het "bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68" gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het "bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68"

Kern raadsvoorstel

Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68, zodat naast de bestaande agrarische bestemming, ook de in het verleden vergunde

activiteiten op het perceel worden vastgelegd in het geldende planologische kader ter plaatse. En daarnaast het planologisch kader ook enige flexibiliteit biedt ten aanzien van de invulling van de bestaande voormalige agrarische bebouwing, zodat niet alleen de specifiek vergunde ambachtelijk werkplaatsen mogelijk zijn, maar ook andere ambachtelijke werkplaatsen een plek kunnen krijgen binnen de bestaande op het erf aanwezige bebouwing en zo kunnen bijdragen aan het rendabel exploiteren van 'De Oorsprong', om leegstand te voorkomen en bij te dragen aan de gemeentelijke ambities stad en dorp te verbinden en het platteland nieuwe economische dragers te geven.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch regelen en vastleggen van het huidige gebruik en de toekomstige mogelijkheden voor De Oorsprong, gevestigd op het perceel Spanjaardsdijk 68 te Schalkhaar.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht
- * Wet ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P356.VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie(BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Het vaststellen van de zienswijze nota

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemming.

1. In de toelichting is in paragraaf 3.3.1 de datum van de laatste versie van de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog naar een oude versie van de Omgevingsvisie verwezen.
2. In de planregels zijn in artikel 3.4 onder e een aantal extra voorwaarden opgenomen voor de ter plaatse toegestane evenementen. Naast het aantal bezoekers en het aantal evenementendagen zijn nu ook de tijdsduur, de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting vastgelegd. Dit om de kleinschaligheid en inpasbaarheid van de toegestane evenementen beter te borgen.

Besluitpunt 2: Het gewijzigde vaststellen van het bestemmingsplan

Het perceel Spanjaardsdijk 68 heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan nog een agrarische bestemming. Er is echter al jaren geen volwaardig agrarisch bedrijf meer actief op dit perceel. In de periode 2006-2007 zijn diverse vrijstellingen verleend, onder meer voor het inrichten van een bakkerij, kaasmakerij, landwinkel, bierbrouwerij en een restaurant. Allemaal activiteiten die onderdeel uitmaakten van Coöperatie De Oorsprong. Het bedrijfsconcept van destijds is nooit in zijn geheel verwezenlijkt. Slechts enkele onderdelen van het totale plan van destijds zijn gestart en nog altijd in gebruik, o.a. de landwinkel, de bakkerij, de kaasmakerij en het restaurant. Inmiddels is er ook een tuinderij ingericht op basis van permacultuur. Daarnaast zijn er diverse initiatieven die graag een plek willen binnen De Oorsprong, maar daar op basis

van de huidige bestemming en verleende vrijstellingen niet passen. Het betreffende o.a. een houtbewerker, een ambachtelijke nogaproductent, een smid en een cidermaker.

Naast het juridisch vastleggen van de reeds aanwezige en vergunde activiteiten, handhaaft dit bestemmingsplan ook de nu geldende agrarische bestemmingsplan met al haar (neven)activiteiten en biedt het bestemmingsplan ook beperkte uitbreidingsruimte voor nieuwe en andere ambachtelijke werkplaatsen dan reeds aanwezig en/ of vergund. Op deze wijze ontstaat meer ruimte en flexibiliteit om de aanwezige bebouwing te verhuren aan en in gebruik te laten nemen door kleinschalige en/of ambachtelijke bedrijven en het bedrijfsconcept van 'De Oorsprong' economisch rendabel te maken. Op deze wijze kan binnen acceptabele grenzen in de huidige, maar ook in de toekomstige behoefte van 'De Oorsprong' worden voorzien.

Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. De huidige op het erf aanwezige bebouwing blijft in stand en mag niet verder worden uitgebreid, met uitzondering van de mogelijkheid een aantal kassen binnen het bouwvlak te realiseren. Nieuwe activiteiten zullen hun plek moeten vinden binnen de bestaande aanwezige bebouwing. Naast nieuwe activiteiten binnen de bestaande bebouwing biedt dit bestemmingsplan ook ruimte voor de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein en de mogelijkheid de bestaande bedrijfswoning elders binnen het bouwvlak te herbouwen, beide conform de eisen zoals die voor alle erven in het buitengebied gelden en al golden op basis van het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening".

Het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met nieuwe economische activiteiten passend en met een relatie tot het buitengebied, past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat ziet op zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en het bieden van ruimte voor nieuwe economische dragen voor het buitengebied om verdere leegstand te voorkomen.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen

Milieutechnisch zijn er ook geen zwaarwegende belemmeringen. Bestaande woningen zijn op voldoende afstand gelegen van de bestaande bebouwing op het erf van 'De Oorsprong', waardoor de invulling van de bestaande gebouwen met ambachtelijke bedrijven, zoals opgenomen in de 'staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' en de realisatie van de gewenste mini-camping inpasbaar zijn. Ook de omliggende agrarische bedrijven zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen, zodat ook de nieuw geprojecteerde bedrijfswoning voldoet aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De bodemkwaliteit op de locatie vormt geen belemmering voor het huidige en voort te zetten gebruik en het plan draagt in "niet betekende mate" bij aan de luchtkwaliteit. De in het plangebied gelegen gasleiding vormt eveneens geen belemmering voor de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten op het perceel en de N348 ligt op voldoende afstand en kan om die reden buiten beschouwing worden gelaten.

Uit de uitgevoerde Aeries-berekening is gebleken dat er in de huidige en de toekomstige situatie sprake is van een emissie kleiner dan 0,00 mol/ha/jaar op de relevante Natura 2000-gebieden. Als gevolg hiervan hoeft De Oorsprong niet te beschikken over een vergunning Wet natuurbescherming. En gezien de activiteiten op De Oorsprong en hun kleinschaligheid heeft de Omgevingsdienst geconcludeerd dat de activiteiten niet mer-plichtig zijn en een vormvrije mer-beoordeling niet noodzakelijk is.

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid en gezien het feit dat het uitsluitend om in een andere invulling van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gaat, is er ook geen noemenswaardige invloed op de

waterhuishouding.

Gezien het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen zwaarwegende belemmeringen zijn om medewerking aan voorliggende bestemmingsplan te weigeren.

De tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen hebben geleid tot een tweetal aanpassingen.

1. In de toelichting is in paragraaf 3.3.1 de datum van de laatste versie van de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen, 15 december 2021. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog naar een oude versie van de Omgevingsvisie verwezen.
2. In de planregels is artikel 3.4 onder e aangepast. Deze luid nu als volgt:
e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 12 per jaar, waarbij de duur van een evenement incl. op- en afbouwdagen is beperkt tot 3 dagen, het evenement en het op- en afbouwen uitsluitend mag plaatsvinden tussen 08:00 en 21:00 uur, het evenement zelf maximaal 8 uur per etmaal mag duren en het maximaal langtijdgemiddeld beoordelings-niveau (LAr,LT) op gevels van woningen maximaal 50 dB mag bedragen.

Naast deze twee aanpassingen zijn er ook een drietal ambsthelve wijzigingen aangebracht.

1. .Op de plankaart is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' zodanig aangepast dat deze aan de noordzijde op minimaal 50 m afstand van de dichtstbijzijnde woning is gelegen. Per abuis was deze tot aan de perceelsgrens doorgetrokken.
2. Op de plankaart is middels de aanduiding 'terras' aangegeven waar zich het horeca-terras mag bevinden. Deze situering is 1 op1 overgenomen uit de terrasvergunning. In aansluiting daarop is in de planregels is aan artikel 3.1 toegevoegd dat "ter plaatse van de aanduiding terras een horeca-terras is toegestaan". In het ontwerpbestemmingsplan was het vergunde terras per abuis niet opgenomen.
3. In de planregels is aan artikel 10.3 lid d. toegevoegd, daarin is opgenomen dat indien er sprake is van het realiseren van een schuurwoning deze woning incl. geïntegreerd bijgebouw een inhoudsmaat van 1100 m³ mag hebben en vrijstaande bijgebouwen dan niet langer zijn toegestaan. Voor (nieuwe) schuurwoningen in het buitengebied is dit de standaard die inmiddels in alle erftransformatieplannen in het buitengebied wordt toegepast. Per abuis was deze in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen.

Besluitpunt 3: Geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Het opstellen van dit bestemmingsplan komt ten laste van de gemeentelijke begroting. Voor het overige vloeien er voor de gemeente Deventer geen kosten voort uit dit plan. Een exploitatieplan is niet vereist.

Besluitpunt 4: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2022-754
Datum B en W besluit : 25-10-2022
Team : DEV-PRO

Inleiding

Voor het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in de periode 2006-2007 diverse vergunningen en vrijstellingen verleend met als doel Coöperatie De Oorsprong hier een plek te geven. Het bedrijfsconcept van Coöperatie De Oorsprong was een publiekstoegankelijk productiecentrum voor biologische en ambachtelijke voedingsproducten met (land)winkel en proeverij op eigen terrein en met distributie naar de horeca, markten en winkels. Het bedrijfsconcept van destijds is nooit in zijn geheel verwezenlijkt. Slechts enkele onderdelen van het totale plan van destijds zijn gestart en nog altijd in gebruik, o.a. de landwinkel, de bakkerij, de kaasmakerij en het restaurant. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer zijn vanwege diverse omstandigheden, de verleende vrijstellingen niet overgenomen en is uitsluitend de agrarische bestemming gehandhaafd. Ook in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening is de bestemming van het perceel en de opstallen nog altijd uitsluitend agrarisch.

De huidige eigenaar van de opstallen heeft deze in 2011 gekocht met de bedoeling om de visie die Coöperatie De Oorsprong had alsnog te verwezenlijken. Het huidige bestemmingsplan en de in het verleden verleende vrijstellingen bieden echter onvoldoende ruimte en flexibiliteit om de huidige plannen voor De Oorsprong te kunnen realiseren. Het is om die reden dat de huidige eigenaar van de opstallen, en sinds kort ook de gronden, een aanvraag herziening bestemmingsplan heeft ingediend.

In dit voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande en geldende vergunningen vastgelegd (het restaurant, de landwinkel, de bierbrouwerij en de kaasmakerij), blijven de bestaande mogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan in stand (o.a. de mini-camping, de verplaatsing van de bedrijfswoning, een windmolen) en wordt enige flexibiliteit geboden voor de exploitatie door ambachtelijk werkplaatsen voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten mogelijk te maken binnen de bestaande bebouwing. Hierdoor zijn binnen de bestaande bebouwing ook andere ambachtelijke werkplaatsen toegestaan, dan uitsluitend de eerder verleende kaasmakerij, bakkerij slagerij, ijsmakerij, bierbrouwerij en wijnmakerij.

Op 17 mei heeft het college van B&W het ontwerpbestemmingsplan Spanjaardsdijk 68 vastgesteld. Het plan heeft vervolgens van 26 mei tot en met 6 juli ter visie gelegen. Tijdens deze periode van ter visie legging zijn 9 zienswijzen ingediend.

Raadsvoorstel

1. De reactienota zienswijzen "bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68" vast te stellen
2. Het "bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68" gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het "bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68"

Kern raadsvoorstel

Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68, zodat naast de bestaande agrarische bestemming, ook de in het verleden vergunde activiteiten op het perceel worden vastgelegd in het geldende planologische kader ter plaatse. En daarnaast het planologisch kader ook enige flexibiliteit biedt ten aanzien van de invulling van de bestaande voormalige agrarische bebouwing, zodat niet alleen de specifiek vergunde ambachtelijk werkplaatsen mogelijk zijn, maar ook andere ambachtelijke werkplaatsen een plek kunnen krijgen binnen de bestaande op het erf aanwezige bebouwing en zo kunnen bijdragen aan het rendabel exploiteren van 'De Oorsprong', om leegstand te voorkomen en bij te dragen aan de gemeentelijke ambities stad en dorp te verbinden en het platteland nieuwe economische dragers te geven.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch regelen en vastleggen van het huidige gebruik en de toekomstige mogelijkheden voor De Oorsprong, gevestigd op het perceel Spanjaardsdijk 68 te Schalkhaar.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht
- * Wet ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P356.VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie(BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Het vaststellen van de zienswijze nota

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemming.

1. In de toelichting is in paragraaf 3.3.1 de datum van de laatste versie van de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog naar een oude versie van de Omgevingsvisie verwezen.
2. In de planregels zijn in artikel 3.4 onder e een aantal extra voorwaarden opgenomen voor de ter plaatse toegestane evenementen. Naast het aantal bezoekers en het aantal evenementendagen zijn nu ook de tijdsduur, de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting vastgelegd. Dit om de kleinschaligheid en inpasbaarheid van de toegestane evenementen beter te borgen.

Besluitpunt 2: Het gewijzigde vaststellen van het bestemmingsplan

Het perceel Spanjaardsdijk 68 heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan nog een agrarische bestemming. Er is echter al jaren geen volwaardig agrarisch bedrijf meer actief op dit perceel. In de periode 2006-2007 zijn diverse vrijstellingen verleend, onder meer voor het inrichten van een bakkerij, kaasmakerij, landwinkel, bierbrouwerij en een restaurant. Allemaal activiteiten die onderdeel uitmaakten van Coöperatie De Oorsprong. Het bedrijfsconcept van destijds is nooit in zijn geheel verwezenlijkt. Slechts enkele onderdelen van het totale plan van destijds zijn gestart en nog altijd in gebruik, o.a. de

landwinkel, de bakkerij, de kaasmakerij en het restaurant. Inmiddels is er ook een tuinderij ingericht op basis van permacultuur. Daarnaast zijn er diverse initiatieven die graag een plek willen binnen De Oorsprong, maar daar op basis van de huidige bestemming en verleende vrijstellingen niet passen. Het betreffende o.a. een houtbewerker, een ambachtelijke nogaproductent, een smid en een cidermaker.

Naast het juridisch vastleggen van de reeds aanwezige en vergunde activiteiten, handhaaft dit bestemmingsplan ook de nu geldende agrarische bestemmingsplan met al haar (neven)activiteiten en biedt het bestemmingsplan ook beperkte uitbreidingsruimte voor nieuwe en andere ambachtelijke werkplaatsen dan reeds aanwezig en/ of vergund. Op deze wijze ontstaat meer ruimte en flexibiliteit om de aanwezige bebouwing te verhuren aan en in gebruik te laten nemen door kleinschalige en/of ambachtelijke bedrijven en het bedrijfsconcept van 'De Oorsprong' economisch rendabel te maken. Op deze wijze kan binnen acceptabele grenzen in de huidige, maar ook in de toekomstige behoefte van 'De Oorsprong' worden voorzien.

Er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd. De huidige op het erf aanwezige bebouwing blijft in stand en mag niet verder worden uitgebreid, met uitzondering van de mogelijkheid een aantal kassen binnen het bouwvlak te realiseren. Nieuwe activiteiten zullen hun plek moeten vinden binnen de bestaande aanwezige bebouwing. Naast nieuwe activiteiten binnen de bestaande bebouwing biedt dit bestemmingsplan ook ruimte voor de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein en de mogelijkheid de bestaande bedrijfswoning elders binnen het bouwvlak te herbouwen, beide conform de eisen zoals die voor alle erven in het buitengebied gelden en al golden op basis van het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening".

Het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met nieuwe economische activiteiten passend en met een relatie tot het buitengebied, past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat ziet op zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en het bieden van ruimte voor nieuwe economische dragen voor het buitengebied om verdere leegstand te voorkomen.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen

Milieutechnisch zijn er ook geen zwaarwegende belemmeringen. Bestaande woningen zijn op voldoende afstand gelegen van de bestaande bebouwing op het erf van 'De Oorsprong', waardoor de invulling van de bestaande gebouwen met ambachtelijke bedrijven, zoals opgenomen in de 'staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' en de realisatie van de gewenste mini-camping inpasbaar zijn. Ook de omliggende agrarische bedrijven zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen, zodat ook de nieuw geprojecteerde bedrijfswoning voldoet aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De bodemkwaliteit op de locatie vormt geen belemmering voor het huidige en voort te zetten gebruik en het plan draagt in "niet betekende mate" bij aan de luchtkwaliteit. De in het plangebied gelegen gasleiding vormt eveneens geen belemmering voor de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten op het perceel en de N348 ligt op voldoende afstand en kan om die reden buiten beschouwing worden gelaten.

Uit de uitgevoerde Aerius-berekening is gebleken dat er in de huidige en de toekomstige situatie sprake is van een emissie kleiner dan 0,00 mol/ha/jaar op de relevante Natura 2000-gebieden. Als gevolg hiervan hoeft De Oorsprong niet te beschikken over een vergunning Wet natuurbescherming. En gezien de activiteiten op De Oorsprong en hun kleinschaligheid heeft de Omgevingsdienst geconcludeerd dat de activiteiten niet mer-plichtig zijn en een vormvrije mer-beoordeling niet noodzakelijk is.

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid en gezien het feit dat het uitsluitend om in een andere invulling van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gaat, is er ook geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding.

Gezien het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen zwaarwegende belemmeringen zijn om medewerking aan voorliggende bestemmingsplan te weigeren.

De tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen hebben geleid tot een tweetal aanpassingen.

1. In de toelichting is in paragraaf 3.3.1 de datum van de laatste versie van de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen, 15 december 2021. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog naar een oude versie van de Omgevingsvisie verwezen.
2. In de planregels is artikel 3.4 onder e aangepast. Deze luid nu als volgt:
e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 12 per jaar, waarbij de duur van een evenement incl. op- en afbouwdagen is beperkt tot 3 dagen, het evenement en het op- en afbouwen uitsluitend mag plaatsvinden tussen 08:00 en 21:00 uur, het evenement zelf maximaal 8 uur per etmaal mag duren en het maximaal langtijdgemiddeld beoordelings-niveau (LAr,LT) op gevels van woningen maximaal 50 dB mag bedragen.

Naast deze twee aanpassingen zijn er ook een drietal ambsthalfse wijzigingen aangebracht.

1. .Op de plankaart is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' zodanig aangepast dat deze aan de noordzijde op minimaal 50 m afstand van de dichtstbijzijnde woning is gelegen. Per abuis was deze tot aan de perceelsgrens doorgetrokken.
2. Op de plankaart is middels de aanduiding 'terras' aangegeven waar zich het horeca-terras mag bevinden. Deze situering is 1 op1 overgenomen uit de terrasvergunning. In aansluiting daarop is in de planregels is aan artikel 3.1 toegevoegd dat "ter plaatse van de aanduiding terras een horeca-terras is toegestaan". In het ontwerpbestemmingsplan was het vergunde terras per abuis niet opgenomen.
3. In de planregels is aan artikel 10.3 lid d. toegevoegd, daarin is opgenomen dat indien er sprake is van het realiseren van een schuurwoning deze woning incl. geïntegreerd bijgebouw een inhoudsmaat van 1100 m³ mag hebben en vrijstaande bijgebouwen dan niet langer zijn toegestaan. Voor (nieuwe) schuurwoningen in het buitengebied is dit de standaard die inmiddels in alle erftransformatieplannen in het buitengebied wordt toegepast. Per abuis was deze in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen.

Besluitpunt 3: Geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Het opstellen van dit bestemmingsplan komt ten laste van de gemeentelijke begroting. Voor het overige vloeien er voor de gemeente Deventer geen kosten voort uit dit plan. Een exploitatieplan is niet vereist.

Besluitpunt 4: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten

worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Betrokken partijen en participatie

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft 27 juni jl. tijdens een informatieavond op het terrein van 'De Oorsprong' omwonende geïnformeerd over zijn plannen en voorliggende bestemmingsplan. Tijdens de ter inzage termijn hebben 9 omwonenden hun zienswijzen kenbaar gemaakt. In de 'Reactienota zienswijzen' zijn deze zienswijzen opgenomen en beantwoord.

Financiële consequenties

De gemeente is financieel niet betrokken. De kosten die zijn gemoeid met de ruimtelijke procedure worden op grond van de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Met de initiatiefnemers is een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten waardoor het risico voor planschade bij de initiatiefnemer komt te liggen.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- * publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- * het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Betrokken partijen en participatie

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft 27 juni jl. tijdens een informatieavond op het terrein van 'De Oorsprong' omwonende geïnformeerd over zijn plannen en voorliggende bestemmingsplan. Tijdens de ter inzage termijn hebben 9 omwonenden hun zienswijzen kenbaar gemaakt. In de 'Reactienota zienswijzen' zijn deze zienswijzen opgenomen en beantwoord.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- * publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- * het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68
Voorstelnummer : 2022-754
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25-10-2022, nummer 2022-754

BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen "bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68" vast te stellen
2. Het "bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68" gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het "bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68"

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

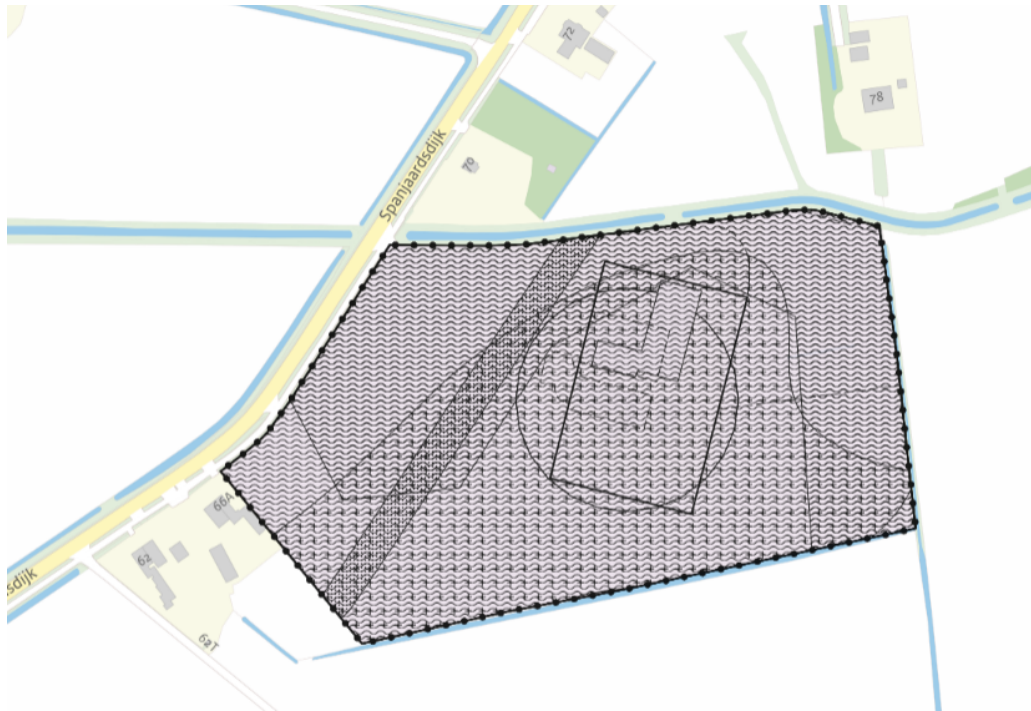
de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Het digitaal bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68 is te raadplegen via de volgende link:

https://share.tercera-ro.nl/5b0d89eb_go



Reactienota zienswijze

Bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68

Gemeente Deventer
Juli 2022

1. INLEIDING

Procedure

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 17 mei 2022 besloten het bestemmingsplan 'Spanjaardsdijk 68' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 26 mei tot en met 6 juli 2022 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn 9 zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn twee wijzigingen aangebracht in het plan.

1. In de toelichting is in paragraaf 3.3.1 de datum van de laatste versie van de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan werd nog naar een oude versie van de Omgevingsvisie verwezen.
2. In de planregels zijn in artikel 3.4 onder e een aantal extra voorwaarden opgenomen voor de ter plaatse toegestane evenementen. Naast het aantal bezoekers en het aantal evenementendagen zijn nu ook de tijdsduur, de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting vastgelegd.

Voor overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Naast dat er naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aanpassingen zijn gedaan aan het bestemmingsplan, zijn er ook ambtshalve een 3-tal aanpassingen doorgevoerd.

1. Op de plankaart is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' zodanig aangepast dat deze aan de noordzijde op minimaal 50 m afstand van de dichtstbijzijnde woning is gelegen en niet reikt tot aan de perceelsgrens.
2. Op de plankaart is middels de aanduiding 'terras' aangegeven waar zich het horeca-terras mag bevinden. Deze situering is 1 op1 overgenomen uit de terrasvergunning. In aansluiting daarop is in de planregels is aan artikel 3.1 toegevoegd dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding terras een horeca-terras is toegestaan
3. In de planregels artikel 10.3 is onder d opgenomen dat indien er sprake is van het realiseren van een schuurwoning deze woning incl. geïntegreerd bijgebouw een inhoudsmaat van 1100 m³ mag hebben en vrijstaande bijgebouwen dan niet langer zijn toegestaan.

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan 'Spanjaardsdijk 68' heeft ter inzage gelegen van 26 mei tot en met 6 juli 2022. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijze binnengekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn voor het indienen van zienwijze en de zienswijzen zijn voorzien van alle benodigde gegevens. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijze

Reclamant 1

Samenvatting

Reclamant is tegen verder uitbreiding van de activiteiten op de Oorsprong. Zij vinden het verder uitbreiden van de activiteiten niet wenselijk voor de leefomgeving. In de huidige gedoogde situatie wordt al veel overlast ervaren en aanpassingen zullen invloed hebben op het woongenot van reclamant en andere burens. Reclamant is van mening dat de agrarische omgeving met privéterrein van De Oorsprong geen openbare ruimte moet gaan worden.

De belangrijkste punten om bezwaar te maken tegen het nu voorliggende bestemmingsplan zijn volgens reclamant:

- Geluidsoverlast van muziek tijdens feesten en op de camping;
- Gasten die nu al naar ons weiland komen om de pony's te aaien. Door het realiseren van een camping en andere activiteiten zal dat alleen maar toenemen;
- Toename van het verkeer over de stoffige weg naar het perceel;
- Het plaatsen van een windturbine zorgt voor slagschaduw en geluidsoverlast en past niet in de leefomgeving, het betreft horizonvervuiling;
- Activiteiten, zoals bruiloften die tot 01:00 uur 's nachts door gaan en te horen zijn.

Daarnaast heeft reclamant een vraag over wat en welke (bestemmings)plannen er concreet zijn m.b.t. het bouwen van een nieuwe woning en waar ligt de grens voor het bouwen i.v.m. het feit dat de eigendommen van De Oorsprong grenzen aan de eigendommen van reclamant.

Beantwoording

Allereerst willen wij reclamant er op wijzen dat er in de huidige situatie geen sprake is van een gedoogsituatie. De huidige activiteiten, o.a. het restaurant, de landwinkel en de kaasmakerij zijn in de jaren 2006/2007 vergund met de daarvoor toen geldende ruimtelijke procedures (o.a. artikel 19 lid 2 WRO). Wat echter tot op heden nooit is gebeurd is dat deze bestaande rechten zijn overgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat gebeurt nu wel.

Naast het vastleggen van deze bestaande, vergunde rechten, zorgt dit bestemmingsplan ook voor enige flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande panden. Niet alleen de in 2006/2007 specifiek benoemde ambachtelijke activiteiten, zoals een kaasmakerij, slager, bakker, ijsmakerij en bierbrouwer zijn mogelijk, maar meer in algemene zin worden nu ambachtelijke werkplaatsen toegestaan voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten. Het type toegelaten ambachtelijke werkplaats wordt beperkt middels de 'Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging' (bijlage 1 bij de regels in het bestemmingsplan), daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Een groot deel van de andere in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor (neven)activiteiten zijn eveneens bestaande rechten, namelijk activiteiten die al mogelijk waren op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening", zoals bijvoorbeeld het realiseren van een paardenbak, een kleinschalige windturbine, dagrecreatieve activiteiten, zoals kano, boot of fietsverhuur en een mini-camping.

Deze mogelijkheden waren er al op het perceel van De Oorsprong op basis van het nu geldende bestemmingsplan en gelden ook voor alle andere woon- en agrarische percelen in het buitengebied.

Van een aantal van deze mogelijkheden wil de eigenaar op korte termijn gebruik maken, zoals het realiseren van een mini-camping, maar voor andere mogelijkheden, zoals het realiseren van een paardenbak of een kleinschalige windturbine, of het opzetten van een zorgboerderij, geldt dat niet.

De uitbreidingen, die op grond van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en er eerder nog niet waren op grond van de reeds verleende vergunningen en/of het al geldende bestemmingsplan, betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van "De Oorsprong". Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12, maar daarbij zijn wel beperkingen opgelegd aan het soort evenement. Uitsluitend kleinschalige en zeer kleinschalige evenementen zijn toegestaan en ook zijn diverse andere eisen opgenomen om overlast te voorkomen, zoals o.a. de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting van een evenement. Op deze wijze zijn bijvoorbeeld de streekmarkten die meerdere malen per jaar plaatsvinden op De Oorsprong planologisch ook op de juiste wijze ingebed.

Het (her)gebruiken van bestaande voormalige agrarische gebouwen voor andere doeleinden past binnen ons beleid om te zorgen voor nieuwe economische dragers in het buitengebied en leegstand en verloedering te voorkomen. De toegelaten bedrijfsactiviteiten in deze bestaande bebouwing is beperkt middels de "Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging", daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Belangrijkste punten van bezwaar

Reclamant benoemt in zijn zienswijze de voor hem belangrijkste 5 bezwaren. Hieronder reageren wij puntsgewijs op deze door reclamant benoemde bezwaren.

Geluidsoverlast

"Openbare inrichtingen (horecabedrijven) mogen in de gemeente Deventer tussen 07.00 en 01.00 uur voor publiek geopend zijn, tenzij er een eerdere sluitingstijd in de vergunning is opgenomen of er ontheffing van de sluitingstijd is verleend op grond waarvan het horecabedrijf langer geopend mag zijn". Dit is opgenomen in de 'Beleidsregel van de burgemeester van de gemeente Deventer houdende regels omtrent Beleidsregels sluitingstijden openbare inrichtingen gemeente Deventer'. In de horecavergunning, die reeds eerder per mail is toegezonden aan reclamant en anderen, is geen afwijking van dit besluit opgenomen.

Op grond van de huidige exploitatie- en terrasvergunning mag het restaurant tot 01:00 uur geopend zijn. Ook het terras mag tot 01:00 uur worden gebruikt. Echter, zoals ook in de terrasvergunning is opgenomen is het niet toegestaan muziek ten gehore te brengen op het terras.

Het voorliggende bestemmingsplan brengt geen verandering in deze horeca-mogelijkheden. Wij hebben de huidige vergunde situatie vastgelegd in dit bestemmingsplan. Indien het huidige horecabedrijf in afwijking van zijn horeca- en terrasvergunning wordt geëxploiteerd, dan kunt u bij overlast daarvan melding maken en een verzoek om handhaving indienen.

Op basis van de VNG-brochure geldt voor 'kampeerterrein, vakantiecentra e.d.' een richtafstand van 50 m voor geluid en 30 m. voor geur/gevaar. Nu het in dit specifieke geval gaat om een mini-camping met maximaal 25 standplaatsen en niet om een regulier kampeerterrein of vakantiecentrum is vasthouden aan deze geldende richtafstand voldoende om geen onaanvaardbare hinder en overlast te veroorzaken bij omliggende woningen.

Betreden privé eigendommen

Indien u niet wenst dat derden gebruik maken van uw eigendommen kunt u deze afsluiten dan wel middels bebording duidelijk aangegeven dat het betreden van uw eigendommen niet is toegestaan.

Stoffige weg

Het huidige pad veroorzaakt stof en daardoor overlast voor de burens. Daarom hebben wij de huidige eigenaar geadviseerd het pad naar De Oorsprong zodanig te verharderen dat de overlast verdwijnt.

Windmolen

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt net als het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening de mogelijkheid om met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid een kleinschalige windturbine te plaatsen met een maximale tiphoogte van 25m. Dit recht geldt voor alle

percelen in het buitengebied, woonpercelen, agrarische percelen, maar ook voor percelen met bijvoorbeeld een bedrijfs-, horeca-, detailhandels of recreatiebestemming.

Op dit moment is de ondernemer van De Oorsprong niet voornemens een kleinschalige windturbine te plaatsen. Indien hij dat in de toekomst wel wil zal hij daarvoor te zijner tijd een Omgevingsvergunning moeten aanvragen. Deze aanvraag zal dan getoetst worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de afwijkingssbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 14.2 van voorliggend bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn:

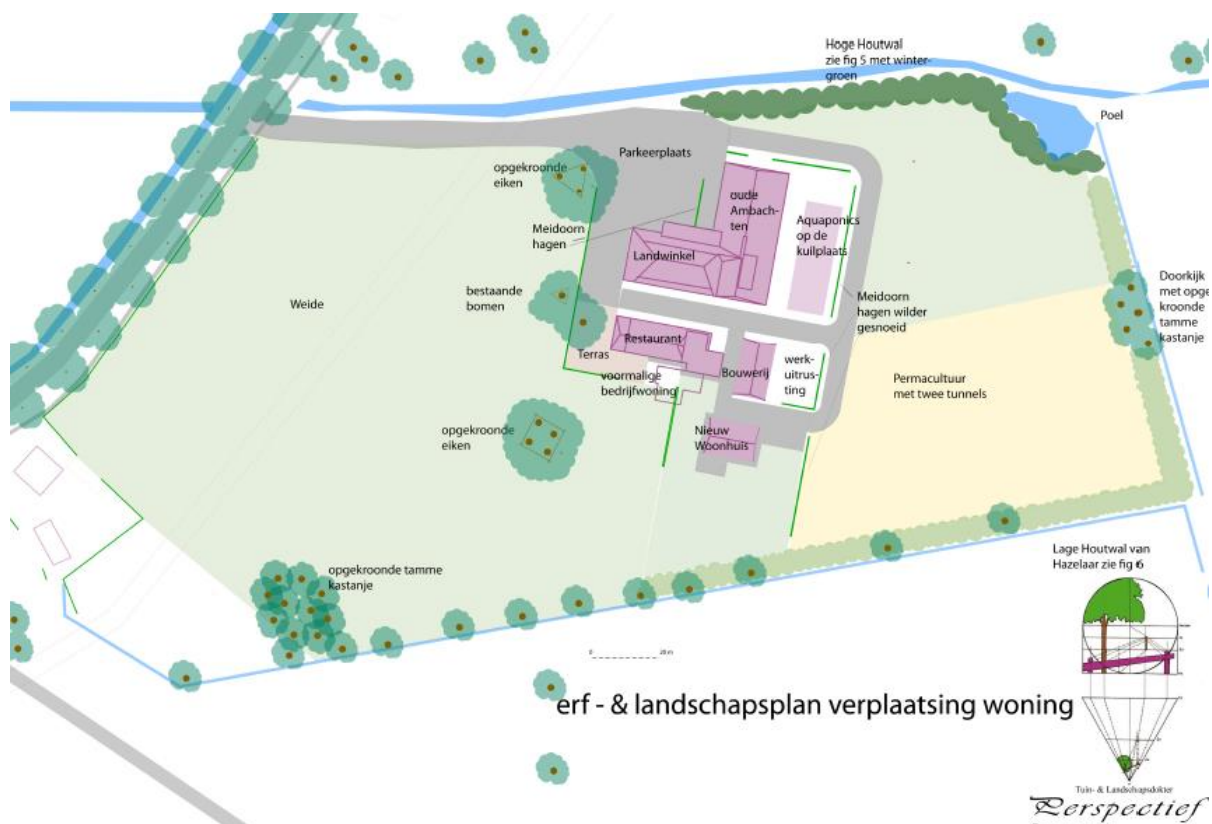
- windturbines zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- per bouwvlak is ten hoogste 1 windturbine toegestaan;
- de tiphoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 25 m;
- er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

Activiteiten tot 01:00 uur

Zoals onder het kopje geluidsoverlast is aangegeven mogen de horeca en het terras op basis van hun huidige vergunningen tot 01:00 uur geopend zijn. Het voorliggende bestemmingsplan brengt daar geen veranderingen in.

De te verplaatsen bestaande bedrijfswoning

Op de vraag van reclamant welke concrete (bestemmings)plannen er nu zijn voor de bouw van een nieuwe woning kan worden aangegeven dat het nu voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de ruimte biedt om de bestaande bedrijfswoning te herbouwen op de locatie en onder de voorwaarden, zoals opgenomen in het Erf- en landschapsplan en de daarbij behorende toelichting, zoals opgenomen in bijlage 5 en 6 van bij het bestemmingsplan.



Afbeelding van het Erf- en inrichtingsplan voor het verplaatsen van de bedrijfswoning (bijlage 5)

Voor alle woningen in het buitengebied geldt dat deze bij recht alleen mogen worden herbouwd op of binnen de bestaande fundering. Het bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening biedt via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid de bestaande (bedrijf)woning te herbouwen buiten de bestaande fundering, mits dat stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

Nu initiatiefnemer al voornemens was de huidige bedrijfswoning buiten de bestaande fundering terug te bouwen heeft de beoordeling daarvan reeds plaatsgevonden. Indien wordt voldaan aan het in het bestemmingsplan opgenomen Erf- en landschapsplan en de daarbij behorende toelichting (bijlage 5 en 6), is sprake van een stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar plan en mag de bestaande bedrijfswoning op de aangegeven plek worden herbouwd.

Voor de bouw van deze te verplaatsen bedrijfswoning zal nog wel een Omgevingsvergunning bouw moeten worden aangevraagd. Het is echter dan niet meer nodig een Omgevingsvergunning voor het afwijken van ruimtelijke regels te verlenen, op het moment dat de aanvraag dus voldoet aan de regels en het Erf-en landschapsplan zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

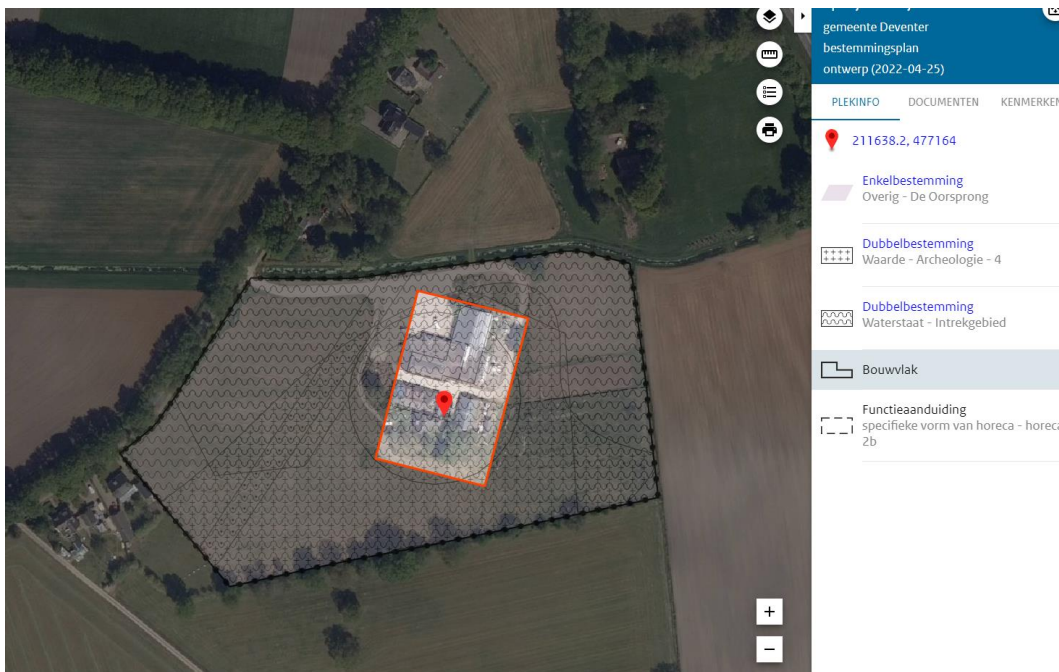
Op dit moment ligt er een aanvraag vooroverleg bij de gemeente ten aanzien van het verzoek de nieuwe woning te mogen bouwen. Deze aanvraag zal worden getoetst aan dit nieuwe bestemmingsplan. Mocht de aanvraag afwijken van dit voorliggende bestemmingsplan, dan zal indien de woning toch inpasbaar worden geacht, een nieuwe ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. Dat kan afhankelijk van de afwijkingen een afwijkingsvergunning zijn, dan wel een nieuwe bestemmingsplan vereisen.

Bouwmogelijkheden

In het bestemmingsplan is op de verbeelding/ plankaart een bouwvlak aangewezen, het rood omlijnde gedeelte in onderstaande afbeelding.

In artikel 3.2 van de planregels is vervolgens vastgelegd dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde uitsluitend binnen dat bouwvlak mogen worden gebouwd.

Daarnaast geldt op basis van de tabel uit artikel 3.2 onder c dat er geen nieuwe bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt dus weinig ruimte de bestaande bebouwing te vergroten en/of uit te breiden.



Conclusie

De zienswijze van reclamant 1 heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat hij wordt benadeeld door dit ontwerpbestemmingplan. Het gehele perceel heeft nu nog een agrarische bestemming met waarden – landschap, maar de huidige ondernemer wil op een afstand van 300 m. van de woning van reclamant een camping beginnen en verder wil hij activiteiten starten met dagrecreatieve voorzieningen met kanoverhuur, permanente verblijfsrecreatie, evenementen en horeca.

Reclamant vreest overlast van dronken kampeerders en bezoekers, fijnstof overlast van de paardenbak en de niet verharde weg, welke tot wel een kilometer ver reikt en mensen ziek maakt, lawaaioverlast van dronken kampeerders en bezoekers en de nieuw te bouwen windmolen, terwijl er al zoveel geluidsoverlast wordt ervaren vanwege de N348 en het AZC.

Naar mening van reclamant helpen bomen en struiken ook niet. Reclamant geeft aan dat bij camping de Salland daarom een 6 m hoge wal is aangelegd met daarop begroeiing. Uit het voorliggende plan blijkt niet hoe groot de begroeiing rond om De Oorsprong moet zijn.

Tevens vreest reclamant schendingen van zijn privacy. Ook nu al maken bewoners van de wijk Westenberg en het AZC gebruik van de weg die langs het huis van reclamant loopt. Als daar nog 100 camping gasten bij komen die allen langs reclamant zijn huis gaan wandelen en fietsen dan is dat een grote schending van zijn privacy.

Ook verwacht reclamant een waardedaling van zijn woning, omdat de windmolen recht achter zijn huis komt en er een camping komt met zuipende dronken mensen en het plan leidt tot een verkeerstoename op de N348 en de Spanjaardsdijk. Tevens was camping de Schalkhoeve jarenlang het middelpunt van criminele activiteiten en dat wil reclamant niet in zijn achtertuin.

Als alternatieve bestemming stelt reclamant voor de camping, de evenementen, de recreatie en de windmolen uit het plan te schrappen en de oude rundveestal te slopen en de oude ambachten te schrappen en daarvoor in de plaats 2 woningen te bouwen en de zonnepanelen te verplaatsen naar waar nu de camping ligt.

Dan ontstaat er een klein en rustige Oorsprong van wonen met landwinkel, horeca en brouwerij in het groen.

Verhard tevens de toegangsweg en paden op het terrein en maakt het hele terrein groener met fruitbomen, struiken e.d.

Beantwoording

Reclamant geeft aan dat op grond van het huidige bestemmingsplan het gehele perceel nog een agrarische bestemming heeft en dat dit bestemmingsplan het mogelijk maakt op het perceel van De Oorsprong een camping te beginnen met dagrecreatieve voorzieningen met kano-verhuur, permanente verblijfsrecreatie, evenementen en horeca.

Dat beeld is niet juist.

Op het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in het verleden (2006/2007) in afwijking van de agrarische bestemming al vergunningen verleend voor diverse activiteiten, waaronder de horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij. Deze activiteiten zijn dan ook bij recht toegestaan.

Wat echter tot op heden nooit is gebeurd is dat deze bestaande rechten zijn overgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat gebeurt met voorliggende bestemmingsplan nu wel.

Naast het vastleggen van deze bestaande, vergunde rechten, zorgt dit bestemmingsplan ook voor enige flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande panden. Niet alleen de in 2006/2007 specifiek benoemde ambachtelijke activiteiten, zoals een kaasmakerij, slager, bakker, ijsmakerij en bierbrouwer zijn mogelijk, maar meer in algemene zin worden nu ambachtelijke werkplaatsen toegestaan voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten. Het type toegelaten ambachtelijke werkplaats wordt beperkt middels de ‘Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging’ (bijlage 1 bij de regels in het bestemmingsplan), daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor horeca op het perceel van De Oorsprong, uitsluitende de bestaande horeca in haar huidige omvang en met haar huidige vergunde rechten worden in voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.

Naast het opnemen van de eerder verleende vergunningen voor de landwinkel, de horeca en de ambachtelijke werkplaatsen op het perceel van De Oorsprong handhaaft dit bestemmingsplan ook de agrarische bestemming met de daarbij behorende mogelijkheden tot (neven)activiteiten.

Net als alle andere agrarisch en woonpercelen in het Buitengebied, mogen ook op het erf van De Oorsprong diverse (neven)activiteiten (onder voorwaarden) worden ontplooit, waaronder, een mini-camping, kano-, boot- en fietsverhuur, een Bed&Breakfast voorziening en (zeer) kleinschalige evenementen.

Aan al deze gebruiksmogelijkheden zijn voorwaarden gekoppeld en enkele zijn ook uitsluitend na toestemming (vergunningverlening) van het college van B&W toegestaan. Deze gebruiksmogelijkheden en voorwaarden zijn overeenkomstig het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening.

Wij hebben geen reden gezien deze, op grond van het nu geldende bestemmingsplan, bestaande rechten in te trekken, nu op het perceel naast agrarische activiteiten ook een restaurant, een landwinkel en diverse ambachtelijke werkplaatsen gevestigd zijn en kunnen worden in de bestaande aanwezige bebouwing.

Juist de combinatie van al deze verschillende (kleinschalige) activiteiten zorgt voor een toeristisch en recreatief aantrekkelijk concept, dat een aanvulling biedt op ons huidige recreatieve en toeristische aanbod en bijdraagt aan onze ambitie de verbondenheid tussen stad en het platteland te versterken, het platteland leefbaar en toekomstbestendig te houden en het aantal toeristisch recreatieve overnachtingen binnen de gemeente te laten groeien.

De uitbreidingen, die op grond van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en er eerder nog niet waren op grond van de reeds verleende vergunningen en/of het al geldende bestemmingsplan, betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van "De Oorsprong". Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12, maar daarbij zijn wel beperkingen opgelegd aan het soort evenement, uitsluitend kleinschalige en zeer kleinschalige evenementen zijn toegestaan en ook zijn diverse andere eisen opgenomen om overlast te voorkomen, zoals o.a. de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting van een evenement. Op deze wijze zijn bijvoorbeeld de streekmarkten, die meerdere malen per jaar plaatsvinden op De Oorsprong planologisch ook op de juiste wijze ingebed.

Het (her)gebruiken van bestaande voormalige agrarische gebouwen voor andere doeleinden past binnen ons beleid om te zorgen voor nieuwe economische dragers in het buitengebied en leegstand en verloedering te voorkomen. De toegelaten bedrijfsactiviteiten in deze bestaande bebouwing is beperkt middels de 'Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging', daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Overlast

Reclamant somt in zijn zienswijze diverse te verwachten vormen van overlast op. Hieronder reageren wij puntsgewijs op deze door reclamant verwachte vormen van overlast.

Fijnstof

Het huidige pad veroorzaakt stof en daardoor overlast voor de burens. Daarom hebben wij de huidige eigenaar geadviseerd het pad naar De Oorsprong zodanig te verharderen dat de overlast verdwijnt.

Lawaai/overlast

Met de realisatie van de mini-camping op een afstand van 50 m. tot de dichtstbijzijnde woning wordt voldaan aan de richtafstanden die gelden voor 'kampeertreinen en vakantiecentra', zoals opgenomen in de VNG-richtlijnen 'Bedrijven en milieuzonering'. Aangezien het hier om een mini-

camping met maximaal 25 standplaatsen gaat en niet om een regulier kampeerterrein wordt, nu voldaan wordt aan de 'richtafstand' uit de VNG-richtlijn, geen onevenredige overlast verwacht van de aanwezige mini-camping voor omwonenden.

De N348 en het AZC ligt buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

Begroeiing rond om De Oorsprong

In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft is in het landschapsplan wel opgenomen hoe hoog de beplanting rondom wordt. De singelbeplanting/ houtwal aan de zuid- en oostzijde van het perceel zal relatief laag (minder dan 3 m) blijven, zodat er geen slagschaduw over de teeltgrond valt, zo is te lezen op pagina 5 van bijlage 6. Op deze zelfde pagina is ook een tekening opgenomen van de houtwal aan de noordzijde. Daaruit blijkt dat de beplanting daar tot zo'n 12 m hoogte reikt.

Schending privacy

Indien u niet wenst dat derden gebruik maken van uw eigendommen kunt u deze afsluiten dan wel middels bebording duidelijk aangegeven dat het betreden van uw eigendommen niet is toegestaan.

Windmolen

Er is nog geen concreet voornemen een kleinschalige windturbine te realiseren. Of er in de toekomst een kleinschalige windturbine komt, en of deze dan recht achter de woning van reclamant komt, is dan ook niet te zeggen. Allereerst moet daartoe eerst een aanvraag worden ingediend en dan is het vervolgens aan het college om te oordelen of zij op basis van haar bevoegdheid, zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan (artikel 14.2) , medewerking wil verlenen aan het realiseren van een kleinschalige windturbine.

Daarbij opgemerkt dat deze mogelijkheid tot het realiseren van een kleinschalige windturbine al in het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening was opgenomen en geldt voor alle percelen in het Buitengebied van de gemeente Deventer.

Waardedaling van de woning

Indien reclamant een waardedaling van zijn woning verwacht als gevolg van de mogelijkheden die voorliggende bestemmingsplan biedt dan kan reclamant daartoe een planschade verzoek indienen.

Alternatief plan

Het is aan initiatiefnemer om of een bestemmingsplanherziening te vragen, waarin de huidig vergunde activiteiten worden opgenomen, of te onderzoeken of de door u aangedragen optie haalbaar is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 2 heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reclamant 3

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de reden voor zijn bezwaar de huidige al aanwezige problemen zijn, die alleen maar erger zullen worden door steeds meer activiteiten toe te voegen op het perceel van De Oorsprong. De geluidsoverlast zal toenemen, en ook de luchtkwaliteit zal ter plaatse verslechteren.

Gezondheid en stof overlast

Reclamant ervaart veel overlast van de huidige erftoegangsweg welke is voorzien van puin en menggranulaten. Naast stofoverlast, ontstaat ook gezondheidsschade, omdat er kankerverwekkende stoffen in het menggranulaat (Repac) zitten.

Reclamant verzoekt dat ook de weg te verharderen met klinkers, beton of teer. Zonder deze oplossing is er geen enkele uitbreiding mogelijk op het terrein., aldus reclamant

Onbeheerde camping

Reclamant vreest voor een onbeheerde camping. Een onbeheerde camping zal sneller voor overlast zorgen, dan een camping met beheerder. Er is dan geen controle over aankomst- en vertrektijden en men voelt zich minder geremd om tijdig met lawaai maken te stoppen.

Flora en Fauna

Langs de weg en op het terrein waar de camping gerealiseerd gaat worden leven veel beschermde dieren, veel salamanders en hagedissen. Hun leefomgeving zal verwoest worden door de aanleg van de camping. De ooievaar is inmiddels al verdwenen en ook de vleermuizen die nu gebruik maken van de oude gedeeltes van de bebouwing zullen worden verstoord.

Verder vreest reclamant

- Stank overlast door kamp- en kookvuren, wc's, uitlaatgassen en ventilatoren
- Cumulatie (fijn)stof overlast door de onverharde weg en het parkeerterrein
- Cumulatie lawaai overlast (tot diep in de nacht) door arriverende kampeerders, dronken evenementenbezoekers (ook door afsteken vuurwerk) en omringende wegen (N348 en Spanjaardsdijk). Door de veel te hoog gebouwde landwinkel wordt al dit lawaai naar ons perceel gestuwd. Een eventuele windmolen maakt de lawaai-overlast compleet. En bomen en struiken helpen maar zeer beperkt
- Verwachte verdrijving en verstoring van lokale natuurwaarden rondom ons perceel, doordat vele bezoekers straks lokaal gaan wandelen langs de Wetering en op de omringende akkers en weiden.
- Schending van de privacy door rondwandelende bezoekers en drones langs de Wetering in onze buurt.
- Een hoge waardedaling van zijn woning door de nabijheid op 50 m afstand van dit overlast gevende plan.

Bedrijven horen volgens reclamant niet thuis in leegstaande boerderijen op het Deventer platteland, maar op de vele leegstaande bedrijventerreinen en het ombouwen van leegstaande boerderijen tot recreatie- en evenemententerreinen gaat lijden tot een volkomen planologisch versnipperd platteland waar landbouw en landelijk wonen gehinderd wordt.

Beantwoording

Gezondheid en stof overlast

Het huidige pad veroorzaakt stof en daardoor overlast voor de burens, bovendien zou het pad ziekmakende stoffen bevatten. Dit is onderzocht door de Omgevingsdienst en door de inspecteur Leefomgeving en Transport. Hieruit is gebleken dat het bouwstof dat als halfverharding is aangebracht een menggranulaat betreft dat gecertificeerd is en voorzien van een geldig kwaliteitsbewijs, tevens is er géén asbest aangetroffen.

Voor wat betreft het stof dat wordt veroorzaakt hebben we de huidige eigenaar geadviseerd het pad naar De Oorsprong zodanig te verharderen dat de overlast verdwijnt.

Onbeheerder camping

Wij kunnen geen regels stellen aan het beheer van een camping.

Flora en Fauna

Reclamant geeft aan dat er veel beschermde dieren, veel salamanders en hagedissen leven langs de weg en waar de camping komt. Op basis van ons ecologische databestand uit de NDFF blijkt ook dat er allerlei soorten flora en fauna voorkomen, vooral langs de Borgelerleide (zie onderstaande afbeelding). Het zijn echter geen van allen beschermde of beschermenswaardige soorten. In het gebied komt de Kamsalamander niet voor (de hier enige beschermde salamandersoort). De Kleine watersalamander komt er vast voor, maar die is niet beschermd en hagedissen komen niet voor in dit deel van Salland.



De soorten die nu van de Borgelerleide bekend zijn, zijn ook niet verstoringsgevoelig.

De aanleg van een poel en andere natuurvoorzieningen o.a. de fruitbomen, zoals in de voorliggende plannen opgenomen, zullen de biodiversiteit op het terrein van De Oorsprong juist positief beïnvloeden.

Overlast

Naast bovenstaande 3 punten benoemd reclamant nog 6 punten van overlast, waarop wij hier onder zullen ingegaan.

Stankoverlast

De regels voor het al dan niet mogen hebben van kamp- en kookvuren is geregeld in de APV. Voor bedrijven en/of bezoekers van De Oorsprong gelden dezelfde regels aangaande het al dan niet mogen stoken als voor andere burgers en ondernemers binnen de gemeente Deventer.

(Fijn)stof overlast

Zie onze reactie hierboven onder het kopje 'gezondheid en stofoverlast'.

Lawaai overlast

Met de realisatie van de mini-camping op een afstand van 50 m. tot de dichtstbijzijnde woning wordt voldaan aan de richtafstanden die gelden voor 'kampeerterreinen en vakantiecentra', zoals opgenomen in de VNG-richtlijnen 'Bedrijven en milieuzonering'. Aangezien het hier om een mini-camping met maximaal 25 standplaatsen gaat en niet om een regulier kampeerterrein wordt, nu voldaan wordt aan de 'richtafstand' uit de VNG-richtlijn, geen onevenredige overlast verwacht van de aanwezige mini-camping voor omwonenden.

De N348 ligt buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot de bouwhoogte van de landwinkel kan worden gemeld dat op basis van de bouwvergunning verleend op 12 november 2007 de landwinkel een bouwhoogte mag hebben van 9,93 m. Dat is hoger dan de oorspronkelijke bebouwing, maar niet hoger dan de 12 m die het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening toestond op dit perceel.

Verwachte verdrijving en verstoring lokale natuurwaarden

Zoals hierboven aangegeven bevinden zich op en rondom het perceel geen beschermde of beschermenswaardige diersoorten en zijn de bekende soorten ook niet verstoringsgevoelig

Schending van onze privacy

Indien u niet wenst dat derden gebruik maken van uw eigendommen kunt u deze afsluiten dan wel middels bebording duidelijk aangegeven dat het betreden van uw eigendommen niet is toegestaan.

Verwachte hoge waardedaling van onze woning(en)

Indien reclamant verwacht dat hij recht heeft op planschade als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan dan kan hij daartoe een planschade verzoek indienen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 3 heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4

Samenvatting

Reclamant is van mening dat hij benadeeld wordt door voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Wonen naast een agrarisch bedrijf vindt reclamant fijn, daarom is hij op het platteland gaan wonen, maar op 200 m. wonen naast een toekomstig evenementen/ recreatieterrein lijdt tot vele soorten overlast. Overlast die ontstaat door de grote publieks- en of/ verkeers aantrekkende werking van dit plan. Reclamant verwacht voor zijn perceel:

- *Stankoverlast* door kamp- en kookvuren, wc's, uitlaatgassen en ventilatoren;
- *Cumulatie (fijn)stof overlast* door de onverharde toegangsweg en de geplande paardenbak. Dit plan gaat deze overlast met stof door verkeerstoename verergeren. Hierdoor gaan grotere gezondheidsrisico's ontstaan. Ook hier treedt cumulatie op door de fijnstof uitstoot door de twee nabije wegen en dit toekomstige plan;
- *Cumulatie lawaai overlast* (tot diep in de nacht) door arriverende kampeerders (auto's en campers), dronken evenementenbezoekers (drones en vuurwerk) en omringende wegen. Het huidige plan veroorzaakt versterking van de cumulatieve geluidsoverlast op ons perceel. Deze cumulatie werd al veroorzaakt door de drukke provinciale N348 en de Spanjaardsdijk. Extra geluidsoverlast in komt door de vele sirenes van ambulance (lokale ziekenhuis), brandweer en politie, de afremmende zware vrachtwagens voor de rotonde en de vele, snelle motoren. Dit verkeersgeluid wordt naar ons perceel weerkaatst door de te hoog gebouwde landwinkel (klankschaal effect), en wordt straks verergerd door de geplande campingactiviteiten. Bomen en struiken helpen dan maar zeer beperkt. Een eventuele windmolen maakt de lawaai-overlast compleet.
- *Verwachte verdrijving en verstoring van lokale natuurwaarden* op en rondom ons perceel Doordat vele bezoekers met hun huisdieren straks lokaal gaan wandelen langs de wetering en omringende akkers en weiden, verdrijven ze broedende vogels en het schuilend wild. Het terrein van De Oorsprong wordt namelijk niet omheind met een hoog hek om dit te voorkomen.
- *Schending van onze privacy* door rondwandelende bezoekers langs de Wetering. Het huidige camping plan heeft geen 24 uren beheer door een op het terrein wonende campingbaas en geen omheining. Wandelende bezoekers gaan dan alle kanten op zodat onze privacy wordt verstoord. Tevens verwachten wij privacy schendingen door drones.
- *Een hoge waardedaling van de woning* door de nabijheid (200 m) van dit plan en de reeds aanwezige overlast van de N348 (100m) en de Spanjaardsdijk (10 m).

Bedrijven horen volgens reclamant niet thuis in leegstaande boerderijen op het Deventer platteland, maar op de vele leegstaande bedrijventerreinen en het ombouwen van leegstaande boerderijen tot recreatie- en evenemententerreinen gaat lijden tot een volkomen planologisch versnipperd platteland waar landbouw en landelijk wonen gehinderd wordt.

Reclamant stelt de volgende alternatieven voor:

1. Schrap alle delen met de sterk verkeers- en publieks aantrekkende delen (camping, avond en nachtevenementen en recreatie)
2. Breek de oude rundveestal af in het kader van RvR en bouw op het terrein van De Oorsprong 2 extra woningen naast de verplaatst bedrijfswoning
3. Schrap de locatie van de oude ambachten. Maak van de Oorsprong een rusting kleinschalig woonterrein met wat horeca, landwinkel en brouwerij in het groen.
4. Verplaats de zonnepanelen van de rundveestal naar het terrein van de camping
5. Schrap de optie voor de windmolen en koop zonnepanelen voor op de zonneweide
6. Verhard de toegangsweg
7. Maak het terrein groener

Beantwoording

Voorliggende bestemmingsplan maak in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft geen evenementen/ recreatieterrein mogelijk op het terrein van De Oorsprong, maar zorgt ervoor dat naast de bestaande mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening ook de reeds eerder verleende en vergunde activiteiten worden opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in het verleden (2006/2007) in afwijking van de agrarische bestemming al vergunningen verleend voor diverse activiteiten, waaronder de horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij. Deze activiteiten zijn dan ook bij recht toegestaan.

Wat echter tot op heden nooit is gebeurd is dat deze bestaande rechten zijn overgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat gebeurt met voorliggende bestemmingsplan nu wel.

Naast het vastleggen van deze bestaande, vergunde rechten, zorgt dit bestemmingsplan ook voor enige flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande panden. Niet alleen de in 2006/2007 specifiek benoemde ambachtelijke activiteiten, zoals een kaasmakerij, slager, bakker, ijsmakerij en bierbrouwer zijn mogelijk, maar meer in algemene zin worden nu ambachtelijke werkplaatsen toegestaan voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten. Het type toegelaten ambachtelijke werkplaats wordt beperkt middels de ‘Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging’ (bijlage 1 bij de regels in het bestemmingsplan), daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor horeca op het perceel van De Oorsprong, uitsluitende de bestaande horeca in haar huidige omvang en met haar huidige vergunde rechten worden in voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.

Naast het opnemen van de eerder verleende vergunningen voor de landwinkel, de horeca en de ambachtelijke werkplaatsen op het perceel van De Oorsprong handhaaft dit bestemmingsplan ook de agrarische bestemming met de daarbij behorende mogelijkheden tot (neven)activiteiten.

Net als alle andere agrarisch en woonpercelen in het Buitengebied, mogen ook op het erf van De Oorsprong diverse (neven)activiteiten (onder voorwaarden) worden ontplooit, waaronder, een mini-camping, kano-, boot- en fietsverhuur, een Bed&Breakfast voorziening en (zeer) kleinschalige evenementen.

Aan al deze gebruiksmogelijkheden zijn voorwaarden gekoppeld en enkele zijn ook uitsluitend na toestemming (vergunningverlening) van het college van B&W toegestaan. Deze gebruiksmogelijkheden en voorwaarden zijn overeenkomstig het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening.

Wij hebben geen reden gezien deze, op grond van het nu geldende bestemmingsplan, bestaande rechten in te trekken, nu op het perceel naast agrarische activiteiten ook een restaurant, een landwinkel en diverse ambachtelijke werkplaatsen gevestigd zijn en kunnen worden in de bestaande aanwezige bebouwing.

Juist de combinatie van al deze verschillende (kleinschalige) activiteiten zorgt voor een toeristisch en recreatief aantrekkelijk concept, dat een aanvulling biedt op ons huidige recreatieve en toeristische aanbod en bijdraagt aan onze ambitie de verbondenheid tussen stad en het platteland te versterken, het platteland leefbaar en toekomstbestendig te houden en het aantal toeristisch recreatieve overnachtingen binnen de gemeente te laten groeien.

De uitbreidingen, die op grond van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en er eerder nog niet waren op grond van de reeds verleende vergunningen en/of het al geldende bestemmingsplan, betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van “De Oorsprong”. Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12, maar daarbij zijn wel beperkingen opgelegd aan het soort evenement. Uitsluitend kleinschalige en zeer kleinschalige evenementen zijn toegestaan en ook zijn diverse andere eisen

opgenomen om overlast te voorkomen, zoals o.a. de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting van een evenement. Op deze wijze zijn bijvoorbeeld de streekmarkten, die meerdere malen per jaar plaatsvinden op De Oorsprong planologisch ook op de juiste wijze ingebed.

Het (her)gebruiken van bestaande voormalige agrarische gebouwen voor andere doeleinden past binnen ons beleid om te zorgen voor nieuwe economische dragers in het buitengebied en leegstand en verloedering te voorkomen. De toegelaten bedrijfsactiviteiten in deze bestaande bebouwing is beperkt middels de ‘Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging’, daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Overlast

Reclamant somt in zijn zienswijze diverse te verwachten vormen van overlast op. Hieronder reageren wij puntsgewijs op deze door reclamant verwachte vormen van overlast.

Stankoverlast

De regels voor het al dan niet mogen hebben van kamp- en kookvuren is geregeld in de APV. Voor bedrijven en/of bezoekers van De Oorsprong gelden dezelfde regels aangaande het al dan niet mogen stoken als voor andere burgers en ondernemers binnen de gemeente Deventer.

Lawaai overlast

Met de realisatie van de mini-camping op een afstand van 50 m. tot de dichtstbijzijnde woning wordt voldaan aan de richtafstanden die gelden voor ‘kampeerterrinen en vakantiecentra’, zoals opgenomen in de VNG-richtlijnen ‘Bedrijven en milieuzonering’. Aangezien het hier om een mini-camping met maximaal 25 standplaatsen gaat en niet om een regulier kampeertrein wordt, nu voldaan wordt aan de ‘richtafstand’ uit de VNG-richtlijn, geen onevenredige overlast verwacht van de aanwezige mini-camping voor omwonenden.

De N348 ligt buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot de bouwhoogte van de landwinkel kan worden gemeld dat op basis van de bouwvergunning verleend op 12 november 2007 de landwinkel een bouwhoogte mag hebben van 9,93 m. Dat is hoger dan de oorspronkelijke bebouwing, maar niet hoger dan de 12 m die het geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening toestond op dit perceel.

Verwachte verdrijving en verstoring van lokale natuurwaarden

Op basis van ons ecologische databestand uit de NDFF blijkt ook dat er allerlei soorten flora en fauna voorkomen, vooral langs de Borgelerleide (zie onderstaande afbeelding). Het zijn echter geen van allen beschermde of beschermenswaardige soorten. In het gebied komt de Kamsalamander niet voor (de hier enige beschermde salamandersoort). De Kleine watersalamander komt er vast voor, maar die is niet beschermd en hagedissen komen niet voor in dit deel van Salland. De soorten die nu van de Borgelerleide bekend zijn, zijn ook niet verstoringsgevoelig.

De aanleg van een poel en andere natuurvoorzieningen o.a. de fruitbomen, zoals in de voorliggende plannen opgenomen, zullen de biodiversiteit op het terrein van De Oorsprong juist positief beïnvloeden.

Schending van onze privacy

Indien u niet wenst dat derden gebruik maken van uw eigendommen kunt u deze afsluiten dan wel middels bebording duidelijk aangegeven dat het betreden van uw eigendommen niet is toegestaan.

Alternatief plan

Het is aan initiatiefnemer om of een bestemmingsplanherziening te vragen, waarin de huidig vergunde activiteiten worden opgenomen, of te onderzoeken of de door u aangedragen optie haalbaar is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 4 heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reclamant 5

Samenvatting

Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen het voorliggende bestemmingsplan met name vanwege de combinatie van de horeca en overnachtingsmogelijkheden.

In 2017 was het de bedoeling dat er bij de ambachtelijke bedrijven een proeverij zou ontstaan. Inmiddels is er een horecaverunning voor een regulier restaurant met bijbehorende openingstijden, waar feesten en partijen plaatsvinden. De mogelijkheid om 50 tot 100 gasten een overnachtingsmogelijkheid te bieden zal leiden tot intensivering van dit soort activiteiten.

Het tweede belangrijke bezwaar is de impact die de uitbreiding van de activiteiten heeft op het leven in onze buurt in het buitengebied. Wonen naast een agrarische bedrijf vindt reclamant fijn, maar wonen naast een toekomstig evenementen/ recreatieterrein lijdt tot vele soorten overlast. Deze overlast ontstaat door de grote publieks- en/of verkeers-aantrekkende werking. De verwachte overlast bestaat uit:

- *Lawaai overlast* van horeca, kampeerders, evenementenbezoekers (terrasgeluid, auto's, campers) en omringende wegen. Er is nu al veel overlast in de avond en nacht door de gevestigde horeca. Een eventuele windmolen zal ook geluidsoverlast geven, te meer deze nabij de erfgrans met ons perceel komt;
- *Verkeersoverlast*. De uitbreiding van activiteiten zal leiden tot vele verkeersbewegingen. De toegangsweg is nu al niet bestand tegen de vrachtwagens, bestelbusjes en auto's van bezoekers. Er is overlast van stof en geluid (m.n. in de avond/nacht). Het onderzoek naar de verkeersbewegingen geeft geen goed beeld bij de realiteit. Er wordt met gemiddelden gerekend, terwijl het verkeer intensiever zal zijn in het kampeerseizoen en de periode dat wij als buurt ook meer buiten leven.
- *Cumulatie (fijn)stof overlast* door de onverharde toegangsweg en de geplande paardenbak. Verharding van de wegen kan een oplossing zijn, maar de gemeenteambtenaar heeft aangegeven dat de landschapsarchitect daar niet mee in zal stemmen.
- *Schending van onze rust en privacy* door bezoekers van De Oorsprong. Het huidige campingplan heeft geen 24-uurs beheer door een op het terrein wonende campingbaas en er komt geen omheining. Het terrein van De Oorsprong wordt omgeven door erven met eigen wegen die binnen het buurtschap gebruikt worden door aanwonende burens, naar die niet bedoeld zijn voor toeristen en recreanten.
- *Verstoring van de natuur* rondom ons perceel. Het voornemen is het wandelnetwerk uit te breiden. Door de vele bezoekers straks lokaal gaan wandelen langs de wetering en omringende akkers en weiden, verdrijven ze broedende vogels en het schuilend wild.

Onzekere toekomst

Het ontwerpbestemmingsplan geeft een scala aan mogelijkheden (uitbreiding bedrijven, woonhuis, windmolen, kassen, paardenbakken, kampeerterrein). De huidige eigenaar heeft echter geen binding met de buurt. Het gaat niet om een boer die naast agrarische activiteiten ook kleinschalig kamperen mogelijk maakt, of een winkeltje voor eigen producten begint. Er is hier sprake van een groot commercieel belang zonder binding met de burens. Reclamant vraagt de gemeente daarom uitdrukkelijk de belangen van de buurt te bewaken, zodat ook in de toekomst, nadat de huidige eigenaar het perceel heeft verkocht, de combinatie van de bestemming en de verleende vergunningen leiden tot een situatie die past bij plattelandswonen; beperkte activiteiten op de land met een landschappelijk karakter en bijpassende verkeersbewegingen.

Wat dan wel?

Volgens reclamant horen bedrijven- en evenemententerreinen niet thuis in een leegstaande boerderij op het Deventer platteland en in een buurtschap met zoveel direct aangrenzende huishoudens. Het is vooral de combinatie van activiteiten en de tijdstippen van activiteiten in de avond en nacht die voor reclamant op bezwaar stuiten.

Reclamant geeft aan meer levendigheid op De Oorsprong prima te vinden. Een ambachtelijke markt, educatie en workshops en wellicht zelfs een zorgboerderij. Dagactiviteiten die passen bij wonen op het platteland, maar de omvang moet beperkt blijven, om 21:00 uur moet het stil zijn,

organiseer geen feesten en partijen met overnachtingmogelijkheden en zorgt als eigenaar dat de overlast maximaal en snel verholpen wordt.

Als buurt hebben we aangeboden mee te denken over welke activiteiten we passend vinden, wat aansprekende activiteiten zijn die overdag meer mensen trekken. Reclamant vraagt in dat kader de gemeente de belangen van de buurt te behartigen met het besluit over het voorliggende bestemmingsplan, maar zeker ook met een mogelijke aanpassing van de huidige vergunningen met als doel de soort en omvang van de activiteiten en de tijdstippen van de activiteiten op De Oorsprong te beperken.

Alternatief voorstel

Reclamant stelt de volgende alternatieven voor:

1. Schrap alle delen met de sterk verkeers- en publiek aantrekkende delen (camping, avond en nachtevenementen en recreatie)
2. Breek de oude rundveestal af in het kader van RvR en bouw op het terrein van De Oorsprong 2 extra woningen naast de verplaatst bedrijfswoning
3. Schrap de optie voor de windmolen en stuur aan op zonnepanelen
4. Verhard de toegangsweg
5. Maak het terrein groener

Beantwoording

Voorliggende bestemmingsplan maak in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft geen evenementen/ recreatieterrein mogelijk op het terrein van De Oorsprong, maar zorgt ervoor dat naast de bestaande mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening ook de reeds eerder verleende en vergunde activiteiten worden opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in het verleden (2006/2007) in afwijking van de agrarische bestemming al vergunningen verleend voor diverse activiteiten, waaronder de horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij. Deze activiteiten zijn dan ook bij recht toegestaan.

Wat echter tot op heden nooit is gebeurd is dat deze bestaande rechten zijn overgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat gebeurt met voorliggende bestemmingsplan nu wel.

Naast het vastleggen van deze bestaande, vergunde rechten, zorgt dit bestemmingsplan ook voor enige flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande panden. Niet alleen de in 2006/2007 specifiek benoemde ambachtelijke activiteiten, zoals een kaasmakerij, slager, bakker, ijsmakerij en bierbrouwer zijn mogelijk, maar meer in algemene zin worden nu ambachtelijke werkplaatsen toegestaan voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten. Het type toegelaten ambachtelijke werkplaats wordt beperkt middels de 'Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging' (bijlage 1 bij de regels in het bestemmingsplan), daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor horeca op het perceel van De Oorsprong, uitsluitende de bestaande horeca in haar huidige omvang en met haar huidige vergunde rechten worden in voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.

Naast het opnemen van de eerder verleende vergunningen voor de landwinkel, de horeca en de ambachtelijke werkplaatsen op het perceel van De Oorsprong handhaaft dit bestemmingsplan ook de agrarische bestemming met de daarbij behorende mogelijkheden tot (neven)activiteiten.

Net als alle andere agrarisch en woonpercelen in het Buitengebied, mogen ook op het erf van De Oorsprong diverse (neven)activiteiten (onder voorwaarden) worden ontplooit, waaronder, een minicamping, kano-, boot- en fietsverhuur, een Bed&Breakfast voorziening en (zeer) kleinschalige evenementen.

Aan al deze gebruiksmogelijkheden zijn voorwaarden gekoppeld en enkele zijn ook uitsluitend na toestemming (vergunningverlening) van het college van B&W toegestaan. Deze

gebruiksmogelijkheden en voorwaarden zijn overeenkomstig het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening.

Wij hebben geen reden gezien deze, op grond van het nu geldende bestemmingsplan, bestaande rechten in te trekken, nu op het perceel naast agrarische activiteiten ook een restaurant, een landwinkel en diverse ambachtelijke werkplaatsen gevestigd zijn en kunnen worden in de bestaande aanwezige bebouwing.

Juist de combinatie van al deze verschillende (kleinschalige) activiteiten zorgt voor een toeristisch en recreatief aantrekkelijk concept, dat een aanvulling biedt op ons huidige recreatieve en toeristische aanbod en bijdraagt aan onze ambitie de verbondenheid tussen stad en het platteland te versterken, het platteland leefbaar en toekomstbestendig te houden en het aantal toeristisch recreatieve overnachtingen binnen de gemeente te laten groeien.

De uitbreidingen, die op grond van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en er eerder nog niet waren op grond van de reeds verleende vergunningen en/of het al geldende bestemmingsplan, betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van "De Oorsprong". Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12, maar daarbij zijn wel beperkingen opgelegd aan het soort evenement. Uitsluitend kleinschalige en zeer kleinschalige evenementen zijn toegestaan en ook zijn diverse andere eisen opgenomen om overlast te voorkomen, zoals o.a. de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting van een evenement. Op deze wijze zijn bijvoorbeeld de streekmarkten, die meerdere malen per jaar plaatsvinden op De Oorsprong planologisch ook op de juiste wijze ingebed.

Het (her)gebruiken van bestaande voormalige agrarische gebouwen voor andere doeleinden past binnen ons beleid om te zorgen voor nieuwe economische dragers in het buitengebied en leegstand en verloedering te voorkomen. De toegelaten bedrijfsactiviteiten in deze bestaande bebouwing is beperkt middels de 'Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging', daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Overlast

Een tweede belangrijk bezwaar voor reclamant is de impact die de uitbreiding van de activiteiten heeft op het leven in de buurt in het buitengebied. Reclamant somt in zijn zienswijze diverse te verwachten vormen van overlast op. Hieronder reageren wij puntsgewijs op deze door reclamant verwachte vormen van overlast.

Lawaai-overlast

"Openbare inrichtingen (horecabedrijven) mogen in de gemeente Deventer tussen 07.00 en 01.00 uur voor publiek geopend zijn, tenzij er een eerdere sluitingstijd in de vergunning is opgenomen of er ontheffing van de sluitingstijd is verleend op grond waarvan het horecabedrijf langer geopend mag zijn". Dit is opgenomen in de *'Beleidsregel van de burgemeester van de gemeente Deventer houdende regels omtrent Beleidsregels sluitingstijden openbare inrichtingen gemeente Deventer'*. In de horecaverunning, die reeds eerder per mail is toegezonden aan reclamant en anderen, is geen afwijking van dit besluit opgenomen.

Op grond van de huidige exploitatie- en terrasvergunning mag het restaurant tot 01:00 uur geopend zijn. Ook het terras mag tot 01:00 uur worden gebruikt.

Echter, zoals ook in de terrasvergunning is opgenomen is het niet toegestaan muziek ten gehore te brengen op het terras.

Het voorliggende bestemmingsplan brengt geen verandering in deze horeca-mogelijkheden. Wij hebben de huidige vergunde situatie vastgelegd in dit bestemmingsplan. Indien het huidige horecabedrijf in afwijking van zijn horeca- en terrasvergunning wordt geëxploiteerd, dan kan u bij overlast daarvan melding maken en een verzoek om handhaving indienen.

Op basis van de VNG-brochure geldt voor 'kampeerterrein, vakantiecentra e.d.' een richtafstand van 50 m voor geluid en 30 m. voor geur/gevaar. Nu het in dit specifieke geval gaat om een mini-camping met maximaal 25 standplaatsen en niet om een regulier kampeerterrein of vakantiecentrum is

vasthouden aan deze geldende richtafstand voldoende om geen onaanvaardbare hinder en overlast te veroorzaken bij omliggende woningen.

Verkeersoverlast

De uitbreidingen die op grond van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, het verruimen van het type ambachtelijke werkplaatsen dat zich kan vestigen op De Oorsprong, het gebruik van de rundveestal voor de vestiging van ambachtelijke werkplaatsen, het geven van workshops en het houden van kleinschalige en zeer kleinschalige evenementen zullen niet leiden tot een onacceptabele verkeerstoename. De Spanjaardsdijk kan het aantal verkeersbewegingen dat gepaard gaat met de toegelaten functies en activiteiten op het terrein van De Oorsprong in voldoende mate verwerken.

Cumulatieve (fijn)stof overlast

Het huidige pad veroorzaakt stof en daardoor overlast voor de burens. Daarom hebben wij de huidige eigenaar geadviseerd het pad naar De Oorsprong zodanig te verharderen dat de overlast verdwijnt.

Schending van onze privacy

Indien u niet wenst dat derden gebruik maken van uw eigendommen kunt u deze afsluiten dan wel middels bebording duidelijk aangegeven dat het betreden van uw eigendommen niet is toegestaan.

Verstoring van de natuur

Het uitbreiden van het wandelnetwerk maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer 1e herziening is extensieve dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden e.d., reeds toegestaan binnen de meest in het buitengebied voorkomende bestemmingen. Ook op agrarische gronden en gronden met een natuurbestemming. Juist het 'beleefbaar' maken van ons landschap en de natuur is belangrijk, evenals het, vanuit het gezondheidsperspectief, stimuleren van wandelen en fietsen. Deze extensieve vormen van recreatie zullen de aanwezige natuurwaarden niet onevenredig schaden. De diersoorten die nu van de Borgerlerleide bekend zijn, zijn ook niet verstoringgevoelig.

Onzekere toekomst

Zoals hierboven is aangegeven worden in het voorliggende bestemmingsplan naast de bestaande agrarische bestemming met alle daar bijbehorende (neven)activiteiten ook de reeds eerder in 2006/2007 verleende vergunningen opgenomen. Naast agrarische activiteiten worden ook de bestaande horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij in voorliggend bestemmingsplan opgenomen en biedt het bestemmingsplan ten aanzien van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten enige flexibiliteit.

Het bestemmingsplan legt daarmee niet alleen de feitelijk aanwezige activiteiten vast, maar biedt net als het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening ook de ruimte diverse (neven)activiteiten te ontplooiën op het terrein van De Oorsprong. Net als in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening zijn er specifieke regels en beperkingen opgenomen voor deze (neven)activiteiten.

Het is vervolgens aan de eigenaar/ ondernemer om binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt de locatie te exploiteren. Of alle toegelaten activiteiten ook daadwerkelijk worden ontplooid is aan de ondernemer.

Wat dan wel?

In het voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande en vergunde rechten overgenomen en vastgelegd. De horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij zijn reeds vergund en worden nu naast de bestaande agrarische bestemming in voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

De horecamogelijkheden worden op basis van dit bestemmingsplan niet uitgebreid. Op grond van het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening was al het mogelijk een mini-camping te realiseren op het terrein van De Oorsprong.

De uitbreidingen die dit bestemmingsplan wel biedt betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse

gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van “De Oorsprong”. Dit betreffen geen avond- en/of nachtactiviteiten.

Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12. Aan deze evenementen zijn naar aanleiding van de zienswijze van reclamant extra voorwaarden gekoppeld. Naast het aantal bezoekers en het aantal evenementendagen, hebben we nu ook de duur, de tijden en het maximale geluidsniveau voor evenementen vastgelegd in planregels. Het organiseren van avond- en nachtevenementen is op grond van het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk.

Alternatief voorstel

Het is aan initiatiefnemer om of een bestemmingsplanherziening te vragen, waarin de huidig vergunde activiteiten worden opgenomen, of te onderzoeken of de door u aangedragen optie haalbaar is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 5 leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naast het aantal evenementendagen en het maximale bezoekersaantal hebben we in artikel 3.4 ‘Specifieke gebruiksregels’ onder e ook de duur, de tijden en het maximale geluidsniveau voor evenementen vastgelegd in het bestemmingsplan, om te voorkomen dat avond- en nachtevenementen worden georganiseerd en de evenementen tot onevenredige overlast zullen gaan leiden.

Reclamant 6

Samenvatting

Als eerste merkt reclamant op dat de genoemde Omgevingsvisie van 3 maart 2001 niet actueel is. De laatste jaarlijkse actualisatie is op 15 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld met als ingangsdatum 1 februari 2022. Reclamant verzoekt dit aan te passen en de relevante informatie in het plan te beschrijven.

Daarnaast geeft reclamant aan bezwaar te hebben tegen het voorliggende bestemmingsplan met name vanwege de combinatie van de horeca en overnachtingsmogelijkheden.

In 2017 was het de bedoeling dat er bij de ambachtelijke bedrijven een proeverij zou ontstaan. Inmiddels is er een horecaverunning voor een regulier restaurant met bijbehorende openingstijden, waar feesten en partijen plaatsvinden. De mogelijkheid om 50 tot 100 gasten een overnachtingsmogelijkheid te bieden zal leiden tot intensivering van dit soort activiteiten.

Het tweede belangrijke bezwaar is de impact die de uitbreiding van de activiteiten heeft op het leven in onze buurt in het buitengebied. Wonen naast een agrarische bedrijf vindt reclamant fijn, maar wonen naast een toekomstig evenementen/ recreatieterrein lijdt tot vele soorten overlast. Deze overlast ontstaat door de grote publieks- en/of verkeers-aantrekkende werking. De verwachte overlast bestaan uit:

- *Lawaai overlast* van horeca, kampeeders, evenementenbezoekers (terrasgeluid, auto's, campers) en omringende wegen. Er is nu al veel overlast in de avond en nacht door de gevestigde horeca. Een eventuele windmolen zal ook geluidsoverlast geven, te meer deze nabij de erfgrens met ons perceel komt;
- *Verkeersoverlast*. De uitbreiding van activiteiten zal leiden tot vele verkeersbewegingen aldus reclamant. Nu al gebruiken bezoekers van het restaurant de eigen wegen in het gebied en rijden dan ook over het erf van reclamant. Schending van de privacy zal door de plannen alleen maar verder toenemen en gaat ten koste van het woongenot van reclamant.
- *Schending van onze rust en privacy* door bezoekers van De Oorsprong. Het huidige campingplan heeft geen 24-uurs beheer door een op het terrein wonende campingbaas en er komt geen omheining. Het terrein van De Oorsprong wordt omgeven door erven met eigen wegen die binnen het buurtschap gebruikt worden door aanwonende burenen, naar die niet bedoeld zijn voor toeristen en recreanten.
- *Verstoring van de rust rondom ons perceel*
Reclamant geeft aan dat het uitbreiden van het wandelnetwerk op grote bezwaren stuit. In de weilanden lopen paarden en vee waar bezoekers dicht langs gaan lopen. Bij een uitbraak van het vee, als gevolg van de onrust, zal de verkeersveiligheid in gevaar komen. Mensen hebben hun honden niet aangeliend en jagen het vee op. Welke oplossing biedt dit plan daarvoor?, vraagt reclamant zich af.
- *Landschapsplan*
Volgens reclamant staat in het landschapsplan vermeld dat, om overlast voor de bewoners te elimineren, er onder andere een houtwal wordt aangelegd en bomen en struiken worden ingeplant. Het ontbreekt volgens reclamant echter aan een beschrijving dat ook de burenen aan de oostzijde niet tegen tenten of campers willen aankijken. Reclamant verzoekt daarom meer bomen/struiken aan de oostzijde van het perceel aan te planten, zodat ook zij vanaf hun erf geen zicht hebben op de achterzijde van het perceel Spanjaardsdijk 68.

Onzekere toekomst

Het ontwerpbestemmingsplan geeft een scala aan mogelijkheden (uitbreiding bedrijven, woonhuis, windmolen, kassen, paardenbakken, kampeerterrein). De huidige eigenaar heeft echter geen binding met de buurt. Het gaat niet om een boer die naast agrarische activiteiten ook kleinschalig kamperen mogelijk maakt, of een winkeltje voor eigen producten begint. Er is hier sprake van een groot commercieel belang zonder binding met de burenen. Reclamant vraagt de gemeente daarom uitdrukkelijk de belangen van de buurt te bewaken, zodat ook in de toekomst, nadat de huidige eigenaar het perceel heeft verkocht, de combinatie van de bestemming en de verleende vergunningen leiden tot een situatie die past bij plattelandswonen; beperkte activiteiten op de land met een landschappelijk karakter en bijpassende verkeersbewegingen.

Wat dan wel?

Volgens reclamant horen bedrijven- en evenemententerreinen niet thuis in een leegstaande boerderij op het Deventer platteland en in een buurtschap met zoveel direct aangrenzende huishoudens. Het is vooral de combinatie van activiteiten en de tijdstippen van activiteiten in de avond en nacht die voor reclamant op bezwaar stuiten.

Reclamant geeft aan meer levendigheid op De Oorsprong prima te vinden. Een ambachtelijke markt, educatie en workshops en wellicht zelfs een zorgboerderij. Dagactiviteiten die passen bij wonen op het platteland, maar de omvang moet beperkt blijven, om 21:00 uur moet het stil zijn, organiseer geen feesten en partijen met overnachtingmogelijkheden en zorgt als eigenaar dat de overlast maximaal en snel verholpen wordt.

Als buurt hebben we aangeboden mee te denken over welke activiteiten we passend vinden, wat aansprekende activiteiten zijn die overdag meer mensen trekken. Reclamant vraagt in dat kader de gemeente de belangen van de buurt te behartigen met het besluit over het voorliggende bestemmingsplan, maar zeker ook met een mogelijke aanpassing van de huidige vergunningen met als doel de soort en omvang van de activiteiten en de tijdstippen van de activiteiten op De Oorsprong te beperken.

Alternatief voorstel

Reclamant stelt de volgende alternatieven voor:

1. Schrap alle delen met de sterk verkeers- en publiek aantrekkende delen (camping, avond en nachtevenementen en recreatie)
2. Breek de oude rundveestal af in het kader van RvR en bouw op het terrein van De Oorsprong 2 extra woningen naast de verplaatst bedrijfswoning
3. Schrap de optie voor de windmolen en stuur aan op zonnepanelen
4. Verhard de toegangsweg
5. Maak het terrein groener

Beantwoording

Voorliggende bestemmingsplan maak in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft geen evenementen/ recreatieterrein mogelijk op het terrein van De Oorsprong, maar zorgt ervoor dat naast de bestaande mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening ook de reeds eerder verleende en vergunde activiteiten worden opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in het verleden (2006/2007) in afwijking van de agrarische bestemming al vergunningen verleend voor diverse activiteiten, waaronder de horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij. Deze activiteiten zijn dan ook bij recht toegestaan.

Wat echter tot op heden nooit is gebeurd is dat deze bestaande rechten zijn overgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat gebeurt met voorliggende bestemmingsplan nu wel.

Naast het vastleggen van deze bestaande, vergunde rechten, zorgt dit bestemmingsplan ook voor enige flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande panden. Niet alleen de in 2006/2007 specifiek benoemde ambachtelijke activiteiten, zoals een kaasmakerij, slager, bakker, ijsmakerij en bierbrouwer zijn mogelijk, maar meer in algemene zin worden nu ambachtelijke werkplaatsen toegestaan voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten. Het type toegelaten ambachtelijke werkplaats wordt beperkt middels de ‘Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging’ (bijlage 1 bij de regels in het bestemmingsplan), daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor horeca op het perceel van De Oorsprong, uitsluitende de bestaande horeca in haar huidige omvang en met haar huidige vergunde rechten worden in voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.

Naast het opnemen van de eerder verleende vergunningen voor de landwinkel, de horeca en de ambachtelijke werkplaatsen op het perceel van De Oorsprong handhaaft dit bestemmingsplan ook de agrarische bestemming met de daarbij behorende mogelijkheden tot (neven)activiteiten.

Net als alle andere agrarisch en woonpercelen in het Buitengebied, mogen ook op het erf van De Oorsprong diverse (neven)activiteiten (onder voorwaarden) worden ontplooid, waaronder, een minicamping, kano-, boot- en fietsverhuur, een Bed&Breakfast voorziening en (zeer) kleinschalige evenementen.

Aan al deze gebruiksmogelijkheden zijn voorwaarden gekoppeld en enkele zijn ook uitsluitend na toestemming (vergunningverlening) van het college van B&W toegestaan. Deze gebruiksmogelijkheden en voorwaarden zijn overeenkomstig het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening.

Wij hebben geen reden gezien deze, op grond van het nu geldende bestemmingsplan, bestaande rechten in te trekken, nu op het perceel naast agrarische activiteiten ook een restaurant, een landwinkel en diverse ambachtelijke werkplaatsen gevestigd zijn en kunnen worden in de bestaande aanwezige bebouwing.

Juist de combinatie van al deze verschillende (kleinschalige) activiteiten zorgt voor een toeristisch en recreatief aantrekkelijk concept, dat een aanvulling biedt op ons huidige recreatieve en toeristische aanbod en bijdraagt aan onze ambitie de verbondenheid tussen stad en het platteland te versterken, het platteland leefbaar en toekomstbestendig te houden en het aantal toeristisch recreatieve overnachtingen binnen de gemeente te laten groeien.

De uitbreidingen, die op grond van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en er eerder nog niet waren op grond van de reeds verleende vergunningen en/of het al geldende bestemmingsplan, betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van "De Oorsprong". Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12, maar daarbij zijn wel beperkingen opgelegd aan het soort evenement. Uitsluitend kleinschalige en zeer kleinschalige evenementen zijn toegestaan en ook zijn diverse andere eisen opgenomen om overlast te voorkomen, zoals o.a. de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting van een evenement. Op deze wijze zijn bijvoorbeeld de streekmarkten, die meerdere malen per jaar plaatsvinden op De Oorsprong planologisch ook op de juiste wijze ingebed.

Het (her)gebruiken van bestaande voormalige agrarische gebouwen voor andere doeleinden past binnen ons beleid om te zorgen voor nieuwe economische dragers in het buitengebied en leegstand en verloedering te voorkomen. De toegelaten bedrijfsactiviteiten in deze bestaande bebouwing is beperkt middels de "Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging", daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Provinciaal beleid

Reclamant heeft gelijk dat de meest actuele versie van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is vastgesteld op 15 december 2021 en in werking is getreden op 1 februari 2022. De actualisering van de Omgevingsvisie heeft echter geen gevolgen voor de inhoud van het provinciaalbeleid, welke van toepassing is op voorliggende ontwikkeling. De teksten, zoals opgenomen in de toelichting in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 behoeven dan ook geen aanpassing anders dan dat zal worden verwezen naar de laatste actualisatie 'Actualisatie Omgevingsvisie 2021' van 15 december 2021

Overlast

Een tweede belangrijk bezwaar voor reclamant is de impact die de uitbreiding van de activiteiten heeft op het leven in de buurt in het buitengebied. Reclamant somt in zijn zienswijze diverse te verwachten vormen van overlast op. Hieronder reageren wij puntsgewijs op deze door reclamant verwachte vormen van overlast.

Lawaai-overlast

"Openbare inrichtingen (horecabedrijven) mogen in de gemeente Deventer tussen 07.00 en 01.00 uur voor publiek geopend zijn, tenzij er een eerdere sluitingstijd in de vergunning is opgenomen of er ontheffing van de sluitingstijd is verleend op grond waarvan het horecabedrijf langer geopend mag zijn". Dit is opgenomen in de 'Beleidsregel van de burgemeester van de gemeente Deventer

houdende regels omtrent Beleidsregels sluitingstijden openbare inrichtingen gemeente Deventer'. In de horecaverunning, die reeds eerder per mail is toegezonden aan reclamant en anderen, is geen afwijking van dit besluit opgenomen.

Op grond van de huidige exploitatie- en terrasvergunning mag het restaurant tot 01:00 uur geopend zijn. Ook het terras mag tot 01:00 uur worden gebruikt. Echter, zoals ook in de terrasvergunning is opgenomen is het niet toegestaan muziek ten gehore te brengen op het terras.

Het voorliggende bestemmingsplan brengt geen verandering in deze horeca-mogelijkheden. Wij hebben de huidige vergunde situatie vastgelegd in dit bestemmingsplan. Indien het huidige horecabedrijf in afwijking van zijn horeca- en terrasvergunning wordt geëxploiteerd, dan kan u bij overlast daarvan melding maken en een verzoek om handhaving indienen.

Op basis van de VNG-brochure geldt voor 'kampeerterrein, vakantiecentra e.d.' een richtafstand van 50 m voor geluid en 30 m. voor geur/gevaar. Nu het in dit specifieke geval gaat om een mini-camping met maximaal 25 standplaatsen en niet om een regulier kampeerterrein of vakantiecentrum is vasthouden aan deze geldende richtafstand voldoende om geen onaanvaardbare hinder en overlast te veroorzaken bij omliggende woningen.

De omliggende wegen en het verhuur van boten langs het Overijsselkanaal liggen buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

Verkeersoverlast

Tegen het betreden en gebruiken van de wegen in de directe omgeving van het plangebied kunnen wij als gemeente weinig doen. Indien het 'eigen wegen' zijn zonder openbaar karakter, dan is het aan de eigenaren van deze wegen om dat goed en duidelijk aan te geven, middels bordjes of door afsluiting bijv. middels een hekwerk. Indien deze wegen dan alsnog door onbevoegden worden betreden dan is dat een overtreding basis van het Wetboek van Strafrecht (artikel 461). Het zonder toestemming betreden van een terrein is inbreuk op het eigendomsrecht de grondbezitter en is strafbaar. Bij overtredingen kan de politie ingeschakeld worden en riskeert de overtreder een geldboete van maximaal 225 euro. Bestuursrechtelijk kunnen wij daar als gemeente verder niets aan doen.

Schending van onze privacy

Indien u niet wenst dat derden gebruik maken van uw eigendommen kunt u deze afsluiten dan wel middels bebording duidelijk aangegeven dat het betreden van uw eigendommen niet is toegestaan.

Verstoring van de rust rondom ons perceel

De meeste wegen in en rond om het plangebied zijn in privaat eigendom. Om het wandelnetwerk Salland uit te breiden over deze wegen is toestemming van de grondeigenaren nodig. Dit kan dus niet zonder de toestemming van een of meerdere eigenaren.

Tegen het betreden en gebruiken van de wegen in de directe omgeving van het plangebied kunnen wij als gemeente weinig doen. Indien het 'eigen wegen' zijn zonder openbaar karakter, dan is het aan de eigenaren van deze wegen om dat goed en duidelijk aan te geven, middels bordjes of door afsluiting bijv. middels een hekwerk. Indien deze wegen dan alsnog door onbevoegden worden betreden dan is dat een overtreding basis van het Wetboek van Strafrecht (artikel 461). Het zonder toestemming betreden van een terrein is inbreuk op het eigendomsrecht de grondbezitter en is strafbaar. Bij overtredingen kan de politie ingeschakeld worden en riskeert de overtreder een geldboete van maximaal 225 euro. Bestuursrechtelijk kunnen wij daar als gemeente verder niets aan doen.

Landschapsplan

Het 'Erf en landschapsplan', zoals opgenomen in bijlage 3 en toegelicht in bijlage 6 voorziet in het aanbrengen van extra beplanting ook een de oost- en zuidzijde van het perceel van De Oorsprong. In het landschapsplan (bijlage 6) op pagina 5 onder het kopje 'permacultuur' is daar over het volgende opgenomen:

Aan de oost- en zuidzijde wordt de bestaande houtwal onderhouden en worden nieuwe struiken en bomen bijgeplaatst. Deze houtwal blijft relatief laag (minder dan 3 m) met bestaande solitaire bomen, zodat er geen slagschaduw over de teeltgrond valt. In de zomer is de houtwal dichtgegroeid zodat er voor de omwonenden aan de zuidkant geen zicht is op de camping en de moestuin. Deze houtwal bestaat uit de volgende planten: 20% Hazelaar, 10% appelbes, 7% Cornus mas, 8% Gelderse roos, 8% braam, 5% kardinaalsmuts, 8% framboos, 10% eglantier, 7% hondsroos, 7% vuilboom (bedekkingsgraad in procenten), waardoor een strook voedselbos ontstaat.

Naar onze mening is dit voldoende om het directe zicht van de woningen gelegen aan de zuid en zuidoostzijde van het perceel op de camping te beperken, daarbij ook in ogenschouw genomen dat het erf van reclamant op geruime afstand, zo'n 400 tot 450 m. van de camping is gelegen.

Onzekere toekomst

Zoals hierboven is aangegeven worden in het voorliggende bestemmingsplan naast de bestaande agrarische bestemming met alle daar bijbehorende (neven)activiteiten ook de reeds eerder in 2006/2007 verleende vergunningen opgenomen. Naast agrarische activiteiten worden ook de bestaande horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij in voorliggend bestemmingsplan opgenomen en biedt het bestemmingsplan ten aanzien van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten enige flexibiliteit.

Het bestemmingsplan legt daarmee niet alleen de feitelijk aanwezige activiteiten vast, maar biedt net als het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening ook de ruimte diverse (neven)activiteiten te ontplooiën op het terrein van De Oorsprong. Net als in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening zijn er specifieke regels en beperkingen opgenomen voor deze (neven)activiteiten.

Het is vervolgens aan de eigenaar/ ondernemer om binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt de locatie te exploiteren. Of alle toegelaten activiteiten ook daadwerkelijk worden ontplooid is aan de ondernemer.

Wat dan wel?

In het voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande en vergunde rechten overgenomen en vastgelegd. De horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij zijn reeds vergund en worden nu naast de bestaande agrarische bestemming in voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

De horecamogelijkheden worden op basis van dit bestemmingsplan niet uitgebreid. Op grond van het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening was al het mogelijk een mini-camping te realiseren op het terrein van De Oorsprong.

De uitbreidingen die dit bestemmingsplan wel biedt betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van "De Oorsprong". Dit betreffen geen avond- en/of nachtactiviteiten.

Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12. Aan deze evenementen zijn naar aanleiding van de zienswijze van reclamant extra voorwaarden gekoppeld. Naast het aantal bezoekers en het aantal evenementendagen, hebben we nu ook de duur, de tijden en het maximale geluidsniveau voor evenementen vastgelegd in planregels. Het organiseren van avond- en nachtevenementen is op grond van het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk.

Alternatief voorstel

Het is aan initiatiefnemer om of een bestemmingsplanherziening te vragen, waarin de huidig vergunde activiteiten worden opgenomen, of te onderzoeken of de door u aangedragen optie haalbaar is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 6 leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naast het aantal evenementendagen en het maximale bezoekersaantal hebben we in artikel 3.4 'Specifieke gebruiksregels' onder e ook de duur, de tijden en het maximale geluidsniveau voor evenementen

vastgelegd in het bestemmingsplan, om te voorkomen dat avond- en nachtevenementen worden georganiseerd en de evenementen tot onevenredige overlast zullen gaan leiden.

Ook is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast. In paragraaf 3.3.1 is de datum van de laatste versie van de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen.

Reclamant 7

Samenvatting

Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen het voorliggende bestemmingsplan met name vanwege de combinatie van de horeca en overnachtingsmogelijkheden.

In 2017 was het de bedoeling dat er bij de ambachtelijke bedrijven een proeverij zou ontstaan. Inmiddels is er een horecaverunning voor een regulier restaurant met bijbehorende openingstijden, waar feesten en partijen plaatsvinden. De mogelijkheid om 50 tot 100 gasten een overnachtingsmogelijkheid te bieden zal leiden tot intensivering van dit soort activiteiten.

Het tweede belangrijke bezwaar is de impact die de uitbreiding van de activiteiten heeft op het leven in onze buurt in het buitengebied. Wonen naast een agrarische bedrijf vindt reclamant fijn, maar wonen naast een toekomstig evenementen/ recreatieterrein lijdt tot vele soorten overlast. Deze overlast ontstaat door de grote publieks- en/of verkeers-aantrekkende werking. De verwachte overlast bestaat uit:

- *Lawaai overlast* van horeca, kampeerdere, evenementenbezoekers (terrasgeluid, auto's, campers) en omringende wegen. Er is nu al veel overlast in de avond en nacht door de gevestigde horeca. Een eventuele windmolen zal ook geluidsoverlast geven, te meer deze nabij de erfgrans met ons perceel komt;
- *Verkeersoverlast*. De uitbreiding van activiteiten zal leiden tot vele verkeersbewegingen. De toegangsweg is nu al niet bestand tegen de vrachtwagens, bestelbusjes en auto's van bezoekers. Daarbij maakt reclamant zich ook zorgen om de verkeersveiligheid omdat de open afrit over het fietspad gaat. Het onderzoek naar de verkeersbewegingen geeft volgens reclamant geen goed beeld bij de realiteit. Er wordt met gemiddelden gerekend, terwijl het verkeer intensiever zal zijn in het kampeerseizoen en de periode dat wij als buurt ook meer buiten leven.
- *Cumulatie (fijn)stof overlast* door de onverharde toegangsweg en de geplande paardenbak. Verharding van de wegen kan een oplossing zijn, maar de gemeenteambtenaar heeft aangegeven dat de landschapsarchitect daar niet mee in zal stemmen.
- *Schending van onze rust en privacy* door bezoekers van De Oorsprong. Het huidige campingplan heeft geen 24-uurs beheer door een op het terrein wonende campingbaas en er komt geen omheining. Het terrein van De Oorsprong wordt omgeven door erven met eigen wegen die binnen het buurtschap gebruikt worden door aanwonende burenen, naar die niet bedoeld zijn voor toeristen en recreanten.
- *Verstoring van de natuur* rondom ons perceel. Het voornemen is het wandelnetwerk uit te breiden. Door de vele bezoekers straks lokaal gaan wandelen langs de wetering en omringende akkers en weiden, verdrijven ze broedende vogels en het schuilend wild.

Onzekere toekomst

Het ontwerpbestemmingsplan geeft een scala aan mogelijkheden (uitbreiding bedrijven, woonhuis, windmolen, kassen, paardenbakken, kampeertreinen). De huidige eigenaar heeft echter geen binding met de buurt. Het gaat niet om een boer die naast agrarische activiteiten ook kleinschalig kamperen mogelijk maakt, of een winkeltje voor eigen producten begint. Er is hier sprake van een groot commercieel belang zonder binding met de burenen. Reclamant vraagt de gemeente daarom uitdrukkelijk de belangen van de buurt te bewaken, zodat ook in de toekomst, nadat de huidige eigenaar het perceel heeft verkocht, de combinatie van de bestemming en de verleende vergunningen leiden tot een situatie die past bij plattelandswonen; beperkte activiteiten op de land met een landschappelijk karakter en bijpassende verkeersbewegingen.

Wat dan wel?

Volgens reclamant horen bedrijven- en evenemententerreinen niet thuis in een leegstaande boerderij op het Deventer platteland en in een buurtschap met zoveel direct aangrenzende huishoudens. Het is vooral de combinatie van activiteiten en de tijdstippen van activiteiten in de avond en nacht die voor reclamant op bezwaar stuiten.

Reclamant geeft aan meer levendigheid op De Oorsprong prima te vinden. Een ambachtelijke markt, educatie en workshops en wellicht zelfs een zorgboerderij. Dagactiviteiten die passen bij wonen op het platteland, maar de omvang moet beperkt blijven, om 21:00 uur moet het stil zijn,

organiseer geen feesten en partijen met overnachtingmogelijkheden en zorgt als eigenaar dat de overlast maximaal en snel verholpen wordt.

Als buurt hebben we aangeboden mee te denken over welke activiteiten we passend vinden, wat aansprekende activiteiten zijn die overdag meer mensen trekken. Reclamant vraagt in dat kader de gemeente de belangen van de buurt te behartigen met het besluit over het voorliggende bestemmingsplan, maar zeker ook met een mogelijke aanpassing van de huidige vergunningen met als doel de soort en omvang van de activiteiten en de tijdstippen van de activiteiten op De Oorsprong te beperken.

Alternatief voorstel

Reclamant stelt de volgende alternatieven voor:

1. Schrap alle delen met de sterk verkeers- en publiek aantrekkende delen (camping, avond en nachtevenementen en recreatie)
2. Breek de oude rundveestal af in het kader van RvR en bouw op het terrein van De Oorsprong 2 extra woningen naast de verplaatst bedrijfswoning
3. Schrap de optie voor de windmolen en stuur aan op zonnepanelen
4. Verhard de toegangsweg
5. Maak het terrein groener

Beantwoording

Voorliggende bestemmingsplan maak in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft geen evenementen/ recreatieterrein mogelijk op het terrein van De Oorsprong, maar zorgt ervoor dat naast de bestaande mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening ook de reeds eerder verleende en vergunde activiteiten worden opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in het verleden (2006/2007) in afwijking van de agrarische bestemming al vergunningen verleend voor diverse activiteiten, waaronder de horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij. Deze activiteiten zijn dan ook bij recht toegestaan.

Wat echter tot op heden nooit is gebeurd is dat deze bestaande rechten zijn overgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat gebeurt met voorliggende bestemmingsplan nu wel.

Naast het vastleggen van deze bestaande, vergunde rechten, zorgt dit bestemmingsplan ook voor enige flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande panden. Niet alleen de in 2006/2007 specifiek benoemde ambachtelijke activiteiten, zoals een kaasmakerij, slager, bakker, ijsmakerij en bierbrouwer zijn mogelijk, maar meer in algemene zin worden nu ambachtelijke werkplaatsen toegestaan voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten. Het type toegelaten ambachtelijke werkplaats wordt beperkt middels de 'Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging' (bijlage 1 bij de regels in het bestemmingsplan), daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor horeca op het perceel van De Oorsprong, uitsluitende de bestaande horeca in haar huidige omvang en met haar huidige vergunde rechten worden in voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.

Naast het opnemen van de eerder verleende vergunningen voor de landwinkel, de horeca en de ambachtelijke werkplaatsen op het perceel van De Oorsprong handhaaft dit bestemmingsplan ook de agrarische bestemming met de daarbij behorende mogelijkheden tot (neven)activiteiten.

Net als alle andere agrarisch en woonpercelen in het Buitengebied, mogen ook op het erf van De Oorsprong diverse (neven)activiteiten (onder voorwaarden) worden ontplooit, waaronder, een mini-camping, kano-, boot- en fietsverhuur, een Bed&Breakfast voorziening en (zeer) kleinschalige evenementen.

Aan al deze gebruiksmogelijkheden zijn voorwaarden gekoppeld en enkele zijn ook uitsluitend na toestemming (vergunningverlening) van het college van B&W toegestaan. Deze

gebruiksmogelijkheden en voorwaarden zijn overeenkomstig het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening.

Wij hebben geen reden gezien deze, op grond van het nu geldende bestemmingsplan, bestaande rechten in te trekken, nu op het perceel naast agrarische activiteiten ook een restaurant, een landwinkel en diverse ambachtelijke werkplaatsen gevestigd zijn en kunnen worden in de bestaande aanwezige bebouwing.

Juist de combinatie van al deze verschillende (kleinschalige) activiteiten zorgt voor een toeristisch en recreatief aantrekkelijk concept, dat een aanvulling biedt op ons huidige recreatieve en toeristische aanbod en bijdraagt aan onze ambitie de verbondenheid tussen stad en het platteland te versterken, het platteland leefbaar en toekomstbestendig te houden en het aantal toeristisch recreatieve overnachtingen binnen de gemeente te laten groeien.

De uitbreidingen, die op grond van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en er eerder nog niet waren op grond van de reeds verleende vergunningen en/of het al geldende bestemmingsplan, betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van "De Oorsprong". Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12, maar daarbij zijn wel beperkingen opgelegd aan het soort evenement. Uitsluitend kleinschalige en zeer kleinschalige evenementen zijn toegestaan en ook zijn diverse andere eisen opgenomen om overlast te voorkomen, zoals o.a. de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting van een evenement. Op deze wijze zijn bijvoorbeeld de streekmarkten, die meerdere malen per jaar plaatsvinden op De Oorsprong planologisch ook op de juiste wijze ingebed.

Het (her)gebruiken van bestaande voormalige agrarische gebouwen voor andere doeleinden past binnen ons beleid om te zorgen voor nieuwe economische dragers in het buitengebied en leegstand en verloedering te voorkomen. De toegelaten bedrijfsactiviteiten in deze bestaande bebouwing is beperkt middels de 'Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging', daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Overlast

Een tweede belangrijk bezwaar voor reclamant is de impact die de uitbreiding van de activiteiten heeft op het leven in de buurt in het buitengebied. Reclamant somt in zijn zienswijze diverse te verwachten vormen van overlast op. Hieronder reageren wij puntsgewijs op deze door reclamant verwachte vormen van overlast.

Lawaai-overlast

"Openbare inrichtingen (horecabedrijven) mogen in de gemeente Deventer tussen 07.00 en 01.00 uur voor publiek geopend zijn, tenzij er een eerdere sluitingstijd in de vergunning is opgenomen of er ontheffing van de sluitingstijd is verleend op grond waarvan het horecabedrijf langer geopend mag zijn". Dit is opgenomen in de *'Beleidsregel van de burgemeester van de gemeente Deventer houdende regels omtrent Beleidsregels sluitingstijden openbare inrichtingen gemeente Deventer'*. In de horecaverunning, die reeds eerder per mail is toegezonden aan reclamant en anderen, is geen afwijking van dit besluit opgenomen.

Op grond van de huidige exploitatie- en terrasvergunning mag het restaurant tot 01:00 uur geopend zijn. Ook het terras mag tot 01:00 uur worden gebruikt.

Echter, zoals ook in de terrasvergunning is opgenomen is het niet toegestaan muziek ten gehore te brengen op het terras.

Het voorliggende bestemmingsplan brengt geen verandering in deze horeca-mogelijkheden. Wij hebben de huidige vergunde situatie vastgelegd in dit bestemmingsplan. Indien het huidige horecabedrijf in afwijking van zijn horeca- en terrasvergunning wordt geëxploiteerd, dan kan u bij overlast daarvan melding maken en een verzoek om handhaving indienen.

Op basis van de VNG-brochure geldt voor 'kampeerterrein, vakantiecentra e.d.' een richtafstand van 50 m voor geluid en 30 m. voor geur/gevaar. Nu het in dit specifieke geval gaat om een mini-camping met maximaal 25 standplaatsen en niet om een regulier kampeerterrein of vakantiecentrum is

vasthouden aan deze geldende richtafstand voldoende om geen onaanvaardbare hinder en overlast te veroorzaken bij omliggende woningen.

Verkeersoverlast

Het aantal verkeersbewegingen dat gepaard gaat met de toegelaten activiteiten zijn passend bij de functie van Spanjaardsdijk. De Spanjaardsdijk kan het aantal te verwachten verkeersbewegingen prima verwerken. De verkeerssituatie ter plaatse is ook helder en overzichtelijk. Vanaf de uitrit moet voorrang worden verleend op het verkeer op de Spanjaardsdijk en het naastgelegen fietspad. Van een verkeersonveilige situatie is geen sprake.

Cumulatieve (fijn)stof overlast

Het huidige pad veroorzaakt stof en daardoor overlast voor de burens. Daarom hebben wij de huidige eigenaar geadviseerd het pad naar De Oorsprong zodanig te verharderen dat de overlast verdwijnt.

Schending van onze privacy

Indien u niet wenst dat derden gebruik maken van uw eigendommen kunt u deze afsluiten dan wel middels bebording duidelijk aangegeven dat het betreden van uw eigendommen niet is toegestaan.

Verstoring van de natuur

Het uitbreiden van het wandelnetwerk maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer 1e herziening is extensieve dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden e.d., reeds toegestaan binnen de meest in het buitengebied voorkomende bestemmingen. Ook op agrarische gronden en gronden met een natuurbestemming. Juist het 'beleefbaar' maken van ons landschap en de natuur is belangrijk, evenals het, vanuit het gezondheidsperspectief, stimuleren van wandelen en fietsen. Deze extensieve vormen van recreatie zullen de aanwezige natuurwaarden niet onevenredig schaden. De diersoorten die nu van de Borgerlerleide bekend zijn, zijn ook niet verstoringgevoelig.

Onzekere toekomst

Zoals hierboven is aangegeven worden in het voorliggende bestemmingsplan naast de bestaande agrarische bestemming met alle daar bijbehorende (neven)activiteiten ook de reeds eerder in 2006/2007 verleende vergunningen opgenomen. Naast agrarische activiteiten worden ook de bestaande horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij in voorliggend bestemmingsplan opgenomen en biedt het bestemmingsplan ten aanzien van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten enige flexibiliteit.

Het bestemmingsplan legt daarmee niet alleen de feitelijk aanwezige activiteiten vast, maar biedt net als het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening ook de ruimte diverse (neven)activiteiten te ontplooiën op het terrein van De Oorsprong. Net als in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening zijn er specifieke regels en beperkingen opgenomen voor deze (neven)activiteiten.

Het is vervolgens aan de eigenaar/ ondernemer om binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt de locatie te exploiteren. Of alle toegelaten activiteiten ook daadwerkelijk worden ontplooid is aan de ondernemer.

Wat dan wel?

In het voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande en vergunde rechten overgenomen en vastgelegd. De horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij zijn reeds vergund en worden nu naast de bestaande agrarische bestemming in voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

De horecamogelijkheden worden op basis van dit bestemmingsplan niet uitgebreid. Op grond van het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening was al het mogelijk een mini-camping te realiseren op het terrein van De Oorsprong.

De uitbreidingen die dit bestemmingsplan wel biedt betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse

gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van “De Oorsprong”. Dit betreffen geen avond- en/of nachtactiviteiten.

Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12. Aan deze evenementen zijn naar aanleiding van de zienswijze van reclamant extra voorwaarden gekoppeld. Naast het aantal bezoekers en het aantal evenementendagen, hebben we nu ook de duur, de tijden en het maximale geluidsniveau voor evenementen vastgelegd in planregels. Het organiseren van avond- en nachtevenementen is op grond van het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk.

Alternatief voorstel

Het is aan initiatiefnemer om of een bestemmingsplanherziening te vragen, waarin de huidig vergunde activiteiten worden opgenomen, of te onderzoeken of de door u aangedragen optie haalbaar is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 7 leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naast het aantal evenementendagen en het maximale bezoekersaantal hebben we in artikel 3.4 ‘Specifieke gebruiksregels’ onder e ook de duur, de tijden en het maximale geluidsniveau voor evenementen vastgelegd in het bestemmingsplan, om te voorkomen dat avond- en nachtevenementen worden georganiseerd en de evenementen tot onevenredige overlast zullen gaan leiden

Reclamant 8

Samenvatting

Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen het voorliggende bestemmingsplan met name vanwege de combinatie van de horeca en overnachtingsmogelijkheden.

In 2017 was het de bedoeling dat er bij de ambachtelijke bedrijven een proeverij zou ontstaan. Inmiddels is er een horecaverunning voor een regulier restaurant met bijbehorende openingstijden, waar feesten en partijen plaatsvinden. De mogelijkheid om 50 tot 100 gasten een overnachtingsmogelijkheid te bieden zal leiden tot intensivering van dit soort activiteiten.

Het tweede belangrijke bezwaar is de impact die de uitbreiding van de activiteiten heeft op het leven in onze buurt in het buitengebied. Wonen naast een agrarische bedrijf vindt reclamant fijn, maar wonen naast een toekomstig evenementen/ recreatieterrein lijdt tot vele soorten overlast. Deze overlast ontstaat door de grote publieks- en/of verkeers-aantrekkende werking. De verwachte overlast bestaat uit:

- *Lawaai overlast* van horeca, kampeerdere, evenementenbezoekers (terrasgeluid, auto's, campers) en omringende wegen. Er is nu al veel overlast in de avond en nacht door de gevestigde horeca. Een eventuele windmolen zal ook geluidsoverlast geven, te meer deze nabij de erfgrans met ons perceel komt;
- *Stankoverlast*. Door het toenemende aantal verkeersbewegingen neemt de stankoverlast toe aldus reclamant.. Ook de vele schoorstenen op de daken van de (voormalige) bakkerij en de oude rundveestal zorgen regelmatig voor ernstige rook, fijnstof en stankoverlast. Ook deze overlast zal in de huidige plannen, met geplande uitbreiding van ambachtelijke beroepen verder toenemen.
- *Verkeersoverlast*. De uitbreiding van activiteiten zal leiden tot vele verkeersbewegingen. De toegangsweg is nu al niet bestand tegen de vrachtwagens, bestelbusjes en auto's van bezoekers. Er is overlast van stof en geluid (m.n. in de avond/nacht). Het onderzoek naar de verkeersbewegingen geeft geen goed beeld bij de realiteit. Er wordt met gemiddelden gerekend, terwijl het verkeer intensiever zal zijn in het kampeerseizoen en de periode dat wij als buurt ook meer buiten leven.
- *Cumulatie (fijn)stof overlast* door de onverharde toegangsweg en de geplande paardenbak. Verharding van de wegen kan een oplossing zijn, maar de gemeenteambtenaar heeft aangegeven dat de landschapsarchitect daar niet mee in zal stemmen.
- *Schending van onze rust en privacy* door bezoekers van De Oorsprong. Het huidige campingplan heeft geen 24-uurs beheer door een op het terrein wonende campingbaas en er komt geen omheining. Het terrein van De Oorsprong wordt omgeven door erven met eigen wegen die binnen het buurtschap gebruikt worden door aanwonende burenen, naar die niet bedoeld zijn voor toeristen en recreanten.
- *Verstoring van de natuur* rondom ons perceel. Het voornemen is het wandelnetwerk uit te breiden. Door de vele bezoekers straks lokaal gaan wandelen langs de wetering en omringende akkers en weiden, verdrijven ze broedende vogels en het schuilend wild.

Onzekere toekomst

Het ontwerpbestemmingsplan geeft een scala aan mogelijkheden (uitbreiding bedrijven, woonhuis, windmolen, kassen, paardenbakken, kampeerterrein). De huidige eigenaar heeft echter geen binding met de buurt. Het gaat niet om een boer die naast agrarische activiteiten ook kleinschalig kamperen mogelijk maakt, of een winkeltje voor eigen producten begint. Er is hier sprake van een groot commercieel belang zonder binding met de burenen. Reclamant vraagt de gemeente daarom uitdrukkelijk de belangen van de buurt te bewaken, zodat ook in de toekomst, nadat de huidige eigenaar het perceel heeft verkocht, de combinatie van de bestemming en de verleende vergunningen leiden tot een situatie die past bij plattelandswonen; beperkte activiteiten op de land met een landschappelijk karakter en bijpassende verkeersbewegingen.

Wat dan wel?

Volgens reclamant horen bedrijven- en evenemententerreinen niet thuis in een leegstaande boerderij op het Deventer platteland en in een buurtschap met zoveel direct aangrenzende huishoudens. Het is vooral de combinatie van activiteiten en de tijdstippen van activiteiten in de avond en nacht die voor reclamant op bezwaar stuiten.

Reclamant geeft aan meer levendigheid op De Oorsprong prima te vinden. Een ambachtelijke markt, educatie en workshops en wellicht zelfs een zorgboerderij. Dagactiviteiten die passen bij wonen op het platteland, maar de omvang moet beperkt blijven, om 21:00 uur moet het stil zijn, organiseer geen feesten en partijen met overnachtingmogelijkheden en zorgt als eigenaar dat de overlast maximaal en snel verholpen wordt.

Als buurt hebben we aangeboden mee te denken over welke activiteiten we passend vinden, wat aansprekende activiteiten zijn die overdag meer mensen trekken. Reclamant vraagt in dat kader de gemeente de belangen van de buurt te behartigen met het besluit over het voorliggende bestemmingsplan, maar zeker ook met een mogelijke aanpassing van de huidige vergunningen met als doel de soort en omvang van de activiteiten en de tijdstippen van de activiteiten op De Oorsprong te beperken.

Alternatief voorstel

Reclamant stelt de volgende alternatieven voor:

1. Schrap alle delen met de sterk verkeers- en publiek aantrekkende delen (camping, avond en nachtevenementen en recreatie)
2. Breek de oude rundveestal af in het kader van RvR en bouw op het terrein van De Oorsprong 2 extra woningen naast de verplaatst bedrijfswoning
3. Schrap de optie voor de windmolen en stuur aan op zonnepanelen
4. Verhard de toegangsweg
5. Maak het terrein groener

Beantwoording

Voorliggende bestemmingsplan maak in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft geen evenementen/ recreatieterrein mogelijk op het terrein van De Oorsprong, maar zorgt ervoor dat naast de bestaande mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening ook de reeds eerder verleende en vergunde activiteiten worden opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in het verleden (2006/2007) in afwijking van de agrarische bestemming al vergunningen verleend voor diverse activiteiten, waaronder de horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij. Deze activiteiten zijn dan ook bij recht toegestaan.

Wat echter tot op heden nooit is gebeurd is dat deze bestaande rechten zijn overgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat gebeurt met voorliggende bestemmingsplan nu wel.

Naast het vastleggen van deze bestaande, vergunde rechten, zorgt dit bestemmingsplan ook voor enige flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande panden. Niet alleen de in 2006/2007 specifiek benoemde ambachtelijke activiteiten, zoals een kaasmakerij, slager, bakker, ijsmakerij en bierbrouwer zijn mogelijk, maar meer in algemene zin worden nu ambachtelijke werkplaatsen toegestaan voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten. Het type toegelaten ambachtelijke werkplaats wordt beperkt middels de ‘Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging’ (bijlage 1 bij de regels in het bestemmingsplan), daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor horeca op het perceel van De Oorsprong, uitsluitende de bestaande horeca in haar huidige omvang en met haar huidige vergunde rechten worden in voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.

Naast het opnemen van de eerder verleende vergunningen voor de landwinkel, de horeca en de ambachtelijke werkplaatsen op het perceel van De Oorsprong handhaaft dit bestemmingsplan ook de agrarische bestemming met de daarbij behorende mogelijkheden tot (neven)activiteiten.

Net als alle andere agrarisch en woonpercelen in het Buitengebied, mogen ook op het erf van De Oorsprong diverse (neven)activiteiten (onder voorwaarden) worden ontplooit, waaronder, een minicamping, kano-, boot- en fietsverhuur, een Bed&Breakfast voorziening en (zeer) kleinschalige evenementen.

Aan al deze gebruiksmogelijkheden zijn voorwaarden gekoppeld en enkele zijn ook uitsluitend na toestemming (vergunningverlening) van het college van B&W toegestaan. Deze gebruiksmogelijkheden en voorwaarden zijn overeenkomstig het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening.

Wij hebben geen reden gezien deze, op grond van het nu geldende bestemmingsplan, bestaande rechten in te trekken, nu op het perceel naast agrarische activiteiten ook een restaurant, een landwinkel en diverse ambachtelijke werkplaatsen gevestigd zijn en kunnen worden in de bestaande aanwezige bebouwing.

Juist de combinatie van al deze verschillende (kleinschalige) activiteiten zorgt voor een toeristisch en recreatief aantrekkelijk concept, dat een aanvulling biedt op ons huidige recreatieve en toeristische aanbod en bijdraagt aan onze ambitie de verbondenheid tussen stad en het platteland te versterken, het platteland leefbaar en toekomstbestendig te houden en het aantal toeristisch recreatieve overnachtingen binnen de gemeente te laten groeien.

De uitbreidingen, die op grond van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en er eerder nog niet waren op grond van de reeds verleende vergunningen en/of het al geldende bestemmingsplan, betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van "De Oorsprong". Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12, maar daarbij zijn wel beperkingen opgelegd aan het soort evenement. Uitsluitend kleinschalige en zeer kleinschalige evenementen zijn toegestaan en ook zijn diverse andere eisen opgenomen om overlast te voorkomen, zoals o.a. de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting van een evenement. Op deze wijze zijn bijvoorbeeld de streekmarkten, die meerdere malen per jaar plaatsvinden op De Oorsprong planologisch ook op de juiste wijze ingebed.

Het (her)gebruiken van bestaande voormalige agrarische gebouwen voor andere doeleinden past binnen ons beleid om te zorgen voor nieuwe economische dragers in het buitengebied en leegstand en verloedering te voorkomen. De toegelaten bedrijfsactiviteiten in deze bestaande bebouwing is beperkt middels de 'Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging', daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Overlast

Een tweede belangrijk bezwaar voor reclamant is de impact die de uitbreiding van de activiteiten heeft op het leven in de buurt in het buitengebied. Reclamant somt in zijn zienswijze diverse te verwachten vormen van overlast op. Hieronder reageren wij puntsgewijs op deze door reclamant verwachte vormen van overlast.

*Lawaai*overlast

"Openbare inrichtingen (horecabedrijven) mogen in de gemeente Deventer tussen 07.00 en 01.00 uur voor publiek geopend zijn, tenzij er een eerdere sluitingstijd in de vergunning is opgenomen of er ontheffing van de sluitingstijd is verleend op grond waarvan het horecabedrijf langer geopend mag zijn". Dit is opgenomen in de '*Beleidsregel van de burgemeester van de gemeente Deventer houdende regels omtrent Beleidsregels sluitingstijden openbare inrichtingen gemeente Deventer*'. In de horecaverunning, die reeds eerder per mail is toegezonden aan reclamant en anderen, is geen afwijking van dit besluit opgenomen.

Op grond van de huidige exploitatie- en terrasvergunning mag het restaurant tot 01:00 uur geopend zijn. Ook het terras mag tot 01:00 uur worden gebruikt. Echter, zoals ook in de terrasvergunning is opgenomen is het niet toegestaan muziek ten gehore te brengen op het terras.

Het voorliggende bestemmingsplan brengt geen verandering in deze horeca-mogelijkheden. Wij hebben de huidige vergunde situatie vastgelegd in dit bestemmingsplan. Indien het huidige horecabedrijf in afwijking van zijn horeca- en terrasvergunning wordt geëxploiteerd, dan kan u bij overlast daarvan melding maken en een verzoek om handhaving indienen.

Op basis van de VNG-brochure geldt voor 'kampeerterrein, vakantiecentra e.d.' een richtafstand van 50 m voor geluid en 30 m. voor geur/gevaar. Nu het in dit specifieke geval gaat om een mini-camping met maximaal 25 standplaatsen en niet om een regulier kampeerterrein of vakantiecentrum is vasthouden aan deze geldende richtafstand voldoende om geen onaanvaardbare hinder en overlast te veroorzaken bij omliggende woningen.

Stankoverlast

Ten tijde van de vergunningverlening van de landwinkel met bakkerij en slagerij, de kaasmakerij, de bierbrouwerij en het restaurant is al beoordeeld dat deze activiteiten in hun huidige vergunde vorm geen nadelige invloed hebben op de nabijgelegen woningen. Voor eventueel nieuwe ambachtelijke werkplaatsen die worden toegestaan op basis van voorliggende bestemmingsplan en de daarin opgenomen lijst van 'Staat van Bedrijfsactiviteiten- functiemenging' geldt dat dit werkplaatsen betreffen die voor geur en stof in maximaal milieucategorie 2 vallen en waarvoor dan een richtafstand van 30 m geldt. Ten opzichte van de bestaande bebouwing ligt de dichtstbijzijnde woning op ca. 106 m. en vanaf de perceelgrens op ca. 60 m., daarmee wordt aan de richtafstanden voldaan en is onevenredige stank- en stofoverlast niet te verwachten.

Mocht reclamant toch van mening zijn dat een of meerdere van de bedrijven op "De Oorsprong" onevenredige geur- en of stofoverlast veroorzaakt dan kan daartegen een handhavingverzoek worden ingediend en kan middels metingen objectief worden vastgelegd of de geldende normen worden overschreden.

Verkeersoverlast

De uitbreidingen die op grond van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, het verruimen van het type ambachtelijke werkplaatsen dat zich kan vestigen op De Oorsprong, het gebruik van de rundveestal voor de vestiging van ambachtelijke werkplaatsen, het geven van workshops en het houden van kleinschalige en zeer kleinschalige evenementen zullen niet leiden tot een onacceptabele verkeerstoename. De Spanjaardsdijk kan het aantal verkeersbewegingen dat gepaard gaat met de toegelaten functies en activiteiten op het terrein van De Oorsprong in voldoende mate verwerken.

Cumulatieve (fijn)stof overlast

Het huidige pad veroorzaakt stof en daardoor overlast voor de burens. Daarom hebben wij de huidige eigenaar geadviseerd het pad naar De Oorsprong zodanig te verharderen dat de overlast verdwijnt.

Schending van onze privacy

Indien u niet wenst dat derden gebruik maken van uw eigendommen kunt u deze afsluiten dan wel middels bebording duidelijk aangegeven dat het betreden van uw eigendommen niet is toegestaan.

Verstoring van de natuur

Het uitbreiden van het wandelnetwerk maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer 1e herziening is extensieve dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden e.d., reeds toegestaan binnen de meest in het buitengebied voorkomende bestemmingen. Ook op agrarische gronden en gronden met een natuurbestemming. Juist het 'beleefbaar' maken van ons landschap en de natuur is belangrijk, evenals het, vanuit het gezondheidsperspectief, stimuleren van wandelen en fietsen. Deze extensieve vormen van recreatie zullen de aanwezige natuurwaarden niet onevenredig schaden. De diersoorten die nu van de Borgerlerleide bekend zijn, zijn ook niet verstoringgevoelig.

Onzekere toekomst

Zoals hierboven is aangegeven worden in het voorliggende bestemmingsplan naast de bestaande agrarische bestemming met alle daar bijbehorende (neven)activiteiten ook de reeds eerder in 2006/2007 verleende vergunningen opgenomen. Naast agrarische activiteiten worden ook de bestaande horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij in voorliggend bestemmingsplan opgenomen en biedt het bestemmingsplan ten aanzien van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten enige flexibiliteit.

Het bestemmingsplan legt daarmee niet alleen de feitelijk aanwezige activiteiten vast, maar biedt net als het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening ook de ruimte diverse (neven)activiteiten te ontplooiën op het terrein van De Oorsprong. Net als in het bestemmingsplan

Buitengebied Deventer, 1^e herziening zijn er specifieke regels en beperkingen opgenomen voor deze (neven)activiteiten.

Het is vervolgens aan de eigenaar/ ondernemer om binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt de locatie te exploiteren. Of alle toegelaten activiteiten ook daadwerkelijk worden ontplooid is aan de ondernemer.

Wat dan wel?

In het voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande en vergunde rechten overgenomen en vastgelegd. De horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij zijn reeds vergund en worden nu naast de bestaande agrarische bestemming in voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

De horecamogelijkheden worden op basis van dit bestemmingsplan niet uitgebreid. Op grond van het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening was al het mogelijk een mini-camping te realiseren op het terrein van De Oorsprong.

De uitbreidingen die dit bestemmingsplan wel biedt betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van "De Oorsprong". Dit betreffen geen avond- en/of nachtactiviteiten.

Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12. Aan deze evenementen zijn naar aanleiding van de zienswijze van reclamant extra voorwaarden gekoppeld. Naast het aantal bezoekers en het aantal evenementendagen, hebben we nu ook de duur, de tijden en het maximale geluidsniveau voor evenementen vastgelegd in planregels. Het organiseren van avond- en nachtevenementen is op grond van het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk.

Alternatief voorstel

Het is aan initiatiefnemer om of een bestemmingsplanherziening te vragen, waarin de huidig vergunde activiteiten worden opgenomen, of te onderzoeken of de door u aangedragen optie haalbaar is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 5 leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naast het aantal evenementendagen en het maximale bezoekersaantal hebben we in artikel 3.4 'Specifieke gebruiksregels' onder e ook de duur, de tijden en het maximale geluidsniveau voor evenementen vastgelegd in het bestemmingsplan, om te voorkomen dat avond- en nachtevenementen worden georganiseerd en de evenementen tot onevenredige overlast zullen gaan leiden.

Reclamant 9

Samenvatting

Als eerste merkt reclamant op dat de genoemde Omgevingsvisie van 3 maart 2001 niet actueel is. De laatste jaarlijkse actualisatie is op 15 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld met als ingangsdatum 1 februari 2022. Reclamant verzoekt dit aan te passen en de relevante informatie in het plan te beschrijven.

Daarnaast geeft reclamant aan bezwaar te hebben tegen het voorliggende bestemmingsplan met name vanwege de combinatie van de horeca en overnachtingsmogelijkheden.

In 2017 was het de bedoeling dat er bij de ambachtelijke bedrijven een proeverij zou ontstaan. Inmiddels is er een horecaverunning voor een regulier restaurant met bijbehorende openingstijden, waar feesten en partijen plaatsvinden. De mogelijkheid om 50 tot 100 gasten een overnachtingsmogelijkheid te bieden zal leiden tot intensivering van dit soort activiteiten.

Het tweede belangrijke bezwaar is de impact die de uitbreiding van de activiteiten heeft op het leven in onze buurt in het buitengebied. Wonen naast een agrarische bedrijf vindt reclamant fijn, maar wonen naast een toekomstig evenementen/ recreatieterrein lijdt tot vele soorten overlast. Deze overlast ontstaat door de grote publieks- en/of verkeers-aantrekkende werking. De verwachte overlast bestaan uit:

- *Lawaai overlast* van horeca, kampeerdere, evenementenbezoekers (terrasgeluid, auto's, campers) en omringende wegen. Er is nu al veel overlast in de avond en nacht door de gevestigde horeca. Een eventuele windmolen zal ook geluidsoverlast geven, te meer deze nabij de erfgrens met ons perceel komt;
- *Verkeersoverlast*. De uitbreiding van activiteiten zal leiden tot vele verkeersbewegingen aldus reclamant. Nu al gebruiken bezoekers van het restaurant de eigen wegen in het gebied en rijden dan ook over het erf van reclamant. Schending van de privacy zal door de plannen alleen maar verder toenemen en gaat ten koste van het woongenot van reclamant.
- *Schending van onze rust en privacy* door bezoekers van De Oorsprong. Het huidige campingplan heeft geen 24-uurs beheer door een op het terrein wonende campingbaas en er komt geen omheining. Het terrein van De Oorsprong wordt omgeven door erven met eigen wegen die binnen het buurtschap gebruikt worden door aanwonende bure, naar die niet bedoeld zijn voor toeristen en recreanten.

Onzekere toekomst

Het ontwerpbestemmingsplan geeft een scala aan mogelijkheden (uitbreiding bedrijven, woonhuis, windmolen, kassen, paardenbakken, kampeertre). De huidige eigenaar heeft echter geen binding met de buurt. Het gaat niet om een boer die naast agrarische activiteiten ook kleinschalig kamperen mogelijk maakt, of een winkeltje voor eigen producten begint. Er is hier sprake van een groot commercieel belang zonder binding met de bure. Reclamant vraagt de gemeente daarom uitdrukkelijk de belangen van de buurt te bewaken, zodat ook in de toekomst, nadat de huidige eigenaar het perceel heeft verkocht, de combinatie van de bestemming en de verleende vergunningen leiden tot een situatie die past bij plattelandswonen; beperkte activiteiten op de land met een landschappelijk karakter en bijpassende verkeersbewegingen.

Wat dan wel?

Volgens reclamant horen bedrijven- en evenemententerreinen niet thuis in een leegstaande boerderij op het Deventer platteland en in een buurtschap met zoveel direct aangrenzende huishoudens. Het is vooral de combinatie van activiteiten en de tijdstippen van activiteiten in de avond en nacht die voor reclamant op bezwaar stuiten.

Reclamant geeft aan meer levendigheid op De Oorsprong prima te vinden. Een ambachtelijke markt, educatie en workshops en wellicht zelfs een zorgboerderij. Dagactiviteiten die passen bij wonen op het platteland, maar de omvang moet beperkt blijven, om 23:00 uur moet het stil zijn, organiseer geen feesten en partijen met overnachtingsmogelijkheden en zorgt als eigenaar dat de overlast maximaal en snel verholpen wordt.

Als buurt hebben we aangeboden mee te denken over welke activiteiten we passend vinden, wat aansprekende activiteiten zijn die overdag meer mensen trekken. Reclamant vraagt in dat kader de gemeente de belangen van de buurt te behartigen met het besluit over het voorliggende bestemmingsplan, maar zeker ook met een mogelijke aanpassing van de huidige vergunningen met als doel de soort en omvang van de activiteiten en de tijdstippen van de activiteiten op De Oorsprong te beperken.

Alternatief voorstel

Reclamant stelt de volgende alternatieven voor:

1. Schrap alle delen met de sterk verkeers- en publiek aantrekkende delen (camping, avond en nachtevenementen en recreatie)
2. Breek de oude rundveestal af in het kader van RvR en bouw op het terrein van De Oorsprong 2 extra woningen naast de verplaatst bedrijfswoning
3. Schrap de optie voor de windmolen en stuur aan op zonnepanelen
4. Verhard de toegangsweg
5. Maak het terrein groener
6. Plant meer bomen/ struiken aan de oostzijde. Reclamant wil van zijn erf geen zicht hebben op de achterzijde van het perceel Spanjaardsdijk 68.

Beantwoording

Voorliggende bestemmingsplan maak in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft geen evenementen/ recreatieterrein mogelijk op het terrein van De Oorsprong, maar zorgt ervoor dat naast de bestaande mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening ook de reeds eerder verleende en vergunde activiteiten worden opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in het verleden (2006/2007) in afwijking van de agrarische bestemming al vergunningen verleend voor diverse activiteiten, waaronder de horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij. Deze activiteiten zijn dan ook bij recht toegestaan.

Wat echter tot op heden nooit is gebeurd is dat deze bestaande rechten zijn overgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat gebeurt met voorliggende bestemmingsplan nu wel.

Naast het vastleggen van deze bestaande, vergunde rechten, zorgt dit bestemmingsplan ook voor enige flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande panden. Niet alleen de in 2006/2007 specifiek benoemde ambachtelijke activiteiten, zoals een kaasmakerij, slager, bakker, ijsmakerij en bierbrouwer zijn mogelijk, maar meer in algemene zin worden nu ambachtelijke werkplaatsen toegestaan voor de be- en verwerking van voedsel en andere producten. Het type toegelaten ambachtelijke werkplaats wordt beperkt middels de 'Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging' (bijlage 1 bij de regels in het bestemmingsplan), daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor horeca op het perceel van De Oorsprong, uitsluitende de bestaande horeca in haar huidige omvang en met haar huidige vergunde rechten worden in voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.

Naast het opnemen van de eerder verleende vergunningen voor de landwinkel, de horeca en de ambachtelijke werkplaatsen op het perceel van De Oorsprong handhaaft dit bestemmingsplan ook de agrarische bestemming met de daarbij behorende mogelijkheden tot (neven)activiteiten.

Net als alle andere agrarisch en woonpercelen in het Buitengebied, mogen ook op het erf van De Oorsprong diverse (neven)activiteiten (onder voorwaarden) worden ontplooit, waaronder, een mini-camping, kano-, boot- en fietsverhuur, een Bed&Breakfast voorziening en (zeer) kleinschalige evenementen.

Aan al deze gebruiksmogelijkheden zijn voorwaarden gekoppeld en enkele zijn ook uitsluitend na toestemming (vergunningverlening) van het college van B&W toegestaan. Deze gebruiksmogelijkheden en voorwaarden zijn overeenkomstig het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening.

Wij hebben geen reden gezien deze, op grond van het nu geldende bestemmingsplan, bestaande rechten in te trekken, nu op het perceel naast agrarische activiteiten ook een restaurant, een landwinkel en diverse ambachtelijke werkplaatsen gevestigd zijn en kunnen worden in de bestaande aanwezige bebouwing.

Juist de combinatie van al deze verschillende (kleinschalige) activiteiten zorgt voor een toeristisch en recreatief aantrekkelijk concept, dat een aanvulling biedt op ons huidige recreatieve en toeristische aanbod en bijdraagt aan onze ambitie de verbondenheid tussen stad en het platteland te versterken, het platteland leefbaar en toekomstbestendig te houden en het aantal toeristisch recreatieve overnachtingen binnen de gemeente te laten groeien.

De uitbreidingen, die op grond van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en er eerder nog niet waren op grond van de reeds verleende vergunningen en/of het al geldende bestemmingsplan, betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van "De Oorsprong". Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12, maar daarbij zijn wel beperkingen opgelegd aan het soort evenement. Uitsluitend kleinschalige en zeer kleinschalige evenementen zijn toegestaan en ook zijn diverse andere eisen opgenomen om overlast te voorkomen, zoals o.a. de begin- en eindtijd en de maximale geluidsbelasting van een evenement. Op deze wijze zijn bijvoorbeeld de streekmarkten, die meerdere malen per jaar plaatsvinden op De Oorsprong planologisch ook op de juiste wijze ingebed.

Het (her)gebruiken van bestaande voormalige agrarische gebouwen voor andere doeleinden past binnen ons beleid om te zorgen voor nieuwe economische dragers in het buitengebied en leegstand en verloedering te voorkomen. De toegelaten bedrijfsactiviteiten in deze bestaande bebouwing is beperkt middels de 'Staat van beroepsactiviteiten - functiemenging', daarmee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat in onevenredige mate wordt aangetast.

Provinciaal beleid

Reclamant heeft gelijk dat de meest actuele versie van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is vastgesteld op 15 december 2021 en in werking is getreden op 1 februari 2022. De actualisering van de Omgevingsvisie heeft echter geen gevolgen voor de inhoud van het provinciaalbeleid, welke van toepassing is op voorliggende ontwikkeling. De teksten, zoals opgenomen in de toelichting in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 behoeven dan ook geen aanpassing anders dan dat zal worden verwezen naar de laatste actualisatie 'Actualisatie Omgevingsvisie 2021' van 15 december 2021

Overlast

Een tweede belangrijk bezwaar voor reclamant is de impact die de uitbreiding van de activiteiten heeft op het leven in de buurt in het buitengebied. Reclamant somt in zijn zienswijze diverse te verwachten vormen van overlast op. Hieronder reageren wij puntsgewijs op deze door reclamant verwachte vormen van overlast.

Lawaai-overlast

"Openbare inrichtingen (horecabedrijven) mogen in de gemeente Deventer tussen 07.00 en 01.00 uur voor publiek geopend zijn, tenzij er een eerdere sluitingstijd in de vergunning is opgenomen of er ontheffing van de sluitingstijd is verleend op grond waarvan het horecabedrijf langer geopend mag zijn". Dit is opgenomen in de '*Beleidsregel van de burgemeester van de gemeente Deventer houdende regels omtrent Beleidsregels sluitingstijden openbare inrichtingen gemeente Deventer*'. In de horecaverunning, die reeds eerder per mail is toegezonden aan reclamant en anderen, is geen afwijking van dit besluit opgenomen.

Op grond van de huidige exploitatie- en terrasvergunning mag het restaurant tot 01:00 uur geopend zijn. Ook het terras mag tot 01:00 uur worden gebruikt. Echter, zoals ook in de terrasvergunning is opgenomen is het niet toegestaan muziek ten gehore te brengen op het terras.

Het voorliggende bestemmingsplan brengt geen verandering in deze horeca-mogelijkheden. Wij hebben de huidige vergunde situatie vastgelegd in dit bestemmingsplan. Indien het huidige horecabedrijf in afwijking van zijn horeca- en terrasvergunning wordt geëxploiteerd, dan kan u bij overlast daarvan melding maken en een verzoek om handhaving indienen.

Op basis van de VNG-brochure geldt voor 'kampeerterrein, vakantiecentra e.d.' een richtafstand van 50 m voor geluid en 30 m. voor geur/gevaar. Nu het in dit specifieke geval gaat om een mini-camping met maximaal 25 standplaatsen en niet om een regulier kampeerterrein of vakantiecentrum is vasthouden aan deze geldende richtafstand voldoende om geen onaanvaardbare hinder en overlast te veroorzaken bij omliggende woningen.

De omliggende wegen en het verhuur van boten langs het Overijsselkanaal liggen buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

Verkeersoverlast

Tegen het betreden en gebruiken van de wegen in de directe omgeving van het plangebied kunnen wij als gemeente weinig doen. Indien het 'eigen wegen' zijn zonder openbaar karakter, dan is het aan de eigenaren van deze wegen om dat goed en duidelijk aan te geven, middels bordjes of door afsluiting bijv. middels een hekwerk. Indien deze wegen dan alsnog door onbevoegden worden betreden dan is dat een overtreding basis van het Wetboek van Strafrecht (artikel 461). Het zonder toestemming betreden van een terrein is inbreuk op het eigendomsrecht de grondbezitter en is strafbaar. Bij overtredingen kan de politie ingeschakeld worden en riskeert de overtreder een geldboete van maximaal 225 euro. Bestuursrechtelijk kunnen wij daar als gemeente verder niets aan doen.

Verstoring van de rust rondom ons perceel

Indien u niet wenst dat derden gebruik maken van uw eigendommen kunt u deze afsluiten dan wel middels bebording duidelijk aangegeven dat het betreden van uw eigendommen niet is toegestaan.

Onzekere toekomst

Zoals hierboven is aangegeven worden in het voorliggende bestemmingsplan naast de bestaande agrarische bestemming met alle daar bijbehorende (neven)activiteiten ook de reeds eerder in 2006/2007 verleende vergunningen opgenomen. Naast agrarische activiteiten worden ook de bestaande horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij in voorliggend bestemmingsplan opgenomen en biedt het bestemmingsplan ten aanzien van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten enige flexibiliteit.

Het bestemmingsplan legt daarmee niet alleen de feitelijk aanwezige activiteiten vast, maar biedt net als het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening ook de ruimte diverse (neven)activiteiten te ontplooiën op het terrein van De Oorsprong. Net als in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening zijn er specifieke regels en beperkingen opgenomen voor deze (neven)activiteiten.

Het is vervolgens aan de eigenaar/ ondernemer om binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt de locatie te exploiteren. Of alle toegelaten activiteiten ook daadwerkelijk worden ontplooid is aan de ondernemer.

Wat dan wel?

In het voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande en vergunde rechten overgenomen en vastgelegd. De horeca, de landwinkel, de kaasmakerij en de bierbrouwerij zijn reeds vergund en worden nu naast de bestaande agrarische bestemming in voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

De horecamogelijkheden worden op basis van dit bestemmingsplan niet uitgebreid. Op grond van het (voorheen) geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening was al het mogelijk een mini-camping te realiseren op het terrein van De Oorsprong.

De uitbreidingen die dit bestemmingsplan wel biedt betreffen de mogelijkheid ook de bestaande rundveestal te gebruiken voor ambachtelijke werkplaatsen, een uitbreiding van het type ambachtelijke werkplaats dat wordt toegelaten en het geven van workshops en cursussen door ter plaatse

gevestigde bedrijven en/of die verband houden met de doelstelling van “De Oorsprong”. Dit betreffen geen avond- en/of nachtactiviteiten.

Ook het aantal toegestane evenementen is uitgebreid van 2 naar 12. Aan deze evenementen zijn naar aanleiding van de zienswijze van reclamant extra voorwaarden gekoppeld. Naast het aantal bezoekers en het aantal evenementendagen, hebben we nu ook de duur, de tijden en het maximale geluidsniveau voor evenementen vastgelegd in planregels. Het organiseren van avond- en nachtevenementen is op grond van het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk.

Alternatief voorstel

Het is aan initiatiefnemer om of een bestemmingsplanherziening te vragen, waarin de huidig vergunde activiteiten worden opgenomen, of te onderzoeken of de door u aangedragen optie haalbaar is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 6 leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naast het aantal evenementendagen en het maximale bezoekersaantal hebben we in artikel 3.4 ‘Specifieke gebruiksregels’ onder e ook de duur, de tijden en het maximale geluidsniveau voor evenementen vastgelegd in het bestemmingsplan, om te voorkomen dat avond- en nachtevenementen worden georganiseerd en de evenementen tot onevenredige overlast zullen gaan leiden.

Ook is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast. In paragraaf 3.3.1 is de datum van de laatste versie van de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen.