

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan Cröddendijk 5-5a-5b

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 6-12-2022
Notanummer	: 2022-783
Datum	: 6-12-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan.docx

### Parafering

<li>28-11-2022: Wethouder</li><li>29-11-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 29-11-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

7-12-2022

B & W d.d.: 6-12-2022

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Cröddendijk 5-5a-5b"
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Cröddendijk 5-5a-5b"
3. Het ontwerp bestemmingsplan "Cröddendijk 5-5a-5b" ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Cröddendijk 5 te Lettele is beëindigd. De eigenaar wenst zijn vrijgekomen agrarische bebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande woning. Tevens voorzien de plannen in het legaliseren van een al jaren bestaande tweede woning in de boerderij (Cröddendijk 5b). De bestaande (en legale) agrarische bedrijfswoningen Cröddendijk 5 en 5a worden reguliere woningen. De woning Cröddendijk 5a is in 2015 aangewezen als plattelandswoning en werd al niet meer agrarisch bewoond. Op 13 september jl. heeft uw college besloten om de anterieure overeenkomst voor deze ruimtelijke ontwikkelingen vast te stellen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De volgende stap in het proces is het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Cröddendijk 5-5a-5b te Lettele, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene

Omgeving toegepast kan worden door:

- \* Landschapsontsierende bebouwing te slopen;
- \* Behoud van cultuurhistorische waarden;
- \* Een nieuwe vrijstaande woning te realiseren;
- \* Een bestaande maar niet bestemde woning te legaliseren;
- \* Twee agrarische bedrijfswoningen als reguliere woningen te bestemmen, met landschappelijke inpassing.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2022-702).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P405-OW01 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**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het project is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

Het agrarisch bedrijf aan de Cröddendijk 5 te Lettele is beëindigd. De eigenaar wenst zijn vrijgekomen agrarische bebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande woning. Tevens voorzien de plannen in het legaliseren van een al jaren bestaande tweede woning in de boerderij (Cröddendijk 5b). Deze laatste is al lange tijd onder overgangsrecht toegestaan, maar nooit in het bestemmingsplan opgenomen. De bestaande (en legale) agrarische bedrijfswoningen Cröddendijk 5 en 5a worden reguliere woningen. De woning Cröddendijk 5a is in 2015 aangewezen als plattelandswoning en werd al niet meer agrarisch bewoond. Als investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt er, rekening houdend met de wegingsfactor voor asbestdaken, 1.262 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Tevens blijft een karakteristiek bijgebouw behouden. Een en ander strekt tot compensatie van een nieuwe vrijstaande woning, en de al jaren bestaande maar nooit vergunde woning aan de Cröddendijk 5b. De locatie wordt verder landschappelijk ingepast. Daarbij zijn enerzijds de percelen Cröddendijk 5-5b en anderzijds het perceel Cröddendijk 5a als twee losse erven te zien. De woningen zijn zo ver van elkaar af gelegen, dat landschappelijke inpassing als één erf niet mogelijk is. De nieuwe woning wordt gesitueerd bij de woningen Cröddendijk 5-5b waarbij zoals gebruikelijk uitgegaan is van de gedachte van één compact erf. De nieuwe vrijstaande woning wordt uitgevoerd als een schuurwoning met geïntegreerde bijgebouwen. De woning mag daarom een inhoud van 1.100 m<sup>3</sup> hebben, maar geen vrijstaande bijgebouwen. De woning Cröddendijk 5b zal mogen beschikken over de gebruikelijke 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De woning Cröddendijk 5 zal beschikken over de bestaande 116 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, aangevuld met 180 m<sup>2</sup> voor een kapschuur. Dit laatste met toepassing van de hobbyboerregeling, omdat buiten het bouwvlak minimaal 1 ha grond wordt beheerd. Het totaal aan bijgebouwen bij nr. 5

komt op (afgerond) 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat als het karakteristieke bijgebouw te niet gaat, dit niet herbouwd mag worden. Nr. 5 valt in dat geval terug op 180 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten. Hierbij moet worden aangetekend dat de effecten van stikstof in de aanlegfase nog niet zijn onderzocht. Als gevolg van een recente uitspraak van de Raad van State dient dit wel onderzocht te worden. Gelet op de samenloop van de afronding van dit ontwerp en de uitspraak heeft dit nog niet plaatsgevonden. Het aangepaste onderzoek zal worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Op voorhand ligt het in lijn der verwachtingen dat dit aspect geen belemmering zal vormen voor de uitvoering van dit project.

**Besluitpunt 3: Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen**

Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen.

### **Financiële consequenties en dekking**

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemers.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Nadat uw college heeft besloten worden de initiatiefnemers geïnformeerd en kan de nota openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website.

### **Aanpak en uitvoering**

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp bestemmingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen.

Na afloop van de inzagetermijn wordt het bestemmingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

## ONTWERP RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Cröddendijk 5-5a-5b  
**Voorstelnummer** pm  
**Raadstafel d.d.** pm  
**Raadsvergadering** pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer -pm-.

### BESLUIT

-	het bestemmingsplan Cröddendijk 5-5a-5b vast 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;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
-	bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Cröddendijk 5-5a-5b.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Cröddendijk 5-5a-5b

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:**

[xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Cröddendijk 5-5a-5b vast 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;
- een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
- bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Cröddendijk 5-5a-5b.

### Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Cröddendijk 5-5a-5b" met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Cröddendijk 5-5a-5b te Lettele, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- \* Landschapsontsierende bebouwing te slopen;
- \* Behoud van cultuurhistorische waarden;
- \* Een nieuwe vrijstaande woning te realiseren;
- \* Een bestaande maar niet bestemde woning te realiseren;
- \* Twee agrarische bedrijfswoningen als reguliere woningen te bestemmen, met landschappelijke inpassing.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2022-702).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P405-OW01 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: vaststellen bestemmingsplan

Het agrarisch bedrijf aan de Cröddendijk 5 te Lettele is beëindigd. De eigenaar wenst zijn vrijgekomen agrarische bebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande woning. Tevens voorzien de plannen in het legaliseren van een al jaren bestaande tweede woning in de boerderij (Cröddendijk 5b). Deze laatste is al lange tijd onder overgangsrecht toegestaan, maar nooit in het bestemmingsplan opgenomen. De bestaande (en legale) agrarische bedrijfswoningen Cröddendijk 5 en 5a worden reguliere woningen. De woning Cröddendijk 5a is in 2015 aangewezen als plattelandswoning en werd al niet meer agrarisch bewoond. Als investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt er, rekening houdend met de wegingsfactor voor asbestdaken, 1.262 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Tevens blijft een karakteristiek bijgebouw behouden. Een en ander strekt tot

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

compensatie van een nieuwe vrijstaande woning, en de al jaren bestaande maar nooit vergunde woning Cröddendijk 5b. De locatie wordt verder landschappelijk ingepast. Daarbij zijn enerzijds de percelen Cröddendijk 5-5b en anderzijds het perceel Cröddendijk 5a als twee losse erven te zien. De woningen zijn zo ver van elkaar af gelegen, dat landschappelijke inpassing als één erf niet mogelijk is. De nieuwe woning wordt gesitueerd bij de woningen Cröddendijk 5-5b waarbij zoals gebruikelijk uitgegaan is van de gedachte van één compact erf. De nieuwe vrijstaande woning wordt uitgevoerd als een schuurwoning met geïntegreerde bijgebouwen. De woning mag daarom een inhoud van 1.100 m<sup>3</sup> hebben, maar geen vrijstaande bijgebouwen. De woning Cröddendijk 5b zal mogen beschikken over de gebruikelijke 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De woning Cröddendijk 5 zal beschikken over de bestaande 116 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, aangevuld met 180 m<sup>2</sup> voor een kapschuur. Dit laatste met toepassing van de hobbyboerregeling, omdat buiten het bouwvlak minimaal 1 ha grond wordt beheerd. Het totaal aan bijgebouwen bij nr. 5 komt op (afgerond) 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat als het karakteristieke bijgebouw te niet gaat, dit niet herbouwd mag worden. Nr. 5 valt in dat geval terug op 180 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm –

### Besluitpunt 2: 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).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de initiatiefnemers gelegd.

### Besluitpunt 3: Vervroegd publiceren (optioneel, bij gewijzigde vaststelling)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

### Besluitpunt 4: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het te ontwikkelen plan die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

### **Ketenpartners/ participatie**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het project is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

### **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.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad;
- 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. Kossen

R.C. König

### **Bijlagen**

1. bestemmingsplan Cröddendijk 5-5a-5b (toelichting, regels, verbeelding)

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan “Cröddendijk 5-5a-5b”:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P405-OW01>