

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan Cröddendijk 5-5a-5b
Voorstelnummer : 2023-117
Raadstafel d.d. : -
Raadsvergadering : 8 maart 2023

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-02-2023, nummer 2023-117

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Cröddendijk 5-5a-5b' vast te stellen;
2. 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;
3. 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 8 maart 2023

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver



de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Cröddendijk 5-5a-5b
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	: 2023-117
Datum B en W besluit	: 21-02-2023
Team	: DEV-PRO

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. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Op 6 december 2022 heeft ons college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Cröddendijk 5-5a-5b', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 15 december 2022 tot en met woensdag 25 januari 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Cröddendijk 5-5a-5b' vast te stellen
2. 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
3. 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 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 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-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: vaststellen bestemmingsplan Cröddendijk 5-5a-5b

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 m² 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 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 m³ hebben, maar geen vrijstaande bijgebouwen. De woning Cröddendijk 5b zal mogen beschikken over de gebruikelijke 100 m² aan bijgebouwen. De woning Cröddendijk 5 zal beschikken over de bestaande 116 m² aan bijgebouwen, aangevuld met 180 m² 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 m², 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 m² aan bijgebouwen. De gemeentelijke ecooloog heeft ingestemd met de resultaten van het in een eerder stadium uitgevoerde ecologische onderzoek. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De effecten van stikstof in de aanlegfase (sloop- en bouwwerkzaamheden) waren nog niet onderzocht in het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van een recente uitspraak van de Raad van State dient dit wel onderzocht te worden. Uit nader onderzoek is naar voren gekomen dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. De toelichting maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het bestemmingsplan waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

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: 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.

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. Bovendien zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

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

Betrokkenheid raad

De raad is bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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



M.A. Kossen



R.C. König