

## RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Bestemmingsplan Croddendijk 12  
**Voorstelnummer** 2016-1879  
**Raadstafel d.d.** 15 februari 2017  
**Raadsvergadering** 1 maart 2017

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2017, nummer 2016-1879.

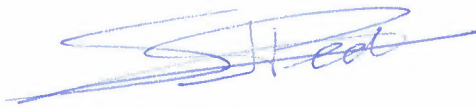
## BESLUIT

- 1 De nota zienswijzen bestemmingsplan 'Croddendijk 12' vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan "Croddendijk 12" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P325-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) met datum 1 december 2015;
- 3 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 4 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 maart 2017

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema

## RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Bestemmingsplan Croddendijk 12  
**Voorstelnummer** 2016-1879  
**Raadstafel d.d.** 15 februari 2017  
**Raadsvergadering** 1 maart 2017

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2017, nummer 2016-1879.

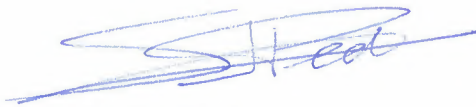
## BESLUIT

- 1 De nota zienswijzen bestemmingsplan 'Croddendijk 12' vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan "Croddendijk 12" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P325-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) met datum 1 december 2015;
- 3 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 4 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

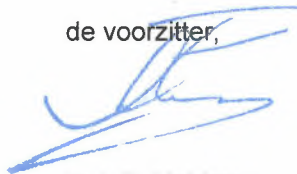
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 maart 2017

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema

# Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Cröddendijk 12

Gemeente Deventer  
December 2016

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
BESTEMMINGSPLAN .....	3
<b>2. ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN .....</b>	<b>4</b>
INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	4

# 1. Inleiding

## **Bestemmingsplan**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 april 2016 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Cröddendijk 12'. Het plan heeft van 5 mei 2016 tot en met 15 juni 2016 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze..

Naar aanleiding van de zienswijze zijn in het bestemmingsplan wijzigingen aangebracht.

## **Algemeen**

Het perceel Cröddendijk 12 in Lettele heeft zijn agrarische functie verloren en de landschapsontsierende schuren met een totale oppervlakte van 1707 m<sup>2</sup> staan leeg. Het bestemmingsplan wordt herzien ten behoeve van een erftransformatie naar wonen.

Op basis van de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt meegewerkt aan dit plan, waarmee zowel het erf als het nabijgelegen natuurgebied Gooiermars een impuls krijgen. De schuren worden gesloopt en ter compensatie worden twee woningen met bijgebouwen gerealiseerd.

Tevens wordt geïnvesteerd in het herstel en behoud van het erfbeeld van het perceel Cröddendijk 12. De woning op het perceel Kiekenbeltsweg 1 is in het verleden afgesplitst van het bedrijf en maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling. Wel zal deze woning een passende woonbestemming krijgen, conform het huidige gebruik.

## **Beantwoording**

De zienswijze is ingediend door de potentiële koper van het perceel. De zienswijze heeft betrekking op de inpasbaarheid van het bouwplan van de potentiële kopers. Samengevat wordt waar mogelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze, met uitzondering van het genoemde onder e; het vergroten van de woonbestemming richting het landschap en de enk.

Het bestemmingsplan beoogt te voorzien in een flexibele regeling. Met het bestemmingsplan wordt zoveel als mogelijk ruimte geboden voor flexibele invulling en individuele keuzen waarbij het totaal van het plan moet voldoen aan een bepaalde minimale kwaliteit. Deze kwaliteit is vastgelegd in het 'ontwikkelplan' dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

## **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Dit betreffen aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze en een ambtshalve wijziging. De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze zijn bij de beantwoording opgenomen.

## **Ambtshalve wijziging**

Op de verbeelding is per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan. Op het perceel Kiekenbeltsweg is geen specifieke aanduiding opgenomen, waardoor daar één woning, overeenkomstig de huidige situatie, is toegestaan. Op het bouwvlak voor de nieuwe woningen is de maatvoeringsaanduiding '3' opgenomen, waarmee duidelijk wordt gemaakt dat binnen dit bouwvlak drie woningen zijn toegestaan.

In de regels van het bestemmingsplan is in de tabel uit artikel 4.2 het woord –bestemmingsvlak- gewijzigd in –bouwvlak-.

## 2. Zienswijzen bestemmingsplan

### Ingediende zienswijzen

Het plan heeft van 5 mei 2016 tot en met 15 juni 2016 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk. De zienswijze is tevens door reclamant mondeling toegelicht aan de gemeente.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

### 2.1. Reclamant

#### Samenvatting

- a. In art. 4.3.2. van de regels wordt de voorwaardelijke eis gesteld een inrichtingsplan in te dienen dat voldoet aan het ontwikkelingsplan. In dit ontwikkelingsplan worden de eisen aan ruimtelijke kwaliteit aangegeven, waaronder ontwikkeling van een collectief bijgebouw/schuur als onderdeel van een 'Sallands erf'. Het genoemde collectief bijgebouw/schuur ontbreekt in het art. 4.2 van de Regels.
- b. Op de verbeelding is een deel van het perceel Cröddendijk 12 niet bestemd. Voor dit deel is het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, <sup>1e</sup> herziening, vigerend. De regels en toelichting die bij dit bestemmingsplan horen, behoren bij een agrarisch bedrijf en doen geen recht aan de nieuwe woonbestemming die het perceel Cröddendijk 12 krijgt. Voorstel is om het gehele perceel Cröddendijk 12 in het ontwerp bestemmingsplan Cröddendijk 12, zoals te doen gebruikelijk, te bestemmen met relevante Regels en Toelichting die recht doen aan de woonbestemming van het perceel. Als voorbeeld: Het mogelijk maken van vier paardenbakken van ieder 1200 m<sup>2</sup> met bijbehorende lichtmasten doet wat ons betreft geen recht aan de ruimtelijke kwaliteit die gewenst is en vastgelegd is in het Ontwikkelingsplan.
- c. Op de plankaart is de legenda eenheid Verwevingsgebied – Reconstructiegebied aangegeven. In de Regels en de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt deze legenda eenheid ontoereikend toegelicht. Het is daarmee onvoldoende duidelijk wat deze aanwijzing voor consequenties heeft voor de toekomstige gebruiker van het perceel.
- d. In art. 4.3.2. (3) wordt vereist dat 50% van de kavel met landschapselementen wordt ingericht. Het is in deze context niet duidelijk wat 'de kavel' is. Het kan zijn dat het totale perceel Cröddendijk 12 wordt bedoeld, het totale vlak met de bestemming wonen of de individuele bouwkavels? Reclamanten wensen duidelijkheid over de erfinrichtingseisen bij één integrale ontwikkeling van het perceel.
- e. Op de plankaart is de bestemming wonen met een geel vlak geduid. Het is wat ons betreft niet wenselijk dat de zuidwestelijke punt van die vlak is 'afgeknipt'. Het afgeknipt gebied leent zich voor het inrichten als overgangsgebied, door bijvoorbeeld een natuurlijke tuin, tussen woningen en landschap.

#### Beantwoording

- a. Ondanks dat het ontwerp- bestemmingsplan flexibel is vormgegeven, wordt met de regels van het ontwerpbestemmingsplan niet voorzien in de mogelijkheid van één geclusterd bijgebouw, dat in haar verschijningsvorm als hoofdgebouw op het erf gaat fungeren. Deze mogelijkheid is weldegelijk in overeenstemming met de principes van het bestemmingsplan en bijbehorend ontwikkelplan. Om die reden zijn de regels van het bestemmingsplan aangepast zodat, in plaats van een hoofdwooning, ook een geclusterd bijgebouw als hoofdgebouw kan worden gerealiseerd.

De maximale toegestane hoogte voor bijgebouwen is met de regels in het ontwerpbestemmingsplan zodanig vastgelegd dat het geclusterde bijgebouw niet kan worden vormgegeven als hoofdgebouw, omdat er een maximale bouwhoogte geldt van 6 meter. Omdat op deze locatie niet specifiek wordt vastgelegd wat het gebruik van het hoofdgebouw

moet zijn, worden de hoogtebepaling voor bijgebouwen gelijkgesteld met de woningen. Wel moet worden voldaan aan de principes uit het landschapsinrichtingsplan. Op grond van de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3.2. is uitsluitend één hoofdgebouw per bouwvlak toegestaan. Dat mag dus worden gevormd door een geclusterd bijgebouw of een woning.

#### Aanpassingen in regels

Verder is artikel 4.3.2.a onder 2 als volgt geredigeerd om duidelijker te verwoorden wat de uitgangspunten zijn: *overeenkomstig paragraaf 4.2 van Bijlage 1 per kavel het erf overeenkomstig de visie voor erfopbouw en hiërarchie is uitgewerkt, waarbij per bouwvlak één gebouw is toegestaan dat visueel als hoofdgebouw wordt aangemerkt, zijnde een woning of geclusterd bijgebouw.*

- b. Bij het vaststellen van de plangrenzen voor het bestemmingsplan is rekening gehouden met de oorspronkelijke kadastrale grenzen en het oorspronkelijke bouwvlak. De gronden die kopers in de toekomst (buiten de bestemmingsplangrenzen) erbij kopen hebben de bestemming 'agrarisch' en deze regels sluiten naadloos aan op de regels van het voorliggende plan. Binnen deze regels zijn paardenbakken inderdaad mogelijk binnen de woonbestemming en de agrarische bestemming. Dit is een standaardbepaling die uit het bestemmingsplan Buitengebied komt.
- c. Met de opgenomen zoning op de verbeelding voor het 'verwevingsgebied' is het reconstructiebeleid vanuit de provincie vertaald. Dat is een wettelijke verplichting. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting staat het reconstructieplan benoemd. Er staat: "Het plangebied aan de Cröddendijk 12 valt binnen de zone "verwevingsgebied". Een verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. De toevoeging van een woningbouwkwartier past binnen deze doelstelling." De zone levert geen belemmering op voor de gewenste nieuwbouwplannen.
- d. De opzet van het bestemmingsplan is zodanig dat kopers hun erf of kavel kunnen inrichten met landschapselementen naar keuze. Zo worden de locatie van deze inrichtings-/ landschapselementen alsmede de soort (rododendron, beuk, of boomgaard) niet vastgelegd in een bij het bestemmingsplan horend inrichtingsplan. Men kan kiezen uit landschapselementen die zijn opgenomen in een zogenaamde 'gereedschapskist' die is opgenomen in het ontwikkelplan in de bijlagen. In paragraaf 4.3 van het ontwikkelplan worden de verschillende elementen van de gereedschapskist voor de hoofdwooning en de schuurwooning opgesomd.

In de regels van het bestemmingsplan wordt in artikel 4.3.2 (de voorwaardelijke verplichting) voorgeschreven dat de landschapselementen gezamenlijk een oppervlakte in beslag moeten nemen van 50% per kavel. De potentiële kopers willen echter één integrale ontwikkeling waarbij ze hun perceel als één kavel beschouwen. Dat voornemen past in de visie van het bestemmingsplan.

#### Aanpassingen in regels

In de regels van het bestemmingsplan is daarom een nieuw lid b aan de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3.2 toegevoegd:

*indien het erf gemeenschappelijk en integraal wordt ontwikkeld kan het bouwperceel ook als één kavel worden beschouwd waarbij de eisen uit lid a van overeenkomstige toepassing zijn.*

Bij integrale ontwikkeling van het perceel gelden dus ook de eisen dat minimaal 50% van de kavel moet worden ingericht met landschapselementen zoals opgenomen in het ontwikkelplan en minimaal één hoofdgebouw moet worden vormgegeven.

- e. Het verder oprekken van de bestemming richting de enk is vanuit landschappelijke overwegingen zeer onwenselijk. Door de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen wordt het mogelijk om vergunningvrije bouwwerken te realiseren. Dat is op die locatie onwenselijk. Bovendien wordt de door reclamanten gewenste landschappelijke inrichting met een natuurlijke tuin niet belemmerd door de agrarische bestemming. Het bestemmingsvlak is opgenomen in overeenstemming met ontwikkelplan en de feitelijke landschappelijke situatie ter plaatse. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit deel van de zienswijze niet aangepast.

**Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.