

# Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Opsteller: V.H. van 't Erve

**VantErve**  
**ADVIES**  
*Advies met een visie!*

juni 2019

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>HOOFDSTUK 1 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>2</b>
1.1	Huidige situatie	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Nieuwe situatie	4
<b>2</b>	<b>HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
	2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	5
	2.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	5
	2.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	6
	2.2.4 <i>Conclusie</i>	7
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	7
	2.3.1 <i>Omgevingsverordening Overijssel 2017</i>	7
2.4	Gemeentelijk beleid	13
	2.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i>	13
	2.4.2 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	13
	2.4.3 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i>	14
	2.4.4 <i>Beroep en Bedrijf aan huis</i>	15
	2.4.5 <i>Werkwijze ecologie</i>	15
	2.4.6 <i>Woonvisie 2018</i>	15
	2.4.7 <i>Conclusie</i>	15
<b>3</b>	<b>HOOFDSTUK 3 WAARDENTOETS</b>	<b>16</b>
3.1	Inleiding	16
3.2	Natuurwaarden	16
3.3	Archeologische en cultuurhistorische waarden	17
3.4	Verkeer	17
3.5	Water	18
3.6	Conclusie	18
<b>4</b>	<b>HOOFDSTUK 4 MILIEUASPECTEN</b>	<b>19</b>
4.1	Inleiding	19
4.2	Wet milieubeheer en afstanden	19
4.3	Bodem	19
4.4	Geluid	20
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Hoogspanningslijnen	20
4.7	Externe veiligheid	20
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
4.9	Conclusie	21
	<b>BIJLAGEN</b>	<b>22</b>
	Bijlage 1 Watertoets	22
	Bijlage 2 Toelichting KGO Cröddendijk 18a Lettele	23

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

# 1 Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

## 1.1 Huidige situatie

De recreatiewoning aan de Cröddendijk 18a te Lettele wordt al geruime tijd permanent bewoond. De gemeente Deventer gedooft deze permanente bewoning. De recreatiewoning staat in het buurtje met de naam Klein Ortele. De woning is gebouwd in 1998 en voldoet aan alle eisen van een 'normale' woning.



*Figuur 1: Luchtfoto van de huidige situatie*

## 1.2 Ligging plangebied

De ligging en begrenzing van de betreffende percelen (hierna te noemen: het plangebied) is aangegeven op volgende afbeelding.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a



Figuur 2: Ligging plangebied Cröddendijk 18a

Het plangebied betreft de huidige Cröddendijk 18a (rode cirkel rechtsonder). Ten noordwesten (rode cirkel linksboven) bevindt zich een bestemmingsvlak met de bestemming "Recreatie – Verblifsrecreatie", zie ook de paragraaf hierna. Dit vlak maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

### 1.3

#### Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals in figuur 2 aangegeven, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat op 1 maart 2017 is vastgesteld en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft de enkelbestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie". Beide percelen hebben de functieaanduiding "recreatiewoning". Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Figuur 3: Verbeelding van de huidige situatie met Cröddendijk 18a

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

De voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden, met de aanduiding 'recreatiewoning' zijn bestemd voor uitsluitend een solitaire recreatiewoning.

#### 1.4 Nieuwe situatie

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een woonbestemming aan de Cröddendijk 18a juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hierbij vervalt ook het bestemmingsvlak "Recreatie – Verblijfsrecreatie" ten noordoosten van Cröddendijk 18a.

Het bestemmingsvlak "Recreatie - Verblijfsrecreatie" behorende bij de locatie Cröddendijk 18a krijgt een woonbestemming. Het nabij gelegen bestemmingsvlak "Recreatie - Verblijfsrecreatie" krijgt de bestemming "Natuur".

Per saldo komt er dus één woonbestemming bij en verdwijnen er twee bestemmingen voor een recreatiewoning. Ter plaatse van het noordoostelijk gelegen vlak met "Recreatie - Verblijfsrecreatie" wordt de aanwezige bebouwing verwijderd. De lege plek wordt ingeplant met inheems bosplantsoen. Om aan het KGO-beleid te kunnen voldoen, worden daarnaast de volgende extra maatregelen genomen:

1. Versterken van het bestendig beheer  
Het bosonderhoud van het perceel waarin de recreatiewoning staat, heeft veel achterstand. Het reguliere bosbeheer voor het gehele perceel wordt op orde gebracht door een erkend bosbedrijf.
2. Drinkpoel  
Op het perceel bevindt zich een oude krater die is ontstaan door het ontploffen van een V1 raket in de Tweede Wereldoorlog. Deze krater met een diepte van ongeveer 1,50 meter, wordt veel gebruikt voor drinkplaats door reeën en andere wilde zoogdieren. Om deze drinkplaats in stand te houden is onderhoud nodig. Rondom de drinkplaats worden struiken en bomen gesnoeid. Daarnaast wordt de poel ontdaan van de aanwezige bladlaag en modderlaag zodat de poel weer voldoende water kan bieden.
3. Groenfonds PB Lettele  
Naast het reguliere beheer van het bos wordt een bijdrage geleverd aan het opknappen van bestaande wandelroutes 'Krange op de weg' in de directe omgeving van Lettele en voor het opknappen van een V1 lanceerbaan bij Lettele. Er wordt een bijdrage, ter grootte van € 5.000,--, gestort in het fonds dat wordt beheerd door stichting Plaatselijk Belang Lettele.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

## **2 Hoofdstuk 2 Beleidskader**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het rijksbeleid is geduid in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid is ook beschreven in de toelichting. Hierna wordt het voorgenomen plan getoetst aan het in de toelichting beschreven rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### **2.2 Rijksbeleid**

#### **2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

#### **2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.



Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.
- stedelijke ontwikkeling: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” is noodzakelijk bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van extra beslag op de ruimte;
- er een sprake is van toevoeging van twee woningen, waarbij 2.406 m<sup>2</sup> wordt gesloopt;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;

wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

### 2.2.3

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling
- Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddeengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

De onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

#### 2.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is dermate kleinschalig dat vanuit de SVIR, de ladder voor duurzame verstedelijking en het Barro, geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

### 2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en -verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

#### 2.3.1 Omgevingsverordening Overijssel 2017

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

##### **Concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid**

In de Omgevingsverordening worden de principes van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) omschreven.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bestemming wonen dat voldoet aan de lokale behoefte. Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij duidelijk is dat er geen extra ruimte wordt gebruikt. De bestaande recreatiewoning, krijgt de bestemming "Wonen". Een ander bestemmingsvlak "Recreatie" met bebouwing wordt verwijderd. De bouwmogelijkheden worden begrensd op wat nu is toegestaan voor recreatiewoningen. Dit is verwerkt in de bijbehorende planregels. Door de nieuwe woonfunctie op de voorgestelde wijze in te richten, ontstaat er een toekomstbestendig plan.



Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

## Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het voorliggende plan betreft een plan waarbij twee bestemmingsvlakken voor een recreatiewoning verdwijnen en op één van deze bestemmingsvlakken de bestemming “Wonen” er voor in de plaats komt.

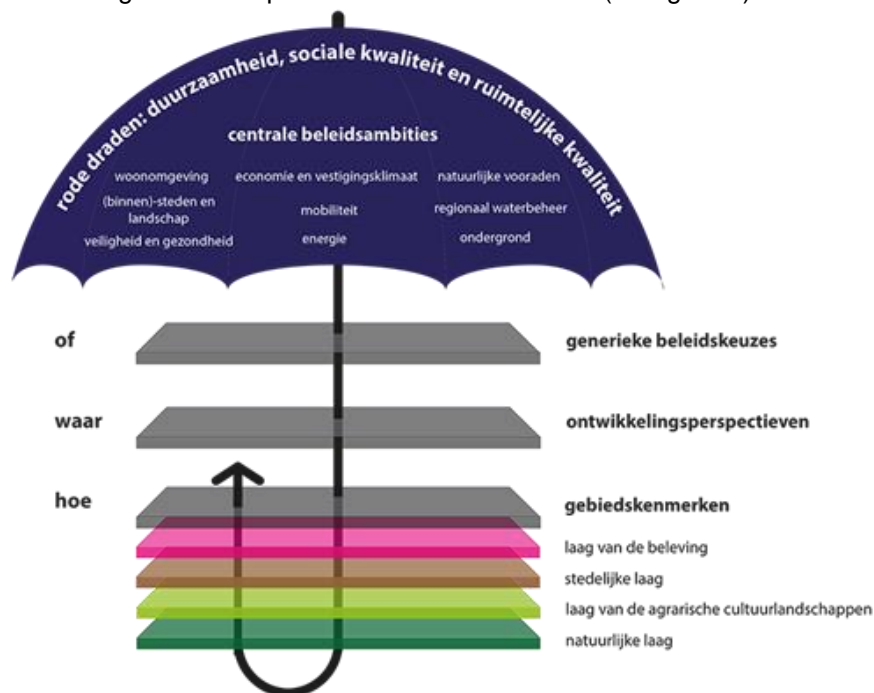
De KGO-compensatie bestaat uit het volgende:

- Het vrijmaken van de drinkpoel;
- Het slopen en wegbestemmen van de recreatiewoning Cröddendijk 16a en op de vrijkomende plek de natuur zijn gang laten gaan;
- Het bijdragen aan Plaatselijk Belang Lettele ten behoeve van Krange op de weg.

De afspraken van deze KGO-compensatie zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

## Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 4).



Figuur 4: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

### 1. Generieke beleidskeuzes (de of vraag)

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende bebouwing (recreatie) en behoud van een bestaande woning. Per saldo is er een afname van bebouwd oppervlakte. Er zijn in en om het plangebied verder geen belemmeringen op basis van het generieke beleid. Dit blijkt uit de toets aan het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

## 2. Ontwikkelingsperspectieven (de *waar* vraag)

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)' (zie figuur 5).



*Figuur 5: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie*

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe).

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij twee bestemmingsvlakken ten behoeve van een recreatiewoning verdwijnen en waarbij er bij één van deze twee, er een woonbestemming voor terug komt, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. De woning is al een aanwezige functie in dit plangebied.

## 3. Gebiedskenmerken (de *hoe* vraag).

De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

### Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in het dekzandvlakte en ruggen-gebied (zie figuur 6). De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

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



Figuur 6: Weergave 'Natuurlijke laag' plangebied en omgeving

Normerend:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Met het voorliggende plan wordt het huidige reliëf niet verstoord. Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het gebied weer opgewaardeerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting, het gebied weer opgewaardeerd. Dit zorgt voor behoud van het landschap en behoud van het verschil in hoog en laag.

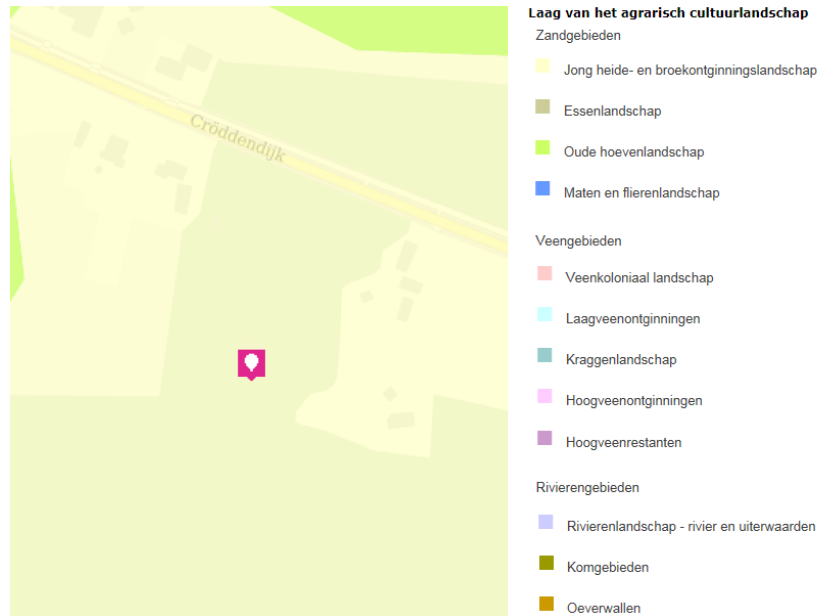
#### Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt.

Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het plangebied ligt in het jong heide- en broekontginningslandschap (figuur 7).



Figuur 7: Weergave 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' plangebied en omgeving

#### Jong heide- en broekontginningslandschap

De grote oppervlakte aan, voormalige, natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting, de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen verbeterd.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling.

#### Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Binnen de stedelijke laag sprake is van Verspreide bebouwing en Informele trage netwerk.

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap.

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt.

De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

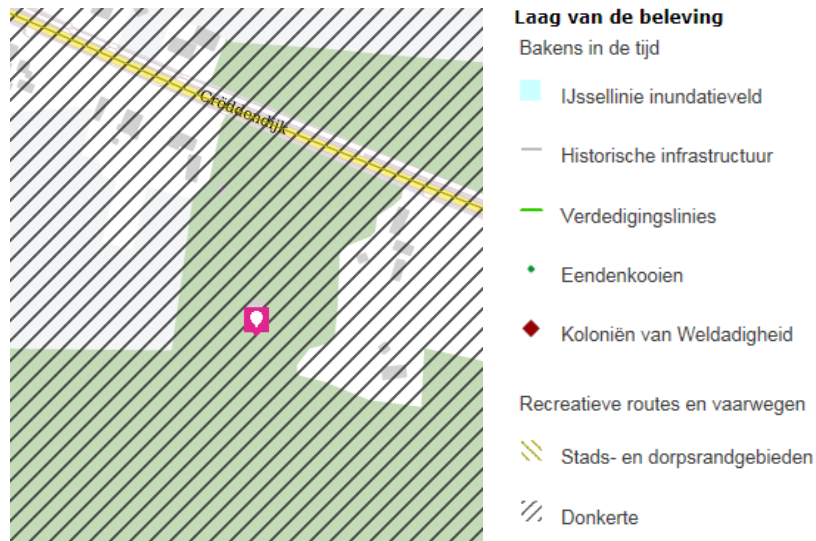
Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het plan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd: verbetering bos en drinkpoel en sloop landschapsontsierende bebouwing.

#### Laag van de beleving

De laag van de beleving is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De laag van de beleving voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a



Figuur 8: Laag van de beleving

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval is sprake van functiewijziging van een bestaande woning. Er is geen bedrijfsmatige of recreatieve activiteit. Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn, indien het nodig is. Er verdwijnt een recreatiebestemming ten behoeve van natuur, waardoor donkerte toeneemt. De nieuwe functie past binnen de laag van de beleving.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

Het voorliggende relatief kleinschalige plan past binnen de Structuurvisie. Zo biedt de Structuurvisie ruimte voor kleinschalige woonerven, welke landschappelijk worden ingepast. In de Structuurvisie is aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als functiewijziging, aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

Het plan past binnen de hoofdlijnen van de structuurvisie waarbij gestreefd wordt naar hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling.

### 2.4.2 Landschapsonwikkelingsplan Salland

Het plangebied is gelegen in een bosgebied in de zone 'dekszandruggen'. Zie de weergave hierna.



Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a



*Figuur 9: Weergave kaart Landschapsonwikkelingsplan, plangebied en omgeving.*

#### Karakteristiek van het landschap:

Het grootste deel van dit landschap bestaat uit lang geleden ontgonnen dekzandgebieden. Dit betreft het gehele zuidelijke deel van het plangebied, rond Bathmen en Deventer. De agrarische delen van het plangebied behoren tot het kampenlandschap. Deze delen van het plangebied hebben een halfopen tot besloten karakter. Op veel plaatsen is een sterk microreliëf aanwezig. Langgerekte lage ruggen met enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. Agrarische bebouwing bevindt zich van oudsher vrijwel uitsluitend op de hogere delen in het landschap en is zeer homogeen verdeeld over het deelgebied. Karakteristiek zijn de kronkelige, veelal zeer oude wegen waarlangs deze bebouwing ligt.

Het plangebied ligt in een bos. Het bos wordt met dit bestemmingsplan opgewaardeerd en past daarmee binnen de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapsonwikkelingsplan.

### **2.4.3 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)**

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer externe veiligheid. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

#### **2.4.4 Beroep en Bedrijf aan huis**

Deze notitie geeft de handvatten om aanvragen voor een aan huis verbonden werkactiviteit te toetsen aan de woonfunctie in een bestemmingsplan en geeft de spelregels waar een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan moet voldoen. De regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan voldoen aan dit beleid.

#### **2.4.5 Werkwijze ecologie**

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Cröddendijk 18a is een Natuurtoets opgesteld, die voldoet aan de criteria. In paragraaf 3.2 Natuurwaarden en bijlage 5 van deze toelichting, is dit nader toegelicht.

#### **2.4.6 Woonvisie 2018**

Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden van de woonvisie. Het plan sluit aan op het beleid voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland. Er is sprake van een functiewijziging, dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het buitengebied.

#### **2.4.7 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is getoetst aan bovenstaand gemeentelijk beleid en is hiermee in lijn.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

### **3 Hoofdstuk 3 Waardentoets**

#### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

#### **3.2 Natuurwaarden**

Door Bureau Bleijerveld is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd, datum rapportage 13 november 2018.

Op basis van het onderzoek is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreft de Wet natuurbescherming en overige relevante wetgeving. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in de bijlagen bij de toelichting (bijlage Ecologisch onderzoek).

De woning aan de Cröddendijk 16a heeft enkelwandige gevels. In het dak zit een verborgen ruimte door een verlaagd plafond, maar deze ruimte was ontoegankelijk voor vleermuizen. Door stormschade is de ruimte ongeschikt geworden als verblijfplaats. Het is uitgesloten dat in de woning verblijfplaatsen voorkomen. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes

De woning aan de Cröddendijk 18a is niet geschikt als nestplaats voor vogels door het ontbreken van nissen en besloten ruimten.

Het terrein is geschikt voor algemene soorten kleine zoogdieren en amfibieën. In het complex zijn verblijfplaatsen van vleermuizen en niet-vaste nestplaatsen van vogels niet geheel uit te sluiten. Beschermde soorten uit de overige soortgroepen zijn uit te sluiten.

Het plangebied aan de Cröddendijk ligt in een beschermd natuurgebied, te weten het NNN. De sloop van de vakantiewoning zonder herbouw heeft geen negatief effect op het NNN. Gelet op de schaal van de ingrepen en het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt. Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

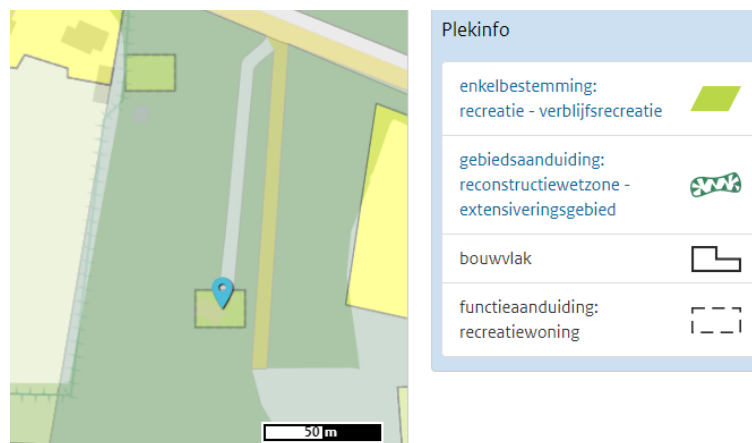
Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling leidt, ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie, niet tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in één of meer Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft dus geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Er is geen passende beoordeling vereist ten behoeve van de Wet natuurbescherming. Daarom is er dus ook geen PAS beoordeling voor dit plan uitgevoerd. De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft geen gevolgen voor dit plan.

### 3.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het plangebied aan de Cröddendijk geldt beleidswaarde '0', dat is van toepassing als er geen dubbelbestemming met waarde archeologie is, zie de afbeelding hierna.



Figuur 10: Archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidswaarden

Gebieden met beleidswaarde 0, kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn. Nader onderzoek is voor dit plan niet nodig.

Met het voorgenomen plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

### 3.4 Verkeer

Door de afwaarderen van twee recreatiewoningen en het toevoegen van één woonbestemming zal het verkeer er per saldo ongeveer gelijk zijn.

De maximumsnelheid ter hoogte van het plan is 60 km/uur. De verkeersintensiteit is laag. De woning aan de Cröddendijk 18a heeft haar eigen ontsluiting, deze blijft behouden. De te slopen bebouwing van de andere recreatiewoning deelde haar inrit met de Cröddendijk 16a. Omdat deze locatie ongewijzigd blijft, blijft ook die toegangsweg bestaan.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

Deze ontwikkeling is, gelet op de maximumsnelheid, de verkeersintensiteit en de overige omstandigheden, uit oogpunt van verkeer aanvaardbaar.

### **3.5 Water**

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage). Op basis van deze digitale toets wordt met dit plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan.

### **3.6 Conclusie**

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

## **4 Hoofdstuk 4 Milieuaspecten**

### **4.1 Inleiding**

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. Er wordt hierna beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

### **4.2 Wet milieubeheer en afstanden**

In onderhavig plan wordt een bestaande recreatiewoning gewijzigd naar een woonbestemming. De beoordeling van de woning is hetzelfde. Binnen 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven of andere bedrijven. De woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Ten oosten van de planlocatie bevindt zich een bedrijfsbestemming, deze ligt op ruim 100 meter afstand, dit is ruim voldoende. Verder zijn er geen bedrijven in de nabije omgeving.

Op 195 meter afstand van het plangebied is een militair oefenterrein gelegen, deze inrichting valt onder de milieucategorie 4.1 volgens de VNG-brochure.

Voor een bedrijf in categorie 4.1 geldt een afstandseis van:

- 30 meter voor geur en stof;
- 100 meter voor gevaar;
- 200 meter voor geluid.

Deze inrichting ligt dus net binnen de richtafstand voor geluid. De Cröddendijk 18a is een bestaand object, waarbij de afstand niet wijzigt. Daarbij moet in acht worden genomen dat de locatie aan de Cröddendijk 20a (recreatiebestemming) dichterbij deze inrichting ligt, waardoor dit bestemmingsplan geen extra belemmering oplevert voor deze inrichting.

Voor het overige wordt aan de richtafstanden, uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG, voldaan.

### **4.3 Bodem**

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling.

De bestaande bebouwing wordt gebruikt om te wonen, waar het voorheen een recreatiefunctie had. Er wordt niet nieuw gebouwd.

Het terrein behoeft voor de gewenste ontwikkeling niet nader onderzocht te worden.



Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

#### 4.4 Geluid

De nieuwe woonbestemming is geluidsgevoelig. Recreatiewoningen zijn in principe niet geluidsgevoelig, maar doordat deze recreatiewoning met gedoogbeschikking permanent wordt bewoond, is er wel sprake van een geluidsgevoelig object. De afstand van de woning tot de weg en tot omliggende bedrijven wijzigt niet.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemming. Uit de gemeentelijke kaarten met indicatieve geluidscontour, blijkt dat ter plaatse van de woning aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Aanvullend akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

#### 4.5 Luchtkwaliteit

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Gelet op de aard en omvang van dit project, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

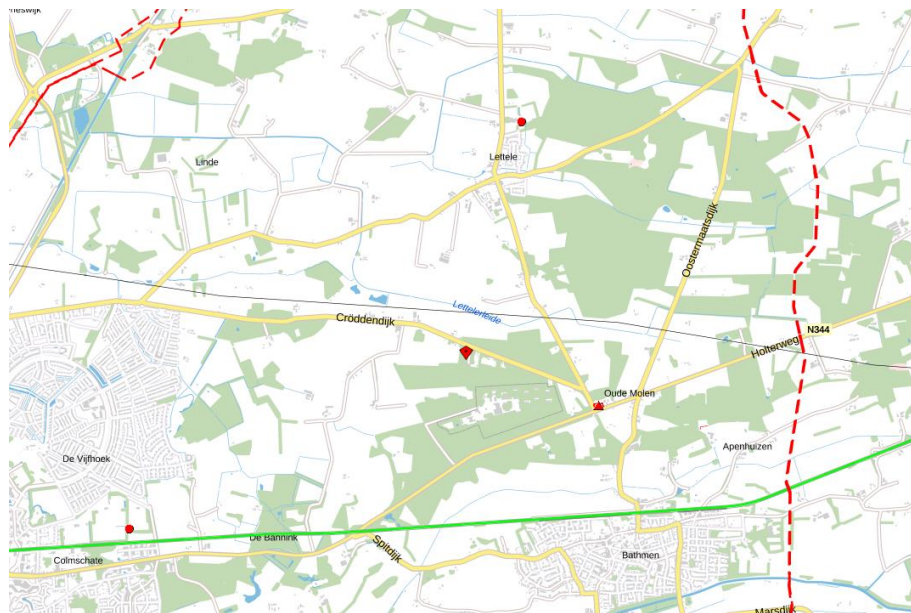
#### 4.6 Hoogspanningslijnen

Het plangebied is niet gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ). Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

#### 4.7 Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat in de omgeving van het perceel twee buisleidingen liggen (zie figuur 11).

## Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a



Figuur 11: Risicokaart met plangebied (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Het plan ligt op 2,6 kilometer afstand van deze dichtst bij gelegen (ten oosten van de planlocatie) hogedrukaardgasbuisleiding en ligt buiten de invloedssfeer van deze leidingen.

Over de spoorlijn ten zuiden van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand tot de spoorlijn is 1,3 kilometer en de planlocatie ligt hiermee buiten de invloedssfeer van de spoorlijn.

Overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is bij deze ontwikkeling niet aan de orde. Het plan voldoet aan het ambitieniveau uit het beleid van de gemeente.

#### 4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan omvat slechts de functiewijziging van recreatie naar wonen. Op basis van de uitkomsten in deze toelichting is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

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

#### 4.9 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

## Bijlagen

**Bijlage 1      Watertoets**

**datum** 25-2-2019  
**dossiercode** 20190225-59-19954

Geachte V.H. van 't Erve,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

#### **WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG**

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1, Cröddendijk 18a.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

---

#### ***Verklaring***

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

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

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 18a

**Bijlage 2      Toelichting KGO Cröddendijk 18a Lettele**

## Wijzigingsplan recreatiebestemming - woonbestemming

### Cröddendijk 18a Lettele

### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)



Opdrachtgever:  
Nico Mulder  
Cröddendijk 18a  
7434 PN Lettele  
T 0570-51 11 11  
[Nico@RAADenMULDER.nl](mailto:Nico@RAADenMULDER.nl)

Harry ten Have  
Groenadviesbureau H.A. ten Have  
Spanjaardsdijk 53  
7433 PW Schalkhaar  
E-mail: [info@harrytenhave.nl](mailto:info@harrytenhave.nl)  
Website: [www.harrytenhave.nl](http://www.harrytenhave.nl)  
Telefoon: 0570-532000  
Mobiel: 06-51346628



## Gewenste ontwikkeling

Aan de Cröddendijk 18a te Lettele staat een woning met bestemming recreatie. De woning is reeds lange tijd permanent bewoond door de heer en mevrouw Mulder. Om permanent te kunnen bewonen hebben zij een gedoog beschikking van gemeente Deventer. In een brief, datum 23 augustus 2017, kenmerk O&V/307443 heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen indien er een echte maatschappelijke meerwaarde wordt bereikt (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

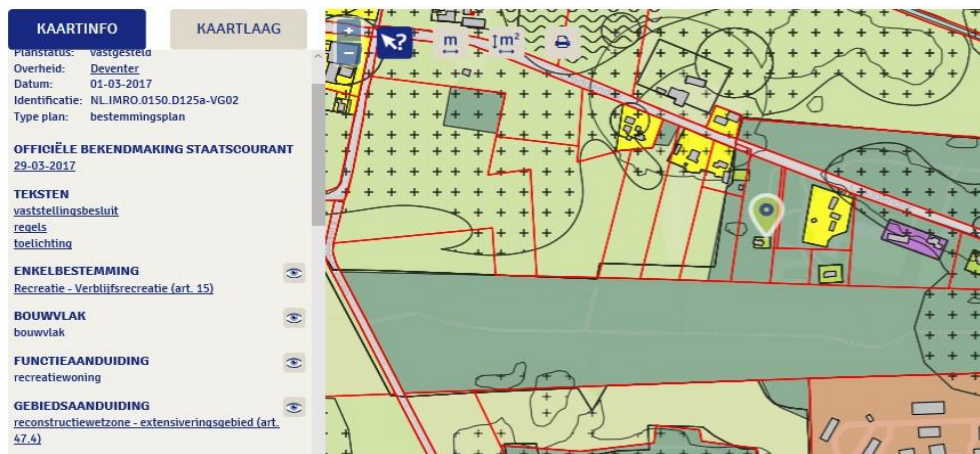
De recreatie woning staat in het buurtje met de naam Klein Ortele.

De woning is gebouwd in 1998 en voldoet aan alle eisen van een 'normale' woning.



Foto van de woning

Onderstaand beschrijft de weging en balans van deze wijziging en doet voorstellen voor een goede balans.



Uitsnede bestemmingsplankaart van het plangebied

## Principes van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Uit punt twee volgt dat als met kwaliteitsprestaties op het 'eigen erf' (de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit) dat evenwicht niet bereikt kan worden, er aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig zijn. Er is dan sprake van een meer gebiedsgerichte benadering. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing. Dit geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

### Algemene basisprincipes

1. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen voor elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.
2. De grondslag voor ruimtelijke kwaliteit en de gehanteerde ontwerpingsrediënten worden ontleend aan de gebiedskenmerken van de Catalogus Gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie, of ontleend aan een verfijning daarvan op gebiedsniveau van de gemeente.
3. Er is ruimte voor sociaal economische ontwikkeling, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

Elke nieuwe ontwikkeling dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

### Wegingsfactoren KGO, toegepast op gewenste ontwikkeling

Voor toepassing van de KGO zijn de antwoorden op de onderstaande vragen van belang om te komen tot een juiste invulling:

1. Is het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie
2. Schaal en impact voor de omgeving, milieu
3. Eigenbelang/maatschappelijk belang
4. Kapitaliseren van de ontwikkelruimte

#### Is het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie

De directe omgeving van het plangebied is agrarisch en bos. In de directe omgeving staan gespreid reguliere woningen. Het gebied is geen gebied in de zin van 'vakantiepark met recreatiewoningen'.

De betreffende recreatiewoning staat solitair in een perceel met bestemming bos/natuur.

In de directe omgeving van de recreatiewoning staan woonboerderijen en woningen.

Functiewijziging geeft geen enkele verstoring van functie in het gebied.

#### Schaal en impact voor de omgeving, milieu

Functiewijziging heeft geen effect of impact op omgeving of het milieu. De situatie blijft zoals deze feitelijk al jaren is. Door functiewijziging wordt het wel mogelijk om een bijgebouw te realiseren met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Deze ontwikkeling is niet hinderlijk dan wel schadelijk voor haar omgeving. Er zijn geen agrarische bedrijven in de directe omgeving die hinder kunnen hebben van deze ontwikkeling.

*Uitsnede kaart BAG register ([www.PDOK.nl](http://www.PDOK.nl))*



#### Eigenbelang/maatschappelijk belang

De ontwikkeling is feitelijk het legaliseren van een bestaande situatie. Het belang is ontstaan doordat de financiële banken anders omgaan dan in het verleden met de waarde van woonobjecten indien de bestemming niet op orde is. Hierdoor is de ontwikkeling een legalisatie van het bestaande ten gunste van de eigenaar.

#### Kapitaliseren van de ontwikkelruimte

De recreatiewoning is door de huidige eigenaar aangekocht voor de prijs van een normale woning, immers bij financiering en waardebeoordeling werd algemeen geen verschil gemaakt tussen een recreatiewoning die permanent werd/wordt bewoond en een reguliere woning. Hierdoor is het kapitaliseren van ontwikkelruimte klein/gering.

## Voorstel invulling KGO Cröddendijk 18a

Ruimtelijke kwaliteit realiseren we door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De bestaande kwaliteit is reeds beschermd door dat deze bestemming bos/natuur heeft. Nieuwe kernkwaliteiten toevoegen in de directe omgeving heeft geen waarde. De bestaande kernkwaliteiten zijn sterk en op orde.

### Voorstel KGO impuls directe omgeving

#### 1. Versterken van het bestendig beheer

Het bosonderhoud van het perceel waarin de recreatiewoning staat heeft veel achterstand. Doordat het verdienmodel voor een enkele reactiewoning op een perceel met een oppervlakte van ongeveer 0,83 hectare niet voldoende was is het reguliere bosonderhoud niet uitgevoerd. Als KGO impuls wordt voorgesteld om het reguliere bosbeheer voor het gehele perceel op orde te laten brengen door een erkend bosbedrijf.



*Kadastrale situatie van het perceel*

#### 2. Drinkpoel

Op het perceel bevindt zich een oude krater die is ontstaan door het ontploffen van een V1 raket in de tweede wereld oorlog. Deze krater met een diepte van ca. 1,50 wordt veel gebruikt voor drinkplaats voor reeën en ander zoogdieren. Om deze drinkplaats in stand te houden is onderhoud nodig. Rondom moet de drinkplaats wat struiken en bomen worden gesnoeid alsmede moet de poel ontdaan worden van bladlaag/modderlaag zodat de poel weer voldoende water kan bieden.



*Foto bestaande situatie drinkpoel*



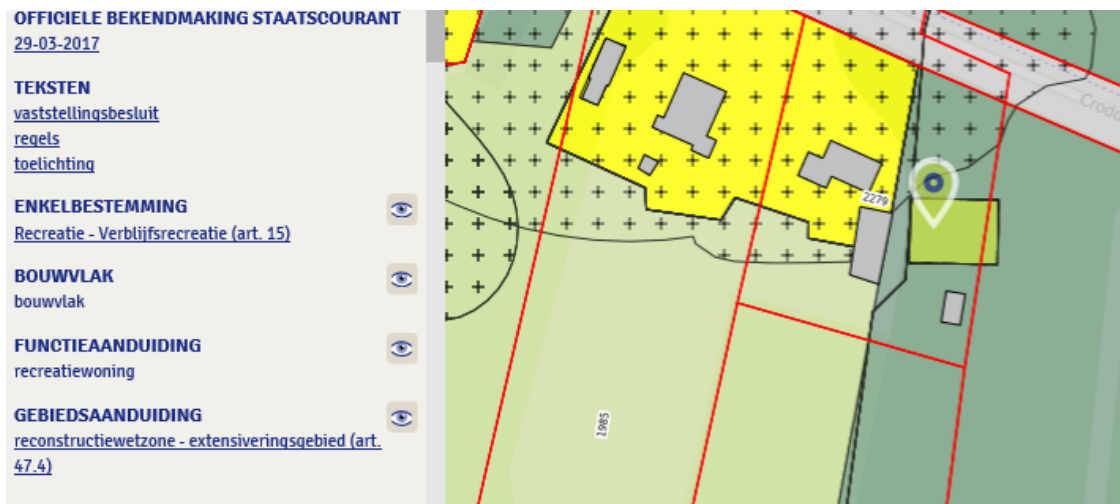
### 3. Groenfonds PB Lettele

Naast het reguliere beheer van het bos op orde brengen kan een bijdrage worden geleverd aan het opknappen van bestaande wandelroutes 'Krange op de weg' in de directe omgeving van Lettele en voor het opknappen van een V1 lanceerbaan bij Lettele. Deze bijdrage ter grootte van € 5.000,-- te storten in het fonds dat hiervoor wordt beheerd door stichting Plaatselijk Belang Lettele.

of

### 4. Opheffing recreatiebestemming op perceel Cröddendijk 18

Op Cröddendijk 18, kadastraal Diepenveen sectie G nummer 2279, staat een zeer kleine recreatiewoning.



De eigenaar, de heer Herman Bosman wonend op Cröddendijk 16a, is bereid deze bestemming op te heffen en het gebouw te verwijderen. De sloop het recreatie wordt uitgevoerd door dhr. Mulder. De lege plek wordt ingeplant met inheems bosplantsoen.

Zij hebben, indien dit een mogelijke verevening is, hiervoor een schriftelijke overeenkomst gesloten. Het bouwvlak kan dan in de bestemmingsplan procedure worden omgezet van recreatiebestemming naar natuur.