

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

augustus 2020

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 PLANBESCHRIJVING	2
1.1	Huidige situatie	2
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Nieuwe situatie	5
2	HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Rijksbeleid	6
	2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	6
	2.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	6
	2.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	7
	2.2.4 <i>Conclusie</i>	8
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	8
	2.3.1 <i>Omgevingsverordening Overijssel 2017</i>	8
	2.3.2 <i>Conclusie</i>	15
2.4	Gemeentelijk beleid	15
	2.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i>	15
	2.4.2 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	16
	2.4.3 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i>	16
	2.4.4 <i>Beroep en Bedrijf aan huis</i>	17
	2.4.5 <i>Werkwijze ecologie</i>	17
	2.4.6 <i>Woonvisie 2018</i>	17
	2.4.7 <i>Conclusie</i>	17
3	HOOFDSTUK 3 WAARDENTOETS	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Natuurwaarden	18
3.3	Archeologische en cultuurhistorische waarden	20
3.4	Verkeer	21
3.5	Water	21
3.6	Conclusie	22
4	HOOFDSTUK 4 MILIEUASPECTEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Wet milieubeheer en afstanden	23
4.3	Bodem	24
4.4	Geluid	24
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Hoogspanningslijnen	29
4.7	Externe veiligheid	30
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
4.9	Conclusie	31
	BIJLAGEN	32
Bijlage 1	Watertoetsen	32
Bijlage 2	Toelichting KGO Cröddendijk 20a en 24	33
Bijlage 3	Inrichtingsplan Cröddendijk 20a	34
Bijlage 4	Inrichtingsplan Molenweg 2	35
Bijlage 5	Inrichtingsplan Cröddendijk 24	36

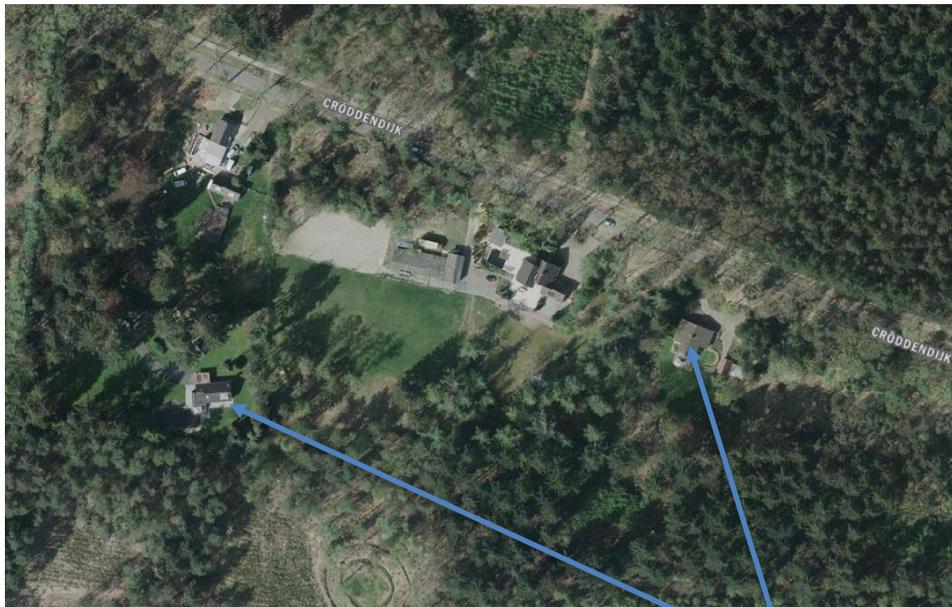
Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

1 Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

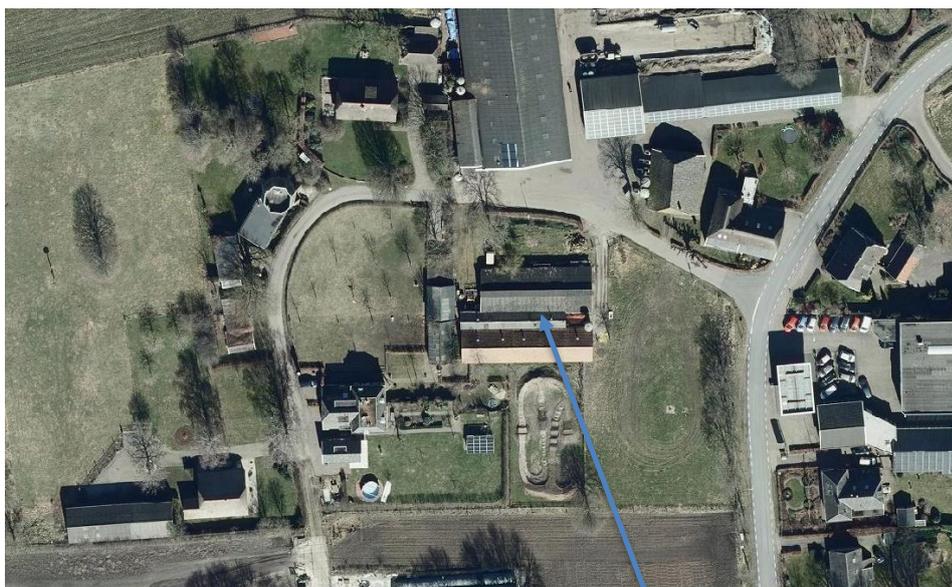
1.1 Huidige situatie

De recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en Cröddendijk 24 te Lettele worden al geruime tijd permanent bewoond. De gemeente Deventer gedooft deze permanente bewoning. De recreatiewoning staat in het buurtje met de naam Klein Ortele. De woningen voldoen aan alle eisen van een 'normale' woning.

Om de bestemmingen te wijzigen van "recreatie" naar "wonen", worden er schuren gesloopt nabij Molenweg 2 te Bathmen.



Figuur 1: Luchtfoto van de huidige situatie: Cröddendijk 20a en 24

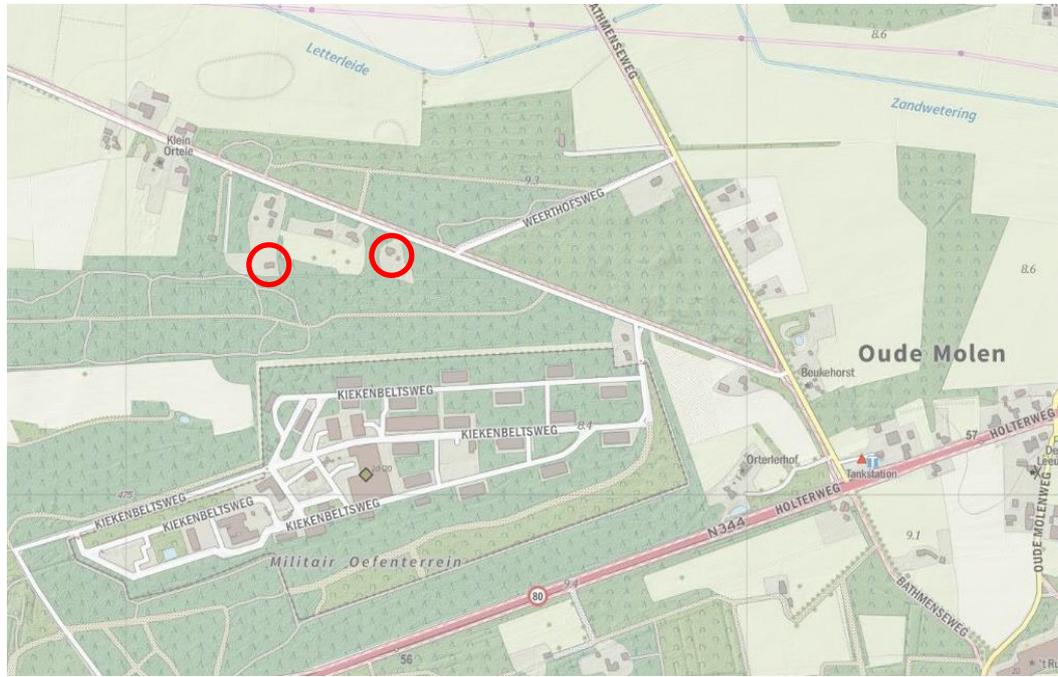


Figuur 1: Luchtfoto van de huidige situatie met de schuren nabij Molenweg 2

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

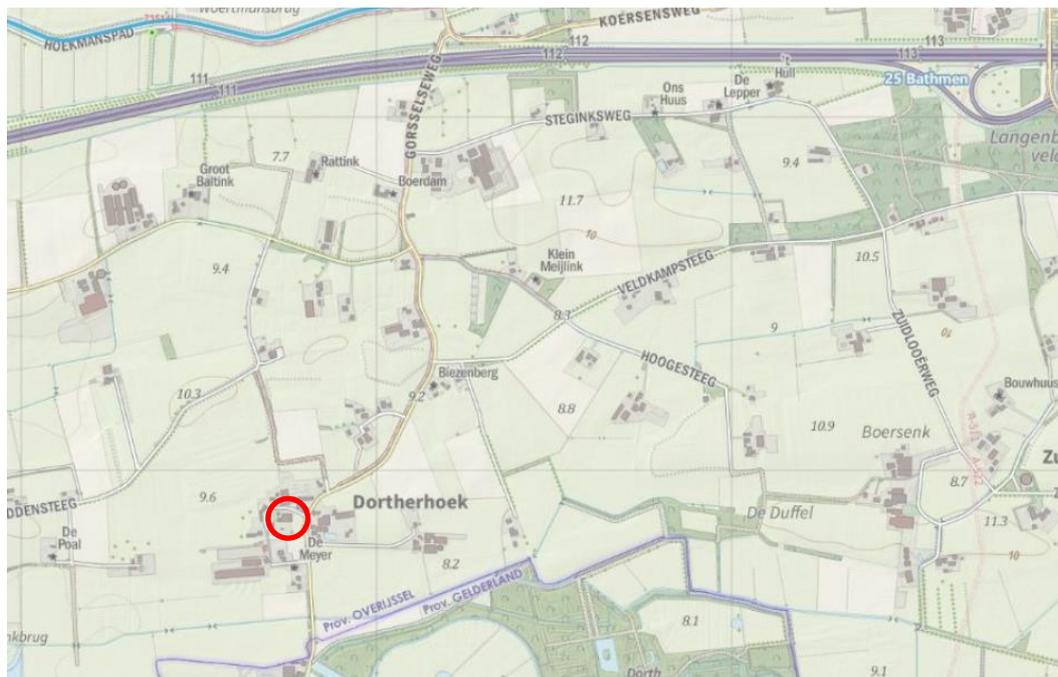
1.2 Ligging plangebied

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



Figuur 3: Ligging plangebied Cröddendijk 20a en 24.

Het plangebied betreft de huidige Cröddendijk 20a (rode cirkel links) en Cröddendijk 24 (rode cirkel rechts).



Figuur 4: Ligging plangebied Molenweg 2 te Bathmen.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Op het hiervoor beschreven plangebied, nabij de Molenweg 2 te Bathmen, ligt een agrarisch bouwblok met 2 schuren. Deze worden gesloopt ten behoeve van het wijzigen van de bestemming "Recreatie" naar "Wonen".

1.3

Geldend bestemmingsplan

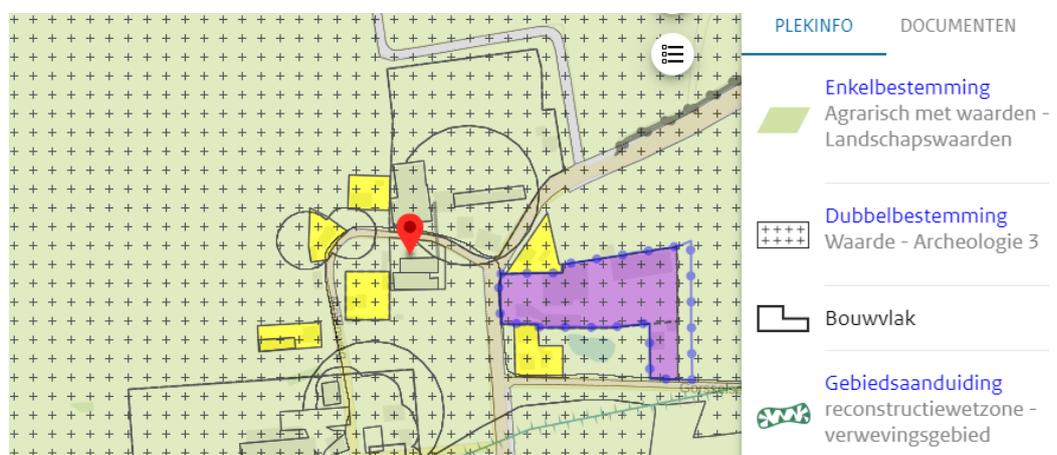
Voor het plangebied, zoals in figuur 5 aangegeven, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat op 1 maart 2017 is vastgesteld en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft de enkelbestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie". Beide percelen hebben de functieaanduiding "recreatiewoning" en liggen in reconstructiezone "extensiveringsgebied". Het perceel aan de Cröddendijk 24 heeft de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2", de locatie aan de Cröddendijk 20a heeft deze dubbelbestemming niet. Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Figuur 5: Verbeelding van de huidige situatie met Cröddendijk 20a en 24

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

Nabij de Molenweg 2 te Bathmen geldt het volgende planologisch regime.



Figuur 6: Verbeelding van de huidige situatie met Molenweg 2

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Deze locatie ligt in hetzelfde bestemmingsplan. De locatie waar de stallen worden gesloopt hebben een eigen bouwblok en zijn verbonden met een koppelteken met de locatie aan de Molenweg 2. Er geldt een enkelbestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". Voor het grootste deel heeft de locatie de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" en voor een klein deel de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4".

In de nieuwe situatie verdwijnt het agrarische bouwblok ter hoogte van deze twee schuren. Samen met het hier bedoelde bouwvlak aan de Molenweg, verdwijnt ook de relatie met het bouwvlak aan de noordkant van de weg.

1.4

Nieuwe situatie

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een woonbestemming aan de Cröddendijk 20a en Cröddendijk 24 juridisch-planologisch mogelijk te maken. Aan de Molenweg 2 te Bathmen verdwijnt, ter hoogte van de te slopen schuren, het agrarisch bouwblok.

Per saldo komen er dus twee woonbestemming bij en verdwijnen er twee bestemmingen voor een recreatiewoning. Om aan het KGO-beleid te kunnen voldoen, worden daarnaast de volgende extra maatregelen genomen:

Voor deze ontwikkeling worden oude schuren met oppervlakte van 550 m² gesloopt. Deze sloop is ook onderdeel van dezelfde omzetting op locatie Cröddendijk 24. De varkensschuren staan op het erf aan de Molenweg 2 in Bathmen (Dortherhoek). Daarbij verdwijnt het agrarische bouwblok, waar de te slopen opstallen staan.

Het erf aan de Cröddendijk 20a wordt landschappelijk opnieuw ingepast. De sierbeplanting wordt verwijderd en er wordt een nieuw gemengd bos ter grootte van 2.575 m² aangeplant. Daarnaast worden enkele solitaire bomen geplaatst.

Op het erf aan de Cröddendijk 24 zijn landschappelijk verantwoord beplantingssoorten gebruikt. Ook hier vinden er enkele landschappelijke verbeteringen plaats, zie bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Dit erf voldoet hiermee ruimschoots aan de inrichtingseisen.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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 wijziging van bestemming van twee (voorheen recreatie)woningen, waarbij ook nog eens 550 m² 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 waddegebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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.

De locaties Cröddendijk 20a en 24 voldoen aan artikel 2.12.4, lid 2 van de Omgevingsverordening (het toekennen van een woonbestemming aan een recreatiewoning, wanneer deze sinds 31 oktober 2003 permanent bewoond wordt). Dit blijkt uit uittreksels uit de Basisregistratie personen. Gemeente en provincie hebben afgesteld dat deze recreatiewoningen daaraan voldoen.

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 recreatiewoningen, krijgen de bestemming "Wonen".

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

De bouw mogelijkheden 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.

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.

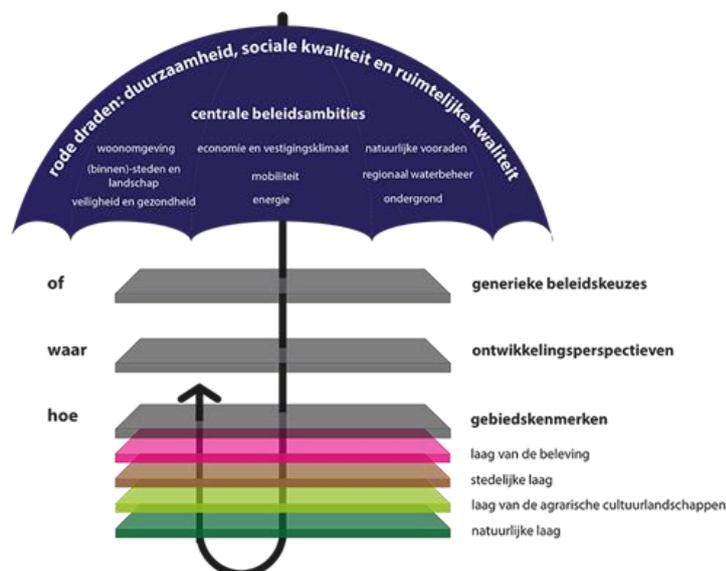
De KGO-compensatie bestaat uit het volgende:

- Voor deze ontwikkeling worden oude schuren met oppervlakte van 550 m² gesloopt. Deze sloop is ook onderdeel van de zelfde omzetting op locatie Cröddendijk 24. De schuren staan op het erf aan de Molenweg 2 in Bathmen (Dortherhoek).
- Het erf aan de Cröddendijk 20a wordt landschappelijk opnieuw ingepast. De sierbeplanting wordt verwijderd en er wordt een nieuw gemengd bos ter grootte van 2.575 m² aangeplant. Daarnaast worden enkele solitaire bomen geplaatst.
- Het erf aan de Cröddendijk 24 wordt landschappelijk opnieuw ingepast en verbeterd. Enkele uitheemse soorten worden verwijderd en de bosrand wordt versterkt met inheemse soorten.

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 7).



Figuur 7: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

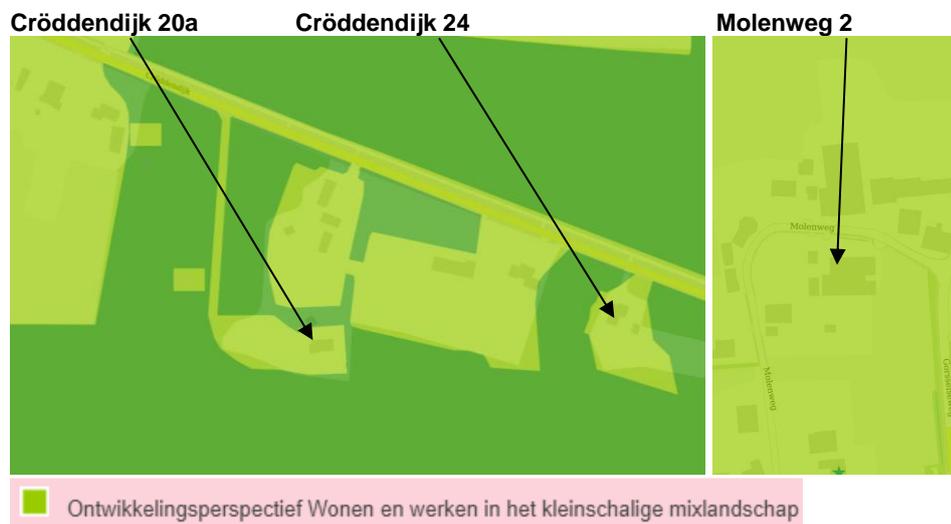
Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes (de of vraag)

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende bebouwing (voormalig agrarisch) en behoud van twee bestaande woningen. 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.

2. Ontwikkelingsperspectieven (de waar vraag)

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ (zie figuur 8).



Figuur 8: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant land- en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop.

Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuur en landschap.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij twee bestemmingsvlakken voor een recreatiewoning verdwijnen en twee woonbestemmingen terugkomen, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. De woning is al een aanwezige functie in dit plangebied. Op de locatie aan de Molenweg 2 verdwijnt een agrarisch bouwblok, dit doet geen afbreuk aan de plaatselijk situatie, het geeft ter plaatse juist meer ruimte.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

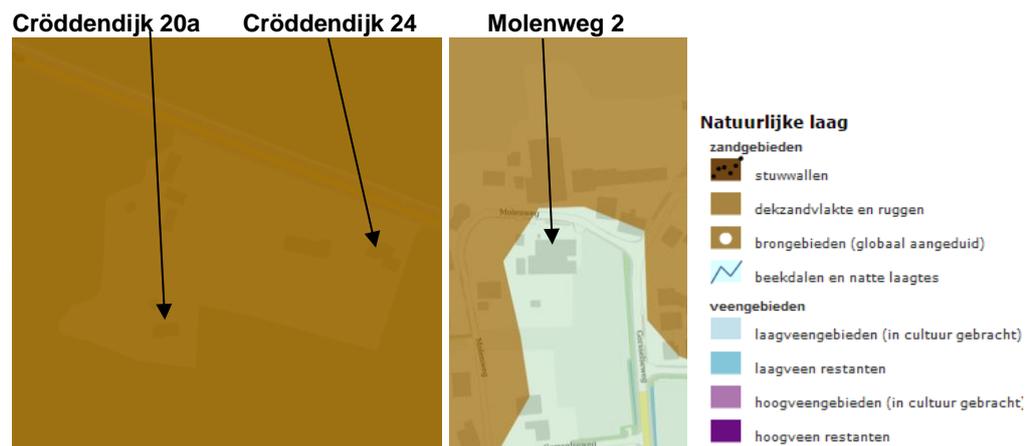
3. Gebiedskenmerken (de hoe vraag).

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 9) De locatie aan de Molenweg ligt net in een zone die is aangeduid als “beekdalen en natte laagtes”.

De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. 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 9: 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.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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

Ter hoogte van de beekdalen en natte laagtes geldt dat ze een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek. Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. De locatie zelf ligt niet meteen in een natte laagte, maar het waterpeil wijzigt niet, waardoor het landschap niet nadelig wordt beïnvloedt.

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.

Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het plangebied aan de Cröddendijk ligt in het jong heide- en broekontginningslandschap (figuur 10). De locatie aan de Molenweg ligt in het Oude hoevenlandschap.



Figuur 10: 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.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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.

Oude hoevenlandschap

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

- de erven met erfbeplanting;
- open es(je); beekdal; voormalige heidevelden;
- de mate van openheid en kleinschaligheid.

Aan de Molenweg wordt, waar de schuren stonden, het perceel geheel geëgaliseerd en ingezaaid. Dit draagt bij aan de openheid van het gebied.

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.

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.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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:

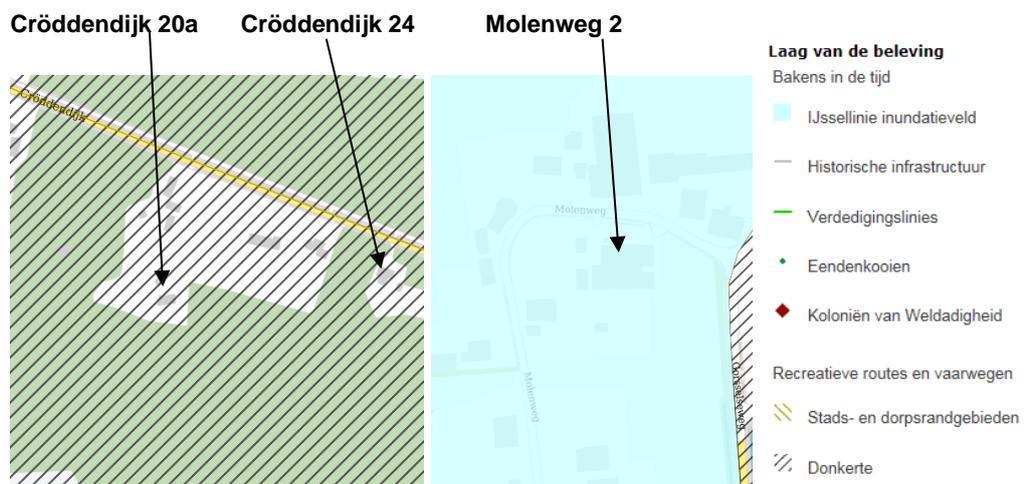
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

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



Figuur 11: Laag van de beleving

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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 aan de Cröddendijk sprake van een functiewijziging van twee bestaande woningen. 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, maar de feitelijke situatie wijzigt niet, waardoor het geen effect op 'donkerte' heeft. De nieuwe functie past binnen de laag van de beleving.

In de 'Laag van de beleving' ligt de locatie aan de Molenweg in een zone die is aangeduid als 'Ijssellinie inundatieveld' en 'donkerte'. De Ijssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Op de plaats van waar schuren worden gesloopt zijn geen cultuurhistorische waarden. In voorliggend verdwijnt de het agrarische bouwvlak ter hoogte van de te slopen schuren, waardoor de agrarische activiteit ter plaatse afneemt. Dit komt ten gunste van de donkerte in dit gebied. Het initiatief past in de laag van beleving.

2.3.2 Conclusie

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

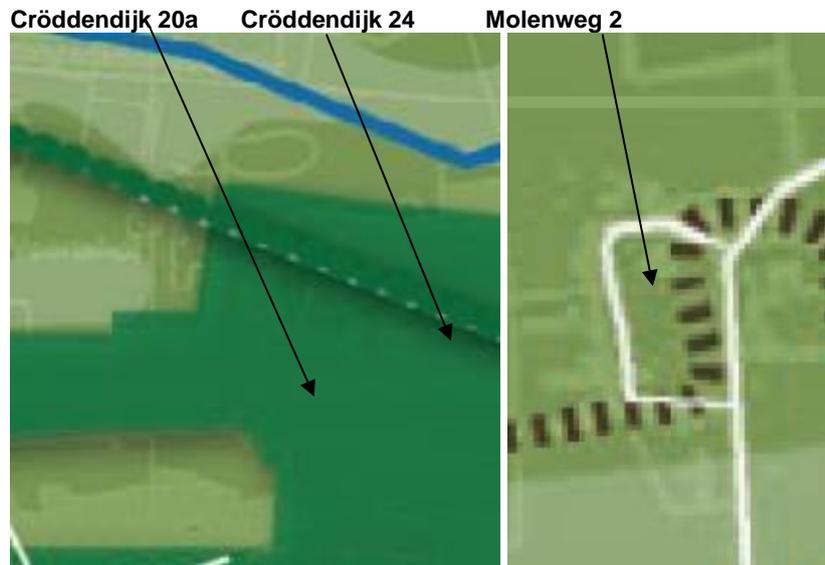
Het voorliggende relatief kleinschalige plan past binnen de Structuurvisie. Zo biedt de Structuurvisie ruimte voor kleinschalige woonerven, welke landschappelijk worden ingepast. In de Structuurvisie is aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als functiewijziging, aparte gebiedsuitwerkingen worden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

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

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

2.4.2 Landschapontwikkelingsplan Salland

Het plangebied aan de Cröddendijk is gelegen in een bosgebied in de zone 'dekzandruggen'. De locatie aan de Molenweg is ook gelegen in een dekzandruggengebied. Zie de weergave hierna.



Figuur 12: Weergave kaart Landschapontwikkelingsplan, 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 aan de Cröddendijk ligt in een bos. Het bos wordt met dit bestemmingsplan opgewaardeerd en past daarmee binnen de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapontwikkelingsplan. Aan de Molenweg worden 2 schuren gesloopt, de openheid van het gebied wordt ter plaatse versterkt.

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 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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 Molenweg 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 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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

Cröddendijk

Voor de locaties aan de Cröddendijk 20 en 24 is geen nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Er wordt niet gesloopt en er wordt niet nieuw gebouwd, het betreft enkel een bestemmingswijziging van bestaande bebouwing.

Molenweg 2

Voor de planlocatie aan de Molenweg is een aanbeveling gedaan voor erf natuur, opgesteld door Bureau Bleijerveld, datum 12 augustus 2019. Deze is als bijlage bij de toelichting bij de toelichting gevoegd en is hierna weergegeven.

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).

Het plangebied wordt gevormd door een voormalig varkenstallencomplex aan de Molenweg 2 te Bathmen. De stallen staan ten zuiden van de Molenweg, los van het hoofdbedrijf aan de noordzijde. Het gaat om twee kleine geschakelde stallen met lage gevels van baksteen, hout of profielplaat. Het dak van de zuidelijke stal is met dakpannen gedekt, de noordelijke stal met golfplaten. Beide daken hebben een beschot van isolatieplaten. De gevels van de zuidelijke stal bezitten een spouw die gevuld is met steenwol. De noordelijke stal heeft grotendeels geen spouw. Mogelijk is het oostelijke deel wel van een spouw voorzien.

Het stallencomplex wordt gesloopt. Het perceel krijgt een agrarische bestemming, er vindt geen nieuwbouw plaats. Voor deze locatie is een landschapsplan opgesteld.

Van het plangebied zijn geen gegevens bekend in de databank. Het aantal waarnemingen in de omgeving is beperkt. De meeste waarnemingen hebben betrekking op algemene, onbeschermd plantensoorten. Daarnaast zijn twee vogelsoorten waargenomen te weten Turkse Tortel en Steenuil. Wat betreft Steenuil gaat het om een enkele winterwaarneming uit 2014 op het erf van huisnummer 1.

Het stallencomplex aan de Molenweg is mogelijk geschikt voor steenmarter. Hier zijn veel aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een verblijfplaats. Op verschillende plaatsen verspreid over het complex was knaagschade te zien aan de dakisolatie met grote gaten en relatief grote stukken.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Verder zijn op een aantal plaatsen uitwerpselen van grote marterachtigen gevonden. De aanwezigheid van steenmarter is bevestigd door de eigenaar van het complex.

Het stallencomplex aan de Molenweg is marginaal geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen vanwege de geringe hoogte, de lage gevels en deels ongeschikte dak (noordelijke deel). Vanwege de aanwezigheid van steenmarters onder het dak wordt de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen niet mogelijk geacht. De locatie is ook niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes.

Het stallencomplex is wat de constructie betreft geschikt voor broedvogels van gebouwen waaronder soorten met een vaste nestplaats zijnde huismus en steenuil. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van broedvogels. Ook zijn geen oude nesten aangetroffen. Op de erven rond het plangebied was huismus aanwezig maar gedurende het veldbezoek zijn geen dieren in het plangebied waargenomen. Onder de pannenrand van het zuidelijke deel waren geen huismussennesten aanwezig. Met het oog op de aanwezigheid van steenmarters in het complex en onder het dak wordt het voorkomen van broedvogels niet mogelijk geacht.

Samengevat is het volgende van toepassing:

MOLENWEG 2					
SOORTGROEP	TOELICHTING	BESCHERMEDE SOORTEN			
		GEEN	WNB	HR	VR
Planten		X			
Zoogdieren	Algemene soorten		Alg. vrijstelling		
	Steenmarter		Aanwezig		
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	X			
Vleermuizen	Foerageergebied	X			
Vleermuizen	Vliegroutes	X			
Broedvogels	Zonder vaste nestplaats	X			
Broedvogels	Met vaste nestplaats	X			
Amfibieën		X			
Reptielen		X			
Vissen		X			
Ongewervelden		X			

Figuur 13: Gevolgen in het kader van de Wet natuurbescherming

De gevolgen zijn dat het te slopen stallencomplex waardevol is als verblijfplaats voor steenmarter. Door de sloop verdwijnt de verblijfplaats. Om negatieve effecten te voorkomen dient sterfte en verstoring van de voortplanting tijdens de sloop te worden voorkomen. Daarnaast dient een alternatieve verblijfsmogelijkheid te worden geboden om het duurzame voorkomen van steenmarter te waarborgen. In het ingesloten ecologisch onderzoek is nader uitgewerkt hoe hier vorm aan gegeven kan worden.

De locaties maken geen deel uit van beschermde natuurgebieden. In de omgeving liggen diverse onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland. Binnen een afstand van zes kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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.

Voor de uit te voeren werkzaamheden aan de Molenweg is een onderzoek naar stikstofdepositie gedaan. Uit deze berekening volgt dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

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 20a geldt beleidswaarde '0', dat is van toepassing als er geen dubbelbestemming met waarde archeologie is, zie figuur 5 in paragraaf 1.3. Op deze afbeelding is ook te zien dat Cröddendijk 24 in een zone ligt met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

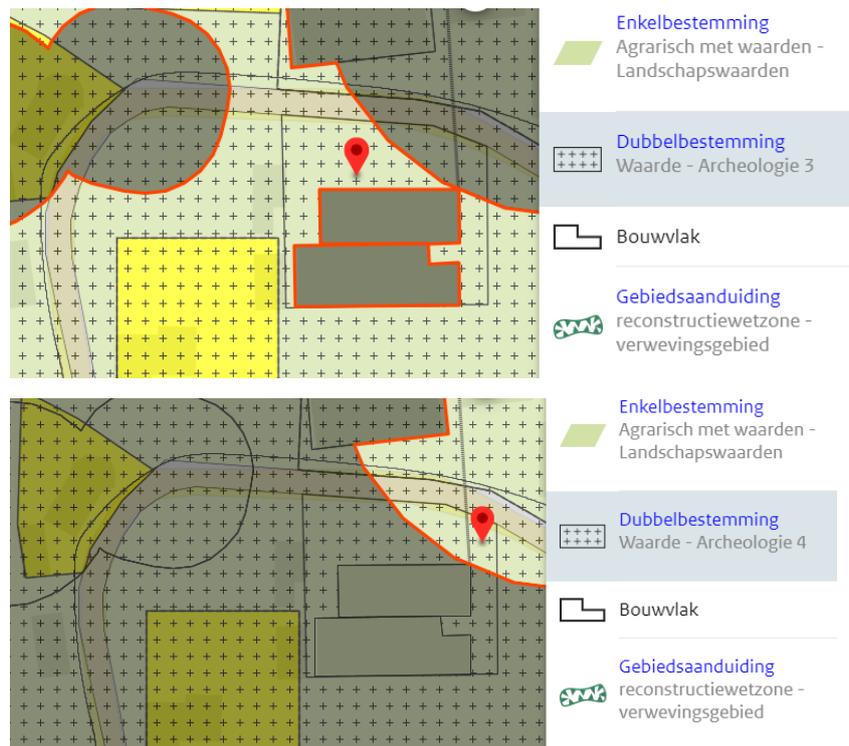
Op deze beide locaties wordt niet gesloopt en niet gebouwd, waardoor er geen enkele versterking van de bodem zal zijn. Nader onderzoek voor deze locaties is niet nodig.

Aan de Molenweg 2 bevindt zich deels een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en voor een heel klein deel dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', zie de weergave hierna (het uitgelichte deel).

Ter hoogte van de, te slopen, schuren, kent het gebied de beleidswaarde 0, deze zone heeft geen dubbelbestemming in het bestemmingsplan, omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn.

Door de schuren ter plaatse aan de Molenweg 2 te verwijderen, is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2



Figuur 14: Dubbelbestemmingen Waarde Archeologie

Met het voorgenomen plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

3.4 Verkeer

Door het wijzigen van twee recreatiewoningen naar twee woonbestemmingen zal het verkeer er per saldo gelijk zijn.

De maximumsnelheid ter hoogte van het plan is 60 km/uur. De verkeersintensiteit is laag. De woningen aan de Cröddendijk 20a en 24 hebben ieder hun eigen ontsluiting, deze blijven behouden.

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

Aan de Molenweg worden schuren verwijderd, waarna het terrein niet meer bebouwd wordt. De verkeersintensiteit zal, als gevolg van deze ontwikkeling, afnemen.

3.5 Water

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over de plannen aan de Cröddendijk 20a en 24 door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage 1). Op basis van deze digitale toets wordt met deze plannen geen waterschapsbelang geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan aan de Molenweg. Op basis van de uitgevoerde toets wordt met dit plan geen waterschapsbelang geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan (zie bijlage 1).

3.6 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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

Richtafstanden

Voor de toets milieuzonering is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009. Volledigheidshalve is hier wel al te vermelden dat door de VNG recent de handreiking milieuzonering Nieuwe stijl is gepubliceerd, waarmee wordt voorgesorteerd op de verbrede reikwijdte en beoordelingssystematiek bij ruimtelijke plannen onder de Omgevingswet. Deze handreiking vervangt de VNG handreiking 2009. Voor dit plan kan nog gebruik worden gemaakt van de VNG handreiking 2009. In bijlage 1 van de VNG handreiking 2009 wordt een basislijst gegeven met verschillende bedrijfsactiviteiten, installaties en opslag van stoffen ingedeeld in een milieu categorie en worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen. Wanneer deze woningen of gevoelige bestemmingen zijn gelegen in een gemengd gebied met bedrijvigheid of in de nabijheid van hoofdinfrastructuur, kan de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd naar de richtafstand behorend bij de eerst onderliggende categorie (VNG § 2.3). Wanneer er wettelijke grenswaarden en afstanden gelden zijn die leidend boven de richtafstanden.

Op 200 meter afstand van de beide recreatie woningen ligt een militaire kazerne met oefenterrein. Op basis van de Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009 van de VNG is een defensie terreinen (SBI 2008 8422) een categorie 4.1 bedrijf met de richtafstand 200 meter voor geluid. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Op 270 meter afstand van Cröddendijk 24 bevindt zich een rietdekkersbedrijf op adres Cröddendijk 11. Deze activiteit is in de VNG Handreiking in te delen onder bouwbedrijven bedrijfsoppervlak > 2.000 m², met categorie 3.2 en grootste richtafstand voor geluid 100 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan

Voor het overige liggen er geen bedrijven in de directe omgeving van de recreatiewoningen. Bedrijven worden door de op te nemen woonbestemmingen op de adressen Cröddendijk 20a en 24 niet belemmerd in bedrijfsvoering en ontwikkeling.

Voor de Molenweg 2 geldt dat de bestemmingswijziging geen belemmering vormt voor wat betreft de aan te houden richtafstanden.

Conclusie richtafstanden

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Veehouderij en geurhinder

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor agrarische bedrijven een minimale afstand van 50 meter tot in het buitengebied liggende geurgevoelige objecten. Aan deze afstand wordt voldaan

Voor intensieve veehouderijen gelegen in concentratiegebied waar landbouwhuisdieren worden gehouden met een geur emissiefactor (waaronder onder andere varkens, pluimvee, geiten) geldt dat ter hoogte van in buitengebied verspreid liggende geur gevoelige objecten voldaan wordt aan de wettelijke geurnorm van $14,0 \text{ OuE/m}^3$. Binnen directe omgeving van de woningen zijn geen grote intensieve veehouderijen gelegen. Voldoende aannemelijk is dat aan de geurnorm wordt voldaan. Een geuronderzoek is niet nodig.

Voor de Molenweg 2 geldt dat de bestemmingswijziging geen belemmering vormt voor wat betreft de Wet geurhinder en veehouderij.

Conclusie veehouderij en geurhinder

Geurhinder vormt geen belemmering voor toewijzing woonbestemming aan de recreatiewoningen op de adressen Cröddendijk 20 a en 24 te Lettele.

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 aan de Cröddendijk 20a en 24 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.

Aan de Molenweg worden schuren verwijderd en het terrein wordt daarna geëgaliseerd en ingezaaid. Hierdoor is er geen reden om nader bodemonderzoek te doen.

4.4 Geluid

Industrielawaai

Cröddendijk 20a en 24

Algemeen

Op een afstand van ca. 160 m van de recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24 te Lettele is een militair complex gelegen ("Logistiek Centrum Bathmen"). Dit betreft een zogeheten mobilisatiecomplex. Het complex heeft voornamelijk een magazijnfunctie. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" hebben militaire terreinen een richtafstand van 200 m. De afstand tussen de bouwvlakgrens van het terrein en de recreatiewoningen is kleiner. Er is daarmee een nadere onderbouwing nodig.

Verder is ten oosten van de recreatiewoningen een bedrijfsbestemming ten behoeve van een schoonmaakbedrijf gelegen.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Hier zijn bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan (richtafstanden resp. 10 en 30 m), alsmede een schoonmaakbedrijf. Dit is te vergelijken met een 'reinigingsbedrijf voor gebouwen' zoals opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", met milieucategorie 3.1. De bijbehorende richtafstand is 50 m. Cröddendijk 24 ligt op ca. 60 m van deze bestemming af, Cröddendijk 20a nog verder. De bedrijfsbestemming vormt geen belemmering voor woonbestemmingen voor de recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24. Deze bedrijfsbestemming blijft bij de bespreking van industrielawaai verder buiten beschouwing.

Status van de recreatiewoningen

De recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24 te Lettele worden al geruime tijd permanent bewoond. Burgemeester en wethouders hebben de huidige bewoners in het verleden persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend, op basis waarvan de permanente bewoning van de recreatiewoningen gedoogd wordt. In navolging hiervan heeft de gemeenteraad in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" en vervolgens het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening" bepaald dat deze recreatiewoningen door de huidige bewoners permanent bewoond mogen worden (persoonsgebonden overgangsrecht).

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) volgt dat recreatiewoningen, die op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking permanent worden bewoond, voor toetsing aan de Wet geluidhinder gelijk te stellen zijn met reguliere woningen (zie de uitspraak van 21 november 2012, in zaak 201202367/1/R1, overweging 2.7). Dit brengt ook met zich mee dat permanent bewoonde recreatiewoningen voor de toetsing aan het Activiteitenbesluit milieubeheer (en vergelijkbare regelingen) als reguliere woningen zijn aan te merken (zie de uitspraak van 22 augustus 2007, in zaak 200609234/1, overweging 2.2.4, en de uitspraak van 25 november 2009, in zaak 200807964/1/M1, overweging 2.2.6).

Op basis van deze jurisprudentie kan gesteld worden dat het toekennen van de bestemming "Wonen" aan beide recreatiewoningen geen wijziging meebrengt in de bescherming die de woningen genieten tegen geluidsoverlast. Er is in die zin sprake van een bestaande situatie. De beperkingen voor het militair complex nemen niet toe. Omgekeerd zijn de recreatiewoningen, waarvan eerder al is toegestaan dat ze permanent bewoond worden, nu reeds blootgesteld aan de geluidbelasting van het militair complex. Dit betreft niet alleen de feitelijke geluidbelasting, maar ook de geluidbelasting die het militair complex op grond van de geldende milieuvergunning maximaal mag veroorzaken.

De Staatssecretaris van Defensie heeft in zijn zienswijze (namens hem ingediend door het Rijksvastgoedbedrijf) gesteld dat uit andere jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat permanent bewoonde recreatiewoningen weliswaar enige bescherming tegen geluidsoverlast toekomt, maar dat dit niet per definitie gelijk te stellen is met de bescherming tegen geluid die een reguliere woning geniet.

Het gestelde in de zienswijze brengt de raad niet tot een ander standpunt met betrekking tot de status van recreatiewoningen die met een persoonsgebonden gedoogbeschikking permanent bewoond worden.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

De door de staatssecretaris aangehaalde jurisprudentie heeft weliswaar betrekking op recreatiewoningen, maar niet op recreatiewoningen die permanent bewoond (mogen) worden. De situatie is daarmee minder goed te vergelijken dan met de situatie in de eerstgenoemde jurisprudentie.

Geluidbelasting als gevolg van militair complex

Niettemin heeft naar aanleiding van de zienswijze nadere afstemming met het Rijksvastgoedbedrijf en de Omgevingsdienst IJsselland plaatsgevonden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft informatie verstrekt over de milieuvergunning voor het Logistiek Centrum Bathmen, waaronder de aan de vergunning verbonden geluidsvoorschriften en een geluidsrapport van adviesbureau Witteveen + Bos uit 2000. Het geluidsrapport beschrijft de feitelijke geluidbelasting van het militair complex op onder andere de recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24. Uit de verstrekte informatie blijkt dat de gegevens uit het geluidsrapport nog voldoende actueel zijn. Vanwege de bescherming van defensiebelangen zijn het rapport en de overige informatie niet integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Aan de vergunning zijn de volgende geluidvoorschriften verbonden:

woning	LA,eq			LAmaz		
	Dag	Avond	nacht	Dag	Avond	nacht
	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Om te bepalen of ter hoogte van de recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is aansluiting gezocht bij de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Het gebied waarin de (recreatie-) woningen zijn gelegen is te omschrijven als omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009 worden voor een rustig buitengebied de onderstaande richtwaarden aangehouden:

woning	LA,eq			LAmaz		
	Dag	Avond	nacht	Dag	Avond	nacht
	45 dB(A)	40 dB(A)	35dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)

Uit een vergelijking blijkt dat voor de meeste categorieën geluid het Logistiek Centrum Bathmen ca. 5 dB(A) op grond van zijn milieuvergunning meer geluidbelasting op de woningen mag veroorzaken dan passend is bij een rustig buitengebied. Bij maximale gebruikmaking van de geluidruimte uit de milieuvergunning van het militair complex is er dus geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24, als uitgegaan wordt van de VNG-richtwaarden.

De feitelijke geluidbelasting ligt overigens aanzienlijk lager dan zowel de geluidvoorschriften uit de milieuvergunning als de richtwaarden voor woningen in een rustig buitengebied. Zie de kolommen 'berekende waarden rapport' in onderstaande tabellen:

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

woning	VNG Richtwaarden LAr,Lt Rustig woonwijk/ buitengebied			Berekende waarden rapport		
	Dag	Avond	nacht	Dag	Avond	nacht
Cröddendijk 20 a	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	38 dB(A)	34 dB(A)	34 dB(A)
Cröddendijk 24	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	38 dB(A)	34 dB(A)	34 dB(A)

woning	VNG Richtwaarden LA max Rustig woonwijk/ buitengebied			Berekende waarden rapport		
	Dag	Avond	nacht	Dag	Avond	nacht
Cröddendijk 20 a	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)	44 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)
Cröddendijk 24	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)	43 dB(A)	30 dB(A)	30 dB(A)

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat is verder van belang om mee te nemen het geluid van verkeer naar en van de inrichting op de openbare weg, voor zover dit nog niet is opgenomen in het reguliere verkeer.

Deze indirecte hinder wordt getoetst aan de hand van de "Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting"; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer (VROM, 29 februari 1996). Op basis van de circulaire gelden onderstaande voorkeursgrenswaarde en maximaal toelaatbare waarde:

woning	voorkeursgrenswaarde etmaalwaarde	maximaal toelaatbaar etmaalwaarde
	50 dB(A)	65 dB(A)

De feitelijke geluidbelastingen zijn in onderstaande tabel weergegeven:

woning	Richtwaarden circulaire indirecte hinder, VROM 29 februari 1996 voorkeursgrenswaarde etmaalwaarde	Berekende waarden indirecte hinder van inrichting gebonden verkeer op de Kiekenbeltweg		
		Dag	Avond	nacht
Cröddendijk 20 a	50 dB(A)	23 dB(A)	11 dB(A)	-

Het geluid van het inrichting gebonden verkeer voldoet ruim aan de voorkeursgrenswaarde van de circulaire indirecte hinder.

Afweging

Hoewel, uitgaande van de vergunde geluidniveaus van het militair complex, ter hoogte van de recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24, de maximaal toegestane geluidniveaus hoger zijn dan de richtwaarden voor geluid voor het gebiedstype "rustig buitengebied", staat dit het toekennen van een woonbestemming voor de genoemde recreatiewoningen niet in de weg. Hierin zijn de volgende overwegingen meegenomen.

De feitelijke geluidbelasting van het militair complex op de recreatiewoningen aan de Cröddendijk is in 2000 gemeten. Deze bleek aanzienlijk lager dan de richtwaarden voor woningen in een rustig buitengebied. Kennelijk is in de afgelopen twintig jaar de geluidbelasting niet noemenswaardig toegenomen. De verwachting is dan ook niet dat op korte termijn alsnog gebruik gemaakt zal worden van de maximale geluidruimte in de milieuvergunning van het militair complex.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Mocht dat wel zo zijn, dan zijn er rondom het complex her en der meer bestaande (recreatie)woningen die ook beperkend zijn voor de geluidsruimte. Het is daarom de vraag of het militair complex feitelijk van zijn vergunde geluidruimte ten opzichte van de recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24 gebruik zal kunnen maken. Daarbij is de maximale geluidruimte uit de milieuvergunning niet zodanig groter dan de richtwaarden voor woningen in een rustig buitengebied, dat van een onaanvaardbare situatie gesproken moet worden.

Verder is het militair complex gelegen op een langgerekt terrein, dat zich van het westen naar het oosten over ca. 980 m uitstrekt. De recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24 zijn relatief dicht bij elkaar gelegen aan de noordwestzijde van het terrein. Beperkingen als gevolg van de aanwezigheid van woonbestemmingen zullen daardoor slechts van invloed zijn op de bedrijfsvoering op een relatief klein deel van het terrein. Die beperkingen gaan niet zo ver dat het gehele terrein "op slot" gaat.

Hoewel de recreatiewoningen al wat ouder zijn, zijn deze in de loop van de tijd voorzien van dubbel glas en andere isolering. Bij zowel de feitelijke als de vergunde maximale geluidbelasting is binnen de recreatiewoningen wel sprake van een aanvaardbaar binnenniveau.

De recreatiewoningen worden al geruime tijd (in ieder geval sinds 2003) permanent bewoond. Zij zijn daarmee al die tijd onttrokken geweest aan de markt voor recreatiewoningen. In de toelichting op titel 2.12 ("Verblijfsrecreatie") van de Omgevingsverordening Overijssel overweegt provincie Overijssel het volgende:

"Het huidige aanbod aan verblijfsaccommodaties in Overijssel sluit niet in alle opzichten aan op de behoeften van recreanten en toeristen. Kwantitatief is er in principe voldoende aanbod. Kwalitatief schiet het aanbod nog te kort. Verdere uitbreiding van het aantal recreatiewoningen is ongewenst omdat bij een te lage bezettingsgraad van recreatiewoningen het risico van permanente bewoning toeneemt. Ook het ondernemerschap en de kwaliteit van de voorzieningen komen onder druk te staan. Afgezien daarvan is het uit het oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik ongewenst om nieuw aanbod te creëren die niet zal worden opgenomen door de recreatieve verhuurmarkt. Om het huidige aanbod aan recreatiewoningen meer aan te laten sluiten op de vraag zet de provincie in op kwaliteitsverbetering en het vergroten van de diversiteit in het aanbod aan verblijfsaccommodatie in Overijssel. Recreatiewoningen dienen beschikbaar te zijn voor de verhuur omdat hierdoor meer mensen kunnen profiteren van deze verblijfsrecreatieve voorzieningen en er meer toeristen naar Overijssel kunnen komen. De provincie verwacht dat door de steeds wisselende vakantiegangers, het economische effect (= bestedingen) voor de omgeving groter is. De bedrijfsmatige exploitatie van complexen van recreatiewoningen biedt garanties dat de recreatiewoningen op de lange termijn beschikbaar blijven voor verhuur."

Onder deze omstandigheden ligt het niet voor de hand om twee solitaire recreatiewoningen te handhaven, nu provinciale regelgeving in dit geval toestaat een woonbestemming aan deze woningen toe te kennen.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Molenweg

Het bestemmingsplan voorziet in het slopen van vrijgekomen agrarische bebouwing aan de Molenweg te Bathmen (Dortherhoek) en het verwijderen van het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de te slopen bebouwing. Er komt geen bebouwing voor terug. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie. Evenmin is er sprake van een nieuwe functie die geluidsoverlast met zich meebrengt. Het plandeel aan de Molenweg is daarmee niet relevant voor het onderdeel geluid.

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.

Externe werking effecten van het plan

Een ontwikkeling draagt in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit als ten gevolge van die ontwikkeling sprake is van een toename van de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ en NO₂ van meer dan 1,2 µg/m³.

Het plan voorziet niet in toename emissie

Interne werking op het plan

Van belang is te beoordelen of voor aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woonfunctie. In de directe nabijheid van het plan bevinden zich geen industriële luchtmissiebronnen van betekenis

Voor de achtergrondwaarden kan gebruik worden gemaakt van "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland". Uit de kaart blijkt dat: de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) voor het vierkante km vak waarin het plan ligt. Dit komt in het basisjaar 2019 uit op 14,11 µg/m³. Dit is ruim onder grenswaarde van 40 µg/m³ NO₂ van de Wet milieubeheer, bijlage 2 voorschrift 2.1.

De achtergrondconcentratie fijnstof PM₁₀ is 15,75 µg/m³. Dit is ruim onder grenswaarde PM₁₀ 40 µg/m³ van de Wet milieubeheer, bijlage 2 voorschrift 4.1.

De achtergrondconcentratie fijnstof PM_{2,5} voor plangebied is 9,37 µg/m³

Voor fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) bevinden de concentraties zich onder de WHO-advieswaarde.

Conclusies luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor realisatie van het plan. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

De situatie aan de Molenweg is niet relevant, wat het onderdeel geluid betreft.

4.6

Hoogspanningslijnen

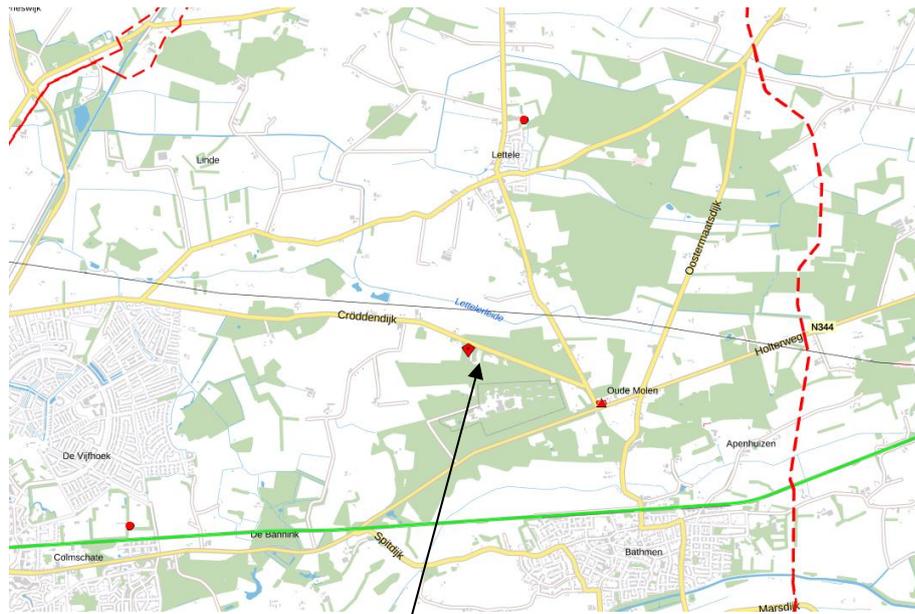
Het plangebied is, zowel aan de Cröddendijk als aan de Molenweg, niet gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla (µT).

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

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 de Cröddendijk twee buisleidingen liggen (zie figuur 15).



Figuur 15: Risicokaart met plangebied (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

De Cröddendijk 24 ligt op 2,5 kilometer afstand (Cröddendijk 20a iets meer) van deze dichtst bij gelegen (ten oosten van de planlocatie) hogedrukaardgasbuisleiding. Over de spoorlijn ten zuiden van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand tot de spoorlijn is 1,3 kilometer.

Plaatsgebonden risico

De (beperkt) kwetsbare objecten in het plan zijn niet gelegen binnen aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico $PR10^{-6}$ van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit geldt ook voor aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen die vallen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

Het plan is niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist.

De situatie aan de Molenweg is niet relevant, wat het onderdeel externe veiligheid betreft.

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie.

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 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoetsen

Van: Mirjam Hulsbos [mailto:M.Hulsbos@wrij.nl]
Verzonden: maandag 11 november 2019 11:14
Aan: VantErve Advies <info@vanterveadvies.nl>
Onderwerp: FW: watertoets Molenweg 2 te Bathmen

Beste Vincent van 't Erve,

Dank voor het toesturen.

Wij hebben ernaar gekeken en wij zien hier geen waterbelang.

Met vriendelijke groet,

Mirjam Hulsbos
Adviseur watersysteem

E: M.Hulsbos@wrij.nl



Liemersweg 2, 7006 GG - Postbus 148, 7000 AC Doetinchem
T: 0314-369 369 - F: 0314-343 258 - I: www.wrij.nl

Van: VantErve Advies <info@vanterveadvies.nl>
Verzonden: donderdag 7 november 2019 11:12
Aan: Marieke Brouwer <M.Brouwer@wrij.nl>
Onderwerp: watertoets Molenweg 2 te Bathmen

Hallo Marieke,

Zie bijlagen, ik hoor graag je oordeel.

Er worden schuren gesloopt en er wordt niks terug gebouwd. De bestemming wijzigt door het bouwblok ter plaatse te verwijderen en het perceel wordt geëgaliseerd en ingezaaid.

Is er een waterschapsbelang ?

Met vriendelijke groet,

Vincent van 't Erve
VantErve Advies
Postbus 48
8100 AA Raalte

datum 7-11-2019
dossiercode 20191107-59-21746

Geachte V.H. van 't Erve,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website 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 Wijziging van bestemming recreatie naar wonen aan de Cröddendijk 20a.

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. 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

datum 7-11-2019
dossiercode 20191107-59-21747

Geachte V.H. van 't Erve,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website 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 Wijziging van bestemming recreatie naar wonen aan de Cröddendijk 24.

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. 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

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Bijlage 2 Toelichting KGO Cröddendijk 20a en 24

Toelichting ecologische versterking Cröddendijk 24 Lettele

Kader: wijziging bestemming recreatie naar wonen



12 juni 2019, gewijzigd 30 augustus 2019

Opdrachtgever:

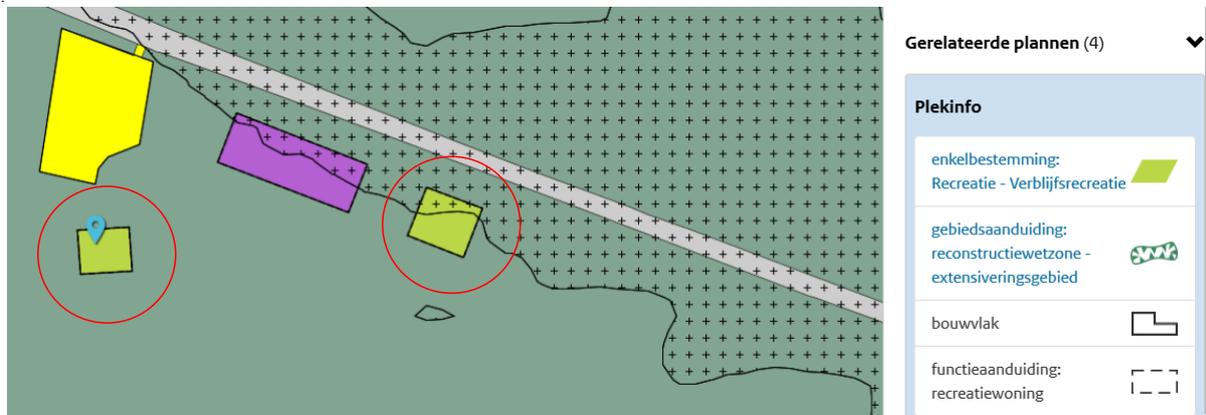
Dhr.
Cröddendijk 24
7434 PN Lettele.
rjover42@gmail.com
Telefoon: 0570-543808

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628

Gewenste ontwikkeling

Met toepassing van de regeling Kansen uit Buiten en de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een plan gemaakt om de bestemming recreatie voor Cröddendijk 24 om te zetten naar een woonbestemming. Met een gedoogbeschikking woont hier vanaf 1996 de familie Overmeen. Het plangebied, in eigendom is van de opdrachtgever, is ongeveer 6.330 m².



Figuur 1 uitsnede van verbeeldingskaart vigerend bestemmingsplan

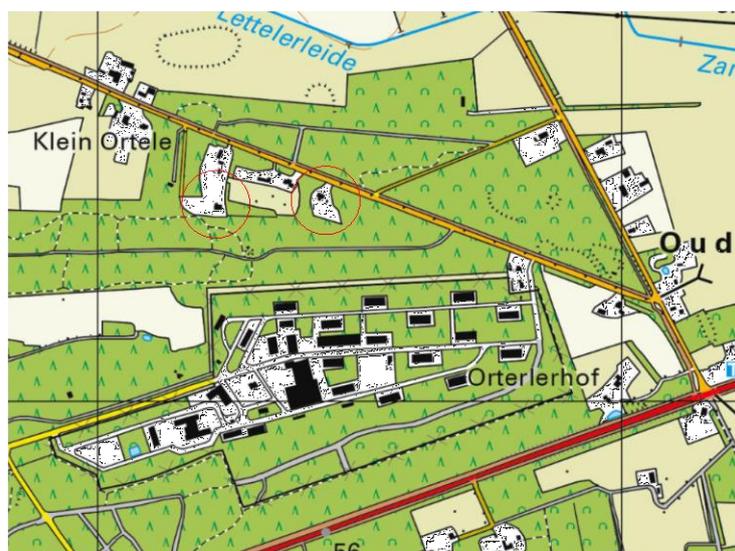
KGO investering door sloop van schuren

Voor deze ontwikkeling een oude varkensschuur met oppervlakte van 550 m² gesloopt. Deze sloop is ook onderdeel is van de zelfde omzetting op locatie Cröddendijk 24. De varkensschuren staan op het erf aan de Molenweg 2 in Kring van Dorth (gemeente Deventer).

KGO investering door versterken van ecologische versterking erf Cröddendijk 20a Lettele

Huidige landschappelijke situatie

Het bouwblok met de bestemming recreatie ligt aan de Cröddendijk en maakt onderdeel uit van een groot bossencomplex in buurschap Oude Molen.



Figuur 2, topografische kaart situatie plangebied rond 2000

Rond 1900 bestond het gebied uit bospercelen, heidevelden en houtwallen. De bodem is een moerige podzolgrond



Figuur 3, topografische situatie rond 1900

Moerig materiaal is een bodemkundig begrip waarmee bodemmateriaal wordt aangeduid waarin de minerale component in zeer geringe mate is vertegenwoordigd. Moerig materiaal bevat veel organische stof. Het moerige materiaal wordt ingedeeld op basis van de gehalten aan organische stof, lutum en de fractie 2-2000µm (zand en silt samen). Hierbij worden onderscheiden veen, zandig veen, kleiig veen, venig zand en venige klei.

Naast moerig materiaal kan er in de bodem ook mineraal materiaal voorkomen. Dit begrip verwijst naar bestanddelen van de bodem van minerale oorsprong. Mineraal materiaal kan humusarm, humeus en humusrijk zijn en wordt verder ingedeeld op basis van de textuur.

In de huidige situatie, 1975-2019, bestaat het gebied uit bossen. In het zuidelijke bosgebied ligt een militair oefenterrein met diverse gebouwen voor opslag van militaire materialen (MOP). Het type bos is: Eiken-Berkenbos

Vanaf 1950 zijn de percelen ingezet voor de houtteelt. De teelt van Lariks, Douglas en Grove den. In de huidige situatie is een gemengd bos. Op enkele plekken staan nog enkele bomen uit de periode van de houtteelt.



Ecologische versterking van het erf

Het erf is landschappelijk goed ingericht. Het erf is compact en de overgang naar het bestaande bos is goed. De inrichting is niet 'vertuind'. Op het erf zijn landschappelijk verantwoord beplantingssoorten gebruikt. De eigenaar is een liefhebber van natuur. In de bosrand staan enkele laurierstruiken, dit is een uitheemse struiksoort. Voorgesteld wordt om deze te verwijderen. Op de tekening, die als bijlage is bijgevoegd, is de bestaande bosrand van het erf weergegeven alsmede de plek van de te verwijderen laurierstruiken.

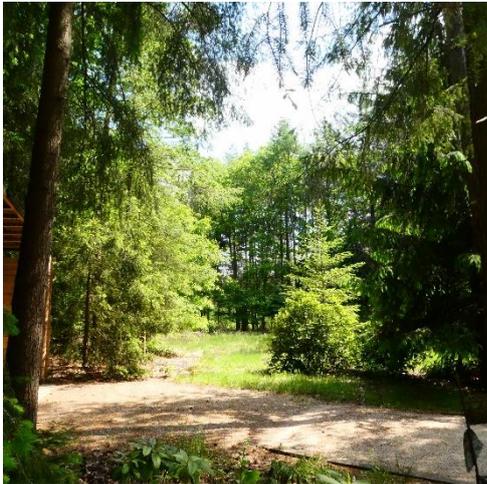
Foto's van de bestaande situatie



Figuur 5, foto voorzijde van het erf



Figuur 4, foto westzijde van het erf



Figuur 7, foto zuid- oostzijde van het erf



Figuur 6, luchtfoto, huidige situatie

Foto van de bestaande bosranden rondom het erf



Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Bijlage 3 Inrichtingsplan Cröddendijk 20a

Bodem: moerige podzolgrond

Cröddendijk

Sortiment inheemse struiken links en recht van het toegangspad
 Plantafstand 100x100 cm
 Oppervlakte; ca. 500 m2, breedte van de plantstrook ca. 2,5 m
 Aantal planten: 500 st.
 5% Ilex aquifolium, hulst
 10% Sorbus aucuparius, lijsterbes
 5% Lonicera periclymenum, klimkamperfoelie (randen)
 10% Sambucus laciniata, peterselievlier
 15% Amelanchier lamarckii, krent
 15% Carpinus betulus, haagbeuk
 15% Rubus idaeus, framboos (randen)
 15% Cytisus scoparius, brem
 10% Ligustrum vulgare, wilde liguster

Bestaand bos

DPV00G 02397G0000

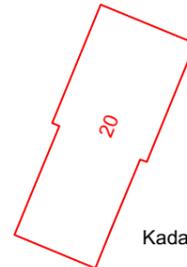
Bestaande bos

DPV00G 02398G0000

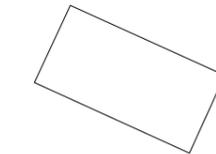
DPV00G 01533G0000

Nieuwe aanplant bosverjonging
 Type: gemengd bos
 Te beplanten oppervlakte: 2.575 m2
 Plantafstand 125x125 cm
 Aantal planten: 1.650 st
 Plantwijze: vrije keus
 Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 (2+1)

Sortiment:	aantal
Boomsoorten:	
30% Quercus robur, inlandse eik	500
20% Betula pendula	330
10% Pinus sylvestris	165
Struikensoorten:	
10% Corylus avellana, hazelaar	165
10% Amelanchier lamarckii, krent	165
10% Sorbus aucuparia, lijsterbes	165
10% Viburnum opulus, gelderse roos	165



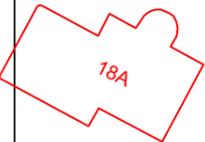
Kadastrale perceelsgrenzen



Bestaande bos

Aanplant vrijstaande bomen/boomgroepen
 Leveringsmaat: 16-18 cm

6 Quercus robur, inlandse eike
 3 Tilia europaea, linde
 3 Fagus sylvatica, groen beuk
 1 Sorbus aucuparia, lijsterbes



18A

Bestaand bos

in-/uitrit

Bestaand bos

Bestaand bos

Bestaand bos

Beuk

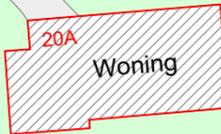
DPV00G 02374G0000

Inlandse ek

Linde

DPV00G 02376G0000

Inlandse eik



20A Woning

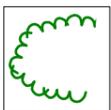
Gras

Gras

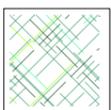
Bestaand bos

vijver

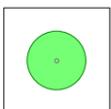
Renvooi



Bestaande bosrand



Plangebied bosverjonging/bosontwikkeling,
-verwijderen van sierbeplanting
-aanplant van nieuw gemengd bos, oppervlakte: 2.575 m2



Nieuwe aanplant inheemse solitaire bomen
Aanplant van boommaat 12-14 cm

Plangebied, in eigendom van
eigenaar Cröddendijk 20a



Gewijzigd, 30 aug. 2019

Ecologische versterking plangebied
Cröddendijk 20a Lettele

Opdrachtgever:

Cröddendijk 20a 7434 PN Lettele

Datum 23 mei 2019

Schaal: 1:500 A3 formaat

Digitale onderleggers:
Kadastrale kaart, RD stelsel
Grootschalige basiskaart (BGT kaart)

Bestaand bos

Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Bijlage 4 Inrichtingsplan Molenweg 2

Toelichting

Na de sloop van de schuren wordt het terrein geëgaliseerd en ingezaaid met een weidemengsel. Het weilandje wordt ingezet voor begrazing door jongvee. Er ontstaat meer weiland dat een sterke verbetering geeft van de openheid van het 'hart' van Kring van Dorth. Met name wordt het zicht op de historische molen strek verbeterd.

Plek voor het maken van een verblijfplaats voor de steenmarter



De takkenhoop wordt aangelegd met 9 stoeptegels als vloer, murtjes van baksteen, (2-3 bakstenen hoog) en 9 stoeptegels als plafond. Daar bovenop komt een laag van minimaal 0,5 - 1 m takken of snoeiafval (hoe meer hoe beter)



Nieuwe situatie landschap

Opdrachtgever:
Molenweg 2
7437 PC Bathmen (Dortherhoek)

Datum: 5 juli 2019
Schaal: 1: 1000
Onderlegger: kadastrale kaart in RD
Gewijzigd: 30 augustus 2019

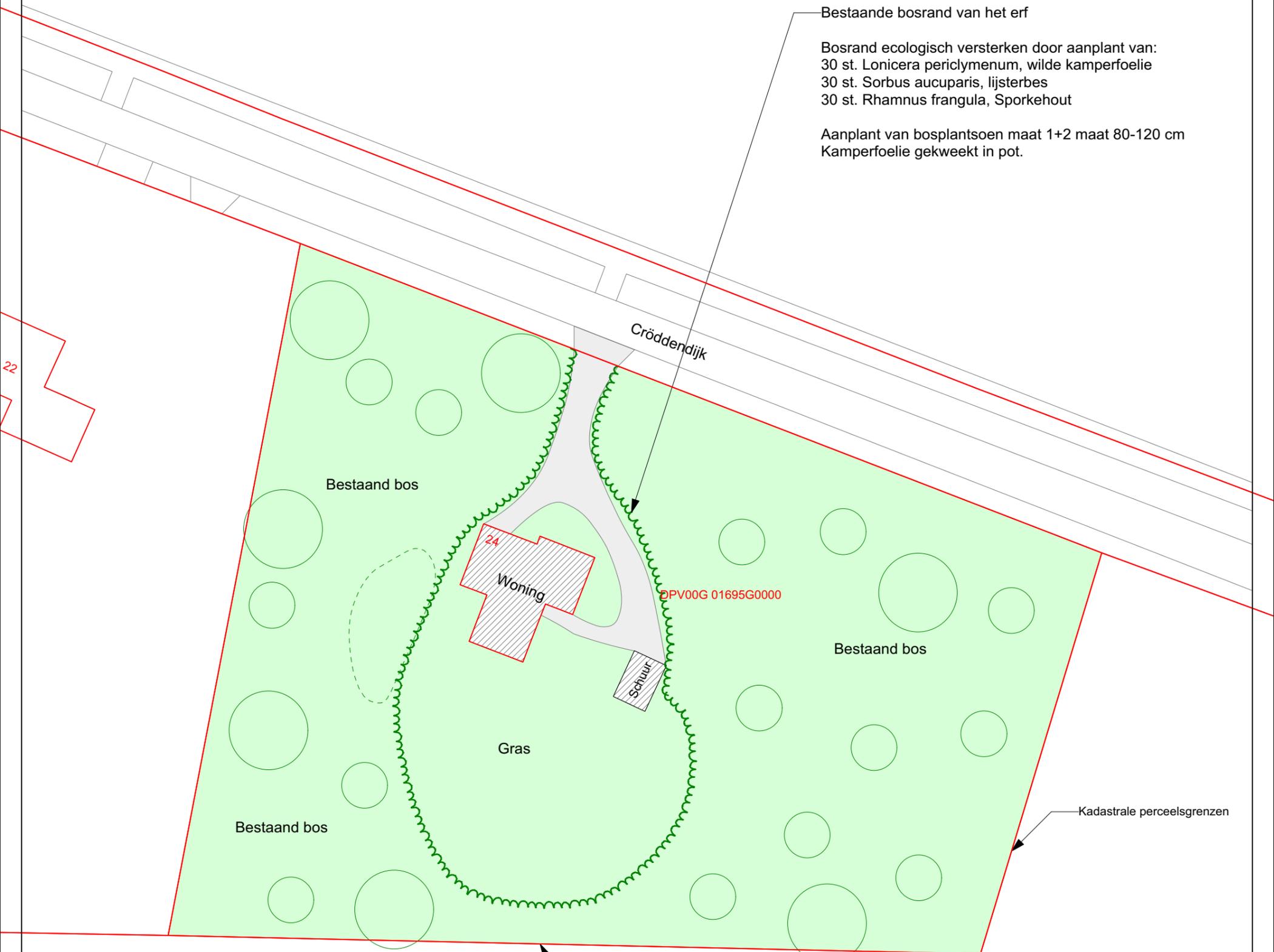
Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a, Cröddendijk 24 en Molenweg 2

Bijlage 5 Inrichtingsplan Cröddendijk 24

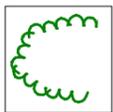
Bestaande bosrand van het erf

Bosrand ecologisch versterken door aanplant van:
30 st. Lonicera periclymenum, wilde kamperfoelie
30 st. Sorbus aucuparis, lijsterbes
30 st. Rhamnus frangula, Sporkehout

Aanplant van bosplantsoen maat 1+2 maat 80-120 cm
Kamperfoelie gekweekt in pot.



Renvooi



Bestaande bosrand



Plek met laurierstruiken; te verwijderen

Plangebied, in eigendom van eigenaar, Cröddendijk 24



Ecologische versterking plangebied
Cröddendijk 24 Lettele
Opdrachtgever:
Roel Overmeen
Cröddendijk 24 7434 PN Lettele

Datum 23 mei 2019, gewijzigd 20 september 2019
Schaal: 1:500 A3 formaat

Digitale onderleggers:
Kadastrale kaart, RD stelsel
Grootschalige basiskaart (BGT kaart)