

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Randerstraat 1 te Diepenveen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 22-04-2025
Notanummer	: 2025-76
Datum	: 22-04-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage 2, sloopoverzicht d.d. 02-06-2023.pdf, Bijlage 3 Erf en landschapsplan Randerstraat 1 te Diepenveen 09-02-2025.pdf, Bijlage 5 Beeldkwaliteit Randerstraat 1 te Diepenveen 08-01-2025.pdf, Bijlage 6, delegatiebesluit Olst-Wijhe d.d. 03-12-2024.pdf, Concept aok Randerstraat 1.docx

Parafering

16-04-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling14-04-2025: Wethouder

Agendering

* 16-04-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

22-04-2025

B & W d.d.: 22-04-2025

Besluit

1. De anterieure overeenkomst aan te gaan ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Randerstraat 1 te Diepenveen. De betreffende percelen liggen deels op grondgebied van de gemeente Deventer en deels op grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

Inleiding

Initiatiefnemers wensen het agrarisch bedrijf aan de Randerstraat 1 te Diepenveen te beëindigen. Hierbij worden landschapsontsierende gebouwen gesloopt en worden 3 woningen gerealiseerd door het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van een BuitenStarter met 2 wooneenheden (585 m³ en 694 m³ incl. bergingen). Een BuitenStarter is een type woning specifiek ontworpen voor in het buitengebied, vooral bedoeld voor jongvolwassen c.q. starters (zie ook www.buitenstarter.nl). In de huidige situatie kent de locatie een agrarische bestemming waarin één bedrijfswoning is toegestaan.

Op de locatie worden ook een kapschuur en een steltenberg gebouwd. De te ontwikkelen locatie ligt deels op grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe. Met een delegatiebesluit is vastgelegd dat wij de ruimtelijke procedure begeleiden. Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe hebben voor deze casus de bevoegdheid om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse

omgevingsplanactiviteit (BOPA) gedelegeerd aan uw college. Uw college kan te zijner tijd dus voor zowel het gedeelte in Deventer als voor het gedeelte in Olst-Wijhe de benodigde vergunning verlenen.

De plannen zijn op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst verder ontwikkeld en inhoudelijk akkoord bevonden. Om de afspraken over het vervolg vast te leggen, is het wenselijk een anterieure overeenkomst te sluiten met initiatiefnemers.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Door de sloop van landschapsontsierende agrarische gebouwen, de landschappelijke inpassing en de bouw van 2 woningen (Buitenstarter) wordt er bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Dit heeft geen (grote) maatschappelijke impact of (grote) impact op de leefomgeving.

Kader

Gemeentewet, Omgevingswet, Omgevingsverordening Overijssel, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Betrokken partijen en participatie

1. De Provincie Overijssel heeft positief gereageerd op het plan.
2. Het Waterschap WDOD heeft in het kader van de Watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen.
3. Voor het plan is integraal milieuadvies opgevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland. Er zijn geen belemmeringen vanuit milieukundig oogpunt. Aandachtspunt is de spuitzone (zie de toelichting onder "Argumenten voor en tegen");
4. Initiatiefnemers hebben omwonenden geïnformeerd over het plan. Omwonenden zijn akkoord.
5. Initiatiefnemers hebben Stichting IJsselland en de biologische boer geïnformeerd over het plan. Deze partijen zijn akkoord (zie ook onder "Toelichting op het participatiebeleid").

Toelichting op participatiebeleid

In de intentiefase is afgesproken dat de ruimtelijke procedure een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) is. De omgevingsvergunning met Bopa is 22 januari 2025 ingediend. Volgens de Lijst van gevallen waarvoor het verplicht is participatie toe te passen, is participatie bij een Bopa verplicht voor: 1. Ontwikkelingen waarop de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is en waarbij maatwerk wordt geleverd voor de investering in de

ruimtelijke kwaliteit die nodig is om de gevraagde ontwikkelingsruimte te compenseren. 2. Het bouwen van 1 of meer woningen op plekken waar dit tot nu toe niet is toegestaan. Initiatiefnemer heeft afgestemd met de omwonenden, te weten Randerstraat 3-3a, 4, 8 en Rijksstraatweg 2-2a en 4. De omwonenden zijn zeer positief. Ook is afstemming geweest met Stichting IJssellandschap, de landeigenaar van de percelen ten oosten en noorden van de ontwikkeling. Stichting IJssellandschap is akkoord met de te regelen spuitzone van 50 meter (zone tussen gewasbescherming en woonbestemming). De biologische boer die op deze gronden werkt heeft geen bezwaar, want hij gebruikt het als grasland en gebruikt geen gewasbeschermingsmiddelen. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is akkoord met het initiatief. De Watertoets levert geen belemmeringen op. De capaciteit van de waterberging is akkoord.

Argumenten voor en tegen

Initiatiefnemers zijn woonachtig aan de Randerstraat 1 te Diepenveen en wensen met een Bopa (omgevingsvergunning) 3 woningen te realiseren door het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van een BuitenStarter met 2 wooneenheden. In de huidige situatie kent de locatie een agrarische bestemming waarin één bedrijfswoning is toegestaan.

Aandachtspunt 1: spuitzone

In de huidige situatie moet bij het gebruik van de omliggende agrarische gronden al rekening worden gehouden met de agrarische bedrijfswoning. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning heeft geen consequenties voor de spuitzone.

De nieuwbouw van de BuitenStarter heeft wel consequenties voor de spuitzonering. Er ontstaan 2 nieuwe woningen met tuinen, die een nieuwe spuitzonering krijgen die reikt tot over de naastgelegen agrarische gronden van Stichting IJssellandschap. Initiatiefnemer is op 7 november 2024 met Stichting IJssellandschap tot overeenstemming gekomen. Dit is vastgelegd in de ETFAL (ruimtelijke onderbouwing). De gemeente zorgt voor het opstellen van een maatwerkvoorschrift.

Aandachtspunt 2: de ruimtelijke procedure

De Bopa maakt uitsluitend mogelijk wat in de Bopa is beschreven, dus het concrete (bouw)plan, maar wijzigt het onderliggend Omgevingsplan niet. Ten tijde van het actualiseren van het Omgevingsplan zal deze Bopa hierin worden verwerkt en kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden afgestemd op de omgevingsvergunning (met Bopa). Net als bij een wijziging Omgevingsplan (TAM-IMRO) is een vereiste dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), voorheen de goede ruimtelijke onderbouwing genoemd. Uit de ETFAL zijn geen belemmeringen voor het plan naar voren gekomen.

Financiële consequenties en dekking

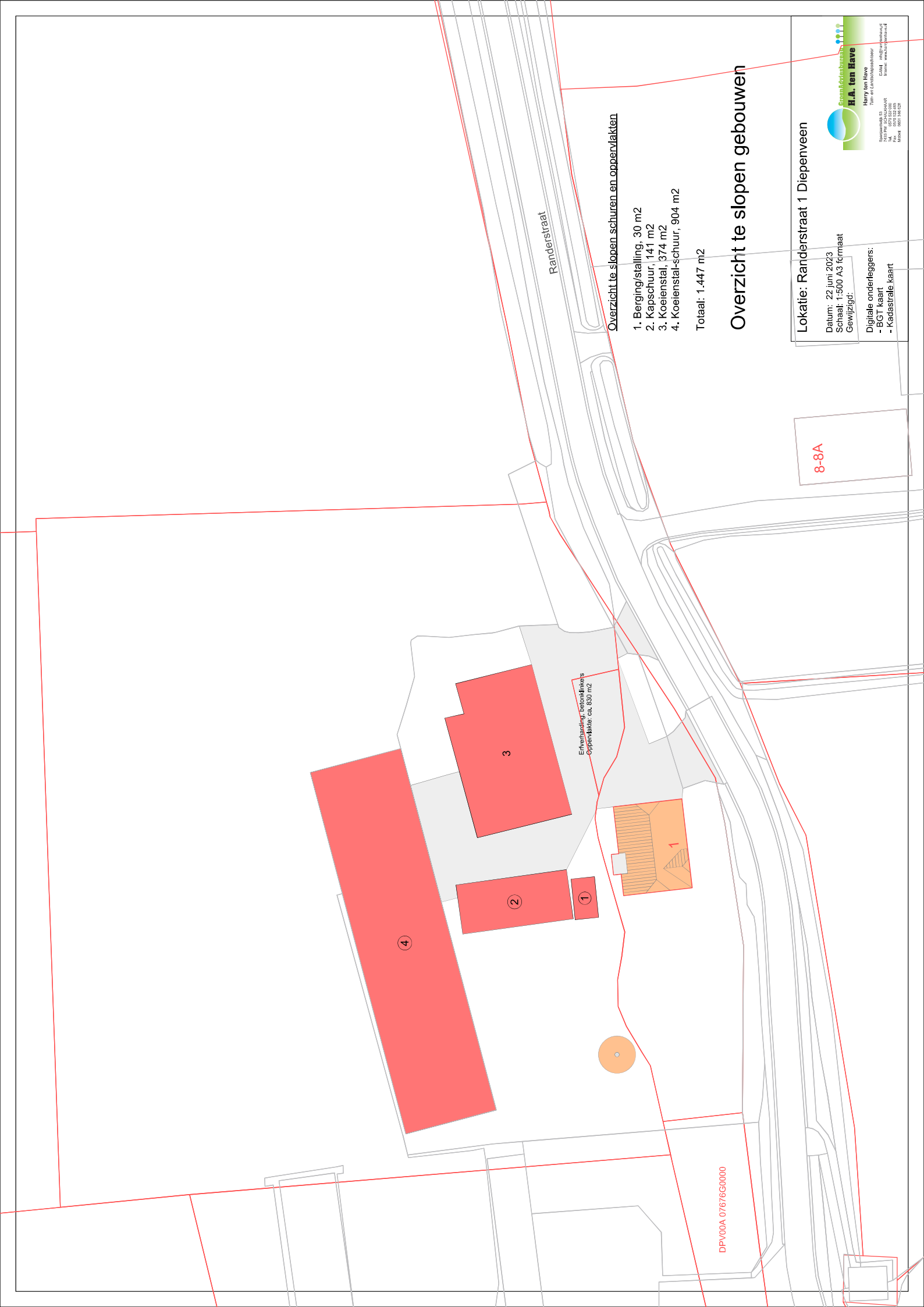
De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van initiatiefnemers. Het kostenverhaal vanuit de gemeente Olst-Wijhe is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Voor de op 22 januari 2025 ingediende aanvraag omgevingsvergunning (met Bopa) worden leges opgelegd conform de Legesverordening 2025.

Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebled en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

De initiatiefnemers hebben in eigen beheer een ETFAL (ruimtelijke onderbouwing) ten behoeve van de Bopa opgesteld en daarmee de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Wanneer de Bopa is getoetst en akkoord is bevonden, dan wordt de gemeenteraad gevraagd voor het geven van een bindend advies, aangezien op deze ontwikkeling de KGO van toepassing is en maatwerk is geleverd bij het bepalen van de compensatie.



Randerstraat

Overzicht te slopen schuren en oppervlakten

- 1. Berging/stalling, 30 m2
- 2. Kapschuur, 141 m2
- 3. Koeienstal, 374 m2
- 4. Koeienstal-schuur, 904 m2

Totaal: 1.447 m2

Overzicht te slopen gebouwen

8-8A

Lokatie: Randerstraat 1 Diepenveen

Datum: 22 juni 2023
Schaal: 1:500 A3 formaat
Gewijzigd:

Digitale onderleggers:
- BGT kaart
- Kadastrale kaart

DPV00A 07676G0000

OL500F 05084G0000

OL500F 05085G0000

OL500F 03821G0000

Overzicht NIB maatregelen en punten ontwikkeling Randerstraat 1 Diepenveen

A. Nest- en verblijfplaatsen:	
1. Nestkast steenuil in de kapschuur	1 punt
B. Inheemse beplantingen:	
1. Aanplant struweelheg, lengte 97 m1,	8 punten
2. Aanplant gemengde haag met inheemse soorten, lengte 57 m1	2 punten
3. Aanplant beukenhaag, lengte 70 m1	2 punten
4. Aanplant van hoogstamfruitbomen, 6 st	3 punten
5. Aangleg boerenslootje met knotwilgen, lengte 66 m1	4 punten
6. Aanplant knotwilgen bij kikkerpoel in perceel DPV nr 7589	2 punten
7. Aanplant streekeigen soorten struiken en bomen,	8 punten
Totaal	30 punten

Struweelheg
- lengte: 97 m1
- breedte: 5 m1
- aanplant met inheemse struiken, bosplantsoen maat 80-120
- dubbele plantrij, plantafstand 3 st/m1, in de rij 100 cm
- beheer, 1x per 8 jaar afzetten tot 150 cm hoogte

Sortimentslijst struweelheg
Lengte van de heg: 97 m1
Aantal planten: 600 st
Sortiment:
20% Crataegus mollis Meidoorn 120 st
20% Prunus spinosa Sledorm 120 st
20% Sambucus nigra Vier 120 st
20% Rhamnus frangula Spoorheut 120 st
20% Sorbus aucuparia Lijsterbes 120 st

Erfboom
- Juglans regia, Walnoot
- aanplantmaat 18-20 cm stamomtrek

Erfboom
- Aesculus hippocastanum, Paardekastanje
- aanplantmaat 16-18 cm stamomtrek

Infiltratieslootje met knotwilgen
Knotwilgen
- 10 st knotwilgen Salix alba, Schietwilg, maat 18-20 cm omtrek, stokken
- plantafstand 7 m1
Infiltratiesloot
- lengte 66 m1, breedte op maaiveld niveau 300 cm, diepte 50 cm, taluds 1:3
- infiltratie van hemelwater van gebouwen (kapschuur, steltenberg en buitensterter)
- oppervlakte van de gebouwen: 400 m2 x regenbui factor 0,08 = 32 m3
- bergingscapaciteit: 55 m3
- slootje met natuurlijke begroeiing en aanplant van 10 st knotwilgen

Erfbosje
- inheemse struiken
- oppervlakte: 200 m2

Struiken bosje op boerenerven, inheemse soorten
Te beplanten oppervlakte: 200 m2
Plantafstand: 100x100 cm
Aantal planten: 200 st
Plantverband: vrije keus
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
Sortiment:
10% Viburnum opulus Gelderse roos 20 st
10% Carpinus betulus Haagbeuk 20 st
10% Cornus mas Gele kornoelje 20 st
10% Cytisus scoparius Brem 20 st
10% Ilex aquifolium Hulst 20 st
10% Ligustrum vulgare Wilde liguster 20 st
10% Lonicera periclymenum Klimkamperfoelie 20 st
10% Rubus idaeus Framboos 20 st
10% Sambucus racemosa Petersleivlier 20 st
10% Sorbus aucuparius Lijsterbes 20 st

Bloemen-/kruidrijk gras

Gemengde heg
- 3 posities, totale lengte 57 m1
- mix van vier soorten inheemse struiken
- dubbele plantrij
- aanplant van inheemse bosplantsoen, maat 80-120 cm
- beheerhoogte 100 cm

Gemengde inheemse haag, zonder doornen
Lengte van de haag: 57 m1
Plantwijze: dubbele rij 6 stuks/m1, aantal planten 350 st
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
Sortiment:
20% Acer campestre Veldesdoorn 70 st
20% Carpinus betulus Haagbeuk 70 st
20% Ligustrum vulgare Wilde 70 st
20% Cornus sanguinea Rode kornoelje 70 st
20% Fagus sylvatica Groene beuk 70 st

Laanbomen
- verlening bomen langs de Randerstraat
- 4 st Quercus robur, Inlandse eik
- aanplantmaat 16-18 cm stamomtrek

Vooruin met beukenhaag
Gazon
- intensief beheer
Beukenhaag:
- lengte: 70 m1
- aanplant: Fagus sylvatica, Groene beuk
- plantafstand 4 st/m1, enkele rij
- aantal planten 280 st
- aanplant van bosplantsoen, maat 80-120 cm

Boomgaard met bloemen-/kruidrijk gras
- hoogstam fruitbomen
- plantwijze, gestrooid
- plantafstand 9 m1
Soorten:
3 x Appelboom (Goudreinet, Zoete kroon en Zoet Erngaard)
2 x Peer, (Suikerpeer, Doyenne de comice)
1 x Kersenboom

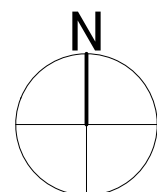
Boerensloot met rij knotwilgen
- aanplant in 2018

Perceel weiland behorend bij
Randerstraat 1
- oppervlakte: 1,23 ha

Bestaande kikkerpoel, aangelegd in 2014



Aanplant van knotwilgen
- 7 st knotwilgen Salix alba, Schietwilg, maat 18-20 cm omtrek, stokken
- plantafstand 7 m1



Erf- en landschapsplan (DO)

Lokatie: Randerstraat 1 Diepenveen

Datum: 6 maart 2023
Schaal: 1:500 A3 formaat
Gewijzigd:
- 8 april 2024
- 30 april 2024
- 16 mei 2024
- 19 februari 2025

Digitale onderleggers:
- BGT kaart
- kadastrale kaart
- kaart is noordgericht



BEELD- KWALITEITSPLAN

Randerstraat 1,
Diepenveen

08-01- 2025

Op het Erf aan de Randerstraat 1 te Diepenveen worden de huidige landschap ontsierende gebouwen gesloopt. Door Harry ten Have is een landschapsplan ontwikkeld waarin te lezen valt dat er een aantal nieuwe gebouwen terug komen. (door gebruik te maken van de RVR/KGO regeling) Dit beeldkwaliteitsplan geeft de richting aan voor de nieuwe bebouwing. Onder de nieuwe bebouwing vallen de: Steltenberg, Kapschuur & 2 onder 1 kap woning.

Nieuwe bebouwing

De nieuwe bebouwing moet het karakter van de boerderij versterken. Dit impliceert dat deze ingetogen en rustig vormgegeven en gematerialiseerd moet worden.

Onderstaand per toe te voegen gebouw een omschrijving.

A: Steltenberg

Een steltenberg is een gebouw wat kenmerkend is voor een boerenerf. Ze werden in het verleden gebruikt voor opslag van Hooi, het onderbrengen van Vee en voor de opslag van diverse zaken. De huidige functie wordt er vooral 1 van opslag van machines voor het behoud en onderhoud van het gezamenlijke erf. Qua materiaalgebruik moet de stelberg verwijzen naar een originele steltenberg zoals deze “vroeger” gebouwd werden. Een Stelberg bestaat uit een vier roedige hooiberg voorzien van een rieten kap. Aan twee zijden om de hooiberg heen worden uitbouwen geplaatst. Deze uitbouwen hebben een relatief vlak pannendak en zijn gemaakt van met hout beklede gevels. Gevels aan de onderzijde voorzien van een gemetseld trasraam. De openingen in de gevels zijn klein. Onderstaand enkele referentiebeelden.



De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- Hoodfvorm, vierroedige hooiberg, goed zichtbaar
- Oriëntatie op het erf conform landschapsplan.
- Onderzijde kap max 6m
- Aan de erfgerichte zijde en aan de boerderij zijde van de hooiberg geen ombouw, aan de andere twee zijden wel
- Goothoogte max 2,5m. Dakhelling maximaal 20 graden
- Dakhelling hooiberg max. 45 graden.

Materialen:

- Gevelbekleding uitvoeren hout in kleur antraciet/grijs of zwart. Trasraam in rood/bruin metselwerk
- Hogere gevel (boven 1e pannenlijn) onder het riet uitvoeren in lichte, natuurlijke gevelplanken of hooibalen
- Dak van hooiberg uitvoeren in riet
- Dak van ombouw uitvoeren in dakpannen. Kleur antraciet of blauw gesmoord.
- Roeden hooiberg uitvoeren in eikenhout.
- Kozijnen uitvoeren in hout.
- Hemelwaterafvoeren uitvoeren in zink

B: De nieuwe woningen

De nieuwe woningen moet niet alleen qua vormgeving, maar ook qua materialisering ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. De typologie die hier het beste bij past, is die van een schuurwoning. De nieuwe woning dient aan de erfzijde zo gesloten mogelijk aan te voelen, terwijl deze aan de buitenzijde van het erf meer open kan zijn.

Hoewel de woonbeleving zich richt op de buitenzijde van het erf, is het belangrijk dat de woning ook van grote afstand als een schuur herkenbaar blijft. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het gebruik van lamellen, schuifpanelen of vergelijkbare elementen.

De twee nieuwe woningen moeten onder één doorlopend dakvlak worden gerealiseerd, waarbij de nok- en goothoogtes gelijk zijn. Binnen dit volume (onder dezelfde kapvorm) moeten ook de bijgebouwen worden opgenomen. Uit- of aanbouwen zijn niet toegestaan. Onderstaand enkele referentiebeelden.



De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing.

- Eenduidige hoofdvorm. (geen aan of uitbouwen)
- Kap vorm symmetrisch.
- Oriëntatie op het erf conform landschapsplan.
- Goothoogte max 3m.
- Nokhoogte maximaal 8,5m
- Dakhelling minimaal 20 graden en maximaal 45 graden
- Sobere detaillering, passend bij een bedrijfsgebouw
- De gevels zijn visueel gesloten in de richting van het erf en de openbare weg. Grote raampartijen mogen worden toegepast in gevels die zijn gekeerd naar het landschap.
- Géén schoorsteen op het dak toepassen. Rookkanaal kan bovendaks toegepast worden, indien deze in een donkere kleur wordt uitgevoerd. Zoveel als mogelijk gelijk aan de kleur van de dakpannen.

Materialen:

- Gevel uitvoeren in hout en/of metselwerk in kleuren antraciet/grijs of zwart.
 - Eventueel ondergeschikte licht hout elementen toepassen.
- Dakpannen uitvoeren in kleur antraciet of blauw gesmoord.
- Kozijnen uitvoeren in hout of aluminium.
- Hemelwaterafvoeren uitvoeren in zink

C: Kapschuur

Voor het beheer en onderhoud van de omliggende weilanden en het stallen van kleinvee wordt een nieuwe kapschuur gerealiseerd. Een kenmerkend element van een kapschuur is de asymmetrische kapvorm. De lage zijde van het dak moet aan de landschapszijde komen, terwijl de hoge zijde aan de erfzijde wordt geplaatst.

Onderstaand enkele referentiebeelden.



De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing.

- Eenduidige hoofdvorm. (geen aan of uitbouwen)
- Kap vorm asymmetrisch.
- Oriëntatie op het erf conform landschapsplan
- Goothoogte erfzijde max 3m
- Goothoogte landschapszijde max 2m
- Nokhoogte max 6m
- Dakhellingen minimaal 20 graden en maximaal 45 graden

Materialen:

- Gevel uitvoeren in hout in kleuren antraciet/grijs of zwart. Trasraam uitvoeren in beton.
- Dak uitvoeren in golfplaten. Kleur antraciet of zwart.
- Kozijnen uitvoeren in hout of aluminium.
- Hemelwaterafvoeren uitvoeren in zink

Ter inspiratie zijn enkele impressies van het toekomstige erf toegevoegd.





OLS00F 03621G0000

Struweelheg
- lengte: 97 m1

Weiland

DELEGATIEBESLUIT

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van 3 december 2024;

gelet op het bepaalde in artikel 5.14 en 5.16 van de Omgevingswet en Afdeling 10.1.2. van de Algemene wet bestuursrecht;

OVERWEGENDE DAT:

- Gelet op het bepaalde in artikel 5.14 Omgevingswet ons college bevoegd is om te beslissen op de grondgebiedoverstijgende aanvraag voor het project Randerstraat 1 te Diepenveen;
- Deze bevoegdheidsverdeling in dit concrete geval geen recht doet aan feitelijke situatie;
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer bij deze ontwikkeling een groter belang heeft bij de toetsing van het initiatief aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Deventer en de ambtelijke capaciteit in de gemeente Deventer meer mogelijkheden biedt voor een voortvarende afhandeling van de in te dienen aanvraag;
- De Omgevingswet de mogelijkheid biedt om de bevoegdheid over te dragen aan een ander bestuursorgaan;

BESLUIT:

De bevoegdheid om te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van twee extra woningen ter compensatie van het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing op het adres Randerstraat 1 te Diepenveen, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, onder voorwaarde dat tussen de gemeente Olst-Wijhe en Deventer overeenstemming wordt bereikt over het verhaal van de kosten voor de ambtelijke inzet van de gemeente Olst-Wijhe.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe van 3 december 2024.

De burgemeester



Sietske Poepjes

De gemeentesecretaris



Sjoerd van den Berg