

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststelling TAM-omgevingsplan Randerstraat 34a

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 3-06-2025
Notanummer	: 2025-468
Datum	: 3-06-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar TAM-omgevingsplan Randerstraat 34a.docx, Vaststellingsbesluit TAM-omgevingsplan Randerstraat 34a (hfst. 22h).docx

### Parafering

<li>26-05-2025: Wethouder</li><li>26-05-2025: Afdelingsmanager Ruimte en Economie</li>

### Agendering

\* 28-05-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 28-05-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

3-06-2025

B & W d.d.: 3-06-2025

### Besluit

1. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22h Randerstraat 34a' vast te stellen. Dit TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM008-VG01 met bijbehorende bestanden.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemer is geïnformeerd.

### Inleiding

Het manegebedrijf aan de Randerstraat 34a te Diepenveen is beëindigd. De eigenaars wensen de vrijkomende manegebebouwing te slopen en in te brengen in de Rood voor Rood-regeling. In ruil hiervoor wensen zij een nieuwe woning te realiseren op het erf. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Een deel van het slooppoppervlak wordt ingebracht in de Sloopbank.

Op 22 april 2024 heeft gemeente Deventer met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om de functie van het perceel te wijzigen naar 'Wonen' en een nieuwe vrijstaande woning toe te staan.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet hierin.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft van 3 april tot en met 14 mei 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Deventer, zodat het perceel Randerstraat 34a te Diepenveen voor reguliere bewoning gebruikt kan worden, in de vorm van een bestaande voormalige bedrijfswoning en een nieuw te bouwen vrijstaande woning.

## **Kader**

- \* Omgevingswet en daarop gebaseerde regelgeving, waaronder de Omgevingsverordening Overijssel 2024;
- \* Algemene wet bestuursrecht;
- \* Anterieure overeenkomst van 22-04-2024, nota nummer 2024-313.

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM008-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT). Het TAM-omgevingsplan wordt als hoofdstuk 22h toegevoegd aan het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Deventer.

## **Betrokken partijen en participatie**

- \* Het plan is afgestemd met provincie Overijssel en waterschap Drents Overijsselse Delta. Er waren geen bezwaren;
- \* Omwonenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling. Er waren geen bezwaren. Initiatiefnemers hebben de afstemming met omwonenden opgepakt door middel van een informatiebijeenkomst. Daarna wordt iedereen die dat wil, door middel van een whatsapp-groep op de hoogte gehouden.

## **Toelichting op participatiebeleid**

Het betreft een initiatief van een burger. De initiatiefnemer is daarom eerstverantwoordelijk voor de participatie. Initiatiefnemers hebben de afstemming met omwonenden opgepakt door middel van een informatiebijeenkomst. Daarna wordt iedereen die dat wil, door middel van een whatsapp-groep op de hoogte gehouden.

## **Argumenten voor en tegen**

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Het manegebedrijf aan de Randerstraat 34a te Diepenveen is beëindigd. De eigenaars wensen de vrijkomende manegegebouwing te slopen en in te brengen in de Rood voor Rood-regeling. In ruil hiervoor wensen zij een nieuwe woning te realiseren op het erf. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning.

Een deel van het sloopoppervlak wordt ingebracht in de Sloopbank.

Op het perceel Randerstraat 34a te Diepenveen is momenteel sprake van een bedrijfswoning, een bijgebouw en een manegegebouw (rijhal met voorzieningen). Het manegebedrijf is beëindigd. Het manegegebouw en een klein deel van het bijgebouw worden gesloopt. Het sloopoppervlak bedraagt, rekening houdend met de zwaardere weging vanwege asbestdaken, 1.292 m<sup>2</sup>. Van deze oppervlakte wordt ca. 1.000 m<sup>2</sup> ingezet om een nieuwe woning te compenseren. 250 m<sup>2</sup> wordt ingebracht in de Sloopbank. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Het bijgebouw blijft na inkorting behouden en zal dienen als een gezamenlijk bijgebouw (max. 200 m<sup>2</sup>) voor de twee woningen op het perceel. Het daardoor

ontstane erf wordt landschappelijk ingepast.

De ontwikkeling voldoet aan het beleid "Kansen uit buiten" (ook na actualisatie).

Uit oogpunt van milieu zijn er geen belemmeringen. Omliggende bedrijven worden door de ontwikkeling niet in hun mogelijkheden beperkt. Voor de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is akkoord bevonden door de gemeentelijke ecooloog. De nieuwe woning wordt opgericht op de plaats waar nu de rijhal staat, hierdoor is de grond al verstoord en is er uit oogpunt van archeologie geen bezwaar.

Het onderwerp spuitzones is als volgt onderbouwd:

- \* Ten westen en zuiden van de nieuwe woonfunctie is op eigen terrein een spuitvrije zone opgenomen;
- \* Ten oosten van de nieuwe woonfunctie is sprake van bestaande woonfuncties langs de Boxbergerweg. Deze brengen in de huidige situatie al een belemmering met zich mee voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen; de nieuwe woonfunctie maakt deze beperking niet groter;
- \* Ten noorden van de nieuwe woonfunctie is sprake van een natuurbestemming van ca. 10 m breed die al een buffer vormt tegen de drift van gewasbeschermingsmiddelen. Aangezien deze natuurbestemming zich op grond van een andere eigenaar bevindt en de feitelijke invulling van die natuurbestemming niet vaststaat, voorziet het inrichtingsplan in een aanvullende, groenblijvende windhaag op eigen terrein.

#### Bevoegdheid

Het vaststellen en wijzigen van het omgevingsplan is in eerste instantie een bevoegdheid van de gemeenteraad. Deze bevoegdheid kan in delen worden gedelegeerd aan het college.

In het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin de bevoegdheid tot het vaststellen van (een wijziging van) het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college. In onderdeel c van dit besluit is als categorie opgenomen (kort samengevat) "nieuwe ontwikkelingen waarop het adviesrecht van de raad niet van toepassing is".

Uit de "Lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is" (onderdeel A1, punt 3) blijkt dat advies vereist is in gevallen waarin de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing is en maatwerk wordt geleverd voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit die nodig is om de gevraagde ontwikkelingsruimte te compenseren.

In voorliggend geval is de KGO van toepassing maar wordt geen maatwerk geleverd, aangezien zowel de compensatie van de nieuwe woning als de inbreng in de sloopbank voldoen aan het beleid "Kansen uit buiten". Er is derhalve geen sprake van adviesrecht van de raad, en daarmee is er wel sprake van delegatie aan het college. Uw college is dus bevoegd om dit TAM-omgevingsplan vast te stellen.

#### **Financiële consequenties en dekking**

Het kostenverhaal is in de anterieure overeenkomst van 22 april 2024 geregeld. Alle kosten, ook van eventuele nadeelcompensatie, komen voor rekening van initiatiefnemers.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan wordt bekend gemaakt door een publicatie in het digitale Gemeentebblad. Vervolgens worden het TAM-omgevingsplan en het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden en degenen die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen.

Het TAM-omgevingsplan treedt in werking na vier weken na de bekendmaking.

### **Aanpak en uitvoering**

Na het in werking treden van het TAM-omgevingsplan is het aan initiatiefnemers om, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst, het plan uit te voeren door landschapsontsierende bebouwing te slopen, de nieuwe woning te realiseren en het erf landschappelijk in te passen.

Nota nr. : 2025-468

Deventer, 3 juni 2025

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikelen 4.1, eerste lid, en 4.2 van de Omgevingswet,

Gelet op de motivering bij het wijzigingsbesluit van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22h Randerstraat 34a' en de bij dit besluit gegeven nadere motivering,

Gelet op het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer,

### **BESLUITEN**

Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22h Randerstraat 34a' vast te stellen. Dit TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM008-VG01 met bijbehorende bestanden.

Aldus besloten in de vergadering van 3 juni 2025

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



J.P. Wassens



R.C. König

## **Motivering**

### Inleiding

Het manegebedrijf aan de Randerstraat 34a te Diepenveen is beëindigd. De eigenaars wensen de vrijkomende manegebebouwing te slopen en in te brengen in de Rood voor Rood-regeling. In ruil hiervoor wensen zij een nieuwe woning te realiseren op het erf. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Een deel van het sloopoppervlak wordt ingebracht in de Sloopbank.

Op 22 april 2024 heeft gemeente Deventer met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om de functie van het perceel te wijzigen naar 'Wonen' en een nieuwe vrijstaande woning toe te staan.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet hierin.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h 'Randerstraat 34a' heeft van 3 april tot en met 14 mei 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Deventer, zodat het perceel Randerstraat 34a te Diepenveen voor reguliere bewoning gebruikt kan worden, in de vorm van een bestaande voormalige bedrijfswoning en een nieuw te bouwen vrijstaande woning.

### Kader

- Omgevingswet en daarop gebaseerde regelgeving, waaronder de
- Omgevingsverordening Overijssel 2024;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Anterieure overeenkomst van 22-04-2024, nota nummer 2024-313.

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM008-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT). Het TAM-omgevingsplan wordt als hoofdstuk 22h toegevoegd aan het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Deventer.

### Betrokken partijen en participatie

- Het plan is afgestemd met provincie Overijssel en waterschap Drents Overijsselse Delta. Er waren geen bezwaren;
- Omwonenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling. Er waren geen bezwaren. Initiatiefnemers hebben de afstemming met omwonenden opgepakt door middel van een informatiebijeenkomst. Daarna wordt iedereen die dat wil, door middel van een whatsapp-groep op de hoogte gehouden.

### Toelichting op participatiebeleid

Het betreft een initiatief van een burger. De initiatiefnemer is daarom eerstverantwoordelijk voor de participatie. Initiatiefnemers hebben de afstemming met omwonenden opgepakt door middel van een informatiebijeenkomst. Daarna wordt iedereen die dat wil, door middel van een whatsapp-groep op de hoogte gehouden.

### Argumenten voor en tegen

#### *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)*

Het manegebedrijf aan de Randerstraat 34a te Diepenveen is beëindigd. De eigenaars wensen de vrijkomende manegebebouwing te slopen en in te brengen in de Rood voor Rood-regeling. In ruil

hiervoor wensen zij een nieuwe woning te realiseren op het erf. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning.

Een deel van het sloopoppervlak wordt ingebracht in de Sloopbank.

Op het perceel Randerstraat 34a te Diepenveen is momenteel sprake van een bedrijfswoning, een bijgebouw en een manegegebouw (rijhal met voorzieningen). Het manegebedrijf is beëindigd. Het manegegebouw en een klein deel van het bijgebouw worden gesloopt. Het sloopoppervlak bedraagt, rekening houdend met de zwaardere weging vanwege asbestdaken, 1.292 m<sup>2</sup>. Van deze oppervlakte wordt ca. 1.000 m<sup>2</sup> ingezet om een nieuwe woning te compenseren. 250 m<sup>2</sup> wordt ingebracht in de Sloopbank. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Het bijgebouw blijft na inkorting behouden en zal dienen als een gezamenlijk bijgebouw (max. 200 m<sup>2</sup>) voor de twee woningen op het perceel. Het daardoor ontstane erf wordt landschappelijk ingepast.

De ontwikkeling voldoet aan het beleid "Kansen uit buiten".

Uit oogpunt van milieu zijn er geen belemmeringen. Omliggende bedrijven worden door de ontwikkeling niet in hun mogelijkheden beperkt. Voor de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is akkoord bevonden door de gemeentelijke ecooloog. De nieuwe woning wordt opgericht op de plaats waar nu de rijhal staat, hierdoor is de grond al verstoord en is er uit oogpunt van archeologie geen bezwaar.

Het onderwerp spuitzones is als volgt onderbouwd:

- Ten westen en zuiden van de nieuwe woonfunctie is op eigen terrein een spuitvrije zone opgenomen;
- Ten oosten van de nieuwe woonfunctie is sprake van bestaande woonfuncties langs de Boxbergerweg. Deze brengen in de huidige situatie al een belemmering met zich mee voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen; de nieuwe woonfunctie maakt deze beperking niet groter;
- Ten noorden van de nieuwe woonfunctie is sprake van een natuurbestemming van ca. 10 m breed die al een buffer vormt tegen de drift van gewasbeschermingsmiddelen. Aangezien deze natuurbestemming zich op grond van een andere eigenaar bevindt en de feitelijke invulling van die natuurbestemming niet vaststaat, voorziet het inrichtingsplan in een aanvullende, groenblijvende windhaag op eigen terrein.

#### *Bevoegdheid*

Het vaststellen en wijzigen van het omgevingsplan is in eerste instantie een bevoegdheid van de gemeenteraad. Deze bevoegdheid kan in delen worden gedelegeerd aan het college.

In het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin de bevoegdheid tot het vaststellen van (een wijziging van) het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college. In onderdeel c van dit besluit is als categorie opgenomen (kort samengevat) "nieuwe ontwikkelingen waarop het adviesrecht van de raad niet van toepassing is".

Uit de "Lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is" (onderdeel A1, punt 3) blijkt dat advies vereist is in gevallen waarin de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing is en maatwerk wordt geleverd voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit die nodig is om de gevraagde ontwikkelingsruimte te compenseren.

In voorliggend geval is de KGO van toepassing maar wordt geen maatwerk geleverd, aangezien zowel de compensatie van de nieuwe woning als de inbreng in de sloopbank voldoen aan het beleid "Kansen uit buiten". Er is derhalve geen sprake van adviesrecht van de raad, en daarmee is er wel

sprake van delegatie aan het college. Uw college is dus bevoegd om dit TAM-omgevingsplan vast te stellen.

#### Financiële consequenties en dekking

Het kostenverhaal is in de anterieure overeenkomst van 22 april 2024 geregeld. Alle kosten, ook van eventuele nadeelcompensatie, komen voor rekening van initiatiefnemers.

#### Openbaarmaking en communicatie

Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan wordt bekend gemaakt door een publicatie in het digitale Gemeenteblad. Vervolgens worden het TAM-omgevingsplan en het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden en degenen die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen.

Het TAM-omgevingsplan treedt in werking na vier weken na de bekendmaking.

#### Aanpak en uitvoering

Na het in werking treden van het TAM-omgevingsplan is het aan initiatiefnemers om, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst, het plan uit te voeren door landschapsontsierende bebouwing te slopen, de nieuwe woning te realiseren en het erf landschappelijk in te passen.

Link naar vastgesteld TAM-omgevingsplan "Randerstraat 34a":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150TAM008-VG01>