

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 37072-2024

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	3 december 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Ruimtelijk kwaliteitsplan Randerstraat 1 Diepenveen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Landschapsplan Randerstraat 1 Diepenveen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Delegatiebesluit Randerstraat 1 Diepenveen</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, Paul Terhorst (adviseur Landschap), adviseurs gemeente Deventer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit tot het herontwikkelen van het perceel aan de Randerstraat 1 te Diepenveen in het kader van de KGO-regeling.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Randerstraat 1 te Diepenveen in het kader van de KGO-regeling, waarbij wij de inhoudelijke beoordeling overlaten aan de adviseurs van de gemeente Deventer.
2. Een delegatiebesluit te nemen om te regelen dat de gemeente Deventer het bevoegd gezag is voor de aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit en het sluiten van de anterieure overeenkomst, onder voorwaarde dat wij instemmingsrecht behouden voordat het besluit wordt genomen op de aanvraag.
3. Initiatiefnemer aanvullend een overeenkomst te laten regelen met aangrenzende eigenaar en eventuele gebruikers van omliggende agrarische gronden over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Randerstraat 1 te Diepenveen. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling de agrarische bedrijfsbebouwing slopen en ter compensatie twee extra woningen realiseren. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan en de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer.

AANLEIDING

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarische erf aan de Randerstraat 1 te Diepenveen. De initiatiefnemers zijn op leeftijd en willen hun erf een nieuwe invulling en toekomst geven voor henzelf en de kinderen. Het erf aan de Randerstraat 1 te Diepenveen is een erf met agrarische bestemming. Het erf is mandelig. De (bedrijfs)woning staat in de gemeente Deventer en de schuren staan in de gemeente Olst-Wijhe. De gemeentegrens loopt dwars door het erf.

De agrarische activiteiten zijn al een aantal jaren beëindigd. Op het erf staan meerdere voormalige agrarische schuren. Deze schuren worden gebruikt voor het hobbymatig hebben en houden van vee. De overige schuren staan leeg of worden gebruikt als caravanstalling. Bij het erf zijn twee percelen agrarische grond in eigendom met een totale oppervlakte van 2,2 ha. Inclusief het erf heeft het plangebied een oppervlakte van 2,33 ha.

De initiatiefnemers willen het agrarische erf gaan transformeren naar een woonerf voor de familie met drie woningen. Het voornemen is om alle schuren op het erf te slopen. De totale oppervlakte van de te slopen schuren is 1.447 m². Ter compensatie van de sloop en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is het plan om een twee-onder-kap te realiseren met inpandige bijgebouwen op het achtererf voor de senioren en één van hun kinderen. De oude (bedrijfs-)woning blijft behouden en gaat na een interne verbouwing bewoond worden door een van de kinderen met gezin. Voor hen zijn twee bijgebouwen gesitueerd; een kapschuur en een steltenberg.

Aangezien het voorgenomen plan niet past binnen het omgevingsplan, is een planologische procedure noodzakelijk.

BEOOGD RESULTAAT

Herontwikkeling van het erf aan de Randerstraat 1 in Diepenveen.

KADER

Omgevingswet
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe
Omgevingsplan gemeente Deventer
Beleid Kansen uit Buiten gemeente Deventer (KGO-beleid)

ARGUMENTEN VOOR

Het erf Randerstraat 1 te Diepenveen heeft in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden' en in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Deventer (bestemmingsplan Buitengebied Deventer) de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het realiseren van twee extra woningen zonder daarbij agrarische activiteit uit te oefenen, is in strijd met het omgevingsplan van beide gemeenten. Om dit mogelijk te maken zal een planologische procedure moeten worden gestart met als uitgangspunt het beleidskader KGO. De KGO is een regeling van provincie Overijssel die eisen stelt aan ontwikkelingen in de groene omgeving.

Het betreft hier een (in te dienen) grondgebiedoverstijgende aanvraag. Op een dergelijke aanvraag wordt beslist door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de activiteit in hoofdzaak zal worden verricht. Kijkend naar dit project is dat uw college.

De Omgevingswet (artikel 5.16) maakt het echter mogelijk om van deze hoofdregel af te wijken. De bevoegdheid kan worden overgedragen aan een ander bestuursorgaan, als dat bestuursorgaan daarmee instemt. In dit geval wordt voorgesteld om de bevoegdheid – bij wijze van delegatie – over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer. Reden hiervoor is dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer in dit specifieke geval beter in staat wordt geacht het besluitvormingstraject te doorlopen. Dit houdt verband met onder andere de ligging van het meest zichtbare deel van het plangebied in de gemeente Deventer en de ambtelijke capaciteit.

Hierbij behoudt uw college nog wel instemmingsrecht op het te nemen besluit en bovendien vindt er veelvuldig afstemming plaats op ambtelijk niveau.

1. Het beleid Kansen uit buiten is de Deventer invulling van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De gemeente heeft een werkwijze ontwikkeld voor de behandeling van dit soort plannen, welke in dit beleid is beschreven. Dit beleid komt in grote lijnen overeen met ons eigen KGO-beleid. Op hoofdlijnen hebben we het plan beoordeeld en aangezien er een forse ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gerealiseerd, kan er ons inziens medewerking worden verleend aan voorliggend initiatief. De woonfunctie is hier veel voorkomend, naast de agrarische functie. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande functies en waarden in de omgeving en de schaal en impact van de ontwikkeling is beperkt. Het totale bouwvolume neemt af (in totaal wordt circa 1447 m² aan schuren gesloopt) en met het plan worden de landschapswaarden versterkt. Aangezien de ruimtelijke kwaliteit aanmerkelijk zal verbeteren, o.a. door de afname van stenen en het versterken van landschapsstructuren, dient het plan naast het eigen belang, uiteindelijk ook het maatschappelijk belang, want met het plan wordt ook de leefbaarheid van het landelijk gebied vergroot. Om die reden kunnen wij instemmen om de verdere beoordeling op detail over te laten aan de adviseurs van de gemeente Deventer.
2. Middels het delegatiebesluit willen we regelen dat de gemeente Deventer het bevoegd gezag is voor deze aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Daarmee beoordeelt de gemeente Deventer alle aspecten van voorliggend plan, stelt de overeenkomsten op en doorloopt de procedure voor het verlenen van de benodigde vergunning. De gemeente Olst-Wijhe heeft nog wel instemmingsrecht en daarnaast is er afstemming tussen de twee gemeenten.
3. Initiatiefnemer regelt aanvullend in een overeenkomst met de aangrenzende eigenaar en gebruikers van omliggende agrarische gronden dat zij tot op een afstand van minimaal 50 meter van de perceelsgrens geen gebruik zullen maken van gewasbeschermingsmiddelen zowel nu als (bij wijze van kettingbeding of kwalitatieve verplichting) voor toekomstige eigenaren én dat dit gebruiksverbod publiekrechtelijk zal worden vastgelegd (door middel van een maatwerkvoorschrift). Hiervoor blijft de gemeente Olst-Wijhe het bevoegd gezag voor haar eigen grondgebied. De aanvullende overeenkomst wordt opgenomen in de bijlage van de anterieure overeenkomst en dient ter onderbouwing bij de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden bijgevoegd.

ARGUMENT TEGEN

Geen.

RISICO'S

De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een intentieovereenkomst gesloten en zal nog een anterieure overeenkomst worden gesloten. Wij zijn geen partij in deze anterieure overeenkomst door het te nemen delegatiebesluit.

FINANCIËN

De kosten liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een intentieovereenkomst gesloten en zal nog een anterieure overeenkomst worden gesloten. Wij zijn geen partij in deze anterieure overeenkomst door het te nemen delegatiebesluit.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

Gemeente Deventer adviseert over participatie volgens hun participatiebeleid. In de intentieovereenkomst is afgesproken dat initiatiefnemer met iedereen voor wie het plan iets gaat betekenen in gesprek gaat. Het is aan de initiatiefnemer om het participatietraject in te vullen en uit te voeren. In het kader van de ruimtelijke procedure wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om bezwaar tegen het plan in te dienen.

COMMUNICATIE

Gemeente Deventer verzorgt eventuele benodigde communicatie over het vergunningtraject. Van het delegatiebesluit moet kennisgeving worden gedaan in het Gemeentebblad.

PLANNING EN UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit via hun contactpersoon bij de gemeente Deventer. De gemeente Deventer stelt daarna de anterieure overeenkomst op. Hiermee moeten wij instemmen, maar zijn wij verder geen partij in. Vervolgens wordt de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gereed gemaakt door de gemeente Deventer. Voordat de BOPA gepubliceerd wordt, moet u hiermee instemmen.