

Participatieplan Rood voor Rood Randerstraat 34A

Aanleiding

Dit participatieplan wordt geschreven na aanleiding van de intentieovereenkomst die gesloten is tussen [REDACTED] (exploitanten) en Gemeente Deventer, getekend op 23-06-2023. Onderdeel van deze overeenkomst is het opstellen van een participatieplan waarin de omgeving van het exploitatiegebied wordt geïnformeerd over het haalbaarheidsonderzoek en de planuitwerking. Dit is geborgd in artikel 6.2 en 6.3 van de intentieovereenkomst.

Kaders voor het opstellen van dit participatieplan zijn beleidsstukken die gemeente Deventer onlangs heeft gepubliceerd:

- Participatiebeleid gemeente Deventer (februari 2023) ¹
- Wegwijzer participatie (Januari 2023) ²

Doel

Het doel van dit participatieplan is om de kennis, ervaringen en wensen van de bewoners in de omgeving van het exploitatiegebied te inventariseren en waar mogelijk mee te nemen in de verdere planuitwerking. Daarnaast wordt, door middel van dit participatieplan de omgeving van het exploitatiegebied geïnformeerd over het haalbaarheidsonderzoek en de planuitwerking.

Het om de kennis, ervaringen en wensen van de omgeving van het exploitatiegebied te inventariseren in de haalbaarheidsfase van de intentieovereenkomst. Om daarmee een compleet voorstel, gedragen door de omgeving van het exploitatiegebied te ontwikkelen.

Participatieplan

Deze alinea wordt vormgegeven conform de richtlijnen die in de “Wegwijzer Participatie” van de gemeente Deventer wordt verstrekt.

Zoals hierboven beschreven is het doel van dit participatieplan het informeren van de omgeving van het exploitatiegebied en het inventariseren van wensen van bewoners in de omgeving van het exploitatiegebied met betrekking tot de verdere planvorming. Het doel is overeenkomstig met de eerste twee stadia van belang die worden genoemd in de “Wegwijzer Participatie” op pagina 4, te weten; “informeren” en “raadplegen”.

Scope:

Om de scope van dit plan te bepalen is geredeneerd vanuit de locatie waar momenteel de manege staat. Tijdens de oriënterende gesprekken met de gemeente is naar voren gekomen dat het wenselijk is om de huidige kavelindeling zo veel mogelijk in stand te houden. Voor deze situatie betekend dit dat het nieuw te realiseren woonhuis op de locatie van de huidige manege zal worden gebouwd. Daarnaast bevindt deze locatie zich centraal op het exploitatie gebied. Vanaf dit punt is gekozen voor een straal van 250 meter, een diameter van 500 meter. Alle woonhuizen die binnen deze diameter vallen zijn in scope van dit participatieplan. De woonhuizen in scope hebben uitzicht op, of kunnen geluiden opvangen vanuit het exploitatiegebied. In Bijlage A zijn drie afbeeldingen weergegeven, de eerste afbeelding is een screenshot van googlemaps waarin het exploitatiegebied inclusief de diameter van 500 meter is weergegeven. Op de tweede afbeelding is, op de afmetingen van de diameter, een cirkel geplaatst om daarmee de woonhuizen in scope te inventariseren. Op de laatste

¹ <https://www.deventer.nl/documenten-participatie/participatiebeleid-gemeente-deventer>

² <https://www.deventer.nl/documenten-participatie/wegwijzer-participatie>

afbeelding is gemarkeerd waar de woonhuizen binnen de scope zich bevinden. De adressen in die binnen de cirkel en daarmee binnen de scope vallen zijn:

- Randerstraat 34 zijn aanwezig geweest (dochter)
- Randerstraat 33 Op de dag zelf afgemeld en wil helpen om het te versnellen
- Randerstraat 36 Zijn aanwezig geweest, vonden het mooie plannen en geen bezwaren.
- Boxbergerweg 58 Niet aanwezig, ook geen afmelding van ontvangen
- Boxbergerweg 97* Zijn niet geweest, ook geen afmelding van ontvangen.
- Boxbergerweg 99* Zijn niet geweest, ook geen afmelding van ontvangen.
- Boxbergerweg 101 Zijn niet geweest, ook geen afmelding van ontvangen.
- Boxbergerweg 103 Zijn niet geweest, hebben wel interesse getoond maar hebben in de ochtend afgemeld via whatsapp. Indien ze geïnteresseerd is wordt ze via de mail op de hoogte gesteld.
- Boxbergerweg 103A Zijn aanwezig geweest, enige bezwaar was of 7 geen windmolen was.
- Boxbergerweg 105 Zijn niet geweest, ook geen afmelding van ontvangen.
- Boxbergerweg 107 Zijn geweest, enkele vragen over tekening gesteld, geen bezwaren.
- Boxbergerweg 109 Zijn geweest, enkele vragen over de plattegrond, geen bezwaren
- Boxbergerweg 111 Zijn geweest, geen bezwaren en wensten ons succes
- Boxbergerweg 111A Zijn geweest, toegevoegd aan de buurtapp geen bezwaren
- Boxbergerweg 113 Zijn geweest, wilde graag op de hoogte gehouden worden
- Boxbergerweg 113A Zijn geweest, geen opmerkingen van gehad, ook geen bezwaren
- Boxbergerweg 115 Zijn niet geweest en hebben zich per mail afgemeld.
- Begunstigde perceel A8344**Zijn aanwezig geweest, geen bezwaren
-

*deze omwonenden zijn na heroverweging (reactie van de gemeente) toegevoegd aan de scope.

** Toegevoegd naar aanleiding van mailwisseling over perceel A8344

Uitnodiging

Om de bewoners in scope te betrekken bij het rood voor rood proces zullen de exploitanten alle bewoners uitnodigen voor een Informatiebijeenkomst. Alle bewoners ontvangen minimaal 6 weken voor de informatiebijeenkomst een schriftelijke uitnodiging. De informatiebijeenkomst is op 2 maart 2024 dus de uitnodigen zullen uiterlijk 20 januari 2024 bezorgd worden. De uitnodigingen worden verzonden na een akkoord van de gemeente Deventer. De bijeenkomst zal plaatsvinden op een zaterdagmiddag tussen 14.00 en 16.00 uur. De uitnodiging die alle bewoners ontvangen is bijgevoegd in Bijlage B.

Informatiebijeenkomst

Tijdens de informatiebijeenkomst gaan de exploitanten in gesprek met alle aanwezigen. Tijdens deze gesprekken worden de wensen en ideeën van de bewoners geïnventariseerd en gedocumenteerd in de alinea: Logboek executie participatieplan. Daarnaast zullen de exploitanten een rondleiding geven over het exploitatiegebied en enkele afbeeldingen (zie Bijlage C) delen om zo een beeld te schetsen van de huidige plannen.

Participatie op een ander moment

In de uitnodiging wordt de bewoners, die niet aanwezig kunnen zijn bij de informatiebijeenkomst, de kans geboden om alsnog met ons in contact te komen om hun wensen te delen en een beeld te krijgen van de planvorming. Dit contact kan per mail, telefonisch of persoonlijk plaats vinden al na wens van de geadresseerde.

Informatiedeling na de bijeenkomst

De geïnteresseerden worden uitgenodigd voor een whatsapp-groep. In deze whatsapp-groep delen de exploitanten periodiek updates over de voortgang van de (plan)ontwikkelingen. Onder geïnteresseerden worden bewoners verstaan die:

- Op de informatiebijeenkomst aanwezig zijn geweest, of:
- Telefonisch contact hebben opgenomen, of:
- Per e-mail contact hebben opgenomen.

Logboek executie participatieplan

In deze alinea wordt, per datum, een beschrijving gegeven van de uitvoering van het participatieplan en de ontvangen input.

31-05-2023: Conform artikel 6.1 van de intentieovereenkomst de gerechtigde van perceel “Diepenveen A8344” schriftelijk geïnformeerd over de mogelijke wijziging van het bestemmingsplan van dit perceel. Deze brief is bijgevoegd in Bijlage D.

28-09-2023: Aanpassing van het participatieplan; De informatiebijeenkomst stond gepland voor 11 november 2023. Nu blijkt dat deze tijdslijnen niet realistisch zijn. Daarom is er voor gekozen om de uitnodigingen voor de informatiebijeenkomst te verzenden na akkoord van de gemeente Deventer. De genodigden ontvangen de uitnodiging minimaal zes weken voor de informatiebijeenkomst.

04-10-2023: Vanmorgen telefonisch benaderd door ██████████, adviseur van de eigenaren van perceel “Diepenveen A8344”. Hij gaf telefonisch aan dat zij geen bezwaren hebben tegen onze plannen maar dat ze wel graag om een gesprek willen om een situatie toe te lichten. Deze situatie betreft het geschil tussen eigenaren van het voornoemde perceel en de eigenaren van het huis, inclusief perceel, van de Randerstraat 36. Eigenaren van het perceel uitgenodigd op 20 november 2023 om in gesprek te gaan.

20-10-2023: Vanmorgen heeft het gesprek tussen ██████████, eigenaren van het perceel “Diepenveen A8344” en de initiatiefnemers plaatsgevonden. Hierin heeft Harry ten Have het geschil uitgelegd. Samengevat behelst dit: Tijdens de verkoop “Diepenveen A8344” is er onduidelijkheid ontstaan over de erfgrans. In dit geschil wordt bemiddeld door ██████████. De actuele status (vanuit hun perspectief) is dat er geen medewerking is van de makelaar en notaris is om zijn fout te herstellen en de kopers niet meewerkten. Daarom zien zij de noodzaak om een klacht in te dienen bij de verzekeraar van makelaars en een rechtszaak aan te spannen tegen de makelaar en de kopers. De situatie, inclusief tekening, wordt verder toegelicht in Bijlage E. Voor nu zijn er vanuit de eigenaren van het perceel geen bezwaren tegen onze plannen en is het omzetten van de bestemming van het perceel (van “manege” naar wonen”) ook geen bezwaar. Dit is tevens via de mail bevestigd door ██████████ aan de initiatiefnemers per mail op 23-11-2023.

15-11-2023: op 13-11-2023 is de reactie van de gemeente ontvangen op alle documenten. Onderdeel van de reactie zijn adviezen voor het Participatieplan. Deze adviezen (het ook uitnodigen van bewoners aan de boxbergerweg 97 en 99 en het in de uitnodiging aan de bewoners duidelijk uit te leggen wat het doel van de intentieovereenkomst is) zijn verwerkt in het participatieplan.

23-11-2023: Naast de bevestiging per mail over het akkoord op het wijzigen van het bestemmingsplan van perceel A8344 (zie 20-10-2023) werd er ook gesproken over het “verbeeldingsplan”. Dit is tijdens het gesprek op 20-10-2023 niet ter sprake gekomen maar in reactie op de mail hebben de initiatiefnemers de begunstigde van het perceel eveneens uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. De mailwisseling is bijgevoegd in bijlage F.

02-01-2024: Op deze datum is de mailwisseling met ██████████ bijgevoegd in bijlage F. Daarnaast zijn de uitnodigingen voor de informatiebijeenkomst definitief gemaakt. Met als uiterste bezorgdatum 20 januari en de datum van de bijeenkomst is vastgesteld op 2 maart.

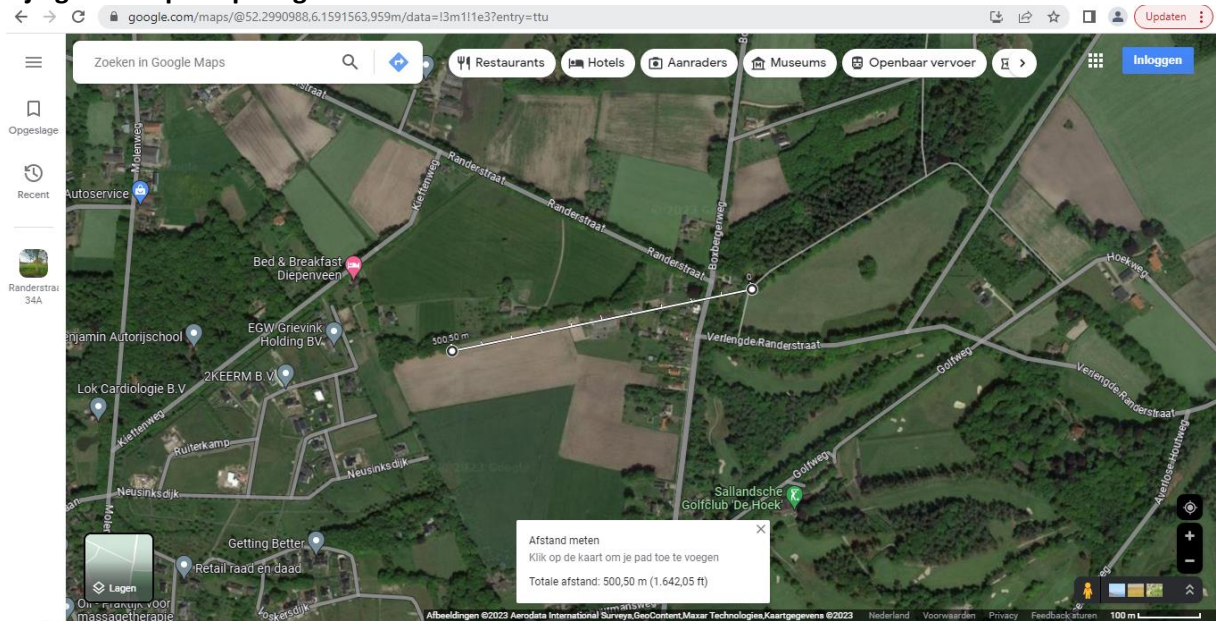
15-01-2024: Op 14-01-2024 zijn de uitnodigingen bezorgd bij alle buurtbewoners in de omgeving. Tijdens het bezorgen kwamen we tot de conclusie dat Boxbergerweg 58 en 109 niet op de lijst stonden, maar wel binnen de scope vallen. Daarom zijn bij deze twee adressen ook de uitnodigingen bezorgd. Daarnaast is op 15 januari, per mail, de uitnodiging voor de participatiebijeenkomst ook verzonden naar de eigenaren van perceel A8344.

28-01-2024 en 04-02-2024: Op deze data zijn er twee reacties via de mail gekomen op onze uitnodigingen voor de informatiebijeenkomst. De reacties inclusief antwoord zijn bijgevoegd in bijlage.

02-03-2024: Op deze dag heeft de informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de buurt. In totaal zijn er 14 buurtbewoners aanwezig geweest en er is één buurtbewoner langskomen om zich af te melden. De buurtbewoners hebben een kopje koffie thee en een koek gekregen bij ontvangst. Uiteindelijk kwamen alle mensen tegelijk binnen dus zijn we met een presentatie begonnen. Hierin is het proces toegelicht, is de meest actuele plattegrond (inclusief biodiversiteit) gedeeld en daarna een paar sfeerimpressies weergegeven. Tijdens het gesprek hing er een informele sfeer en werden er veel verduidelijkende vragen gesteld over de plattegrond. Vragen gingen vooral in op wat iets betekenden hoe dit er uit kwam te zien. Twee vragen die gesteld zijn: 1) wordt er in het weiland (11 op de plattegrond) ook gebouwd? Hierop is het antwoord: Nee. 2) Indien er bij punt 7 geen windmolens komen is er geen bezwaar. Het antwoord hierop is eveneens dat dit niet het geval is en er een eik komt te staan. Vanuit Boxbergerweg 113 kwam de vraag of wij de buurt konden blijven updaten, op advies van een andere buurtbewoner zijn [REDACTED] toegevoegd aan de buurtapp om hierin een update over de volgende fase te kunnen geven. De bewoners van Randerstraat 34 konden zelf niet aanwezig zijn dus hun dochter was aanwezig. Met haar is afgesproken dat zij de plannen deelt met haar ouders en indien er vragen zijn of ze graag een verdere toelichting willen de initiatiefnemers bij hen langs zullen komen om deze toelichting te geven. Na de presentatie is er een korte rondgang geweest over het terrein gegeven. Hierin is door de initiatiefnemers een beeld geschetst van de toekomstige situatie. Tijdens deze rondgang zijn er enkele verduidelijkende vragen gesteld over het terrein en de vervolgstappen van het totale proces. Gedurende de bijeenkomst is er meerdere malen gevraagd of er bezwaren of zorgen waren bij buurtbewoners. Dit was niet het geval en wensten alle buurtbewoners ons succes. De enige vraag die wij kregen is of wij de volgende stappen in het proces konden delen en dit zullen wij gaan doen in de buurtapp waarin wij deze dag zijn toegevoegd. Op pagina twee is per adres aangegeven of ze aanwezig waren en of/welke vragen ze hebben gesteld. Daarnaast is ook vastgelegd of ze zich hebben aangemeld/afgemeld. In bijlage H zijn de foto's van de bijeenkomst weergegeven.

03-03-2024: Bijlage C aangepast naar de beelden die zijn gedeeld op de informatiebijeenkomst. In bijlage H zijn de foto's van de informatiebijeenkomst bijgevoegd. Op verzoek van de gemeente is er een apart verslag gemaakt van de informatie bijeenkomst (verzoek ontvangen op 23-02-2024). Dit verslag is bijgevoegd in Bijlage I.

Bijlage A: Scope bepaling



Screenshot googlemaps inclusief diameter van 500 meter gemeten vanaf exploitatielocatie.



Screenshot inclusief scope van 500 diameter.



Screenshot inclusief markeringen waar de woningen in scope zich bevinden.

Bijlage B: Uitnodiging bewoners

Geachte meneer/mevrouw,

Wij ([REDACTED]) hebben een intentieovereenkomst getekend met de gemeente Deventer over het toepassen van de Rood-voor-Rood³ regeling aan de Randerstraat 34-A te Diepenveen. Het doel van deze intentieovereenkomst is de haalbaarheid van het plan onderzoeken en het plan verder uitwerken. Daarbij is de input van omwonenden belangrijk. Daarnaast betekent dit dat wij een impuls willen geven aan het erf en de biodiversiteit door middel van het plaatsen van inheemse plantensoorten. Ook zal het bestaande manege gebouw plaatsmaken voor één extra woning op het erf.

Omdat u in de directe omgeving (hemelsbreed binnen 250 meter) van de manege woont willen wij u uitnodigen. Wij zijn benieuwd naar uw ideeën over de omgeving en hoe wij uw ideeën kunnen meenemen in onze planvorming. Daarnaast willen wij u graag de locatie laten zien, evenals een impressie van onze plannen. Wij gaan graag met u in gesprek op zaterdagmiddag **2 maart 2024**. U bent welkom voor een hapje en een drankje tussen **14.00 uur en 16.00 uur** aan de **Randerstraat 34-A**.

Mocht u niet in de gelegenheid zijn om 2 maart aanwezig te zijn, maar wilt u wel met ons in gesprek gaan. Dan kunt u via onderstaande gegevens contact met ons opnemen:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

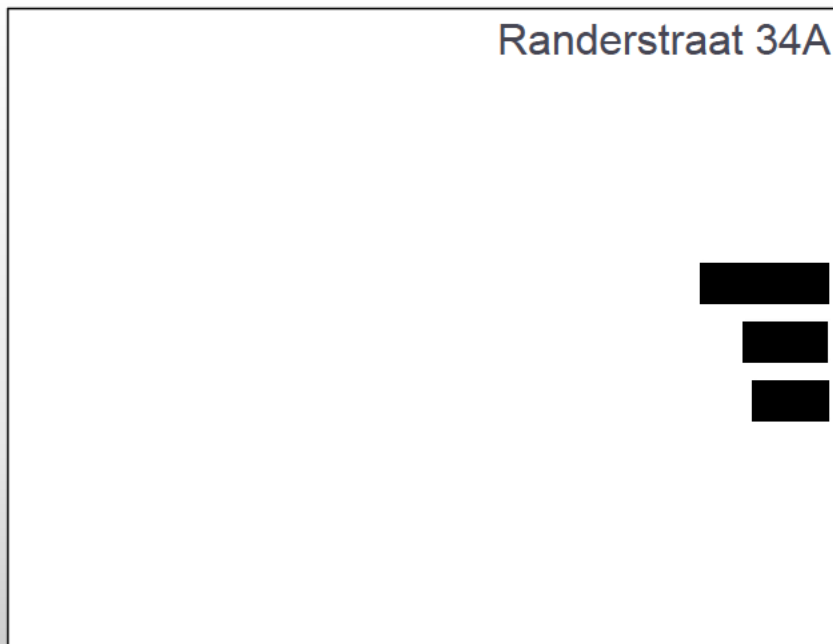
Mocht u nog vragen hebben neem dan gerust contact met ons op.

Wij kijken uit naar deze ontmoeting op 2 maart,
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

³ <https://www.deventer.nl/kansenuitbuiten>

Bijlage C: Sfeerimpressie



stap 1

Melding

U meldt zich bij de gemeente. De gemeente informeert u over de mogelijkheden.

stap 2

Eerste beoordeling en verkenning van de mogelijkheden

- Beoordeling: de gemeente bezoekt de ontwikkellocatie en eventueel de inbrenglocaties om te beoordelen of sprake is van landschapsontsiende bebouwing.
- Verkenning: de gemeente verkent met u de kansen om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen.
- Controle: zo nodig controleert de gemeente de geldigheid van sloopmeters uit de Sloopbank.

stap 3

Haalbaarheidsonderzoek en ontwerp

Als de eerste beoordeling positief is, stelt de gemeente een overeenkomst op. Alle partijen ondertekenen deze. Er staat in dat u de haalbaarheid van uw plannen onderzoekt en dat u voor alle betrokken erven een erfinrichtingsplan maakt. Het plan beschrijft:

- de locatie en het uiterlijk van de compensatiewoning volgens de erfstructuur;
- de kwaliteitsinbreng voor bijvoorbeeld landschap, cultuurhistorie en ecologie;
- de landschappelijke inpassing en verbetering van het erf.

De gemeente brengt kosten in rekening.

stap 4

Overeenkomst

Als de gemeente het eens is met het plan en aan alle voorwaarden is voldaan, stelt de gemeente een tweede overeenkomst op. Hierin staan alle afspraken uit de voorfase. Ook staat erin dat de gemeente zich zal inspannen om het bestemmingsplan te herzien. Alle partijen ondertekenen de overeenkomst. De gemeente brengt kosten in rekening.

stap 5

Aanvraag herziening

U dient bij de gemeente een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan in.

stap 6

Procedure herziening

De gemeente doorloopt de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan.

stap 7

Uitvoering van het plan

- Sloop: na de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan sloopt u de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het erf en eventueel op de inbrenglocaties.
- Intrek vergunningen: eventuele nog geldende bouw- of milieuvergunningen laat u intrekken.
- Aanvraag omgevingsvergunning: ook vraagt u een omgevingsvergunning voor het bouwen van de compensatiewoning aan.

stap 8

Sloop en bouw

Na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en verlening van de omgevingsvergunning, kunt u de compensatiewoning bouwen.

stap 9

Uitvoering van de erfinrichting

Binnen de afgesproken termijn na verlening van de omgevingsvergunning richt u het erf in zoals vastgelegd in de overeenkomst en in het bestemmingsplan. De gemeente controleert hierop en spreekt u erop aan als u de afspraken niet nakomt.



1 Bestaande woning
2 Bijgebouwen voor beide woningen (twee keer 100 m²)
3 Compensatiewoning (max 750 m³)
4 Notengard met zomereik en walnoot
Quercus Robur en *Juglans Regia*
 Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek), onderlinge afstand 6 meter
 Aantal: zes stuks.

5 Gemengde haag (bloemen en bessen)
 Lengte van de haag: 36 m¹ = 290 st
 Plantwijze: dubbele plantrij, 4 stuks/m¹
 Leveringskwaliteit plantmateriaal: bospiantsoen 80-120 cm
 Sortiment:
 20% *Crataegus laevigata* Meidoorn
 20% *Prunus spinosa* Sleedoorn
 20% *Cornus mas* Gele komoelje
 20% *Ligustrum vulgare* Wilde figuier
 20% *Rosa canina* Hondсроos

6 Kruidenrijk grasland
 Kruidenmengsel: zie staalkaarten.

7 Solitaire zomereik
Quercus Robur
 Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek), solitair
 Aantal: negen stuks.

8 Vogelbosje met inheemse bomen en struikvormers
 Te boplant oppervlakte: 92 m²
 Plantafstand: 100 x 100 cm
 Plantverband: vrije keus
 Aanplantmaat: bospiantsoen 80-120 cm, plantafstand 100 x 100 cm
 Sortiment:
 10% *Cornus mas* Gele komoelje
 10% *Corylus avellana* Hazelaar
 10% *Prunus spinosa* Sleedoorn
 10% *Sambucus racemosa* Trosvlier
 10% *Ribes nigrum* Zwarte bes
 10% *Ribes rubrum* Rode bes
 10% *Rosa canina* Hondсроos
 10% *Rosa micrantha* Kleinbloemige roos
 10% *Sorbus aucuparia* Wilde lijsterbes
 10% *Viburnum opulus* Gelderse roos

9 Versterken houtsingel
 Te boplant oppervlakte: circa 700 m²
 Plantverband: vrije keus
 aanplantmaat: bospiantsoen 80-120 cm, plantafstand: 125x125 cm
 Sortiment
 Bomensoorten:
 10% *Arnus glutinosa* Els
 10% *Betula pendula* Rune berk
 30% *Quercus robur* Ierlandse eik
 Struiksoorten:
 5% *Cornus mas* Gele komoelje
 5% *Crataegus laevigata* Tweestijle meidoorn
 10% *Corylus avellana* Hazelaar
 5% *Prunus spinosa* Sleedoorn
 10% *Sorbus aucuparia* Lijsterbes
 10% *Viburnum opulus* Gelderse roos
 Verrijkselment, aan te planten in de randen:
 3% *Malus sylvestris* Wilde Appel
 3% *Prunus Roggeperum*
 4% *Rosa avensis* Bosroos
 Kruidensoen: zie staalkaarten.

10 Grasland/gazon
 De gronden rondom de woning worden ingericht als gemaaid gras (frequent gemaaid gazon).
 De gronden op grotere afstand worden ingericht als grasland (niet frequent gemaaid)

11 Grasland voor veer
12 Waterberging met capaciteit van 30 m³

Natuurinclusief bouwen

A Nestgelegenheden Huismus (in groepen van twee kasten)
 Er worden vier nestgelegenheden voor huismus geplaatst in groepen van twee. In vieropening een op noordzijde, op minimaal 2,5 meter hoog geplaatst.

B Nestkast voor Steenuil
 Er wordt in een bestaande boom, nabij een zaardenweide, op een dikke boomtak op minimaal twee meter hoogte en met een vrije aanvlucht een nestkast voor steenuil aangelegd.

C Nestgelegenheden Spreeuwen grasland
 Er worden twee nestgelegenheden voor Spreeuwen geplaatst (vold inbouwkast). Kasten worden niet naast elkaar geplaatst, maar met enige tussenruimte en 2,5 meter hoog geplaatst met de inopening naar het noorden.

D Voorzieningen voor kleine marterachtigen
 Voorzieningen voor kleine marterachtigen door takkenruilen in een huisingsel.

E Aanplant haag
 Aanplant haag op het erf die gedurende wordt (jaarlijkse snoei, waarbij de haag tenminste 100 cm hoog en 50 cm breed moet blijven).

F Aanleg solitaire bomen en vogelbosje
 Te passen stroeige soorten bomen en struiken waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en besdragende bomen/struiken), zie onder 7 en 8 voor sortiment.

G Aanplant van houtsingel
 Aanplantversterking van houtsingel of houtsingel, zie onder 9 voor sortiment.

H Insectenhotel
 Insectenhotel van minimaal 1 meter bij 1 meter plaatsen op zuidzijde/west.









Bijlage D: Brief gerechtigde perceel "Diepenveen A8344"

Zwolle, 31-05-2023

Geachte [REDACTED]

Middels deze brief willen wij u informeren over het perceel, kadastraal bekend als "Diepenveen A8344", waarvan u, conform het kadaster, de gerechtigde bent.

Wij ([REDACTED]) zijn ons aan het oriënteren op het toepassen van de Rood-voor-Rood1 regeling aan de Randerstraat 34-A te Diepenveen (<https://www.deventer.nl/kansenuitbuiten>). Samengevat betekent dit dat wij een impuls willen geven aan het erf en de biodiversiteit door middel van het plaatsen van inheemse plantensoorten. Ook zal het bestaande manege-gebouw plaatsmaken voor één extra woning op het erf. Over deze plannen zijn wij momenteel met de gemeente in gesprek.

Eén van de stappen die wij moeten nemen is het wijzigen van het bestemmingsplan van het erf aan de Randerstraat 34-A. Conform de gemeente heeft uw perceel dezelfde bestemming als het erf aan de Randerstraat 34-A. Het is ons niet duidelijk hoe dit in het verleden zo heeft kunnen ontstaan. Wanneer wij goedkeuring krijgen vanuit de gemeente zal de manege gesloopt worden en daarmee ook de vergunning voor de manege komen te vervallen. Vervolgens zal de bestemming op het erf, waarschijnlijk, een woonbestemming krijgen.

De gemeente heeft ons verzocht om u te informeren over het feit dat, wanneer onze voorstellen worden goedgekeurd, het bestemmingsplan van uw perceel ook wordt aangepast, naar dezelfde bestemming als het erf aan de Randerstraat 34-A. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat deze wijziging voor u geen directe gevolgen heeft.

Wij kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft naar aanleiding van deze brief of onze plannen. Hiervoor kunt u contact opnemen met ons via de mail [REDACTED] of telefonisch [REDACTED]. Een persoonlijk gesprek kan natuurlijk ook, neemt u dan ook contact met ons op via bovenstaande contactgegevens?

Zoals aangegeven is het voor ons niet duidelijk hoe het komt dat uw perceel, dezelfde bestemming heeft als de Randerstraat 34-A. Mocht u hier meer informatie over willen ontvangen willen wij u vragen contact op te nemen met dhr. W. Bogers van de gemeente Deventer, hij is onze contactpersoon.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Bijlage E: Geschil Randerstraat 36 (Diepenveen A8344)

Op 20-10-2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers van het Rood voor Rood traject () en de eigenaren, inclusief adviseur, van het perceel Diepenveen A8344. Op 31-05-2023 hebben initiatiefnemers een brief gestuurd naar de eigenaren over de bestemmingsplanwijzigingen van het perceel, zie Bijlage D. Naar aanleiding van deze brief heeft het gesprek op 20-10-2023 plaatsgevonden.

In het gesprek hebben de eigenaren, via hun adviseur, het geschil toegelicht omtrent het perceel Diepenveen A8344. Onderstaande toelichting is gebaseerd op de informatie verstrekt door eigenaren en adviseur en is niet voorgelegd aan de tegenpartij.

In oktober 2020 is de Randerstraat 36 overgedragen van de verkopers (tevens eigenaren van Diepenveen A8344) naar de kopers. Hierbij is een nieuwe kadastrale grens gesteld waarbij de verkopers een gedeelte van de grond aanhouden om in de toekomst een woning op te bouwen.

De adviseur heeft aangegeven dat de erfgrans is besproken tussen koper en verkoper in aanwezigheid van een medewerker van het kadaster. De makelaar heeft tijdens het opstellen van de koopovereenkomst een andere, handgetekende, plattegrond gebruikt. Hierbij is een verschil ontstaan van ongeveer 600M2. Deze situatie is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het gele en groene vlak samen vormen het verschil tussen de grens die is vastgelegd door het kadaster en de grens die in de koopovereenkomst staat.



De eigenaren van het perceel hebben, met behulp van hun adviseur, geprobeerd om dit op te lossen. Een van de voorstellen is geweest om het stuk grond te verdelen tussen de verkopers en kopers. Op

basis van bovenstaande tekening zou het gele vlak dan aan de kopers toekomen en het groene vlak aan de verkopers/eigenaren van Diepenveen A8344 toekomen. In de koopovereenkomst is eveneens het recht van overpad (vanaf de Randerstaat naar perceel Diepenveen A8344 opgenomen.

Naar mening van de eigenaren en de adviseur hebben beide partijen weinig tot geen moeite gedaan om het geschil op te lossen. Daarom hebben ze besloten de situatie voor te leggen aan de verzekeraar van de makelaar en om een rechtelijke procedure te starten tegen de makelaar en de eigenaren. Op het moment van de afspraak is het nog onduidelijk wat het oordeel is van de verzekeraar en de rechtbank omtrent deze kwestie.

In het gesprek werd ook stilgestaan bij een mogelijk scenario waarbij de rechtbank beslist dat grond toebehoort tot de kopers en het recht van overpad komt te vervallen. In die situatie kan het zijn dat de eigenaren van Diepenveen A8344 met initiatiefnemers in contact treden om ontsluiting van het perceel, via recht van overpad te bespreken. De adviseur verwacht dat een nieuwe ontsluiting van het perceel op de randerstraat moeilijk te realiseren is. Een eventuele optie voor ontsluiting van het perceel zou dan via de oprit van de initiatiefnemers kunnen zijn. Hier is inhoudelijk nog niet over gesproken.

Bijlage F: Mailwisseling Harry ten Have.

RE: Akkoord wijz bestemming perceel

G

Groenadviesbureau H.A ten Have [REDACTED]

Aan:U

CC: [REDACTED]

Di 28-11-2023 12:44

[REDACTED]

Met belangstelling zien we de uitnodiging tegemoet.

Met vriendelijk groet,

[REDACTED]

Groenadviesbureau H.A. ten Have

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 27 november 2023 20:18

Aan: Groenadviesbureau H.A ten Have [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Akkoord wijz bestemming perceel

Hoi [REDACTED]

Bedankt voor de bevestiging per mail.

Tijdens het gesprek (20 oktober 2023) hebben wij gesproken over het geschil wat er speelt op het perceel (A8344). Daarnaast hebben we besproken dat, wanneer de rechtszaak is afgerond, jullie contact met ons opnemen om het eventuele recht van overpad verder te bespreken, indien dit nog opportuun is.

Over het verbeeldingsplan hebben we niet gesproken maar wij zijn van plan om mevrouw Kruitbosch en meneer Saris, net als de overige burens, uit te nodigen voor de informatiebijeenkomst waarbij wij onze plannen en ideeën zullen delen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Van: [Redacted]
Verzonden: donderdag 23 november 2023 09:39
Aan: [Redacted]
Onderwerp: Fwd: Akkoord wijz bestemming perceel

Goedemorgen [Redacted]

zie onderstaande mail ter kennisname.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] - *Landschapsontwerper / Adviseur ruimtelijke ordening*

[Redacted]

[Redacted]



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

[Bezoek onze website](#)

| [Volg ons op LinkedIn](#)

Privacy statement: In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.

Disclaimer: De inhoud van dit bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerden. Gebruik van de inhoud van dit bericht door anderen zonder toestemming van BJZ.nu is onrechtmatig. Mocht dit bericht ten onrechte bij u terecht komen, dan verzoeken wij u dit direct te melden aan de afzender en het bericht te vernietigen. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemene voorwaarden: Op alle offertes en overeenkomsten tussen u en BJZ.nu B.V. zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Voor de algemene voorwaarden wordt verwezen naar; <https://www.biz.nu/documents/algemene-voorwaarden.pdf>

----- Forwarded message -----

Van: Groenadviesbureau H.A ten Have [REDACTED]

Date: do 23 nov 2023 om 09:29

Subject: Akkoord wijz bestemming perceel

To: [REDACTED]

Dag [REDACTED]

In overleg en afstemming met [REDACTED] eigenaar van perceel Diepenveen A 8344 hierbij akkoord conform voorstellen Gemeente Deventer ([REDACTED]) de bestemming aan te passen. We zien met belangstelling de aangepaste verbeeldingskaart tegemoet. Graag voorafgaand aan de ter inzage legging nog aan ondergetekende en de eigenaar voorleggen/communiceren.

Met vriendelijk groet,

[REDACTED]

Groenadviesbureau H.A. ten Have

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage G

Van: [REDACTED]
Verzonden: Sunday, January 28, 2024 4:13:33 PM
Aan: Nienke [REDACTED]
Onderwerp: Re: 2 maart

Dag [REDACTED]

Wat leuk dat je aanwezig bent, tot 2 maart.

Groetjes [REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: Sunday, January 28, 2024 2:38:01 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: 2 maart

Hallo [REDACTED] dank voor jullie uitnodiging . Ik ben benieuwd naar jullie plannen en kom graag 1 maart.

Groeten

[REDACTED]

Bbw 113

Verstuurd vanaf mijn iPad

Van: [REDACTED]
Verzonden: Monday, February 5, 2024 5:14:06 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re:

Dag [REDACTED]

Bedankt voor jullie mail. Mochten jullie nog vragen hebben dan kunnen jullie altijd contact met ons opnemen.

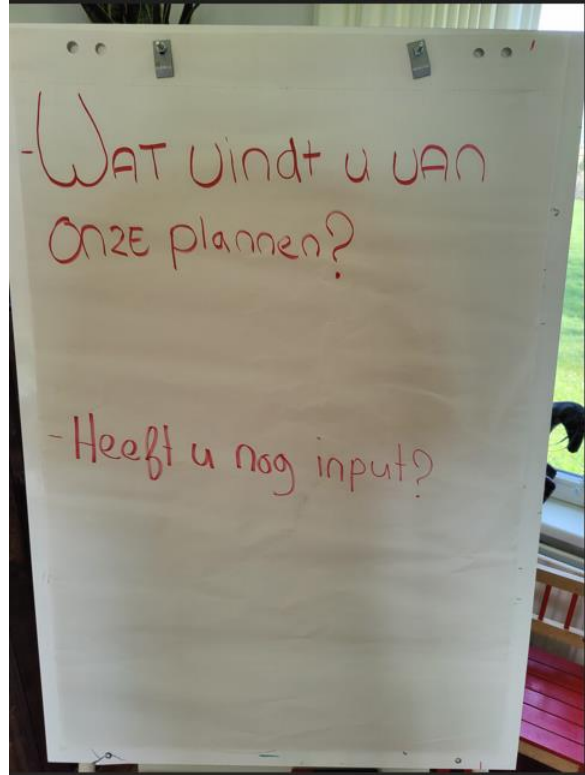
[REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: Sunday, February 4, 2024 11:51:45 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp:

██████████ bij deze wilden wij ons afmelden voor 2 maart ivm 2
verjaardagen. ██████████

Bijlage H





Bijlage I Verslag informatiebijeenkomst

Op 2 maart 2024 heeft de informatiebijeenkomst plaatsgevonden aan de Randerstraat 34A.

Hieronder wordt een overzicht weergegeven van alle genodigden met daarbij of ze wel/niet aanwezig zijn geweest bij de bijeenkomst en of ze vragen/opmerkingen hadden:

- Randerstraat 34 zijn aanwezig geweest (dochter).
- Randerstraat 33 Op de dag zelf afgemeld en wil helpen om het proces te versnellen.
- Randerstraat 36 Zijn aanwezig geweest, vonden het mooie plannen en geen bezwaren.
- Boxbergerweg 58 Niet aanwezig, geen afmelding van ontvangen
- Boxbergerweg 97 Zijn niet geweest, geen afmelding van ontvangen.
- Boxbergerweg 99 Zijn niet geweest, geen afmelding van ontvangen.
- Boxbergerweg 101 Zijn niet geweest, geen afmelding van ontvangen.
- Boxbergerweg 103 Zijn niet geweest, hebben wel interesse getoond maar hebben in de ochtend afgemeld via whatsapp. Aangeboden de powerpoint presentatie via de mail toe te sturen en bij vragen verder toe te lichten.
- Boxbergerweg 103A Zijn aanwezig geweest, enige bezwaar/vraag was of 7 geen windmolen is. Dit is niet het geval.
- Boxbergerweg 105 Zijn niet geweest, ook geen afmelding van ontvangen.
- Boxbergerweg 107 Zijn geweest, enkele vragen over tekening gesteld, geen bezwaren.
- Boxbergerweg 109 Zijn geweest, enkele vragen over de plattegrond, geen bezwaren.
- Boxbergerweg 111 Zijn geweest, geen bezwaren en wensten ons succes.
- Boxbergerweg 111A Zijn geweest, hebben ons toegevoegd aan de buurtapp geen bezwaren.
- Boxbergerweg 113 Zijn geweest, wilde graag op de hoogte gehouden worden.
- Boxbergerweg 113A Zijn geweest, geen opmerkingen van gehad, ook geen bezwaren
- Boxbergerweg 115 Zijn niet geweest en hebben zich per mail afgemeld.
- Begunstigde perceel A8344 Zijn aanwezig geweest, geen bezwaren.

In totaal zijn er 14 personen aanwezig geweest en daarnaast is er één persoon geweest die zich op de dag zelf fysiek heeft afgemeld.

Vanuit de deelnemers aan de informatiebijeenkomst zijn er geen bezwaren met betrekking tot de plannen. Tijdens de bijeenkomst is er, aan de hand van een presentatie (zie bijlage C van het participatieplan) een beeld gegeven van het Rood-voor-Rood-Proces, de meest actuele plattegrond met alle beoogde biodiversiteit impulsen en enkele sfeerimpressies.

Randerstraat 34 was niet in de gelegenheid om zelf aan te sluiten daarom is hun dochter gekomen. Zij gaat de plannen met haar ouders delen. Daarnaast hebben de initiatiefnemers aangeboden om de plannen nog een keer bij hen thuis toe te lichten.

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn de volgende inhoudelijke vragen gesteld en beantwoord:

Vraag: Komt er op 11 (het huidige weiland) ook iets van bebouwing of zijn daar plannen voor?

Antwoord: Nee, er zijn onvoldoende sloopmeters om twee extra woningen te creëren en die wens is er ook niet. Dus dat gaat niet gebeuren.

Vraag: Komt er bij punt zeven géén windmolen?

Antwoord: Nee, op basis van de plattegrond hebben we aangegeven dat dit om eik gaat die daar geplaatst gaat worden.

Antwoord van de vragensteller: Helemaal goed, dan hebben wij geen bezwaar tegen de plannen.

Vraag: In jullie plannen wordt er veel aan ecologische maatregelen getroffen, waarom is dat zo?

Antwoord: Dit is tweeledig, tijdens het proces kwamen de initiatiefnemers tot de conclusie dat het relatief eenvoudig is om bijdrage te leveren aan de lokale dieren. Daarnaast is ook benoemd dat het een verplicht onderdeel is van de Rood-voor-Rood-regeling.

Vraag: Komt er in de toekomst een dakkapel op het dak?

Antwoord: Nee, er is nog geen definitief ontwerp van het huis maar een dakkapel past niet bij de uitstraling van een schuurwoning. Daarnaast zijn wij een jong gezin en hebben wij de ruimte van een dakkapel niet nodig.

Vraag: Laten jullie het weten als de fase van slopen en bouwen aanbreekt?

Antwoord: Ja, dat zullen wij doen. Dit zullen wij doen in de whatsappgroep van de buurt waar wij aan zijn toegevoegd.

Verder zijn er tijdens de bijeenkomst enkele vragen gesteld over het proces, vragen zoals “Hoelang zijn jullie al bezig?” en “Wanneer verwachten jullie dat het af is?”. Daarnaast zijn er vragen gesteld over de verduidelijking van de plattegrond, bijvoorbeeld “wat betekend nummer 11?” en “wat is nummer 7”. Deze vragen zijn allemaal tijdens de bijeenkomst beantwoord en toegelicht maar niet individueel meegenomen in dit verslag omdat dit geen input op de plannen betreft of tot zorgen leidt bij de omwonenden.

Tijdens de bijeenkomst hing er een ontspannen sfeer, veel omwonenden kennen elkaar al en vonden het leuk elkaar weer te zien. Enkele foto's van de bijeenkomst zijn weergegeven in Bijlage H van het participatieplan. Daarnaast werd er veelal aangegeven dat mensen het mooie plannen vinden, ons succes wensen en het ook leuk vinden dat er een jong gezin in de buurt komt wonen. Vanuit de initiatiefnemers is meerdere malen de vraag gesteld of er nog onduidelijkheden zijn, of dat er nog zorgen zijn die mensen wilden delen of dat er verzoeken zijn om bepaalde dingen te wijzigen. Hierop is geen reactie gekomen vanuit de genodigden.

De omwonenden hebben geen verzoeken gedaan om wijzigingen in de plannen door te voeren, dus er worden op basis van de participatiebijeenkomst geen wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de plannen.