

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 2-12-2025
Notanummer	: 2025-990
Datum	: 2-12-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	:

Parafering

24-11-2025: Teamleider Projectadvisering24-11-2025: Wethouder25-11-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling

Agendering

- * 27-11-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
- * 26-11-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

2-12-2025

B & W d.d.: 2-12-2025

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10" voor het perceel Wetermansweg 10 te Diepenveen
2. In te stemmen met het ontwerp vaststellingsbesluit voor het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10"
3. Het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10" ter inzage te leggen conform artikel 16.30 Omgevingswet

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

Inleiding

Het perceel Wetermansweg 10 te Diepenveen vormt samen met een ongenummerd perceel verderop aan de Wetermansweg één agrarisch bouwvlak. Het zijn gescheiden locaties die in het omgevingsplan als één zijn aangemerkt. Op het perceel Wetermansweg 10 staat enkel een agrarische bedrijfswoning; op het andere perceel staat een (deel van een) agrarische bedrijfsloods. Initiatiefnemer is eigenaar van het agrarische bedrijfsperceel en samen met zijn echtgenote eigenaar van de bedrijfswoning. Zij bewonen de bedrijfswoning maar hun oudste zoon exploiteert feitelijk het agrarisch bedrijf. Vooruitlopend op een eventuele mantelzorgsituatie wil initiatiefnemer de woning verkopen aan zijn jongste zoon. Om dit mogelijk te maken wil hij de agrarische bedrijfswoning afsplitsen van het perceel met de bedrijfsloods, en de bedrijfswoning omzetten in een reguliere woning.

Afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst van 5 november 2025. Ter uitvoering hiervan wordt uw college voorgesteld in te stemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 222 Wetermansweg 10.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een wijziging van het omgevingsplan zodat de agrarische bedrijfswoning Wetermansweg 10 te Diepenveen wordt losgekoppeld van de rest van het bedrijfsperceel en als reguliere woning bewoond kan worden.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht
- * Omgevingswet
- * Omgevingsverordening Overijssel 2024
- * Anterieure overeenkomst van 5 november 2025 (nota 2025-831)

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM019-OW01 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).

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer heeft de omgeving van zijn locatie laten participeren. Hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Gezien de korte tijd tussen het sluiten van de anterieure overeenkomst en nu en het belang om dit plan nog als TAM-IMRO te kunnen publiceren, heeft er nog geen vooroverleg met de provincie en het waterschap plaatsgevonden. Dit zal plaatsvinden tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Gezien de aard en omvang van het plan is op voorhand de verwachting dat provincie en waterschap geen bezwaren zullen hebben. Eventuele reacties kunnen worden betrokken bij de vaststelling van de wijziging Omgevingsplan.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

Het plan voorziet niet in feitelijke veranderingen op het erf. Op het perceel Wetermansweg 10 vinden in de huidige situatie al geen agrarische bedrijfsactiviteiten plaats. Het perceel is geheel ingericht voor de agrarische bedrijfswoning met bijgebouw en tuin. Het perceel met de woning zal in de toekomst los van het agrarisch bedrijf bewoond kunnen worden. De agrarische bedrijfsactiviteiten vinden op dit moment enkel plaats op het gekoppelde perceel.

De percelen maken deel uit van een cluster van percelen op de hoek van de Wetermansweg en de Heldermaansweg, met voornamelijk de functie 'Wonen' waarbinnen in meerdere of mindere mate sprake is van beroepen of bedrijven aan huis en de in het omgevingsplan toegestane nevenfuncties. In de bredere omgeving liggen enkele agrarische bedrijven, waarvan de dichtstbijzijnde is gelegen op ca. 160 m afstand. Op zo'n 50 m afstand van het perceel Wetermansweg 10 is een klein agrarisch bouwvlak gelegen waar een schuur staat maar waar momenteel geen sprake is van een agrarisch bedrijf; de eigenaar is voornemens de schuur te slopen en het bouwvlak op te heffen. Verder is op ca. 100 m ten oosten van de Wetermansweg

10 de spoorlijn Deventer-Zwolle gelegen. Het gehele gebied bevindt zich in de stadsrandzone van Deventer. Al met al is in het gebied sprake van een grote mate van functiemenging en verkleuring van agrarisch naar wonen. Op voorhand is er geen reden te vermoeden dat er ter plaatse van de Wetermansweg 10 geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is dit verder onderbouwd.

Er is ook geen reden te vermoeden dat een woonfunctie voor de Wetermansweg 10 beperkingen voor omliggende bedrijven met zich mee zal brengen. Ten aanzien van spuitzones kan gesteld worden dat de woning ook in de bestaande situatie al beperkingen met zich meebrengt. Deze beperkingen worden door de beoogde functiewijziging niet groter. Het losgekoppelde perceel met agrarisch bedrijf wordt in de bestaande situatie al beperkt door de aangrenzende percelen met woonfunctie. Andere agrarische bouwvlakken waar sprake is van agrarische bedrijven liggen op voldoende afstand.

In verband met stikstof worden de bestaande agrarische bedrijfsactiviteit op het gekoppelde perceel in de huidige vorm vastgelegd. Zo wordt onderbouwd dat er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Daarnaast zal op dit perceel geen agrarische bedrijfswoning meer toegestaan zijn.

Aangezien het enkel gaat om een functiewijziging is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing. Er zou volstaan kunnen worden met landschappelijke inpassing van het perceel. Dat ligt in dit geval echter niet voor de hand. De bedrijfswoning is eind jaren '90 als hedendaagse woning met tuin opgericht. Van een herkenbaar agrarisch erf is aan de Wetermansweg 10 geen sprake. In plaats van landschappelijke inpassing zal in het te wijzigen omgevingsplan geëist worden dat ter waarde van 5 punten aan maatregelen voor Natuurinclusief Bouwen getroffen worden, bijvoorbeeld door nestkasten aan te brengen.

Financiële consequenties en dekking

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat het plan voor rekening en risico van initiatiefnemer komt. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan en het doorlopen van de procedure tot wijziging van het omgevingsplan komen voor rekening en risico van initiatiefnemer. Ten slotte komen eventuele schadevergoedingen (voorheen tegemoetkoming in planschade) voor rekening van initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp TAM-Omgevingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Aanpak en uitvoering

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp TAM-Omgevingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Na afloop van de inzagetermijn wordt het TAM-Omgevingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

ONTWERP RAADSBSLUIT

Onderwerp : TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10
Voorstelnummer :
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ..., nummer ...

BESLUIT

1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer :
Datum B en W besluit : ...
Team : DEV-PRO-PA

Inleiding

Het perceel Wetermansweg 10 te Diepenveen vormt samen met een ongenummerd perceel verderop aan de Wetermansweg één agrarisch bouwvlak. Het zijn gescheiden locaties die in het omgevingsplan als één zijn aangemerkt. Op het perceel Wetermansweg 10 staat enkel een agrarische bedrijfswoning; op het andere perceel staat een (deel van een) bedrijfsloods. Initiatiefnemer is eigenaar van het bedrijfsperceel en samen met zijn echtgenote eigenaar van de bedrijfswoning. Zij bewonen de bedrijfswoning maar hun oudste zoon exploiteert feitelijk het agrarisch bedrijf. Vooruitlopend op een eventuele mantelzorgsituatie wil initiatiefnemer de woning verkopen aan zijn jongste zoon. Om dit mogelijk te maken wil hij de agrarische bedrijfswoning afsplitsen van het perceel met de bedrijfsloods, en de bedrijfswoning omzetten in een reguliere woning.

Afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst van 5 november 2025. Ter uitvoering hiervan wordt uw raad voorgesteld het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 222 Wetermansweg 10 vast te stellen.

Een ontwerp van het plan heeft van xxx 2025 tot en met xxx 2026 ter inzage gelegen. Er zijn xxx zienswijzen ingediend.

Raadsvoorstel

1. Het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10" vast te stellen.

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10 vast te stellen. Hiermee wordt in het omgevingsplan de agrarische bedrijfswoning Wetermansweg 10 te Diepenveen herbestemd tot reguliere woning, terwijl op het bijbehorende maar losliggende perceel het agrarisch bedrijf in zijn huidige vorm kan worden voortgezet (zonder de mogelijkheid van een nieuwe agrarische bedrijfswoning).

Beoogd resultaat

Het wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Deventer door het vaststellen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10, zodat het perceel Wetermansweg 10 te Diepenveen voor reguliere bewoning gebruikt kan worden.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht
- * Omgevingswet
- * Omgevingsverordening Overijssel 2024
- * Anterieure overeenkomst van 5 november 2025 (nota 2025-831)

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM019-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).

Argumenten ten behoeve van de raad

Het plan voorziet niet in feitelijke veranderingen. Op het perceel Wetermansweg 10 vinden in de huidige situatie al geen agrarische bedrijfsactiviteiten plaats. Het perceel is geheel ingericht voor de agrarische bedrijfswoning met bijgebouw en tuin. Het perceel met de woning zal in de toekomst los van het agrarisch bedrijf bewoond kunnen worden. De agrarische bedrijfsactiviteiten vinden op dit moment enkel plaats op het gekoppelde perceel.

De percelen maken deel uit van een cluster van percelen op de hoek van de Wetermansweg en de Heldermaansweg, met voornamelijk de functie 'Wonen' waarbinnen in meerdere of mindere mate sprake is van beroepen of bedrijven aan huis en de in het omgevingsplan toegestane nevenfuncties. In de bredere omgeving liggen enkele agrarische bedrijven, waarvan de dichtstbijzijnde is gelegen op ca. 160 m afstand. Op zo'n 50 m afstand van het perceel Wetermansweg 10 is een klein agrarisch bouwvlak gelegen waar een schuur staat maar waar momenteel geen sprake is van een agrarisch bedrijf; de eigenaar is voornemens de schuur te slopen en het bouwvlak op te heffen. Verder is op ca. 100 m ten oosten van de Wetermansweg 10 de spoorlijn Deventer-Zwolle gelegen. Het gehele gebied bevindt zich in de stadsrandzone van Deventer. Al met al is in het gebied sprake van een grote mate van functiemenging en verkleuring van agrarisch naar wonen. Op voorhand is er geen reden te vermoeden dat er ter plaatse van de Wetermansweg 10 geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is dit verder onderbouwd.

Er is ook geen reden te vermoeden dat een woonfunctie voor de Wetermansweg 10 beperkingen voor omliggende bedrijven met zich mee zal brengen. Ten aanzien van spuitzones kan gesteld worden dat de woning ook in de bestaande situatie al beperkingen met zich meebrengt. Deze beperkingen worden door de beoogde functiewijziging niet groter. Het losgekoppelde perceel met agrarisch bedrijf wordt in de bestaande situatie al beperkt door de aangrenzende percelen met woonfunctie. Andere agrarische bouwvlakken waar sprake is van agrarische bedrijven liggen op voldoende afstand.

In verband met stikstof worden de bestaande agrarische bedrijfsactiviteit op het gekoppelde perceel in de huidige vorm vastgelegd. Zo wordt onderbouwd dat er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Daarnaast zal op dit perceel geen agrarische bedrijfswoning meer toegestaan zijn.

Aangezien het enkel gaat om een functiewijziging is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing. Er zou volstaan kunnen worden met landschappelijke inpassing van het perceel. Dat ligt in dit geval echter niet voor de hand. De bedrijfswoning is eind jaren '90 als hedendaagse woning met tuin opgericht. Van een herkenbaar agrarisch erf is aan de Wetermansweg 10 geen sprake. In plaats van landschappelijke inpassing zal in het te wijzigen omgevingsplan geëist worden dat ter waarde van 5 punten aan maatregelen voor Natuurinclusief Bouwen getroffen worden, bijvoorbeeld door nestkasten aan te brengen.

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer heeft de omgeving van zijn locatie laten participeren. Hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Financiële consequenties

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat het plan voor rekening en risico van initiatiefnemer komt. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan en het doorlopen van de procedure tot wijziging van het omgevingsplan komen voor rekening en risico van initiatiefnemer. Ten slotte komen eventuele schadevergoedingen (voorheen tegemoetkoming in planschade) voor rekening van initiatiefnemer.

Betrokkenheid raad

De raad is bevoegd dit TAM-omgevingsplan vast te stellen. Het plan voldoet niet aan de voorwaarden van het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer, doordat het op een enkel punt in strijd is met het door de raad vastgestelde beleid.

Het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening" (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) voorziet in een regeling voor vervolgfuncties voor geheel beëindigde agrarische bedrijven. Het planvoornemen voorziet echter slechts in het gedeeltelijk beëindigen van een agrarisch bedrijf. Dat komt doordat hier sprake is van twee van elkaar losliggende percelen die in het omgevingsplan gekoppeld zijn. Door de functie van het ene perceel wel, maar het andere perceel niet te wijzigen, is geen sprake van gehele bedrijfsbeëindiging.

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

J.P. Wassens

R.C. König

ONTWERP

Link naar digitaal ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150TAM019-OW01>