

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ad Doldermansweg 2

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-11-2025
Notanummer	: 2025-989
Datum	: 25-11-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar digitaal ontwerp TAM-plan Doldermansweg 2.docx, Ontwerp vaststellingsbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ad Doldermansweg 2.docx

Parafering

18-11-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling

17-11-2025: Wethouder

17-11-2025: Teamleider Projectadvisering

Agendering

* 19-11-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

25-11-2025

B & W d.d.: 25-11-2025

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ad Doldermansweg 2" voor het perceel Doldermansweg 2 te Lettele
2. In te stemmen met het ontwerp vaststellingsbesluit voor het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ad Doldermansweg 2"
3. Het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ad Doldermansweg 2" ter inzage te leggen conform artikel 16.30 Omgevingswet, onder voorbehoud van het ondertekenen door de initiatiefnemer van de anterieure overeenkomst (nota 2025-974).

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

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Doldermansweg 2 te Lettele is beëindigd. De eigenaar wenst de functie van de locatie te wijzigen van Agrarisch naar Wonen, en de aanwezige landschapsontsierende bebouwing in te brengen in de Sloopbank. Er is geen wens om extra woningen toe te voegen.

Op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst met de gemeente zijn de plannen uitgewerkt en is de haalbaarheid ervan onderzocht. Het plan is haalbaar. Uw college is met nota 2025-974 voorgesteld te besluiten tot het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers, om de gemaakte afspraken vast te leggen.

Ter uitvoering van de (op moment van schrijven nog te sluiten) anterieure overeenkomst wordt uw college voorgesteld in te stemmen met het ontwerp

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ad Doldermansweg 2. In verband met de beperkte mogelijkheden om nog TAM-omgevingsplannen in procedure te brengen, is het niet wenselijk hiermee te wachten tot de anterieure overeenkomst ondertekend is.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een gewijzigd omgevingsplan, zodat het perceel Doldermansweg 2 voor reguliere bewoning gebruikt kan worden en de landschapsontsierende bebouwing ingebracht kan worden in de Sloopbank.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht
- * Omgevingswet
- * Omgevingsverordening Overijssel 2024
- * Anterieure overeenkomst, nog te sluiten (nota 2025-974)

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM030-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

Initiatiefnemers hebben de omgeving van het perceel (4 omwonenden/grondeigenaars) laten participeren. Er waren geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

Vanuit de provincie en het waterschap waren er geen bezwaren.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

Wonen is in het algemeen een geschikte vervolgfunctie voor erven waar een agrarisch bedrijf beëindigd is. Ook in dit geval is er geen bezwaar tegen een woonfunctie voor de locatie Doldermansweg 2 te Lettele.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de gewenste functiewijziging. Het aspect spuitzones is geregeld door deels op eigen grond een spuitzonering te regelen en deels door te motiveren dat door bestaande plaatselijke omstandigheden al sprake is van beperkingen op (eventuele) agrarische bedrijfsvoering.

Andere ruimtelijk relevante aspecten zijn evenmin een belemmering. Het aantal woningen neemt niet toe, en het aantal agrarische voertuigbewegingen neemt af. Er vinden geen grondingrepen plaats afgezien van de aanplant van bomen in het

kader van de landschappelijke inpassing.

De boerderij en het bijgebouw ernaast zijn (potentieel) karakteristiek en blijven behouden. De overige gebouwen zijn landschapsontsierend en worden ingebracht in de Sloopbank. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt.

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 Gemeentebblad 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 het college aangeboden.

Nota nr. : 2026-xxxxx

Deventer, xx xxx 2026

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 22ad Doldermansweg 2' en de bij dit besluit gegeven nadere motivering,

BESLUITEN

Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22ad Doldermansweg 2' vast te stellen. Dit TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM030-VG01 met bijbehorende bestanden.

Aldus besloten in de vergadering van xx xxx 2026

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

J.P. Wassens

R.C. König

Motivering

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Doldermansweg 2 te Lettele is beëindigd. De eigenaar wenst de functie van de locatie te wijzigen van Agrarisch naar Wonen, en de aanwezige landschapsontsierende bebouwing in te brengen in de Sloopbank. Er is geen wens om extra woningen toe te voegen.

De plannen zijn op basis van een intentieovereenkomst nader uitgewerkt en de haalbaarheid is onderzocht. De plannen voldoen nu aan beleid en regelgeving en zijn haalbaar. In vervolg daarop zijn afspraken over de plannen en de uitvoering daarvan in november 2025 opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Ter uitvoering van de anterieure overeenkomst wordt uw college voorgesteld in te stemmen met het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ad Doldermansweg 2.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ad Doldermansweg 2 heeft van xxx 2025 tot en met xxx 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn xxx zienswijzen ingediend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Deventer, zodat het perceel Doldermansweg 2 te Lettele voor reguliere bewoning gebruikt kan worden. Het aantal woningen neemt niet toe. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en ingebracht in de Sloopbank.

Kader

- Algemene wet bestuursrecht
- Omgevingswet
- Omgevingsverordening Overijssel 2024
- Anterieure overeenkomst van november 2025 (nota 2025-974)
- Delegatiebesluit omgevingsplan Deventer

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM030-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 22ad toegevoegd aan het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Deventer.

Betrokken partijen en participatie

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

Het plan is afgestemd met provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Toelichting op participatiebeleid

Het betreft een initiatief van een burger. De initiatiefnemer is daarom eerstverantwoordelijk voor de participatie.

Argumenten voor en tegen

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Het agrarisch bedrijf aan de Doldermansweg 2 te Lettele is beëindigd. De eigenaar wenst de functie van het perceel te wijzigen naar "Wonen". De bestaande bedrijfswoning wordt daardoor een reguliere woning. Afgezien van een (potentieel) karakteristiek bijgebouw wordt de vrijkomende agrarische

bedrijfsbebouwing gesloopt en ingebracht in de Sloopbank, conform het bepaalde in de beleidsregels "Kansen uit buiten". Dit slooppoppervlak kan daardoor op een later moment voor nieuwe ontwikkelingen ingezet worden.

De beoogde woonfunctie is een vervolgfunctie voor de voormalige agrarische functie, zoals omschreven in het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Het plan voldoet aan de voorwaarden voor vervolgfuncties zoals omschreven in het voormalige bestemmingsplan. Aangezien het plan slechts een functiewijziging betreft en het aantal woningen gelijk blijft, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) enkel van toepassing ten aanzien van de basisinspanning. Dit betreft de landschappelijke inpassing van het erf. Daartoe is een erfinrichtingsplan opgesteld, dat als bijlage bij het TAM-omgevingsplan is gevoegd.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de gewenste functiewijziging. Het aspect spuitzones is geregeld door deels op eigen grond een spuitzonering te regelen en deels door te motiveren dat door bestaande plaatselijke omstandigheden al sprake is van beperkingen op (eventuele) agrarische bedrijfsvoering.

Andere ruimtelijk relevante aspecten zijn evenmin een belemmering. Het aantal woningen neemt niet toe, en het aantal agrarische voertuigbewegingen neemt af. Er vinden geen grondingrepen plaats afgezien van de aanplant van bomen in het kader van de landschappelijke inpassing.

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 er volstaan kan worden met de basisinspanning (landschappelijke inpassing). Er is derhalve geen sprake van adviesrecht van de raad, en daarmee is er wel sprake van delegatie aan het college. Het college is dus bevoegd om dit TAM-omgevingsplan vast te stellen.

Financiële consequenties en dekking

Het kostenverhaal is in de anterieure overeenkomst van xx november 2025 geregeld. Alle kosten, ook van eventuele nadeelcompensatie, komen voor rekening van initiatiefnemers.

Aanpak en uitvoering

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.

Link naar digitaal ontwerp TAM-omgevingsplan "Doldermansweg 2":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150TAM030-OW01>