

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-02-2026
Notanummer	: 2026-78
Datum	: 10-02-2026
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar digitaal TAM-omgevingsplan Wetermansweg 10.docx

Parafering

04-02-2026: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling02-02-2026: Teamleider Projectadvisering02-02-2026: Wethouder

Agendering

* 04-02-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 06-02-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

10-02-2026

B & W d.d.: 10-02-2026

Besluit

1. De raad voor te stellen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10 vast te stellen;
2. Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken

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 bedrijfsp perceel 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 de raad voor te stellen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10 vast te stellen.

Een ontwerp van het plan heeft van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd maatschappelijk 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).

Betrokken partijen en participatie

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

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

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.

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

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.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2026-78
Datum B en W besluit : 10-02-2026
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 22s Wetermansweg 10 vast te stellen.

Een ontwerp van het plan heeft van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn geen 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.

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, 1e 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

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Wetermansweg 10
Voorstelnummer : 2026-78
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10-02-2026, nummer 2026-78

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

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

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