

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Wetermansweg 10

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 28-10-2025
Notanummer	: 2025-831
Datum	: 28-10-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Wetermansweg 10.docx

### Parafering

<li>17-10-2025: Teamleider Projectadvisering</li><li>22-10-2025: Afdelingsmanager Projecten  
Realisatie Ontwikkeling</li><li>16-10-2025: Wethouder</li>

### Agendering

- \* 23-10-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
- \* 22-10-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

28-10-2025

B & W d.d.: 28-10-2025

### Besluit

1. E en anterieure overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemers ten behoeve van het wijzigen van de functie van het perceel Wetermansweg 10 te Diepenveen.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst en 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) 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.

Het betreft een ontwikkeling waar inhoudelijk weinig tot geen voorwaarden aan gesteld zijn die nader onderzocht of verder uitgewerkt moeten worden. Aangezien het enkel gaat om een functiewijziging is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing. Daarom wordt voorgesteld om in dit geval geen intentieovereenkomst te sluiten en meteen over te gaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een anterieure overeenkomst met afspraken over kostenverhaal en te doorlopen ruimtelijke procedures, voor het afsplitsen van de agrarische bedrijfswoning aan de Wetermansweg 10 van het apart gelegen agrarische bedrijfsperceel waar de bedrijfswoning op dit moment bij hoort.

### **Kader**

- \* Omgevingswet
- \* Omgevingsverordening Overijssel 2024
- \* Gemeentewet

### **Betrokken partijen en participatie**

Het betreft een kleine ontwikkeling waarbij er feitelijk niets verandert. Er heeft daarom (nog) geen participatie plaatsgevonden. In het kader van de te doorlopen omgevingsplanprocedure zal initiatiefnemer moeten onderbouwen welke mogelijkheden tot participatie hij heeft geboden. Afstemming met provincie en waterschap vindt ook plaats in het kader van de omgevingsplanprocedure.

### **Toelichting op participatiebeleid**

n.v.t.

### **Argumenten voor en tegen**

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.

Feitelijk verandert er niets. 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 enkel plaats op het gekoppelde perceel.

De percelen maken deel uit van een cluster van percelen op de hoek van de Wetermansweg en de Heldermansweg, 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 het kader van de omgevingsplanprocedure wordt dit verder onderzocht en 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 worden 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.

Gelet op het bovenstaande is er geen bezwaar tegen om voor de functiewijziging Wetermansweg 10 de intentiefase over te slaan en meteen over te gaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst. De functiewijziging zal in het kader van de omgevingsplanprocedure nader onderbouwd worden. De anterieure overeenkomst strekt ertoe de afspraken over het omgevingsplan en kostenverhaal met initiatiefnemer vast te leggen.

### **Financiële consequenties en dekking**

In de anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat het plan voor rekening en risico van initiatiefnemers 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 initiatiefnemers. Ten slotte komen eventuele schadevergoedingen (voorheen tegemoetkoming in planschade) voor rekening van initiatiefnemers.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebled en op de website geplaatst.

### **Aanpak en uitvoering**

Na het sluiten van de anterieure overeenkomst laten initiatiefnemers een wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan opstellen. Wanneer dit door de gemeente



akkoord bevonden wordt, brengt de gemeente het in procedure.