

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Doldermansweg 2 Lettele

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-11-2025
Notanummer	: 2025-974
Datum	: 25-11-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 4 Erfinrichtingsplan Doldermansweg 2.pdf, Anterieure overeenkomst Doldermansweg 2.docx

Parafering

18-11-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling17-11-2025:

Teamleider Projectadvisering17-11-2025: Wethouder

Agendering

Definitieve akkoord

25-11-2025

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

Besluit

1. Een anterieure overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemers ten behoeve van het wijzigen van de functie van het perceel Doldermansweg 2 te Lettele.

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

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.

Voorliggende anterieure overeenkomst is bedoeld om de gemaakte afspraken vast te leggen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst met afspraken over kostenverhaal en te doorlopen ruimtelijke procedures, voor het wijzigen van de functie van de Doldermansweg 2 te Lettele van Agrarisch naar Wonen en het inbrengen van sloopoppervlak in de sloopbank.

Kader

- * Omgevingswet
- * Omgevingsverordening Overijssel 2024
- * Gemeentewet
- * Intentieovereenkomst van 23 april 2025

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.

In de overeenkomst wordt afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om de gewenste wijziging van het omgevingsplan te laten plaatsvinden. Hoe deze wijziging zou moeten plaatsvinden, is omschreven in een bijlage bij de overeenkomst. De gemeente brengt verder de oppervlakte van te slopen landschapsontsierende bebouwing (647 m²) in in de Sloopbank. Na het slopen van deze bebouwing wordt het erf landschappelijk ingepast. Daartoe is een erfinrichtingsplan opgesteld, dat als bijlage bij de overeenkomst is gevoegd.

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 Gemeenteblad 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.



Sfeerbeeld vanuit westelijke richting

- A: Bestaande karakteristieke woonboerderij.
- B: Bestaande karakteristieke schuur.
- C: Te slopen schuren, totaal vijf stuks (aangegeven met een witte stippellijn,gezaamenlijk een oppervlakte van 523 m²).
- D: Te verwijderen kuilvoerplaten (aangegeven met een oranje stippellijn).
- E: Erfverharding (hergebruik van bestaand materiaal).
- F: Bestaande erfbomen en haag.
- G: Nieuw te planten houtsingel met een totaal oppervlakte van 162 m², bestaande uit de soorten: eik, zwarte els, boswilg, meidoorn, vuilboom, hazelaar en hulst. Aanplanten in gelijke verhouding met een onderlinge afstand van 1,50x1,50 meter. Totaal 72 stuks.
- H: Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen. Totaal 4 stuks, bestaande uit de soorten: appel, peer en pruim. Aanplant in de maat 8-10 en elk voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- I: Perceelgrens (aangegeven met gele stippellijn).
- J: Nieuw aan te leggen takkenrillen, totaal 3 stuks.
- K: Nieuw te plaatsen steenuilkasten, totaal 2 stuks.
- L: Nieuw te plaatsen marterkasten, totaal 2 stuks.
- M: Nieuw te plaatsen tuinkas.
- N: Nieuw aan te planten boom. Soort; walnoot, aan te planten in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). Voorzien van twee boompalen bij aanplant.
- O: Te plaatsen spreuwenkasten in bestaande bomen (2 stuks).
- P: Te plaatsen half-open nestkast onder overstek schuur, t.b.v. grauwe vliegenvanger (2 stuks).



Fragment uit 1925 (bron: topotijdreis.nl)