

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Spanjaardsdijk 65-67 Lettele

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 20-01-2026
Notanummer	: 2026-15
Datum	: 20-01-2026
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Spanjaardsdijk 65-67.docx

Parafering

12-01-2026: Teamleider Projectadvisering13-01-2026: Afdelingsmanager Inrichting en Beheer Leefbaarheid12-01-2026: Wethouder

Agendering

* 13-01-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

20-01-2026

B & W d.d.: 20-01-2026

Besluit

1. Met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst aan te gaan voor de ontwikkeling van de percelen Spanjaardsdijk 65 en 67 te Lettele.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst en nadat initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Spanjaardsdijk 65-67 te Lettele is in 1998 beëindigd. Dit is echter nooit in het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan verwerkt. In verband met het overlijden van een van de eigenaars en het verdelen van de erfenis wensen de huidige eigenaren/erfgenamen de functie van de locatie in het omgevingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Dit betreft ook het in het omgevingsplan opnemen van de woning Spanjaardsdijk 67. Voor deze woning is in 2001 een bouwvergunning verleend, in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan. Ook deze (vergunde) woning is nooit in het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan opgenomen.

Om afspraken over de te volgen ruimtelijke procedure en kostenverhaal vast te leggen, is het wenselijk een anterieure overeenkomst te sluiten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst met de eigenaars van de locatie Spanjaardsdijk 65-67 te Lettele, met afspraken over de te volgen ruimtelijke procedure en kostenverhaal, in verband met het wijzigen van de functie van de locatie van Agrarisch naar Wonen met de mogelijkheid van twee woningen.

Kader

- * Gemeentewet
- * Omgevingswet
- * Omgevingsverordening Overijssel 2024

Betrokken partijen en participatie

De provincie en het waterschap worden betrokken in het kader van de voorbereiding van de omgevingsplanwijziging voor de Spanjaardsdijk 65-67.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

Anders dan gebruikelijk heeft er geen voortraject op basis van intentieovereenkomst plaatsgevonden. Dit is omdat er, vanwege de wens om snel tot functiewijziging over te gaan, voor gekozen is om geen gebruik te maken van de Rood voor Rood-regeling. Dit kan op een later moment desgewenst alsnog. Als gevolg hiervan hoeven er geen plannen voor erftransformatie beoordeeld en herbeoordeeld te worden. Onderzoek naar bijvoorbeeld milieuaspecten kan bij de voorbereiding van de omgevingsplanwijziging plaatsvinden. Ook de bij de functiewijziging vereiste landschappelijke inpassing kan voor nu achterwege gelaten worden. De anterieure overeenkomst voorziet er in dat in de omgevingsplanwijziging wordt geregeld dat landschappelijke inpassing plaatsvindt op het moment dat de eigenaars de vrijgekomen agrarische bebouwing op de locatie willen slopen (omgevingsvergunningplicht voor het slopen met voorwaarde landschappelijke inpassing). Op dat moment zou ook duidelijk moeten zijn wat de toekomstplannen voor het erf zijn, zodat de landschappelijke inpassing daarop kan worden afgestemd. Deze benadering (met uitgestelde landschappelijke inpassing) is akkoord bevonden door de provincie.

Op dit moment is de verwachting dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zullen zijn voor de gewenste functiewijziging. Omliggende agrarische bouwvlakken liggen op voldoende afstand. Het aspect spuitzones lijkt te kunnen worden opgelost door het aanbrengen van een spuitvrije zone op eigen grond. Ten westen van de locatie is een gasleiding gelegen, maar met de beoogde functiewijziging neemt het aantal woningen en het aantal aanwezige personen op de locatie niet toe in zoverre gaat het dan ook om het vastleggen van een al bestaande situatie. Aangezien er vooralsnog geen sloopwerkzaamheden en grondingrepen zullen plaatsvinden, heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor ecologie en archeologie. Deze aspecten en meer worden in de toelichting bij de omgevingsplanwijziging verder uitgewerkt.

De anterieure overeenkomst voorziet verder in de gebruikelijke aspecten, zoals vergoeding van nadeelcompensatie en een publiekrechtelijk voorbehoud. Verder voorziet de overeenkomst er in dat na het verdelen van de erfenis degenen die geen eigenaar meer zijn van het perceel Spanjaardsdijk 65, vanaf de eigendomsoverdracht ook geen partij meer zijn bij de overeenkomst.

Financiële consequenties en dekking

Het plan wordt uitgevoerd voor rekening en risico van initiatiefnemers. De overeenkomst voorziet er in dat initiatiefnemers de kosten dragen van de omgevingsplanwijziging en van eventueel uit te keren nadeelcompensatie.

Openbaarmaking en communicatie

Van de zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt een kennisgeving geplaatst in het Gemeenteblad.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de overeenkomst stellen initiatiefnemer een concept wijzigingsbesluit omgevingsplan (conform STOP-TPOD) op. Na beoordeling en akkoord van de gemeente brengt de gemeente dit besluit in procedure.