

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Cröddendijk 5-5a-5b

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-09-2022
Notanummer	: 2022-702
Datum	: 13-09-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijsen,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Cröddendijk 5 (aug 2022).docx, Bijlage 3 - Inrichtingsplan Cröddendijk 5-5a-5b Lettele.pdf, Bijlage 4 - Keuzemenu Natuurinclusief Bouwen.docx

### Parafering

<li>05-09-2022: Wethouder</li><li>05-09-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 08-09-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

\* 06-09-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

14-09-2022

B & W d.d.: 13-09-2022

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Cröddendijk 5, 5a en 5b te Lettele vast te stellen

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

### Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Cröddendijk 5 te Lettele is beëindigd. De eigenaar wenst zijn vrijgekomen agrarische bebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande woning. Tevens voorzien de plannen in het legaliseren van een al jaren bestaande tweede woning in de boerderij (Cröddendijk 5b). De bestaande (en legale) agrarische bedrijfswoningen Cröddendijk 5 en 5a worden reguliere woningen. De woning Cröddendijk 5a is in 2015 aangewezen als plattelandswoning en werd al niet meer agrarisch bewoond.

Om de afspraken over de benodigde ruimtelijke procedure en de uitvoering van de plannen vast te leggen, is het wenselijk een anterieure overeenkomst te sluiten.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst ten behoeve van een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Cröddendijk 5, 5a en 5b te Lettele, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- \* Landschapsontsierende bebouwing te slopen;
- \* Behoud van cultuurhistorische waarden;
- \* Een nieuwe vrijstaande woning te realiseren;
- \* Een bestaande maar niet bestemde woning te realiseren;
- \* Twee agrarische bedrijfswoningen als reguliere woningen te bestemmen,

met landschappelijke inpassing.

## **Kader**

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel

## **Betrokken partijen en participatie**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het projecten is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

## **Argumenten voor en tegen**

Het agrarisch bedrijf aan de Cröddendijk 5 te Lettele is beëindigd. De eigenaar wenst zijn vrijgekomen agrarische bebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande woning. Tevens voorzien de plannen in het legaliseren van een al jaren bestaande tweede woning in de boerderij (Cröddendijk 5b). Deze laatste is al lange tijd onder overgangsrecht toegestaan, maar nooit in het bestemmingsplan opgenomen. De bestaande (en legale) agrarische bedrijfswoningen Cröddendijk 5 en 5a worden reguliere woningen. De woning Cröddendijk 5a is in 2015 aangewezen als plattelandswoning en werd al niet meer agrarisch bewoond.

Als investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt er, rekening houdend met de wegingsfactor voor asbestdaken, 1.262 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Tevens blijft een karakteristiek bijgebouw behouden. Een en ander strekt tot compensatie van een nieuwe vrijstaande woning, en de al jaren bestaande maar nooit vergunde woning Cröddendijk 5b. De locatie wordt verder landschappelijk ingepast. Daarbij zijn enerzijds de percelen Cröddendijk 5-5b en anderzijds het perceel Cröddendijk 5a als twee losse erven te zien. De woningen zijn zo ver van elkaar af gelegen, dat landschappelijke inpassing als één erf niet mogelijk is. De nieuwe woning wordt gesitueerd bij de woningen Cröddendijk 5-5b waarbij zoals gebruikelijk uitgegaan is van de gedachte van één compact erf.

De nieuwe vrijstaande woning wordt uitgevoerd als een schuurwoning met geïntegreerde bijgebouwen. De woning mag daarom een inhoud van 1.100 m<sup>3</sup> hebben, maar geen vrijstaande bijgebouwen. De woning Cröddendijk 5b zal mogen beschikken over de gebruikelijke 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Hier zijn nog geen concrete plannen voor, en deze zijn dan ook nog niet in de plannen opgenomen. De woning Cröddendijk 5 zal beschikken over de bestaande 116 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, aangevuld met 180 m<sup>2</sup> voor een kapschuur. Dit laatste met toepassing van de hobbyboerregeling, omdat buiten het bouwvlak minimaal 1 ha grond wordt beheerd. Het totaal aan bijgebouwen bij nr. 5 komt op (afgerond) 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat als het karakteristieke bijgebouw te niet gaat, dit niet herbouwd mag worden. Nr. 5 valt in dat geval terug op 180 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

### **Financiële consequenties en dekking**

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief planschade, komen voor rekening van exploitanten.

### **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 overeenkomst laten initiatiefnemers in eigen beheer een bestemmingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dit bestemmingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.