Raadsvoorstel

Raadsvergadering
1 juli 2025

Agendapunt

Nummer
25int02332

Onderwerp
Wijziging Omgevingsplan Rood voor Rood Bruggemansweg 2, Zenderen

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch erf aan de Bruggemansweg 2 in het buitengebied van Zenderen (landgoed Weleveld) te herontwikkelen. Hierbij wordt alle landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt en wordt in ruil voor de sloop een (compensatie)woning met bijgebouw verkregen. De aanwezige (bedrijfs-) woning en karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing blijft hierbij behouden en het agrarisch erf wijzigt naar een woonerf. Een en ander is mogelijk op grond van de Rood voor Rood regeling. Hiervoor zijn een wijziging van het geldende Omgevingsplan en een beleidsregel inzake de beeldkwaliteit noodzakelijk.

Voorgesteld wordt om hiervan kennis te nemen en de bevoegdheid voor het vaststellen hiervan te delegeren aan het college.

1 Inleiding
Initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch erf aan de Bruggemansweg 2 in het buitengebied van Zenderen (landgoed Weleveld) te herontwikkelen. Hierbij wordt alle landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt en wordt in ruil voor de sloop een (compensatie)woning met bijgebouw verkregen. De aanwezige (bedrijfs-) woning en karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing blijft hierbij behouden en het agrarisch erf wijzigt naar een woonerf. Een en ander is mogelijk op grond van de Rood voor Rood regeling. Hiervoor is een wijziging van het geldende Omgevingsplan noodzakelijk.

Op 20 mei 2025 heeft het college besloten om in te stemmen met de ontwerp wijziging Omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan H22A Buitengebied Bruggemansweg 2 Zenderen’ en de ontwerp-beleidsregel ‘Beeldkwaliteitsplan Bruggemansweg 2 te Zenderen’, deze in procedure te brengen en gedurende zes weken ter inzage te leggen. Tevens heeft het college besloten deze stukken ter kennisgeving aan te bieden aan uw gemeenteraad en uw gemeenteraad voor te stellen om de bevoegdheid voor het vaststellen hiervan aan het college te delegeren. In het kader hiervan vindt voorliggende besluitvorming plaats.

2 Beoogd resultaat
Met het initiatief aan de Bruggemansweg 2 wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, als gevolg van het slopen van voormalige agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing van het erf. Daarnaast wordt bijgedragen aan het voorzien in de woonbehoefte en een toekomstbestendige functie voor het erf (regulier wonen).

Het besluit over delegatie zorgt daarnaast voor een efficiënte werkwijze tussen raad en college bij voorliggende voorgenomen wijziging van het omgevingsplan, waarbij eveneens sprake kan zijn van tijdswinst (de gemeenteraad heeft het beleid op grond waarvan de wijziging van het omgevingsplan plaatsvindt reeds vastgesteld, feitelijk betreft de wijziging – waarbij het wenselijk is om eveneens een beleidsregel in het kader van de beeldkwaliteit in procedure te brengen – de uitvoering hiervan).

3 Argumenten
1.1 De gemeenteraad wordt geïnformeerd over het voorgenomen initiatief.
De gemeenteraad wordt in het kader van de ter inzagelegging van voorliggende stukken (en de daarop volgende besluitvorming) geïnformeerd over het voorgenomen initiatief.

2.1 Het verzoek past binnen de Rood voor Rood-regeling, zoals opgenomen in de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'.
De provincie Overijssel geeft in de Omgevingsvisie ruimte voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). In Borne is dit provinciaal beleid samen met een aantal andere gemeenten verwerkt in de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'.

De voorgenomen omgevingsplanwijziging en het beeldkwaliteitsplan voldoen aan de uitgangspunten, zoals genoemd in het beleid. Zo wordt ruim 1.000 m² aan voormalige agrarische landschapsontsierende bebouwing gesloopt, wordt het erf gewijzigd van (hoofdzakelijk) agrarisch met bouwvlak naar wonen (ter plaatse van het woonerf) en agrarisch zonder bouwvlak (overige gronden binnen oorspronkelijk bouwvlak). Ook zijn een landschappelijk inpassingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de landschappelijke inpassing en de architectonische kwaliteit van de gebouwen en het erf te waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan wordt als beleidsregel in procedure gebracht. Tevens zijn onder meer de landschappelijke inpassing, de uitvoering van de sloop en het behoud van de bestaande en te behouden karakteristieke bebouwing planologisch gewaarborgd.

2.2 Bij de ontwikkeling is sprake van een evenredige toedeling van functies aan locaties.
Aangetoond is met de omgevingsplanwijziging dat bij de ontwikkeling sprake is van een evenredige toedeling van functies aan locaties (vergelijkbaar met 'een goede ruimtelijke ordening' onder de eerdere wetgeving). Hiervoor zijn onder meer de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en positief beoordeeld. Daarnaast zijn in het kader van flora en fauna en bodem voorwaardelijke verplichtingen in de regels opgenomen.

2.3 *De gemeenteraad besluit over het algemeen over de vaststelling van een wijziging van het Omgevingsplan.*
In principe besluit de gemeenteraad over wijziging van het Omgevingsplan. Op 28 maart 2023 heeft de gemeenteraad in het kader van advies, delegatie en participatie onder meer besloten over gevallen waarin het college verplicht is om bindend advies te vragen aan de raad (Lijst A; 22int02492) en gevallen waarvoor de raad de bevoegdheden delegeert aan het college (Lijst B; 22int02493) (zie documentnr. 23int00800).

In het raadsvoorstel behorende bij het genoemde besluit (documentnr. 23int00799) wordt onder punt 1.4 onder meer ingegaan op het beleid van de provincie en de gemeente voor het buitengebied. Vermeld wordt onder meer:
"In de beleidsnota 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' zijn duidelijke en heldere kaders gesteld voor ontwikkelingen in het buitengebied. De kaders hebben onder andere betrekking op het bouwen van nieuwe woningen (Rood voor Rood), de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid en de doorontwikkeling van agrarische bedrijven in het buitengebied van Borne. Aangezien de beleidskaders en spelregels duidelijk beschreven zijn, adviseren wij om geen advies in te winnen bij ontwikkelingen die voldoen aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor het buitengebied. Dit sluit aan bij het uitgangspunt om het huidige beleid zoveel als mogelijk te handhaven."

Vorenstaande geldt voor een Omgevingsvergunning voor Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten (BOPA), waarvoor Lijst A is opgesteld. In het geval van ontwikkelingen in het buitengebied conform de beleidsnota 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' komt het echter vaak voor dat hiervoor een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk is, zo ook in voorliggend geval. Een zogenaamde BOPA volstaat hier niet, omdat sprake is van compensatie (bijvoorbeeld: in ruil voor sloopmeters verkrijgt men een woning). Er worden rechten verkregen, maar er moeten ook rechten komen te vervallen (zoals agrarische bedrijfsactiviteiten en daarbij behorende bouwmogelijkheden) en verplichtingen worden gewaarborgd (bijvoorbeeld voor de uitvoering van de sloop en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing) waarvoor in principe een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk is.

Echter zou voor dit initiatief, wanneer geen sprake zou zijn van een wijziging maar van een afwijking van het Omgevingsplan, op basis van Lijst A geen bindend advies van de raad noodzakelijk zijn. Het gaat hier immers om 'een plan buiten de bebouwde kom', waarbij sprake is van een 'functieverandering van een bebouwde locatie' (i.) die past binnen gemeentelijk beleid. Daarnaast gaat het over 'Woningen' (iv.) in lijn met gemeentelijk beleid (namelijk de beleidsnota 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'). Aanvullend wordt opgemerkt dat de gemeenteraad op grond van Lijst B een aantal bevoegdheden aan het college heeft gedelegeerd, waaronder ook het vertalen van beleidsregels van de raad in het Omgevingsplan.

In lijn met het eerder genomen besluit van de gemeenteraad (zie documentnr. 23int00800) wordt daarom voorgesteld om voor voorliggende procedure aan de Bruggemansweg 2 de besluitvorming over de vaststelling van de omgevingsplanwijziging en de (in het kader daarvan opgestelde) beleidsregel inzake het beeldkwaliteitsplan aan het college te delegeren.

4 Kanttekeningen
N.v.t.

5 Kosten, baten en dekking
De kosten van de wijziging van het Omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer moet onder meer in het kader hiervan een anterieure overeenkomst worden gesloten alvorens de terinzagelegging van de ontwerp stukken, zodat is vastgelegd dat de kosten hiervan voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Tevens worden in de anterieure overeenkomst andere relevante zaken geregeld, zoals het verhaal van eventuele nadeelcompensatie op de initiatiefnemer.

6 Vervolg na besluitvorming

Na de terinzagelegging van de ontwerpstukken, het behandelen van eventuele zienswijzen en voorliggende besluitvorming kan de wijziging van het omgevingsplan en de beleidsregel inzake het beeldkwaliteitsplan door het college worden vastgesteld.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Kennis te nemen van:
    a. de ontwerp wijziging Omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan H22A Buitengebied Bruggemansweg 2 Zenderen'. Deze ontwerp wijziging Omgevingsplan bestaat digitaal uit de geometrische bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.TAM22ABBRUGGEMAN2-OW01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.TAM22ABBRUGGEMAN2-OW01;
    b. de ontwerp-beleidsregel ten behoeve van het 'Beeldkwaliteitsplan Bruggemansweg 2 te Zenderen';
2. de bevoegdheid voor het vaststellen van het onder punt 1 genoemde aan het college te delegeren.

Bijlage(n)

- 25int02334: Raadsbesluit
- 25bij04681: Verbeelding
- 25bij04693: Motivering
- 25bij04694: Regels
- 25bij04683: Beeldkwaliteitsplan Bruggemansweg 2 te Zenderen
- Bijlagen Motivering:
    - 25bij04682: Bijlage 1 (landschappelijke inpassing)
    - 25bij04683: Bijlage 2 (beeldkwaliteitsplan)
    - 25bij04684: Bijlage 3 (watertoets)
    - 25bij04685: Bijlage 4 (bodemonderzoek)
    - 25bij04686: Bijlage 5 (AERIUS-berekening)
    - 25bij04687: Bijlage 6 (Natuurwaardenonderzoek)
- Bijlagen Regels:
    - 25bij04690: Bijlage 1 (landschappelijke inpassing)
    - 25bij04691: Bijlage 2 (sloopopgave)
    - 25bij04692: Bijlage 3 (aanvullend bodemonderzoek**)**

Borne, 20 mei 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Meijerink	drs. J.H.R. Pierik