Raadsvoorstel

Raadsvergadering
30 september 2025

Agendapunt

Nummer
25int03638

Onderwerp
Wijziging omgevingsplan Rood voor Rood Lidwinaweg 50 in Zenderen

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Initiatiefnemer is voornemens om het voormalig agrarisch bedrijf aan Lidwinaweg 50 in Zenderen te herontwikkelen. Hierbij wordt alle landschapsontsierende voormalig agrarische bebouwing gesloopt en wordt in ruil voor de sloop een (compensatie) woning met bijgebouw verkregen. De aanwezige woning en karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing blijft hierbij behouden. 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 voormalig agrarisch bedrijf aan Lidwinaweg 50 in Zenderen te herontwikkelen. Hierbij wordt alle landschapsontsierende voormalig agrarische bebouwing gesloopt en wordt in ruil voor de sloop een (compensatie) woning met bijgebouw verkregen. De aanwezige woning en karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing blijft hierbij behouden. 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.

Op 8 juli 2025 heeft het college besloten om in te stemmen met de ontwerp wijziging omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan H22B Buitengebied Lidwinaweg 50 Zenderen’ en de ontwerp-beleidsregel ‘Ruimtelijk kwaliteitsplan Lidwinaweg 50, 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 Lidwinaweg 50 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.

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 kaderstellend beleid; 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'.

Op grond hiervan gelden onder meer de volgende uitgangspunten voor een Rood voor Rood ontwikkeling:

- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan één nieuwe woningbouwkavel worden uitgegeven;
- Naast de sloop van de genoemde 1.000 m² is het uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, zoals genoemd in het beleid.

2.2 Bij de ontwikkeling is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Aangetoond is met de omgevingsplanwijziging dat bij de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige 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.

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 bij een BOPA 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).

Voorliggende ontwikkeling is een ontwikkeling waarvoor er bij een BOPA geen advies noodzakelijk is en het college bevoegdheid heeft om de procedure zelfstandig te doorlopen.

Bij deze soort ontwikkelingen is echter een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.
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).

In lijn met het eerder genomen besluit van de gemeenteraad (zie documentnr. 23int00800 en meer recent 25int02334) wordt daarom voorgesteld om voor voorliggende procedure aan Lidwinaweg 50 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 het vaststellingsbesluit voor het wijzigen van het omgevingsplan, 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 van het omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan H22B Buitengebied Lidwinaweg 50 Zenderen’. Deze ontwerp wijziging van omgevingsplan bestaat digitaal uit de geometrische bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.TAM22BLIDWINA-OW01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam 0_NL.IMRO.TAM22BLIDWINA-.dxf;
    b. de ontwerp-beleidsregel ten behoeve van het ‘Ruimtelijk kwaliteitsplan Lidwinaweg 50’.

2. De bevoegdheid voor het vaststellen van het onder punt a genoemde aan het college te delegeren.

Bijlage(n)

- 25int03670: (concept) Raadsbesluit
- 25bij05964: TAM-omgevingsplan H22B Buitengebied Lidwinaweg 50 Zenderen
- 25bij07831: Verbeelding Lidwinaweg 50 in Zenderen

Borne, 8 juli 2025

Gemeente Borne

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

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