

Voorstel gemeenteraad

Kenmerk	26int02217
Onderwerp	Vaststelling 'TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.' en beleidsregel ten behoeve van het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Beekdal Retraitehuisweg te Zenderen'.

Aan de gemeenteraad,

Samenvatting voorstel

De ontwerp wijziging voor het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong." en de ontwerp-beleidsregel ten behoeve van het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Beekdal Retraitehuisweg te Zenderen' hebben zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn deze periode twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in de wijziging omgevingsplan doorgevoerd. De wijzigingen hebben betrekking op aanpassingen in het inrichtingsplan en op een gasleiding. Ook is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt om de raad voor te stellen om het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong." gewijzigd vast te stellen en de ontwerp-beleidsregel ten behoeve van het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Beekdal Retraitehuisweg te Zenderen' vast te stellen.

Aan uw gemeenteraad wordt voorgesteld

1. De zienswijzennota inzake de wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong." (26bij04893) vast te stellen;
2. In te stemmen met de wijzigingen conform de 'Staat van wijzigingen ontwerp omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong." (26bij04894);
3. De wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong." gewijzigd vast te stellen. Dit plan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienr. NL.IMRO.0147.TAM22DRETRAITE-VG01. Hierbij is voor de locatie gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0147.TAM22DRETRAITE-VG01;
4. De beleidsregel "Beeldkwaliteitsplan Landgoed Beekdal Retraitehuisweg te Zenderen" vast te stellen.

Aanleiding

Aan de Retraitehuisweg ten zuiden van Zenderen, bevinden zich agrarische percelen van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voornemens om zijn perceel om te zetten naar een nieuw landgoed en hiervoor 10 hectare in te brengen met een minimum van 30% nieuwe natuur. In ruil hiervoor wordt het bouwen van een prominent landhuis toegestaan. Met de nieuwe inpassing worden historische kenmerken teruggebracht in het landschap. Het landschap en de historie zijn te beleven voor omwonenden en recreanten, omdat de initiatiefnemer het landgoed gaat openstellen. E.e.a. is mogelijk op basis van geldend beleid. Bij de nieuwe inpassing wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden en worden de landschappelijke kenmerken versterkt. De ontwikkeling is een versterking voor zowel landschap, omgeving en recreatie en is een toevoeging voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De plannen van initiatiefnemer passen niet in het omgevingsplan van gemeente Borne. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk..

Op 16 december 2025 heeft ons college besloten om in te stemmen met de ontwerp wijziging voor het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong." en de ontwerp-beleidsregel ten behoeve van het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Beekdal Retraitehuisweg te Zenderen'. Deze stukken hebben hierna zes weken ter inzage gelegen.

Op de ontwerp wijziging van het omgevingsplan zijn gedurende deze periode twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het de wijziging omgevingsplan doorgevoerd. Ook is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Uw raad wordt voorgesteld om het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong." gewijzigd vast te stellen en de ontwerp-beleidsregel ten behoeve van het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Beekdal Retraitehuisweg te Zenderen' vast te stellen.

Beoogd effect

Een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en de beleving daarvan in het buitengebied, als gevolg van het realiseren van een (opengesteld) landgoed.

Argumenten

1.1 / 2.1 Tegen de ontwerp wijziging zijn twee zienswijzen ingediend

Tijdens de ter inzage legging van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn behandeld in de zienswijzennota voor de wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong." die als bijlage bij het voorliggende besluit is gevoegd. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar deze bijlage.

De conclusie hiervan is dat de zienswijzen gedeeltelijk aanleiding geven om de wijziging van het omgevingsplan op een aantal punten aan te passen. Het voorstel is dan ook om deze gewijzigd vast te stellen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het op detail aanpassen van het landschappelijk inrichtingsplan;
- Het toevoegen van een in het plangebied aanwezige gasleiding door in de regels en op de verbeelding hiervoor een regeling op te nemen.

2.2 In het ontwerp dienen wijzigingen doorgevoerd te worden

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen dienen in het vast te stellen plan wijzigingen doorgevoerd te worden. Daarnaast zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. De eerste zijn op hoofdlijnen toegelicht onder argument 1.1 / 2.1. De ambtshalve wijzigingen hebben te maken met het actualiseren van het plan naar aanleiding van voortschrijdende inzichten rondom de Omgevingswet, zowel binnen de gemeente zelf alsook bij de VNG in haar handreikingen.

3.1 De ontwikkeling past binnen het beleid voor een nieuw landgoed

In regionaal verband is het beleidskader 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' opgesteld. Dit beleidskader bevat de spelregels waaraan nieuwe initiatieven, zoals voor een nieuw landgoed, dienen te voldoen. Het initiatief voor een nieuw landgoed voldoet aan deze spelregels. Daarnaast is het initiatief tijdens het vooroverleg ook voorbesproken met de provincie Overijssel en zij zijn akkoord.

3.2 Het verzoek voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor de wijziging omgevingsplan is aangetoond dat er voor wat betreft het voornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd.

4.1 Waarborging beeldkwaliteit

Om de bouw van het landhuis op een verantwoorde manier in te passen en de kwaliteiten van de plek te waarborgen en/of te versterken zijn ruimtelijke voorwaarden nodig. Daarvoor is een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt, met concrete eisen voor de uitwerking. Op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet moeten deze eisen vastgelegd worden in een beleidsregel. In de beleidsregel "Beeldkwaliteitsplan Landgoed Beekdal Retraitehuisweg te Zenderen" worden de eisen vastgelegd ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken die op dit plan van toepassing zijn.

Kanttelingen en alternatieven

N.v.t.

Financiën

Met de initiatiefnemer is in het kader van het verhaal van de kosten voor de wijziging van het omgevingsplan een anterieure overeenkomst gesloten, zodat is vastgelegd dat de kosten hiervan voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Tevens zijn in de anterieure overeenkomst andere relevante zaken geregeld, zoals het verhaal van eventuele nadeelcompensatie op de initiatiefnemer.

Vervolg na besluitvorming

Na besluitvorming in uw raad wordt de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Borne, 19 mei 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

J. Meijerink

drs. J.H.R. Pierik

Bijlage(n)

26int02219 – Raadsbesluit

26bij04891 – Motivering, regels en bijlagen omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong."

26bij04892 – Verbeelding omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong."

26bij04893 – Nota Zienswijzen omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong."

26bij05034 – (**vertrouwelijk**) Indieners zienswijzen

26bij04894 – Staat van wijzigingen omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong."

26bij04952 - Beeldkwaliteitsplan Landgoed Beekdal Retraitehuisweg te Zenderen