

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1512039
Datum vergadering: 17 maart 2026
Datum voorstel: 3 februari 2026
Nummer: 8 A
Onderwerp: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ootmarsumseweg 182 Albergen

Voorgesteld raadsbesluit

het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ootmarsumseweg 182 Albergen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMGKALBOOTMARS182-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het besluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ootmarsumseweg 182 Albergen' vast te stellen. Dit besluit ziet op de ontwikkeling van 4 woningen ter vervanging van horeca. Om voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, wordt gebruikt gemaakt van het TAM-IMRO omgevingsplan. Dat is een tijdelijke alternatieve maatregel voor gemeenten om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) het omgevingsplan te wijzigen om ontwikkeling te kunnen blijven faciliteren. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een verzoek ingediend om een besluit te nemen tot wijziging van het omgevingsplan, omdat de voorziene ontwikkeling in strijd is met de huidige regels van het omgevingsplan. Het plan ziet op de realisatie van 4 woningen ter vervanging van horeca. Het gaat daarbij om de realisatie van 2 woningen in het bestaande horecapand en 2 vrijstaande nieuwbouwwoningen op de voormalige parkeerplaats. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het omgevingsplan is een besluit tot wijziging van het omgevingsplan wenselijk. Er is daarom een besluit tot wijziging van het omgevingsplan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het inbreidingsbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan het woningaanbod in de kern Albergen en de ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Uit het besluit tot wijziging van het omgevingsplan blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk en provincie. Ook zijn in de toelichting de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen. De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen.

Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016

Het inbreidingsbeleid is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een stedelijke functie aan de rand van Albergen, waar aan de zijde van de Ootmarsumseweg 182 meerdere stedelijke functies gelegen zijn. Aan de overzijde van de Ootmarsumseweg bevinden zich niet-stedelijke functies, dit gebied is gelegen in het buitengebied. Wegens het ontbreken van de samenhang in de bebouwing, gelet op de omliggende agrarische en bos-natuur bestemmingen en de afstand tot de bebouwing in de kern is het denkbaar dat het plangebied in het buitengebied gelegen is.

Echter, gelet op het feit dat er sprake is van een leegstaand horecapand aan de rand van de bebouwing in Albergen, komt deze locatie wel in aanmerking voor toepassing van het inbreidingsbeleid. Bovendien geeft

dit kansen voor verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij primair ingezet wordt op het bouwen voor behoefte op locaties voor herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Verder is van belang dat twee nieuwe vrijstaande woningen gebouwd zullen worden op de plek van een parkeerplaats in het zicht van de entree van de kern. De woningen worden aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Mede door de lage goothoogte van de nieuw woningen wordt een link gelegd naar de woningen in het buitengebied zodat de overgang naar het landelijk gebied verzacht wordt. In de huidige situatie is sprake van een harde overgang door de aanwezigheid van de parkeerplaats. Dit komt de herkenbaarheid van het gebied ten goede.

Gelet op het voorgaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De wijziging is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

Participatie

Initiatiefnemer heeft in een persoonlijk gesprek het plan toegelicht aan de direct omwonenden. Met name de reden dat er vier woningen komen in plaats van een horecafunctie met bijbehorende hindermogelijkheid en het feit dat de woningen gesitueerd worden naar de noord- en oostzijde was een pré. De privacy van de bestaande woningen is met het huidige plan en de inrit aan de zuidzijde van het plangebied gewaarborgd. De direct omwonenden hadden dan ook geen bezwaren.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen konden het plan inzien. Het was voor een ieder mogelijk om tegen het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Belangenafweging

Gelet op het voorgaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De wijziging is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

Kostenverhaal

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente een zogenoemde kostenverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele nadeelcompensatie, die door de planontwikkeling kan ontstaan, door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer. De zakelijke beschrijving van de overeenkomst is na het sluiten daarvan kennisgegeven in het Gemeenteblad. Ook is een financiële bijdrage overeengekomen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied of de realisering van maatschappelijke functies. De basis van deze bijdrage ligt in het programma kostenverhaal.

TAM-omgevingsplan

Sinds de Omgevingswet per 1 januari 2024 inwerking is getreden heeft elke gemeente één omgevingsplan voor haar gehele grondgebied. Een van de onderdelen waar momenteel nog aan wordt gewerkt is het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het DSO levert digitale ondersteuning bij bijvoorbeeld het publiceren van omgevingsplannen. Het DSO is technisch nog niet gereed.

Om voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, wordt daarom gebruikt gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (hierna: TAM) omgevingsplan. Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor gemeenten die is bedoeld om ontwikkeling te kunnen blijven faciliteren. Kort gezegd houdt TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek). Een TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan juridisch, maar de regels worden technisch niet geïntegreerd in het omgevingsplan.

Participatie samenleving

Initiatiefnemer heeft in een persoonlijk gesprek het plan toegelicht aan de direct omwonenden. Met name de reden dat er vier woningen komen in plaats van een horecafunctie met bijbehorende hindermogelijkheid en het feit dat de woningen gesitueerd worden naar de noord- en oostzijde was een pré. De privacy van de bestaande woningen is met het huidige plan en de inrit aan de zuidzijde van het plangebied gewaarborgd. De direct omwonenden hadden dan ook geen bezwaren.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in het Gemeentebblad. Het plan wordt digitaal ontsloten via de landelijke voorziening 'regels op de kaart'.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 17 maart 2026
Nummer: 8 B
Onderwerp: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ootmarsumseweg 182 Albergen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 februari 2026, nr. 8 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 10 maart 2026

gelet op artikel 2.4 Omgevingswet;

besluit:

De raad wordt voorgesteld om:

het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ootmarsumseweg 182 Albergen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMGKALBOOTMARS182-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 maart 2026

de griffier,



E.C.B. Hoitink

de voorzitter,



drs. A.H. Postma