

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1518590
Datum vergadering: 26 mei 2026
Datum voorstel: 7 april 2026
Nummer: 11 A
Onderwerp: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ab Fleringen Eikenhof

Voorgesteld raadsbesluit

Het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ab Fleringen Eikenhof' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMKKEIKENHOF-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ingediend.

De raad wordt voorgesteld om het besluit tot wijziging van het omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ab Fleringen Eikenhof vast te stellen.

Dit besluit maakt de ontwikkeling van 4 woningen op de voormalige schoollocatie mogelijk. 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.

Aanleiding voor dit voorstel

De gemeente heeft een plan ontwikkeld voor 4 woning op de locatie van de voormalige school in Fleringen. De school verhuist naar Kulturhus 'De Spil'. 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 de omgevingsvisie en de woonvisie, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave in Fleringen.

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.

Mijn Omgevingsvisie Tubbergen

Het plangebied is onderdeel van landelijke kernen. De woningen zullen aansluiten op de bestaande kern en zijn voornamelijk bedoeld voor de bewoners van de kern Fleringen. Het voornemen draagt bij aan de speerpunten van aantrekkelijk wonen en leefbare kernen. In het plangebied is voldoende ruimte voor groen en er worden wadi's gerealiseerd waardoor water wordt vastgehouden alvorens het infiltreert in de bodem. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

Woonvisie

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van 4 woningen en is volgens jurisprudentie niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat pas bij meer dan 11 woningen sprake is van een substantiële stedelijke ontwikkeling. Er is desondanks een behoefteonderbouwing opgesteld (laddertoets) om de

ontwikkeling zorgvuldig te motiveren.

Uit de migratiecijfers blijkt dat de gemeente Tubbergen overwegend een lokale woningmarkt kent: circa 70% van de verhuisde personen vestigt of hervestigt zich binnen de gemeente. Voor Fleringen geldt dat gemiddeld 77% van de verhuisde personen afkomstig is uit de gemeente Tubbergen, waarvan 62% uit Fleringen zelf. De verhuisdynamiek vindt daarmee grotendeels plaats binnen de kern en enkele omliggende dorpen. Hiermee is de gemeente Tubbergen het ruimtelijk verzorgingsgebied voor deze ontwikkeling. Regionaal sluit het plan aan bij de Woondeal Twente 2025–2030, waarin een woningbouwopgave van minimaal 19.100 woningen is afgesproken.

Lokaal geeft de Woonvisie 2021+ aan dat Fleringen behoefte heeft aan circa 40 extra woningen tot 2030, hetgeen bij een planningsmarge van 130% neerkomt op 50 woningen. Momenteel zijn 41 woningen in plannen opgenomen. Met de 4 woningen van het onderhavige plan komt het totaal op 45 woningen. Hiermee blijft de kern binnen de vastgestelde plancapaciteit. De ontwikkeling past tevens binnen het gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma, dat in voorbereiding is.

Kwalitatief sluit het plan aan op het Kwaliteitskader Woningbouw 2021. In Fleringen is behoefte aan goedkope koopwoningen voor starters, een beperkte beschikbaarheid van vrijstaande woningen voor doorstromers en met name aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Het plan voorziet in grondgebonden levensloopbestendige woningen en sluit daarmee aan bij de prioriteiten uit de Woonvisie 2021+.

Omdat het plan wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied, namelijk door transformatie van de voormalige schoollocatie, wordt tevens voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie:

Het plan voorziet aantoonbaar in de regionale en lokale behoefte, sluit aan bij de kwalitatieve vraag en past binnen de plancapaciteit van Fleringen.

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.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is 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

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeenteraad verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. In deze situatie is de gemeente reeds de eigenaar van de gronden en is derhalve geen exploitatieplan vastgesteld.

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

Er is een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. De gemeente heeft een bijeenkomst gehouden waarbij de directe burens en de dorpsraad uitgenodigd waren. Hierbij is het plan van de gemeente gepresenteerd en konden de aanwezigen hun mening, aandachtspunten en opmerkingen delen. Vanuit de buurt werd een ander plan op tafel gelegd, een plan met 5 vrijstaande woningen in een hofje. In overleg met de buurt en de dorpsraad is het plan aangepast naar het idee van het hofje. Er zijn wat aanpassingen gemaakt zodat er vanuit volkshuisvesting en openbare ruimte ingestemd kon worden met het plan. Vanwege de geluidsbelasting op een van de woningen is er in het uiteindelijke plan wat nu voorligt 1 woning minder (totaal 4 woningen) opgenomen.

Externe communicatie

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

Financiële paragraaf

Voor de woningbouwontwikkeling op de schoollocatie in Fleringen is op 23 september 2025 een grondexploitatie vastgesteld.

Uitvoering

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 26 mei 2026
Nummer: 11 B
Onderwerp: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ab Fleringen Eikenhof

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 april 2026, nr. 11 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 12 mei 2026

gelet op artikel; 2.4 Omgevingswet;

besluit:

het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ab Fleringen Eikenhof' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMKKEIKENHOF-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 mei 2026

de griffier



E.C.B. Hoitink

de plaatsvervangend voorzitter



L.W. Oosterik