

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1523209
Datum vergadering: 23 juni 2026
Datum voorstel: 19 mei 2026
Nummer: 14 A
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Buitengebied Gammelkeresweg 4, Deurningen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Buitengebied Gammelkeresweg 4, Deurningen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMBUIGAMMELKERES4-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de zienswijze(n) niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld het omgevingsplan voor Gammelkeresweg 4 in Deurningen vast te stellen. Het plan maakt de herontwikkeling van een agrarisch erf naar wonen mogelijk, inclusief renovatie van de karakteristieke boerderij en toekenning van maximaal drie woonrechten binnen deze boerderij. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en het woonrecht wordt verplaatst naar de rand van het perceel. Ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

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 herontwikkeling van het erf aan de Gammelkeresweg 4 te Deurningen. 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 plan verbetert de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het erf door renovatie van de karakteristieke boerderij, sloop van landschapsontsienderende bebouwing en een goede landschappelijke inpassing, conform het beleid Buitengebied met kwaliteit. Het planvoornemen is in samenwerking met het gemeentelijk kwaliteitsteam, Welstand en het Oversticht tot stand gekomen. Initiatiefnemer heeft omwonenden betrokken en het ontwerp heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

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.

Beleid Buitengebied met kwaliteit

Voor dit plan zijn met name de paragrafen 4.7.1 (functiewijziging 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen') en 3.6 (bewonen van karakteristieke of monumentale gebouwen) van toepassing.

Op grond van paragraaf 4.7.1 geldt dat voor functiewijziging van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist is, tenzij sprake is van de toevoeging van een extra woning. In dat geval moet worden voldaan aan de voorwaarden uit paragraaf 3.5 of 3.6.

Paragraaf 3.6, toegevoegd in maart 2025, biedt aanvullende mogelijkheden voor het bewonen van karakteristieke gebouwen. Deze regeling maakt het mogelijk om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die behouden moet blijven voor het landschap, onder voorwaarden een woonfunctie te geven.

Op basis van het 'Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen' is vastgesteld dat de voormalige boerderij als karakteristiek en behoudenswaardig kan worden aangemerkt. Conform het beleid zijn een cultuurhistorische waardestelling en een renovatieplan opgesteld, beoordeeld en voorzien van advies door een erfgoeddeskundige van het Oversticht. De boerderij wordt gerestaureerd, herbestemd en verduurzaam met behoud van de karakteristieke elementen.

Aangezien de boerderij een inhoud heeft van circa 1.900m³, biedt het beleid ruimte voor het realiseren van maximaal drie woningen.

De bestaande bedrijfswoning vóór de boerderij wordt gesloopt en het woonrecht wordt op een zorgvuldig gekozen plek herplaats aan de rand van het perceel. Hiermee wordt de oorspronkelijke erfstructuur en cultuurhistorische opzet hersteld. De situering en inrichting van het erf zijn tot stand gekomen in nauwe afstemming met het gemeentelijk kwaliteitsteam, Welstand en het Oversticht. Dit heeft geleid tot een plan waarin het cultuurhistorisch erf wordt hersteld en tegelijkertijd wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

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 drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 13 bij de toelichting van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de onderwerpen van het aantal woonrechten, de aantasting van het open en rustige karakter van het buitengebied, het ontnemen van uitzicht door laanbeplanting, de strijdigheid met het eerder vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Erf Gammelkeresweg 6-8 uit 2016 en de strijdigheid met provinciaal en gemeentelijk beleid.

Naar aanleiding van de zienswijzen is voorliggend besluit tot wijziging van het omgevingsplan ten opzichte van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan gewijzigd. Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op een aanvulling van de toelichting voor de artikelen uit de provinciale verordening, een aanvulling van de toelichting op het hoofdstuk Waterbelang en een kleine vergroting van de bouwaaanduiding karakteristiek op de verbeelding. Het overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de reactienota als bijlage 13 bij de toelichting van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

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

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen kostenverhaalsovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele nadeelcompensatie is wel een verhaalsovereenkomst gesloten.

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 de directe burens geïnformeerd over zijn plannen. Van het participatieproces is een

verslag opgenomen in de toelichting van het besluit. In het kader van participatie heeft initiatiefnemer meerdere informatieavonden georganiseerd, waarbij de voortgang van het planvoornemen met omwonenden is gedeeld.

Daarnaast zijn er afzonderlijke overleggen met de directe burens gevoerd door de initiatiefnemer. Deze overleggen hadden voornamelijk betrekking op twee aspecten: de toename van het aantal woonrechten en de laanbeplanting. Deze gesprekken hebben niet geleid tot overeenstemming, waarna zienswijzen zijn ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente op 2 april 2026 alle partijen uitgenodigd op het gemeentehuis, met de intentie te onderzoeken of een oplossing kon worden gevonden waarin alle partijen zich konden vinden. Vanwege de uiteenlopende belangen heeft dit niet tot het gewenste resultaat geleid en is geen oplossing bereikt.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad. Het plan wordt digitaal ontsloten via de landelijke voorziening 'regels op de kaart'. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

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 Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 23 juni 2026

Nummer: 14 B

Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Buitengebied Gammelkeresweg 4, Deurningen

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026, nr. 14 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 9 juni 2026;

artikel 2.4 Omgevingswet.

besluit:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Buitengebied Gammelkeresweg 4, Deurningen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMBUIGAMMELKERES4-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de zienswijze(n) niet over te nemen.

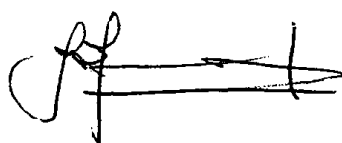
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 juni 2026

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L.J.H. Engelbertink".

mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J.G.J. Joosten".

J.G.J. Joosten