

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1505881
Datum vergadering: 10 februari 2026
Datum voorstel: 20 januari 2026
Nummer: 11 A
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22z Buitengebied, Spölmanweg 2 Oud Ootmarsum'

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

Het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22z Buitengebied, Spölmanweg 2 Oud Ootmarsum' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMBUISPOLMANWEG2-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 22z Buitengebied, Spölmanweg 2 Oud Ootmarsum' vast te stellen. Dit besluit ziet op het transformeren van een voormalig agrarisch erf naar een woonerf met twee woningen en het aanplanten van bos in het kader van de bossenstrategie. Om voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, wordt gebruik 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

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 het transformeren van een voormalig agrarisch erf naar een woonerf met twee woningen. De functie dient gewijzigd te worden van 'agrarisch' naar 'wonen' en er dient een extra woning toegestaan te worden binnen de woonfunctie. In het kader van de bossenstrategie wordt bos aangeplant binnen de agrarische functie. Op de locaties van de bosaanplant wordt de functie van 'agrarisch' naar 'Bos en Natuur' gewijzigd. 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 beleid Buitengebied met kwaliteit, zodat er een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit wordt een karakteristieke vakwerkschuur getransformeerd naar een woning, middels de regeling voor het bewonen van karakteristieke of monumentale gebouwen. De bestaande woning en enkele bijbehorende bouwwerken worden gesaneerd en herbouwt. Naast de transformatie van het erf vindt er ook aanplant van circa 1,37 hectare bos plaats in het kader van de bossenstrategie.

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

In onderliggend plan zijn de paragrafen 3.6 bewonen van karakteristieke of monumentale gebouwen en 4.7.1 functiewijziging 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' van belang.

3.6 Bewonen van karakteristieke of monumentale gebouwen

Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen die we als gemeenten willen behouden voor het landschap komen onder voorwaarden in aanmerking voor een woonfunctie. Voor de beoordeling of

bebouwing valt in de categorie karakteristiek of in de categorie monumentaal, heeft de gemeente Dinkelland het 'Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen' uitgewerkt dat is opgenomen als bijlage 2 van de beleidsnota.

De schuur is beoordeeld aan de hand van het toetsingskader. Hieruit blijkt dat de schuur is gecategoriseerd in categorie 4 'karakteristieke bebouwing'. Daarmee komt het gebouw in de basis in aanmerking voor een woonfunctie. Er is een cultuurhistorische waardestelling en renovatieplan opgesteld. In het rapport zijn de karakteristieke delen beoordeeld, is een voorstel gedaan voor de renovatie en zijn de concrete maatregelen voor deze renovatie uitgewerkt.

In samenwerking met het kwaliteitsteam is de gehele erfopzet tot stand gekomen waarbij de te transformeren schuur en de kapschuur als basis van de nieuwe erfopzet zijn genomen. Naast de schuur staat op dit moment een klein schuurtje. De bedoeling is om het bestaande schuurtje aldaar te saneren en hiervoor een aanbouw bij de karakteristieke schuur te realiseren. De bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd. Van de vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken die vrijkomen door sloop van de overige bebouwing wordt een nieuwe schuur gerealiseerd. Het erf blijft een verstrooide opzet behouden dat passend is binnen dit landschapstype. Overbodige verhardingen en/of voormalige agrarische voorzieningen worden waar mogelijk verwijderd.

Hiermee geeft het plan invulling aan de gestelde voorwaarden onder 3.6. Het renovatieplan is daarbij voorzien van een beoordeling van de erfgoeddeskundige vanuit het Oversticht.

4.7.1 Functiewijziging 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'

Voor de functiewijziging van de functie 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Wonen' is, voor zover geen sprake is van de bouw van een extra woning, geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de regels uit paragraaf 3.5 of 3.6. Het toepassen van deze regeling houdt tevens in dat op de betrokken locatie de bedrijfsmatige agrarische activiteiten gestaakt moeten worden, met intrekking van de hiervoor bedoelde vergunningen en toestemmingen.

In onderhavig geval is sprake van de bouw van een extra woning op basis van de karakteristieke regeling. Daarom is een renovatieplan uitgewerkt. Daarnaast wordt het erf en de omliggende gronden landschappelijk ingepast. De milieuvergunningen voor de locatie Spöلمانweg 2 in Oud Ootmarsum zijn geheel ingetrokken. Met inachtneming hiervan wordt voldaan aan de voorwaarden voor omzetting naar wonen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals gesteld in het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' van de gemeente Dinkelland.

Bossenstrategie

In het kader van de Overijsselse Bossenstrategie, wil de initiatiefnemer bosontwikkeling realiseren op het perceel. Binnen het perceel zullen een aantal (deel)percelen aangeplant worden. De ambitie van de bossenstrategie is dat er in Nederland meer en meer vitaal bos komt en de bomenkap binnen Natura 2000 wordt gecompenseerd. Dit betekent in 2030 10% meer bos. Voor Overijssel betekent het dat er circa 3.900 ha bos extra nodig is, dat plaatsvindt op vrijwillige basis. Door het realiseren van meer bos, wordt de biodiversiteit verbeterd en versterkt. Ook wordt er een gezondere leefomgeving gecreëerd. Naast meer en meer vitaal bos, is het belangrijk dat het bos klimaatbestendig is. Bij aanplant moet er rekening gehouden worden met de landschappelijke omstandigheden van een gebied.

Bij de aanleg van de groenstructuren wordt er gestreefd naar een hoge toekomstbestendigheid door middel van het gemengd aanplanten van verschillende struik- en boomsoorten. Deze soorten dienen te passen bij de groeiplaats en zoveel mogelijk klimaatbestendig te zijn. Er zullen natuurlijke bosranden worden aangeplant die de biodiversiteit zullen versterken. Om het nieuwe bos ook voor de toekomst veilig te stellen, wil de initiatiefnemer de functie van de aan te planten percelen wijzigen van 'Agrarisch - 2' naar 'Bos en Natuur'.

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 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. Van de zakelijke beschrijving van de overeenkomst is na het sluiten daarvan kennisgegeven in het Gemeenteblad. 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 gebruik 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. Initiatiefnemer heeft een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het ontwerpbesluit. Initiatiefnemers hebben de bewoners van 14 omliggende adressen gevraagd om reacties op de voorgenomen ontwikkeling. De buurt is blij dat er eindelijk wat gebeurt met de bebouwing. Gezien er nu niemand meer woont komt het aardig in verval. Ze kijken uit naar de nieuwe bebouwing en burens.

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

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: 10 februari 2026

Nummer: 11 B

Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22z Buitengebied, Spölmanweg 2 Oud Ootmarsum'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 januari 2026, nr. 11 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 3 februari 2026;

gelet op artikel; 2.4 Omgevingswet

besluit:

De raad wordt voorgesteld om:

Het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22z Buitengebied, Spölmanweg 2 Oud Ootmarsum' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMBUISPOLMANWEG2-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen

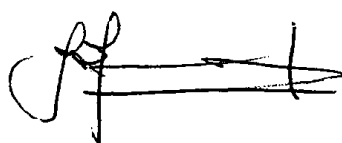
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 februari 2026

de raadsgriffier,

A stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the council clerk.

mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large initial 'J' followed by a horizontal line and a vertical stroke, likely belonging to the council chair.

J.G.J. Joosten