

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1444094
Datum vergadering: 28 oktober 2025
Datum voorstel: 23 september 2025
Nummer: 12 A
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22I Denekamp, Oost fase 2a'.

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22I Denekamp, Oost fase 2a' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMGKDENOOSTFASE2A-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de nota 'Beeldkwaliteitsplan Denekamp Oost – fase 2a' als beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht gewijzigd 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 22I Denekamp, Oost fase 2a' vast te stellen. Dit besluit ziet op de ontwikkeling van 39 woningen. 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

De gemeente heeft een plan ontwikkeld ten behoeve van de realisatie van 39 woningen. Het woningbouwplan Denekamp Oost fase 2a ligt aan de rand van de kern Denekamp. Deze fase is een vervolg op fase 1 en het project Tiny houses. Omdat deze ontwikkeling in strijd is met de huidige regels van 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 MijnOmgevingsvisie Dinkelland en het gemeentelijk woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de plaatselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen en de leefbaarheid van de kern Denekamp. Het woningbouwplan Denekamp Oost fase 2a telt in totaal 39 woningen, in de vorm van 2 vrijstaande kavels (koop), 14 twee-onder-één kapwoningen (koop), 5 rijwoningen (senioren/sociale huur) en een appartementencomplex met 3 woonlagen voor in totaal 18 appartementen (sociale huur).

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.

Versnellingsopgave woningbouw Dinkelland

In het kader van de versnellingsopgave woningbouw heeft de gemeente de opdracht om het woningbouwprogramma versneld uit te voeren. Het college van de gemeente Dinkelland is daarom met een initiatief gekomen om versneld tot realisatie van de volkshuisvestelijke opgave te komen. Het actieplan

versnelde realisatie betaalbare woningen draagt bij aan de versnelde realisatie van betaalbare woningen.

In het plangebied Denekamp Oost fase 2a worden totaal 39 woningen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om een mix van woningen. In de sociale huur worden 23 woningen met een maximum bedrag voor huur van € 900,07 aangeboden. In het betaalbare segment voor koop gaat het om 14 kavels voor twee-onder-één kap woningen met een maximum bedrag van € 405.000. De overige 2 kavels zijn vrijstaande woningen en worden aangeboden in het dure koop segment met een bedrag hoger dan €405.000.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisatie 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. Het is echter vanuit planologisch oogpunt gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op het aanpassen van het bouwvlak voor zowel het appartementengebouw als de rijwoningen, het mogelijk maken van een hogere goothoogte voor de galerij van het appartementengebouw en het beter definiëren van een aantal meet- en rekenbepalingen. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de bijlage "Wijzigingen ontwerp omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 221 Denekamp, Oost fase 2a'".

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. Omdat de gemeente grondeigenaar is, is de gemeentelijke grondexploitatie 'Denekamp Oost fase 2' opgesteld. Deze is financieel sluitend.

TAM-omgevingsplan

Sinds de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking 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.

Nota Omgevingskwaliteit

Voor onderhavig project bevat het omgevingsplan regels over het uiterlijk van bouwwerken. Dit heet welstandstoezicht. De Nota Omgevingskwaliteit (welstandsnota) bevat onvoldoende welstandscriteria voor het project. In het besluit tot wijziging van het omgevingsplan zijn daarom op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet regels opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en voor de uitleg daarvan stelt de gemeenteraad beleidsregels vast, zodat kan worden beoordeeld of bouwwerken aan die regels voldoen. Dit heet welstandscriteria. De beleidsregel met welstandscriteria voor dit plan wordt op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht vastgesteld.

Voor wat het te realiseren appartementengebouw betreft is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst om in het beeldkwaliteitsplan ten opzichte van het ontwerp beeldkwaliteitsplan wijzigingen aan te brengen. Het betreffen de volgende wijzigingen in de specifieke regels, zoals opgenomen op bladzijde 20 van de nota 'Beeldkwaliteitsplan Denekamp Oost – fase 2a':

- Aandachtspunt 2 van de specifieke regels wordt als volgt aangepast: "De bebouwing, met uitzondering van de galerij, heeft óf 1,5 laag met een kap, óf 2 lagen met een kap'.

- Aandachtspunt 7 van de specifieke regels wordt als volgt aangepast: "Het appartementencomplex wordt gerealiseerd met een kapuitstraling welke aansluit bij de daktypologie van de dorpsse uitstraling".

Participatie samenleving

Er is een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan.

Op donderdag 20 maart 2025 is in het kader van participatie voor het woningbouwplan Denekamp Oost fase 2a een inloopavond georganiseerd in het gemeentehuis van Denekamp. De omwonenden hebben voor deze inloopavond per brief een uitnodiging ontvangen. De inloopavond is bezocht door een tiental omwonenden. Gedurende deze avond zijn er meerdere onderwerpen met betrekking tot het plan Denekamp Oost fase 2a aan bod gekomen. De onderwerpen die vanuit de aanwezige omwonenden zijn ingebracht gingen over de bouw van de appartementen in de wijk en de doelgroepen die hier vanuit sociale huur wellicht gehuisvest kunnen worden. Het doorzetten van de bouwkundige structuur van fase 1 en het bouwen van meer starterswoningen is aan bod gekomen. Daarnaast kwam nog de onwenselijkheid van nieuwe looppaden richting het bestaande fietspad aan de Gildehauserdijk ter sprake. Los van het woningbouwplan Denekamp Oost fase 2a werden er door een aantal omwonenden nog een aantal opmerkingen gegeven over de Tiny houses.

Met de aanwezigen is afgesproken dat zij een reactie ontvangen op de ingebrachte onderwerpen. De ingebrachte onderwerpen zijn intern opgepakt en op 23 april 2025 is middels een brief een reactie op de onderwerpen richting alle omwonenden gestuurd. Deze reactie is als bijlage bij de toelichting van de wijziging van het omgevingsplan gevoegd.

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

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 oktober 2025

Nummer: 12 B

Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22I Denekamp, Oost fase 2a'.

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 september 2025, nr. 12 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 6 oktober 2025;

gelet op artikel 2.4 Omgevingswet en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht.

besluit:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22I Denekamp, Oost fase 2a' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMGKDENOOSTFASE2A-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de nota 'Beeldkwaliteitsplan Denekamp Oost – fase 2a' als beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 oktober 2025

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