

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 1523752  
**Datum vergadering:** 23 juni 2026  
**Datum voorstel:** 26 mei 2026  
**Nummer:** 9 A  
**Onderwerp:** Vaststelling omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Ootmarsum, Almelsestraat 43'.

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Ootmarsum, Almelsestraat 43' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMGKOOTMALMELOS43-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de zienswijzen deels over te nemen;
3. de nota 'Beeldkwaliteitsplan Almelsestraat 43 Ootmarsum' als beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het besluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Ootmarsum, Almelsestraat 43' gewijzigd vast te stellen. Dit besluit ziet op de ontwikkeling van 5 woningen ter vervanging van bestaande bebouwing aan de Almelsestraat 43 te Ootmarsum. 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. Er zijn zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ingediend. De zienswijzen leiden deels tot een aanpassing van het omgevingsplan.

### 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 5 woningen: twee vrijstaande woningen en een drie-onder-een-kapwoning. 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 de woningbouwopgave in Ootmarsum.

### 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 2020

Het inbreidingsbeleid is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand bebouwd gebied op structuurversterkende plekken. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 5 woningen binnen de kern Ootmarsum. Het plangebied aan de Almelsestraat 43 in Ootmarsum ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is goed bereikbaar. Het plangebied kan aangemerkt worden als een structuurversterkende plek in Ootmarsum, omdat het perceel al een woonfunctie kent waar stedelijke functies zijn toegestaan. Daarbij is sprake van het herontwikkelen van een incurante woning. Dit vanwege de slechte staat van de woning, bijbehorende renovatiekosten en onderhoud van bijbehorende gronden. Om deze redenen kan het plangebied worden aangemerkt als een structuurversterkende plek.

Ook wordt voldaan aan de stedenbouwkundige voorwaarden. Het plan sluit stedenbouwkundig aan bij de

bebouwing in de omgeving van het plangebied. Het plan is zodanig opgezet dat de woningen samen een karakteristieke erfensemble vormen. Er worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd en één groter bouwdeel waar drie woningen in gerealiseerd worden. Als gevolg van het voorliggende plan ontstaat een duidelijk erf dat dient als centrale ontsluiting van de woningen. Het geheel wordt groen omzoomd en krijgt aan de oostkant een open karakter dat van belang is voor het aan- en uitzicht. Daarmee wordt een verbinding gemaakt met de groene omgeving en wordt het geheel groen ingepast. Dit is vastgelegd in het groenplan, welke als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het omgevingsplan. Om het karakteristieke erfensemble te waarborgen zijn bijhorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet toegestaan.

De drie-onder-een-kapwoning verwijst naar de voormalige boerderij en de twee vrijstaande woningen verwijzen naar de oorspronkelijke schuren op een erf. Deze woningen worden als schuurwoning uitgevoerd. Tevens wordt onderscheid in de grootte van de schuurwoningen aangebracht overeenkomstig de typologie van een boerenerf. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het behouden van de leefbaarheid van karakteristieke bebouwing, er wordt een verwijzing gemaakt naar het oorspronkelijke agrarische erf. Het uiterlijk van de bouwwerken is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

#### *Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029*

De gemeente Dinkelland streeft in haar nieuwbouwplannen naar 30% sociale huurwoningen, 37% betaalbare koopwoningen en 33% overige koopwoningen zoals voorgeschreven in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Omdat dit beleid sinds korte tijd wordt gevoerd, en woningbouwontwikkeling langjarige trajecten zijn, is het onmogelijk om alle woningbouwinitiatieven met terugwerkende kracht aan het nieuwe beleid te laten voldoen. De voorgenomen ontwikkeling, die voorziet in de realisatie van vijf woningen, maakt onderdeel uit van een initiatief dat reeds vóór invoering van dit beleid in voorbereiding was.

Binnen het plan worden vier woningen levensloopbestendig uitgevoerd als nultredenwoning, waarbij voorzieningen zoals de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer op de begane grond kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de actuele behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Vanwege de specifieke kenmerken van het plangebied wordt bovendien verder gemotiveerd afgeweken van de uitgangspunten uit het Volkshuisvestingsprogramma ten aanzien van goedkope koopwoningen. Het plangebied betreft een alzijdige zichtlocatie op een beeldbepalende plek binnen Ootmarsum, waar een relatief hoge beeldkwaliteit wordt nagestreefd in de vorm van één erfensemble refererend aan de voormalige boerderij. Dit brengt hogere kosten met zich mee voor zowel de erfinrichting als de woningen. Daarnaast komen ook de sloopkosten van de voormalige boerderij voor rekening van de initiatiefnemer. Verder zorgen beperkingen vanuit de geluidzone van de Almelosestraat voor extra kosten in het kader van geluidwering. Gelet op deze ruimtelijke en bijkomende financiële omstandigheden wordt de realisatie van goedkope koopwoningen binnen dit woningbouwplan niet passend geacht.

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.

#### *Hogere grenswaardebesluit*

De nieuwe ontwikkeling ligt in de geluidzone van een weg. In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor de geluidsbelasting op de gevels van woningen door wegverkeerslawaai. Voor de nieuwe ontwikkeling wordt meer geluidsbelasting (hogere waarde) van de weg toegelaten.

#### *Participatie*

Initiatiefnemer heeft een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Omwonenden zijn uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst waarbij de plannen gepresenteerd zijn. Mede naar aanleiding van de plannen en de ingediende zienswijzen zijn er gesprekken geweest met meerdere omwonenden waaronder de indieners van de zienswijzen.

#### *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 twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het besluit tot wijziging van

het omgevingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich met name op de situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van bestaande bebouwing aan het Keupinkspad. Naar aanleiding van de zienswijzen is voorliggend besluit tot wijziging van het omgevingsplan ten opzichte van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan gewijzigd. De meest westelijke vrijstaande woning is 1,0 meter opgeschoven in oostelijke richting en 5 graden gedraaid, en de drie-onder-een-kapwoning is 2,2 meter opgeschoven in westelijke richting en 2 graden gedraaid. Een verdergaande aanpassing is echter niet wenselijk, omdat dit onevenredig nadelige gevolgen zou hebben voor andere woningen. Andere aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan zien onder meer op het verlagen van de maximale bouwhoogte van de drie-onder-een-kapwoning van 10,0 meter naar 9,5 meter, het aanbrengen van een dubbele rij grasklinkers zodat verkeer in de straat meer ruimte heeft om uit te wijken en wordt voor de nieuwe bebouwing het vloerpeil opgenomen op het bouwvlak om afwijkende vloerpeilen en daarmee keerwanden te voorkomen. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage 1 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*

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.

#### *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.

#### *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 bouwwerk aan die regels voldoet. Dit heet welstandscriteria. De beleidsregel met welstandscriteria voor dit plan wordt op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht vastgesteld.

#### **Participatie samenleving**

Initiatiefnemer heeft een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Omwonenden zijn uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst waarbij de plannen gepresenteerd zijn. Mede naar aanleiding van de plannen en de ingediende zienswijzen zijn er gesprekken geweest met meerdere omwonenden waaronder de indieners van de zienswijzen. Eén van de indieners van de zienswijzen heeft daarbij een alternatief planvoorstel gedaan voor de wijziging van het plan.

#### **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 vastgestelde 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:** 9 B

**Onderwerp:** Vaststelling omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Ootmarsum, Almelosestraat 43'.

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 mei 2026, nr. 9 A;

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

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

**besluit:**

1. het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Ootmarsum, Almelosestraat 43' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMGKOOTMALMELOS43-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de zienswijzen deels over te nemen;
3. de nota 'Beeldkwaliteitsplan Almelosestraat 43 Ootmarsum' als beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht vast te stellen.

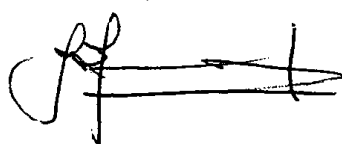
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 juni 2026

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