

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1530322
Datum vergadering: 22 september 2026
Datum voorstel: 11 augustus 2026
Nummer: 10 A
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Saasveld, Drosteweg 19'.

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Saasveld, Drosteweg 19' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMKKDROSTEWEG19-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de nota 'Beeldkwaliteitsplan de Lenne Saasveld' 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 22a Saasveld, Drosteweg 19' gewijzigd vast te stellen. Dit besluit ziet op de ontwikkeling van 6 grondgebonden rijwoningen en het opsplitsen van een bestaande vrijstaande woning met vrijstaand bijhorend bouwwerk naar twee vrijstaande 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. Er is één zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ingediend. Naar aanleiding van overleg met de indieners van de zienswijze is het omgevingsplan op onderdelen gewijzigd waarna de zienswijze is ingetrokken.

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 6 grondgebonden rijwoningen en het opsplitsen van een bestaande vrijstaande woning met vrijstaand bijhorend bouwwerk naar twee vrijstaande woningen. 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 Saasveld.

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 6 rijwoningen en het opsplitsen van een bestaande vrijstaande woning met vrijstaand bijhorend bouwwerk naar twee vrijstaande woningen binnen de kern Saasveld. De planlocatie bestaat uit de vrijstaande woning, het vrijstaand bijhorend bouwwerk en de achtergelegen gronden die in gebruik zijn als tuin bij de woning. Het plangebied is circa 3.287 m² groot. Het plangebied bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied en is goed bereikbaar doordat het direct grenst aan de Drosteweg en de Lenne. In de huidige situatie gelden een woonfunctie en een agrarische functie op het perceel.

Het bestaande vrijstaand bijhorend bouwwerk, wat een vrijstaande woning wordt, ligt binnen de bestaande

woonfunctie. De bestaande woonfunctie is circa 1.230 m² groot. Met voorliggend plan wordt de woonfunctie met daarop de vrijstaande woning inclusief vrijstaand bijhorend bouwwerk opgesplitst naar twee kavels met een vrijstaande woning. De nieuwe woning wordt dus gerealiseerd in een bestaand vrijstaand bijhorend bouwwerk. Op deze manier wordt een incurante bouwkvael opgesplitst in twee kavels en wordt er dus één woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Om deze redenen kan de bestaande woonfunctie worden aangemerkt als een structuurversterkende plek en is hiermee passend binnen het inbreidingsbeleid.

De 6 grondgebonden rijwoningen worden gerealiseerd op gronden die in de huidige situatie zijn voorzien van een agrarische functie. Deze gronden worden gezien als een 'lege plek'. Het plangebied voor de 6 rijwoningen kan niet aangemerkt worden als een structuurversterkende plek aangezien de locatie niet aan drie zijden is omsloten door bestaande bebouwing. In paragraaf 3.4.1 van de beleidsnota zijn afwijkmogelijkheden opgenomen. In artikel 3.4.1, sub b is opgenomen dat de gemeente in uitzonderlijke gevallen kan afwijken van bouwen op structuurversterkende plekken, mits daardoor de ruimtelijke kwaliteit niet verminderd indien er sprake is van een bestaand open gebied dat bijvoorbeeld is voorzien van een agrarische functie en welke direct grenst aan of gelegen is binnen de bebouwde kom. Eventuele woningbouw op dergelijke locaties is alleen mogelijk als er een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is voor de betreffende kern (volgend uit de woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw). In dat geval kan worden besloten om af te wijken van het principe van structuurversterking. Te allen tijde geldt op grond van rijksbeleid en de provinciale verordening een aanvullende motiveringseis dat als buiten het bestaand stedelijk gebied een stedelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden tot uiting moet komen waarom binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de beoogde stedelijke ontwikkeling.

In de kern Saasveld is nauwelijks tot geen ruimte beschikbaar of beschikbaar te maken door herstructurering en transformatie voor nieuwbouw van woningen. Op grond van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is het niet de bedoeling dat al het bestaand stedelijk groen en sport- en spelvoorzieningen komen te verdwijnen. De (potentiële) inbreidingslocaties in Saasveld zijn reeds ontwikkeld of in voorbereiding. Aangezien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is of geschikt te maken is binnen bestaand stedelijk gebied mag op grond van de provinciale omgevingsverordening een claim gelegd worden op het plangebied die is voorzien van de enkel functie 'Agrarisch' om in de woningbouwbehoefte van de kern Saasveld te voorzien. Daarbij wordt opgemerkt dat de planlocatie goed bereikbaar is voor al het verkeer aangezien deze is gelegen aan de doorgaande weg Drosteweg en de ontsluitingswegen van het woningbouwplan Saasveld de Lenne. Het plan voorziet in een actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen. Het plan sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Qua bouwmogelijkheden wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bebouwingskenmerken van de omgeving, zoals de goot- en bouwhoogte en de bouwmasa. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan van de naastgelegen ontwikkeling De Lenne ook van toepassing verklaard op voorliggend plangebied. Hiermee wordt de gewenste samenhang in ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de ontwikkeling geborgd. Tevens grenzen de kavels aan de openbare weg en worden omliggende woonmilieus niet onevenredig aangetast. Derhalve kan het plangebied voor de 6 grondgebonden rijwoningen aangemerkt worden als een logische ontwikkellocatie.

Gelet op het vorengaande 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.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. De initiatiefnemer heeft een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden om de plannen te presenteren.

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 is één zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ingediend. Globaal gezien richtte de zienswijze zich op de ruimtelijke gevolgen van het plan voor de omgeving, waaronder participatie, parkeren, verkeer, bouwhoogte, privacy en woon- en leefklimaat. Naar aanleiding hiervan heeft overleg plaatsgevonden met de indieners van de zienswijze. In dat overleg is overeengekomen het plan op enkele onderdelen te wijzigen. De wijzigingen zien op het verlagen van de maximale bouwhoogte van de rijwoningen van 10 meter naar 9 meter en de oprit bij kavel 6 (de meest rechtse rijwoning gezien vanaf de

Lenne) is komen te vervallen. Ter compensatie wordt ten behoeve van kavel 6 één parkeerplaats langs de straat de Lenne gerealiseerd. Beide wijzigingen zijn verwerkt op de plankaart. Naar aanleiding van deze wijzigingen hebben de indieners de zienswijze ingetrokken. Het participatieverslag is overeenkomstig aangevuld.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan. Kort samengevat ziet de wijziging op de waterhuishouding. Aangezien de definitieve wijze waarop de waterhuishouding plaats zal vinden nog niet exact duidelijk is, is op de inrichtingstekening een bergingsgebied voor de wateropvang gereserveerd.

Belangenafweging

Gelet op het vorengaannde 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. De initiatiefnemer heeft een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden om de plannen te presenteren.

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 ingetrokken zienswijze worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan.

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: 22 september 2026

Nummer: 10 B

Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Saasveld, Drosteweg 19'.

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 augustus 2026, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 8 september 2026;

gelet op artikel 2.4 Omgevingswet;

besluit:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Saasveld, Drosteweg 19' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMKKDROSTEWEG19-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de nota 'Beeldkwaliteitsplan de Lenne Saasveld' als beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht vast te stellen.

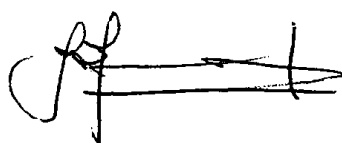
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 september 2026

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