

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1517162
Datum vergadering: 14 april 2026
Datum voorstel: 24 maart 2026
Nummer: 10 A
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22u Lattrop, Dorpsstraat Ong.'

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22u Lattrop, Dorpsstraat Ong.' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMKKLATDORPSSTONG-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het besluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22u Lattrop, Dorpsstraat Ong.' vast te stellen. Dit besluit ziet op de ontwikkeling van drie woningen binnen de kern Lattrop. 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 geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ingediend.

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 drie woningen: een vrijstaande woning en een twee-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 Lattrop.

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 3 woningen binnen de kern Lattrop. De planlocatie bestaat uit een braakliggend stuk grond dat gedeeltelijk groen is en deels uit verharding bestaat. Het plangebied bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied en is goed bereikbaar door de ligging aan de Dorpsstraat. In de huidige situatie geldt een groenfunctie op het perceel. Dit groen kan worden omschreven als stedelijk groen, maar er is geen sprake van beeldbepalend groen. Het bestaande groen betreft geen hoogwaardig kwalitatief groen. Het aanwezige kwalitatieve groen, de bomen langs de Dorpsstraat, blijft bovendien behouden. Om deze redenen kan het plangebied worden aangemerkt als een structuurversterkende plek.

Ook wordt voldaan aan de stedenbouwkundige voorwaarden. Zo sluit de ontwikkeling aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De woningen worden namelijk gerealiseerd tussen- en in lijn met twee bestaande woningen aan de Dorpsstraat. De nieuw te bouwen woningen sluiten aan op de bestaande voorgevelrooilijn. Daarnaast grenzen de percelen aan de openbare weg. In het ontwerp is verder rekening

gehouden met de uitstraling van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omgeving. Dit wordt gedaan door aan te sluiten op de goot- en bouwhoogtes van omliggende woningen.

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 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 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. Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is een geluidsscherp opgenomen op de plankaart langs de perceelgrenzen van de nieuwe woningen ter hoogte van de basisschool welke grenst aan het plangebied. In de regels van het omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de oprichting en instandhouding van dit geluidsscherp, en het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage bij de regels van het omgevingsplan.

Ook het bouwvlak in de plankaart is aangepast ten opzichte van het ontwerpbesluit. In het bouwplan voor de twee-onder-een-kapwoning is een verspringing in de voorgevelrooilijn opgenomen. Gelet op de bouwregels van het omgevingsplan is een verspringing niet mogelijk, omdat de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak. Een verspringing in de voorgevelrooilijn is, gelet op het straatbeeld, wel passend binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Om deze reden is het bouwvlak aangepast, zodat een verspringing in de voorgevel van de twee-onder-een-kapwoning mogelijk wordt gemaakt.

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. Ook is een financiële bijdrage overeengekomen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied of de realisering van maatschappelijke functies. De basis van deze bijdrage ligt in het programma kostenverhaal.

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 gesproken met omwonenden van het plangebied. De reacties van omwonenden zijn overwegend positief. Initiatiefnemer heeft een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het omgevingsplan.

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: 14 april 2026

Nummer: 10 B

Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22u Lattrop, Dorpsstraat Ong.'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 maart 2026, nr. 10 A;

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

gelet op artikel 2.4 Omgevingswet.

besluit:

De raad wordt voorgesteld om:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22u Lattrop, Dorpsstraat Ong.' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMKKLATDORPSSTONG-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen.

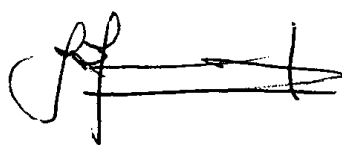
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 april 2026

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