

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1523160
Datum vergadering: 23 juni 2026
Datum voorstel: 19 mei 2026
Nummer: 10 A
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Rossum, Grotestraat 4'.

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Rossum, Grotestraat 4' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMKROSGROTESTR4-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 22g Rossum, Grotestraat 4' vast te stellen. Dit besluit ziet op de gedeeltelijke herontwikkeling van horeca naar 14 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 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 gedeeltelijke herontwikkeling van horeca naar 14 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 en woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave in Rossum.

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. In de bestaande situatie is aan de Grotestraat 4 in Rossum een horecagelegenheid gevestigd. Deze horecafunctie bestaat onder andere uit een café en een zalencentrum. Het gebruik van het zalencentrum is in de afgelopen jaren aanzienlijk afgenomen en deze is daarom, gelet op de toekomst, niet meer rendabel. Het plangebied kan aangemerkt worden als een structuurversterkende plek in Rossum waarbij sprake is van het oplossen van leegstand. Het zalencentrum wordt gesloopt en het perceel wordt gedeeltelijk herontwikkeld naar woningbouw. Het café, inclusief bijhorende voorzieningen zoals het terras en de parkeerplaats, blijft wel bestaan. Ook de bestaande bedrijfswoning en naastgelegen bedrijfsbebouwing blijven bestaan.

Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029

Het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 van gemeente Dinkelland beschrijft de lokale woningbehoefte evenals de nieuwbouwopgave voor de gemeente. Vanwege de verwachte algemene lokale huishoudensgroei, houdt Dinkelland rekening met een nieuwbouwbehoefte van 871 nieuwbouwwoningen tot

en met 2032.

Voor de kleine kernen (Deurningen, Noord Deurningen, Saasveld, Rossum, Tilligte, Lattrop en Agelo) wordt de behoefte op 212 nieuwbouwwoningen aangemerkt. De harde plancapaciteit voor de kleine kernen is 104. De harde plancapaciteit voor Rossum is 5 woningen, de zachte plancapaciteit is 53 woningen. Specifiek voor de kern Rossum zijn drie bouwlocaties opgenomen waarvan voorliggend plan aan de Grotestraat 4 Rossum er één van is. Het plan past daarmee in de kwantitatieve behoefte van Rossum.

De ontwikkeling voorziet, naast de kwantitatieve woningbehoefte (aantal woningen), ook in de kwalitatieve woningbehoefte (betaalbare woningen en woningen voor starter en senioren). De ontwikkeling ziet op een gevarieerd aanbod met diverse woningtypen. Van de 14 woningen gaat het om 5 levensloopbestendige woningen, 5 rijwoningen en 4 appartementen. Hiermee wordt voorzien in woningen voor specifieke doelgroepen (starters en ouderen).

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.

Participatie

Initiatiefnemer heeft de directe burens geïnformeerd over zijn plannen. Initiatiefnemer heeft een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het besluit. De initiatiefnemer heeft een participatieavond georganiseerd voor direct omwonenden en betrokkenen. De beoogde ontwikkeling is met enthousiasme ontvangen.

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. In de tussentijd hebben er namelijk civieltechnische uitwerkingen plaatsgevonden die besproken zijn met de gemeente. Naar aanleiding hiervan zijn er relatief kleinschalige wijzigingen aangebracht in het groenplan en waterstructuurplan. Deze kleinschalige wijzigingen zijn onder meer het verplaatsen van enkele parkeerplaatsen, het wijzigen van de groeninrichting, de aansluiting op de Grotestraat en een vergroting van de wadi. Het groenplan en waterstructuurplan zijn opgenomen in de regels als voorwaardelijke verplichting, waardoor noodzakelijk is dat ze moeten worden geactualiseerd en het plan gewijzigd vastgesteld wordt. Op basis hiervan zijn ook de motivering en de plankaart bij het omgevingsplan geactualiseerd.

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

Participatie

Initiatiefnemer heeft de directe burens geïnformeerd over zijn plannen. Initiatiefnemer heeft een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het besluit. De initiatiefnemer heeft een participatieavond georganiseerd voor direct omwonenden en betrokkenen. De beoogde ontwikkeling is met enthousiasme ontvangen.

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: 23 juni 2026

Nummer: 10 B

Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Rossum, Grotestraat 4'.

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026, nr. 10 A;

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

gelet op artikel 2.4 Omgevingswet;

besluit:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Rossum, Grotestraat 4' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMKKROSGROTESTR4-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;

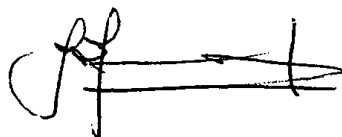
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 juni 2026

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