

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1470937
Datum vergadering: 16 december 2025
Datum voorstel: 18 november 2025
Nummer: A
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'Saasveld De Hagen 13 - 15'

Voorgesteld raadsbesluit

Vast te stellen van het TAM-Omgevingsplan 'Saasveld De Hagen 13 - 15' als vervat in het digitale bestand met NL.IMRO.1774.TAMKKDEHAGEN1315-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het besluit tot wijziging van het TAM-Omgevingsplan 'Saasveld De Hagen 13 - 15' vast te stellen. Met de functiewijziging verdwijnt de fysiotherapiepraktijk aan huis en wordt het gehele pand ingebruik genomen als één woning. Er vinden geen fysieke aanpassingen plaats. 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 het 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 de ontwikkeling van een functiewijziging van maatschappelijk naar wonen. Met de functiewijziging verdwijnt de fysiotherapiepraktijk aan huis en wordt het gehele pand ingebruik genomen als één woning. Er vinden geen fysieke aanpassingen plaats. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het omgevingsplan is een besluit tot wijziging van het omgevingsplan wenselijk. Er is daarom een ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het project levert een bijdrage aan het juridisch planologisch passend maken van het gebruik van het pand aan de huidige woonsituatie, door het beëindigen van de fysiotherapiepraktijk en het volledig in gebruik nemen als één woning, zonder fysieke wijzigingen.

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.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt 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.

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

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen kostenverhaalsovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele nadeelcompensatie is wel een verhaalsovereenkomst gesloten.

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 gebruikt 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 een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan. In het kader van het planvoornemen zijn de direct omwonenden van het plangebied geïnformeerd middels een participatieflyer. Deze flyer is verspreid onder de bewoners van de aangrenzende en tegenoverliggende percelen. Hiervoor is gekozen gezien de kleinschalige aard van de voorgenenom functiewijziging.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in het Gemeentebled. 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. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 16 december 2025
Nummer: B
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'Saasveld De Hagen 13 - 15'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 december 2025;

Artikel 2.4 Omgevingswet en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht.

besluit:

Vast te stellen van het TAM-Omgevingsplan 'Saasveld De Hagen 13 - 15' als vervat in het digitale bestand met NL.IMRO.1774.TAMKKDEHAGEN1315-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 december 2025

De raadsgriffier,

De voorzitter,