

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1216766
Datum vergadering: 25 maart 2025
Datum voorstel: 4 februari 2025
Nummer: 12 A
Onderwerp: vaststellen omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Tilligte Noord fase 1'

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Tilligte Noord fase 1' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMKKTILLIGTENRDF1-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling woningbouw Tilligte Noord fase 1' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ingediend. De raad wordt voorgesteld om het besluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Tilligte Noord fase 1' vast te stellen. De wijziging van het omgevingsplan ziet op de ontwikkeling van 11 woningen ten behoeve van de uitbreiding van de kern Tilligte. 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.

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 11 woningen ten behoeve van de uitbreiding van de kern Tilligte. 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 MijnOmgevingsvisie Dinkelland en het gemeentelijk woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de plaatselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen en de leefbaarheid van de kern Tilligte.

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 is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen hebben het plan kunnen 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. Kort samengevat zien de wijzigingen op het toevoegen van een afwijkingsmogelijkheid in de regels voor het afwijken van de voorwaardelijke verplichting – ruimtelijke inpassing. Deze afwijkingsmogelijkheid werd voorheen onder de Wet ruimtelijke ordening, als standaardafwijking in de regels opgenomen. Met de invoering van de omgevingswet is een nieuwe standaard opgesteld waarin deze afwijkingsmogelijkheid abusievelijk is vergeten. De afwijkingsmogelijkheid voorziet in de mogelijkheid tot afwijking van de ruimtelijke inpassing met

een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden. Daarnaast is een wijziging aangebracht van de boomsoort *Populus nigra* (zwarte populier) naar *Betula nigra* (zwarte berk). Deze wijziging is aangebracht omdat vanuit openbare ruimte is aangegeven dat de boomsoort *Populus nigra* (zwarte populier) niet wenselijk is vanwege de breekgevoeligheid van de takken. Ook is het percentage boomsoorten tot 100% gebracht in het ruimtelijk kwaliteitsplan omdat ambtelijk werd opgemerkt dat dit nog niet het geval was. Tot slot is naar aanleiding van bovenstaande ook afbeelding 2.1 (uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan) in de toelichting gewijzigd. Voor de inwoners hebben de aangebrachte wijzigingen geen gevolgen. Belanghebbenden kunnen ook zonder een zienswijze beroep instellen gedurende de ter inzage termijn. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage 1.

Belangenafweging

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.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeenteraad verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. Omdat de gemeente grondeigenaar is, is de gemeentelijke grondexploitatie 'Tilligte Noord' opgesteld. Deze is financieel sluitend.

TAM-omgevingsplan

Sinds de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking 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

Er is een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

In voorliggend geval zijn voorafgaand aan dit plan bijeenkomsten geweest met de omgeving. Hiermee heeft de gemeente als initiatiefnemer de omgeving betrokken bij het voornemen. Op 6 maart 2023 is de eerste bijeenkomst geweest met de aanwonenden van Langepad en Kerkepad, Woongroep Tilligte en een vertegenwoordiging van de Dorpsraad. De gemeente was in deze fase nog bezig met de planstudie en het project moest nog wordt opgestart. Op de bijeenkomst zijn de woningbouwplannen uiteengezet. Aanwonenden reageerden niet geheel positief op de beoogde ontwikkeling achter hun woningen. Er is toen afgesproken dat aanwonenden hun wensen voor de ontwikkeling kenbaar konden maken.

Op 16 maart 2023 heeft de gemeente deze wensen ontvangen. Aan de hand daarvan is een eerste stedenbouwkundige opzet gemaakt. Deze is op 7 juni 2023 gepresenteerd aan de Dorpsraad van Tilligte. Hiervan is een verslag gemaakt. Deze is als bijlage 3 opgenomen bij de toelichting. Naar aanleiding van deze presentatie is de gemeente aanwonenden tegemoetgekomen bij een aantal wensen. Een daarvan is door aanwonenden een aanbod te doen om een groenstrook van 3,5 meter aan te kopen. Op 12 september 2023 is er nog een informatieavond met de dorpsraad van Tilligte geweest. Hierbij zijn de aangepaste plannen gepresenteerd. Deze plannen zijn aangepast naar aanleiding van de eerder uitgesproken wensen. Op 23 september 2023 is door een woordvoerder van de buurt namens de buurt akkoord gegeven op de ontwikkeling van dit plan. De voorwaarde is dat aanwonenden allemaal een groenstrook van 3,5 meter kunnen en willen aankopen. Op 2 oktober 2023 is dit plan vervolgens gepresenteerd op de jaarvergadering van de Dorpsraad. Vervolgens is in 2024 voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

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: 25 maart 2025
Nummer: 12 B
Onderwerp: vaststellen omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Tilligte Noord fase 1'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 februari 2025, nr. 12 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 11 maart 2025;

Artikel 2.4 Omgevingswet.

besluit:

1. Het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Tilligte Noord fase 1' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMKKTILLIGTENRDF1-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling woningbouw Tilligte Noord fase 1' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet vast te stellen.

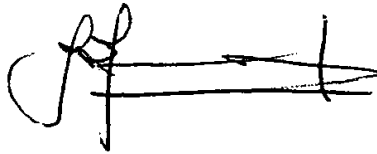
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 maart 2025

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