

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1460827
Datum vergadering: 16 december 2025
Datum voorstel: 11 november 2025
Nummer: A
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Eschenhoek Tubbergen'.

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Eschenhoek Tubbergen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMGKESCHENHK-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de nota 'Beeldkwaliteitsplan Eschenhoek Tubbergen' 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 22k Eschenhoek Tubbergen' vast te stellen. Dit besluit ziet op de ontwikkeling van 84 woningen. Om voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, wordt gebruikt 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 wijziging van de functie 'Agrarisch' naar de functie 'Wonen' voor de ontwikkeling van 84 woningen. 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 initiatief kan worden gefaciliteerd middels MijnOmgevingsvisie Tubbergen en het gemeentelijk woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de plaatselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen en de leefbaarheid van de kern Tubbergen.

Argumentatie

Uit het besluit tot wijziging van het omgevingsplan blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de visie en het 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.

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.

Gewenste ontwikkeling

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan maakt de realisatie van 84 woningen mogelijk voor de kern Tubbergen. Rondom de woonpercelen zijn groenvoorzieningen beoogd in combinatie met waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt de woonontwikkeling op een kwalitatief goede wijze ingepast en wordt rekening gehouden met de directe omgeving.

Het woningbouwprogramma bestaat uit 5 vrijstaande woningen, 12 twee-onder-één-kapwoningen, 23 rijwoningen, 12 appartementen en een woon-zorgcomplex met ruimte voor 32 zorgappartementen.

De 12 appartementen zijn voorzien in een kleinschalig appartementengebouw. Het appartementengebouw, evenals het woon-zorgcomplex zijn gepland aan de Sportlaan, in het zuiden van het plangebied. Hier is tevens ruimte voor parkeerplaatsen en (gezamenlijke) bergingen. Het appartementengebouw bestaat uit maximaal drie bouwlagen. Het is ook voorstelbaar om hier uit te gaan van twee bouwlagen waarbij de derde laag een steile kap heeft. De appartementen worden levensloopbestendig ingericht. Zo zullen de appartementen gelijkvloers zijn en zijn de appartementen op de verdiepingen te bereiken met een lift. Hierdoor kan een brede doelgroep worden bediend, zoals senioren, mensen die minder mobiel zijn en kleine huishoudens (1 of 2 persoons).

Het woon-zorgcomplex bestaat uit twee bouwlagen met mogelijkheid voor een onbewoonde kap. Het gaat hier om sociale huurwoningen voor zorgbehoevende mensen die niet (meer) geheel zelfstandig kunnen wonen. Het is de bedoeling dat de stichting Zonnehoeve hier het woon-zorgcomplex gaat realiseren en ook de exploitatie op zich neemt.

In het noordelijke deel van het plangebied is ruimte voor grondgebonden woningen. Het gaat hierbij om een gevarieerd programma bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De rijwoningen worden in een hofje georiënteerd waarbij de ontsluitingsweg rondom de woningen loopt. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag en een kap en zijn met de achterzijde naar elkaar gepositioneerd. De voornaamste doelgroep die hier bediend kan worden zijn senioren en de kleinere huishoudens (1 of 2 persoons).

Omgevingsvisie Tubbergen:

In de Omgevingsvisie Tubbergen is neergelegd dat de Gemeente Tubbergen zich onder meer richt op het speerpunt 'aantrekkelijk wonen'. De Gemeente Tubbergen wil dat het aantal en de soort woningen in de kern past bij de vraag. Daarbij is het tevens van belang dat er woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn. Voorliggend Omgevingsplan sluit hierop aan.

Hiernaast is in de Omgevingsvisie Tubbergen ook neergelegd dat een 'leefbare openbare ruimte' een speerpunt is van de Gemeente Tubbergen. Het voorliggende plan voorziet in voldoende ruimte voor waterberging, parkeren en openbaar groen en geeft invulling aan een goede inrichting van de openbare ruimte.

Woonvisie 2021+

De 'Woonvisie 2021+' is op 6 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen vastgesteld. De Woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren en is gebaseerd op cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen van de woonvisie biedt de gemeenteraad een kwantitatief en kwalitatief kader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Tubbergen.

In kwantitatieve behoefte past dit aantal in de verdeling van de woningen tussen de verschillende kernen.

Ook in kwalitatieve zin voorziet het voorliggende plan in de concrete behoefte. Er zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt als het gaat om het soort, type en deels de prijsklasse van de te bouwen woningen. Het plan voorziet in 12 luxe appartementen in de koopsector, 32 zorgappartementen in de huursector, 23 rijwoningen, 12 twee-onder-één-kapwoningen en 5 vrijstaande woningen. Van de 23 rijwoningen gaat het om 14 koopwoningen en 9 vrije sector huurwoningen die voldoen aan het landelijke puntenstelsel zoals volgt uit de Wet betaalbare huur.

Met deze afspraken wordt een bijdrage geleverd aan het toevoegen van woningen waarmee de

verschillende doelgroepen kunnen worden bediend; starters en senioren alsmede doorstromers en ook mensen vanuit de urgente doelgroepen.

Het te realiseren woningbouwinitiatief biedt ruimte aan verschillende groepen inwoners die binnen de gemeente op zoek zijn naar een woning. Het gaat om zowel starters, doorstromers, senioren als zorgbehoevenden. Met 84 woningen voorziet het initiatief in een belangrijk deel van het verkleinen van de woningbehoefte binnen Tubbergen. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

Opwaardering Sportlaan

Uit het verkeersonderzoek bleek dat de huidige Sportlaan niet voldoet om als ontsluiting te dienen van de nieuwe woonwijk. Wij hebben met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de opwaardering van de gehele Sportlaan en de entree van Tubbergen vanaf de Hardenbergerweg. Wij hebben dit vastgelegd in de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar.

Spuitzones

Er zijn spuitzones opgenomen voor het verbod op gewasbeschermingsmiddelen. De ontwikkelaar heeft met één grondeigenaar afspraken gemaakt en is met een andere grondeigenaar nog in gesprek hierover.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een verslag van participatie opgenomen in de toelichting van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan. Voor voorliggend initiatief heeft initiatiefnemer een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Tijdens deze avond is het project gepresenteerd aan de aanwezigen, waarna zij de mogelijkheden kregen om vragen te stellen. Vanuit de omwonenden zijn er geen noemenswaardige opmerkingen of aandachtspunten gemaakt.

Vervolgens is in 2025 voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisatie 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. Kort samengevat zien de wijzigingen op het aanpassen van het bouwvlak van drie vrijstaande woningen zodat het verspringt conform de stedenbouwkundige visie, het aanpassen van het geluidsrapport van TVC"28 volgens het advies van de Omgevingsdienst Twente en het actualiseren van het stikstofonderzoek volgens de nieuwste versie van de AERIUS calculator.

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. 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. In het omgevingsplan staan onder meer regels die ontwikkelingen mogelijk maken en tegelijkertijd regels die de fysieke leefomgeving beschermen.

Om voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, wordt 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.

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 bouwwerken aan die regels voldoen. 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 ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan. Voor voorliggend initiatief heeft initiatiefnemer een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Tijdens deze avond is het project gepresenteerd aan de aanwezigen, waarna zij de mogelijkheden kregen om vragen te stellen. Vanuit de omwonenden zijn er geen noemenswaardige opmerkingen of aandachtspunten gemaakt.

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 Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 16 december 2025
Nummer: B
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Eschenhoek Tubbergen'.

De raad van de gemeente Tubbergen,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 november 2025, nr. A;
gelet op het advies van de raadscommissie van 9 december 2025;
gelet op artikel 2.4 Omgevingswet en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

De raad wordt voorgesteld om:

1. het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Eschenhoek Tubbergen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMGKESCHENHK-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de nota 'Beeldkwaliteitsplan Eschenhoek Tubbergen' als beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 december 2025

De raadsgriffier,

De voorzitter,