

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1263420
Datum vergadering: 27 mei 2025
Datum voorstel: 25 maart 2025
Nummer: A
Onderwerp: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Buitengebied Schouwdijk 4 Tubbergen

Voorgesteld raadsbesluit

Het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Buitengebied Schouwdijk 4 Tubbergen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMBUI SCHOUW DK4-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd 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 22g Buitengebied Schouwdijk 4 Tubbergen' vast te stellen. De wijziging van het omgevingsplan ziet op de ontwikkeling van een nieuw akkerbouwbedrijf van maximaal 1500 m² met één bedrijfswoning, de sloop van de intensieve veehouderij en het omzetten van de bestaande bedrijfswoningen naar wonen. 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.

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 - 1' naar de functie 'Wonen – Wonen buiten de bebouwde kom' voor het te slopen bestaande intensieve veehouderij en de juiste functie te geven aan de bestaande twee woningen. Tevens wordt aan de overzijde van de Schouwdijk 4 de functie "agrarisch - 1" gegeven voor de realisatie van een nieuw akkerbouwbedrijf van maximaal 1500 m² aan bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning. Door de aankoop van gronden door de gemeente voor woningbouw zijn met initiatiefnemers bovenstaande afspraken gemaakt. 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 beleidsnota "buitengebied met kwaliteit", zodat een bijdrage wordt geleverd aan de uitvoering om het agrarisch bedrijf te verplaatsen naar de overzijde van de Schouwdijk. Dit wordt gedaan naar aanleiding van afspraken tussen de initiatiefnemers en de gemeente Tubbergen over grondaankoop voor de nieuwe uitbreidingswijk Tubbergen.

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.

Buitengebied met Kwaliteit'

Omdat er sprake is van een initiatief in het buitengebied is het beleid "Buitengebied met kwaliteit" van toepassing. Voorliggend initiatief is niet beoordeeld op de gebruikelijke paragrafen 3 en 4 voor ontwikkelingen die betrekking hebben op wonen en agrarische bedrijven. Bij voorliggend geval is sprake van een maatwerkontwikkeling. De maatwerktoepassing maakt het mogelijk om af te wijken van de beleidsregels indien specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven.

In voorliggend geval wordt de bouwmogelijkheid van 15.000 m² aan agrarische bouwmogelijkheden verwijderd uit het omgevingsplan, evenals nagenoeg alle huidige voormalig agrarische bebouwing. Daarvoor in de plaats wordt ontwikkelruimte geboden aan een veel kleiner akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning met een maximaal gebruiksoppervlakte van 1.500 m². In het kader van grondaankoop door de gemeente van de agrariër wenst de gemeente de mogelijkheid te creëren om te komen tot een woningbouwontwikkeling buiten het plangebied. Het verwijderen van de intensieve veehouderij uit voorliggend plangebied maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Geconcludeerd wordt dat aan de randvoorwaarden van het beleid Buitengebied met Kwaliteit wordt voldaan. Zo leidt de ontwikkeling per saldo tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, er wordt invulling gegeven aan de KGO basisinspanning in de vorm van een goede landschappelijke inpassing, en met het initiatief wordt ontwikkelruimte geboden aan een nieuw initiatief dat naar aard en omvang passend is op de locatie en de gebiedskenmerken.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisatie 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 landschappelijke inpassingsplan. In overleg met initiatiefnemers is gekozen om geen nieuwe bomen aan te planten in het grasland maar deze toe te voegen aan de randen bij bestaande houtwallen. Tevens is het bouwvlak iets vergroot zodat dit meer flexibiliteit oplevert voor de situering van de gebouwen en zodat dit ten goede komt van de nieuwe erfstructuur.

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

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 met initiatiefnemers overeenstemming heeft bereikt voor de aankoop van gronden voor woningbouw zijn met initiatiefnemers afspraken gemaakt voor de realisatie van een nieuw akkerbouwbedrijf en de sloop van de agrarische opstallen aan de zuidzijde van de Schouwdijk.

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

Participatie

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

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 Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 27 mei 2025
Nummer: B
Onderwerp: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Buitengebied Schouwdijk 4 Tubbergen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 maart 2025, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 13 mei 2025;

gelet op Artikel 2.4 Omgevingswet;

besluit:

Het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Buitengebied Schouwdijk 4 Tubbergen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMBUI SCHOUWDK4-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 mei 2025

De raadsgriffier,

De voorzitter,