

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1457161
Datum vergadering: 25 november 2025
Datum voorstel: 28 oktober 2025
Nummer: 8A
Onderwerp: Omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Buitengebied Langemaatsweg 16, Manderveen'

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Buitengebied Langemaatsweg 16, Manderveen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMBUILANGEMWEG16-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het besluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Buitengebied Langemaatsweg 16, Manderveen' vast te stellen. Dit besluit ziet op het omvormen van een bestaand verblijfsrecreatief terrein door het afschalen van 80 reguliere kampeerplaatsen naar 25 kampeerplaatsen en het toevoegen van 8 nieuwe recreatiewoningen. 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 het omvormen van een bestaand verblijfsrecreatief terrein door het afschalen van 80 reguliere kampeerplaatsen naar 25 reguliere kampeerplaatsen en het toevoegen van 8 nieuwe recreatiewoningen. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met 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 het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 en het beleid Buitengebied met kwaliteit, zodat een bijdrage wordt geleverd aan een toekomstbestendige invulling van de camping en wordt voorzien in een betere invulling van de recreatieve behoefte en het aanbod in de omgeving. Er is geen sprake van een uitbreiding van het verblijfsrecreatieve terrein. Op het bestaande terrein vinden wijzigingen plaats in het type verblijf, waarbij in totaliteit sprake is van een afname van het aantal verblijfsplekken doordat 55 kampeerplaatsen verdwijnen en 8 recreatiewoningen worden toegevoegd. Om de camping verder toekomstbestendig te maken wordt er een nieuw sanitair gebouw gerealiseerd en wordt het terrein groen aangekleed door aanplant van struweel en fruitbomen en wordt de locatie verbonden met bestaande wandelpaden in de omgeving.

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.

Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018

Voorliggend plan is voor de derde wijziging van het beleid Buitengebied met kwaliteit ingediend en wordt daarom nog getoetst aan de nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018. De Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 biedt kaders waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen. Initiatiefnemers hebben een behoefteonderzoek uitgevoerd naar de wensen van de camping. De huidige camping is toe aan vernieuwing en betere invulling aan de recreatieve behoefte. Daarom wordt de reguliere camping afgeschaald van 80 naar 25 kampeerplaatsen. De 8 nieuwe recreatiewoningen zorgen voor een aanvulling op het aanbod in de omgeving aan verblijfsrecreatieve mogelijkheden en betreft een verbreding van het verblijfsrecreatieve concept op de locatie. Het plan sluit aan bij een toenemende vraag aan verblijfsaccommodaties in een natuurlijke omgeving.

De recreatiewoningen zullen centraal worden geëxploiteerd en alleen voor de recreatieve verhuur beschikbaar zijn. Permanente bewoning is in de regels van dit TAM-omgevingsplan ook specifiek uitgesloten, evenals het gebruik voor de huisvesting van elders werkzaam (tijdelijke) werknemers en het gebruik anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie. De recreatieverblijven voldoen aan de maximale inhoudsmaat van 300 m³. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten en geeft invulling aan de doelstellingen uit de beleidsnota verblijfsrecreatie.

Beleid Buitengebied met kwaliteit

In het beleid Buitengebied met Kwaliteit wordt de functieverandering van kampeerplaatsen naar recreatiewoningen geschaard onder een nieuwe vorm van verblijfsrecreatie. Hier is artikel 6.5 'Wijzigen verblijfsrecreatieve accommodaties' van toepassing.

Voor het toestaan van een ander type verblijfsrecreatieve accommodaties passend binnen de functie 'Verblijfsrecreatie' is sprake van maatwerk. Niet elk ander type verblijfsrecreatieve accommodatie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden en hierbij kan een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist zijn. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls (buiten de basisinspanning) wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren door middel van een taxatie. Er is een taxatie uitgevoerd naar de huidige waarde en de waarde na de ontwikkeling. Uit de taxatie blijkt dat de huidige waarde van de ondergrond € 447.500,- is en de waarde na de ontwikkeling bedraagt € 444.985,-. Dit betekent een waardedaling van de ondergrond van €2.515,-. Uit deze taxatie blijkt dat er geen sprake is van waardevermeerdering. Een basisinspanning volstaat daarom in dit geval. Voor de beoordeling van de nieuwe situatie is het plan voorgelegd aan het gemeentelijk Kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam heeft een positief advies gegeven over de opzet en inpassing van het terrein.

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.

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.

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 nadeelcompensatieovereenkomst 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 besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Op 16 november 2024 heeft initiatiefnemer in het kader van participatie een bewonersavond georganiseerd. Hiervan waren de burens van 8 nabijgelegen adressen uitgenodigd en aanwezig. De burens zijn gedurende deze avond bijgepraat over de plannen. De reacties waren overwegend positief. Er zijn vragen gesteld over de riolering en hoe dit wordt aangepakt en er zijn vragen gesteld over de uitstraling van de recreatiewoningen. De gestelde vragen en opmerkingen geven geen aanleiding om planwijzigingen aan te brengen.

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: 25 november 2025
Nummer: 8B
Onderwerp: Omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Buitengebied, Langemaatsweg 16, Manderveen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2025, nr. 8A;

gelet op artikel 2.4 Omgevingswet;

besluit:

De raad wordt voorgesteld om het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Buitengebied Langemaatsweg 16, Manderveen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMBUILANGEMWEG16-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 november 2025

De raadsgriffier,

De voorzitter,