

Besluitvorming Raad

Onderwerp	Vaststellen TAM-IMRO woningbouw Vlasbergen Uffelte
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2026-002761
Datum voorstel	10 maart 2026
Portefeuillehouder	F. Foreman

Beslispunten

1. Op de zienswijzen te besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen.
2. Het omgevingsplan van de gemeente Westerveld te wijzigen door vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan “Vlasbergen Uffelte” met planidentificatie NL.IMRO.1701.567TAMVlasbergen1-0002.
3. Het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in het TAM-IMRO omgevingsplan, vast te stellen als onderdeel van de Nota Omgevingskwaliteit.

Kosten, baten en dekking

Dit initiatief is een privaat initiatief waarbij alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer heeft een stedenbouwkundig bureau in de arm genomen. De rol van de gemeente beperkt zich bij deze omgevingsplanwijziging tot de procedurele aspecten.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee verplicht de initiatiefnemer zich tot het vergoeden van de ambtelijke kosten via een exploitatiebijdrage. Ook is eventueel verhaal van nadeelcompensatie in de anterieure overeenkomst geregeld. De anterieure overeenkomst regelt dat de financiële risico's van de ontwikkeling bij de initiatiefnemer liggen.

Inleiding

Achter de woning Vlasbergen 1 in Uffelte ligt een stuk braakliggend land. Dit land werd tot voor kort gebruikt als paardenweide bij de woning Vlasbergen 1. De voormalige bewoners hebben de woning verkocht aan een particulier. Het stuk land hebben zij verkocht aan een ontwikkelaar. De ontwikkelaar wil hier woningbouw realiseren. Hij heeft een plan gemaakt voor de bouw van 22 woningen. Om woningbouw op deze plek te regelen is een TAM-IMRO omgevingsplan opgesteld.

Het college stelt de raad voor om het TAM-IMRO omgevingsplan Vlasbergen Uffelte vast te stellen.



Afbeelding 1: Situering plangebied op kaart en luchtfoto

Beoogd effect

Een excellente woongemeente¹

Argumenten

Er is behoefte aan woningen

In het collegeprogramma is een woningbouwambitie geformuleerd van 1.000 nieuwe woningen voor 2030. De gemeentelijke Woonvisie, en het Addendum op de Woonvisie onderbouwen deze ambitie. In het Addendum wordt benoemd dat een brede aanpak van o.a. transformatie, uitbreiding en inbreiding nodig is om deze ambitie te halen. Bij dit project is sprake van inbreiding. Het plan bevat een mix van betaalbare en duurdere woningen, rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. In totaal 22 woningen. Van deze 22 woningen wordt minimaal 50% op de markt gebracht als betaalbare koopwoning conform de Woonvisie 2019-2025.

Het TAM-IMRO omgevingsplan bevat ook een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de spelregels waaraan de nieuwe bebouwing moet voldoen. Op die manier wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gebied bereikt. Het gaat dan onder andere om zaken als geveloriëntatie, gevelverbijzonderingen, bouwmassa's, vormen, kleuren en materialen. Door dit beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de Nota Omgevingskwaliteit wordt het formeel het toetsingsdocument voor de adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen welstand).



Afbeelding 2: Vogelvlucht impressie van het plan (bron: Beeldkwaliteitsplan Vlasbergen)

De locatie is al lang beoogd als mogelijk woningbouwlocatie

Met het bestemmingsplan Uffelte heeft de raad in 2009 al voorgesorteerd op woningbouw. Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid heeft de raad uitgesproken woningbouw een passende ontwikkeling te vinden, en mandaat gegeven aan het college om, zodra de mogelijkheid zich voordoet, concrete plannen uit te werken. Sinds de invoering van de Omgevingswet bestaat de planvorm van het wijzigingsplan niet meer. Daarom is gekozen voor het wijzigen van het omgevingsplan via een TAM-IMRO plan. De bevoegdheid om een TAM-IMRO plan vast te stellen, ligt bij de gemeenteraad.

Met het plan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het TAM-IMRO omgevingsplan wordt het waarom van de ontwikkeling toegelicht. De ontwikkeling wordt gemotiveerd vanuit het beleid van diverse overheden en partijen. Ook is in het plan beschreven hoe het plan zich verhoudt tot diverse (milieu)thema's als geluid, luchtkwaliteit, ecologie, enz. Tot slot wordt in het TAM-IMRO omgevingsplan geconcludeerd dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn. Dit alles leidt tot de conclusie dat met het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, afgekort ETFAL.

¹ Bron: Omgevingsvisie Westerveld

Kantttekeningen

Tegen het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan zijn twee zienswijzen ingediend

Door twee omwonenden zijn zienswijzen ingediend. Een zienswijze gaat met name over de impact van het woningbouwplan op de eigen woonsituatie. Het gaat dan om zaken als waardevermindering van de woning, aantasting van de privacy en schaduwwerking. En om zaken als de waterhuishouding en verkeersveiligheid. Deze zienswijze leidt tot enkele verduidelijkende teksten in de toelichting en tot het opnemen in de bijlagen van het rapport van de schaduwstudie. De tweede zienswijze gaat over de impact van het woningbouwplan op het “bedrijf aan huis” van een van de omwonenden. Deze tweede zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Communicatie

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt binnen twee weken na vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan openbaar bekend gemaakt via de daarvoor bedoelde kanalen.

Na publicatie van het wijzigingsbesluit ligt de omgevingsplanwijziging zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen zij vragen om een voorlopige voorziening. De omgevingsplanwijziging treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geschorst.

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit van de gemeenteraad.

Inwonersparticipatie

Dit plan is een privaat initiatief. De participatie wordt daarom primair gevoerd door de ontwikkelaar. Dit gaat in een combinatie van informatieavonden en keukentafelgesprekken. Door de ontwikkelaar is geprobeerd om zoveel mogelijk rekening te houden met de zorgen uit de omgeving. Bijvoorbeeld door de architectuur, wel of geen ramen of de positie van de nieuwe woningen. Aan de verzoeken om helemaal geen woningen te realiseren, wordt niet tegemoet gekomen. De locatie is namelijk een logische inbreidingslocatie, waarvoor de gemeenteraad met het bestemmingsplan Uffelte in 2009 al heeft voorgesorteerd op woningbouw. Er zit daarom ruimte om te kijken naar het ‘hoe’ van de woningbouw, maar het ‘of’ van de woningbouw staat niet ter discussie. Twee omwonenden hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerp plan.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen

Bijlage(n)

- TAM-IMRO omgevingsplan, verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (Openbaar)
- Nota van zienswijzen (Openbaar)
- Zienswijzen anoniem (Openbaar)

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Vaststellen TAM IMRO woningbouw Vlasbergen Uffelte
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2026-002761
Datum voorstel college	10 maart 2026

**De raad van de gemeente Westerveld,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,**

BESLUIT

1. Op de zienswijzen te besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen.
2. Het omgevingsplan van de gemeente Westerveld te wijzigen door vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan "Vlasbergen Uffelte" met planidentificatie NL.IMRO.1701.567TAMVlasbergen1-0002.
3. Het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in het TAM-IMRO omgevingsplan, vast te stellen als onderdeel van de Nota Omgevingskwaliteit.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.

Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekers

Voorzitter
J. Spoelstra