

Notitie zienswijzen

TAM-omgevingsplan Varsenerweg 5a Ommen

INHOUD:

I. Overzicht gevolgde procedure.....	3
II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie	4
III Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	8

I. Overzicht gevolgde procedure

Terinzagelegging

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft vanaf donderdag 25 september 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 5 november 2025. Via www.ruimtelijkeplannen.nl en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> was het ontwerp van het plan raadpleegbaar, evenals bij de publieksdienst in het gemeentehuis.

Bekendmaking

De ter inzagelegging van het ontwerp en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) van 24 september 2025.

Zienswijze

Er zijn twee schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kan daarom als tijdig ingediend worden aangemerkt.

II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden hieronder behandeld. Het daarbij opgenomen nummer verwijst naar het nummer, waaronder de zienswijze in de gemeentelijke administratie (Zaaksysteem) is opgenomen. Om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en omdat dit zienswijzenverslag op internet zal worden geplaatst, is de zienswijze daar waar noodzakelijk geanonimiseerd.

1. Zienswijze 1002222

Samenvatting zienswijze:

Binnen het plangebied ligt een ondergrondse hoogspanningsleiding. Er is in het plan wel een belemmeringsgebied opgenomen, maar dit is niet voldoende doorvertaald in de regels. Gevraagd wordt om een vergunningplicht op te nemen voor andere bouwwerken en bouwactiviteiten binnen het 'belemmeringsgebied'.

Daarnaast wordt gevraagd om in plaats van de term belemmeringsgebied, de term werkingsgebied of beperkingsgebied op te nemen in de regels.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze heeft afstemming plaatsgevonden met TenneT, indiener van deze zienswijze. De constatering van TenneT is juist en er zijn aanvullende regels overeengekomen. Ook is de terminologie gewijzigd van belemmeringsgebied naar beperkingsgebied.

2. Zienswijze 1038603

Samenvatting zienswijze:

1. Zichtlijn

Een bestaande vrije zichtlijn vanuit de woning van indiener richting de Varsenerweg wordt belemmerd. Aan deze zichtlijn wordt veel waarde gehecht. Tijdens overleg met initiatiefnemer is afgesproken dat de schuur, behorende bij kavel 1, zodanig gedraaid zou worden dat de zichtlijn hersteld wordt. Dit is ook gebeurd in de vervolgplannen en hiermee heeft initiatiefnemer laten blijken rekening te willen houden met de wensen.

Uit de vervolgplannen bleek dat er op de verschillende kavels beplanting (heggen) worden geplaatst. Gevraagd is om de maximale beplantingshoogte vast te stellen op 1 meter om de zichtlijn vrij te houden van begroeiing, in ieder geval voor die beplanting die in de zichtlijn ligt. Dit verzoek is niet opgenomen in het uiteindelijke plan, waardoor er van een garantie op een vrije zichtlijn geen sprake meer is. Initiatiefnemer houdt zich daarmee niet aan de eerder gedane toezegging rekening te willen houden met de wensen.

Gesteld wordt dat de maximale beplantingshoogte van 1 meter, meer in het bijzonder geen zicht belemmerende obstakels, in het plan moet worden opgenomen. Dit in ieder geval voor de zichtlijn van de woning van indier richting de Varsenerweg.

2. Aantal te bouwen woningen

De Rood voor Rood regeling van de gemeente Ommen is zeer duidelijk: er is bij het verwijderen van minimaal 2000 m² bedrijfsbebouwing maximaal ruimte voor twee vervangende woningen, geen drie. Er wordt aangegeven dat er een aanvullende KGO-inspanning nodig is en dat het feit dat er sprake is van een piekbelaster is meegewogen. Echter in de Rood voor Rood regeling komt het feit dat er sprake is van een piekbelaster niet voor, dus op grond hiervan een uitzondering maken is niet juist. Ook in de verdere bepalingen en toelichting (Afwijkingsmogelijkheid/Hardheidsclausule) is nergens vermeld dat bij uitzondering het aantal te bouwen vervangende woningen meer kan zijn dan twee.

In de paragraaf 3.3 van de toelichting op het plan wordt gekeken naar de omgevingsvisie van de gemeente. In de verschillende artikelen wordt betoogd dat woningbouw op deze plaats past en ook voldoet aan de gestelde regels. Echter hier wordt telkens gesproken over drie woningen. Deze zullen wellicht niet strijdig zijn met de omgevingsvisie van de gemeente, ze zijn wel strijdig met de voorwaarden die gesteld zijn in de Rood voor Rood regeling.

Daarnaast is de huidige wet- en regelgeving duidelijk: Voor de piekbelaster bestaan er o.a. de regelingen LBV en LBV+ en deze kunnen (op dit moment) niet gecombineerd worden met een "rood voor rood" regeling.

3. Omzetten bedrijfswoning naar woning

De bedrijfswoning Larinkmars 2 bevindt zich binnen de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan de Larinkmars 3. Ook bevindt deze zich binnen de spuitzone van één van de daarbij behorende percelen. In de toelichting wordt uitgebreid stilgestaan bij de gevolgen voor de nieuw te bouwen woningen en wordt geconcludeerd dat de minimale afstand tussen de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning en het melkveebedrijf 57 meter bedraagt waarbij een minimum van 50 meter vereist is. Ook zal er over de spuitzone ten noorden van het plan een afspraak gemaakt worden. Conclusie, er wordt aan de wettelijk gestelde eisen, voor de nieuw te bouwen woningen, voldaan. De situatie rondom de om te zetten woning (Larinkmars 2) van functie Bedrijfswoning naar functie Wonen wordt niet nader toegelicht. Bij het omzetten van de functie bedrijfswoning naar functie wonen moet volgens indier getoetst worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en is dit in ieder geval voor wat betreft de geurcontour, geluidsbelasting en spuitzone niet gebeurd, waardoor onduidelijkheid ontstaat over de nieuwe situatie.

Door het wijzigen van de functie Bedrijfswoning naar de functie Wonen, en deze zich binnen aangegeven geurcontouren en spuitzone bevindt, kunnen de huidige dan wel toekomstige

activiteiten geschaad worden. Visie van indiener is dat de wijziging van functie van het pand Larinkmars 2 naar reguliere woning niet mogelijk moet zijn.

Reactie gemeente:

1. In paragraaf 5.2.2 van de toelichting is het volgende opgenomen:
"Het inrichtingsplan is aangepast op verzoek van een van de omwonenden. Zo is een singel (tussen beide percelen) uit het plan gehaald en is de positie van een bijgebouw van de nieuwe woning veranderd. Hiermee beogen we zicht te houden (van de burens) op de Varsenerweg. In het plan worden geen regels opgenomen over de hoogte van de beplanting, omdat dit in de praktijk niet handhaafbaar is. Daarmee is het plan verbeterd, maar niet alle bezwaren op het vlak van uitzicht op de Varsenerweg zijn weggenomen." In reactie op de zienswijze geeft initiatiefnemer aan dat over de hoogte van de hagen geen toezeggingen zijn gedaan, dat dit wel is besproken, maar ook duidelijk is gemaakt aan indieners dat initiatiefnemer dit niet wil vastleggen.
Initiatiefnemer laat zien, wat ook in de zienswijze is onderkend, rekening te willen houden met de belangen van omwonenden. Daar staat ook zijn belang voor herontwikkeling van het perceel tegenover en de keuze om geen hoogtebeperking voor hagen op te nemen begrijpen wij. Hierbij wegen wij ook mee dat over het inrichtingsplan positief is geadviseerd door Het Oversticht. Bovendien is er op basis van vaste jurisprudentie geen recht op blijvend uitzicht over gronden van derden. Van een onevenredige of onaanvaardbare aantasting van het uitzicht is geen sprake.
2. Het is juist dat het Rood voor Roodbeleid in de basis mogelijkheid biedt voor de realisatie van 2 compensatiewoningen. Het Rood voor Rood beleid laat echter maatwerk toe. In deze situatie lag het toepassen van maatwerk in de volgende redenen:
 - Het beëindigen van een milieutechnisch en gezondheidskundig knelpunt. Het bedrijf Vechtdal Eieren vormde een piekbelaster op het punt van fijnstof. De extra woningbouwkwavel maakte het mogelijk om dit bedrijf te beëindigen zonder toepassing van subsidies.
 - Een overmaat aan sloopmeters. Op deze locatie wordt meer gesloopt dan noodzakelijk bij de realisatie van twee woningbouwkwavels.
 - Er wordt met dit maatwerk voldaan aan het provinciale KGO beleid en dit maatwerk is in samenspraak met de provincie Overijssel tot stand gekomen.Het toepassen van maatwerk valt onder de beleidsvrijheid die de gemeente heeft, ook wanneer sprake is van een situatie die niet exact in vastgesteld beleid is beschreven. Van een combinatie van LBV (Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties) en Rood voor Rood is overigens geen sprake. Dit bedrijf valt namelijk niet onder de LBV-regeling.
3. In de motivering en onderzoeken is inderdaad meer aandacht voor de milieusituatie voor de nieuw te bouwen woningen dan voor de bedrijfswoning Larinkmars 2. Reden daarvoor is dat een bedrijfswoning al een woonfunctie heeft. Een bedrijfswoning is voor de beoordeling wel uitgezonderd van de effecten van het bedrijf waar deze onderdeel van is, maar voor omliggende bedrijven is het 'gewoon' een woning met de bijbehorende milieubescherming. Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie is er sprake van een pand waarin gewoon wordt. Het enige verschil is dat de bewoner geen binding meer heeft met een agrarisch bedrijf, omdat dat bedrijf is beëindigd. Dit betekent ook dat, voor zover er sprake is van

beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven, dit bestaande belemmeringen zijn, geen nieuwe.

III Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

1. In artikel 8 is de term belemmeringsgebied gewijzigd naar beperkingengebied.
2. Aan de regels zijn vergunningplichten, beoordelingsregels en de verplichting om advies in te winnen toegevoegd voor bouw- en aanlegactiviteiten binnen het beperkingengebied 'hoogspanningsleiding'.

Deze aanpassingen zijn voorgelegd aan TenneT en akkoord bevonden.