

Notitie zienswijzen

TAM-omgevingsplan Beerzerweg

INHOUD:

I. Overzicht gevolgde procedure.....	3
II. Ingekomen zienswijze 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 10 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 20 augustus 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 9 juli 2025.

Zienswijze

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

II. Ingekomen zienswijze en gemeentelijke reactie

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt 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.

Zienswijze 985276, Samenvatting

In de zienswijze hebben de indieners enkele punten concreet benoemd als zienswijze. Daarnaast is een uitgebreide toelichting gegeven en gaf men aan graag de zienswijze mondeling toe te lichten.

Punt 1: Specifiek voor dit plan

Het voorliggende plan is niet gereed om een besluit over te nemen:

- a. Het plan is niet compleet en eenduidig.
- b. Het plan voor het gehele erf doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en sluit niet aan op de waarden en karakteristieken die zijn vastgelegd in het Ministeriele Besluit 'Beschermd dorpsgezicht Beerze' en de gemeentelijke welstandsnota.
- c. Het plan gaat niet in op de consequenties die het heeft voor de bestaande infrastructuurle voorzieningen en (on-)mogelijkheden voor andere initiatiefnemers ten gevolge van dit initiatief.

Punt 2: Het plan in relatie tot ontwikkelingen in de omgeving

Op dit moment spelen er veel initiatieven in Beerze. De ruimtelijke kwaliteit en de essentie van het 'beschermd dorpsgezicht' staat op het spel en dat vraagt om concrete acties, zeker omdat er nieuwe vragen ontstaan bij eigenaren van de woningen. Denk hierbij aan woningsplitsing, het realiseren van recreatieve voorzieningen, privacy in de tuinen of het wonen in (nieuwe of bestaande) schuren:

- a. Sturing en regie is nodig om de door het ministerie vastgelegde kwaliteiten te behouden en te ontwikkelen. Dit vraagt om een heldere toekomstvisie voor Beerze.
- b. Een visie die de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen en vragen, die in Beerze spelen, mogelijk maakt. De resultaten daarvan kunnen worden opgenomen door de gemeente in het Omgevingsplan.
- c. De zichtlijnen en open terreinen rond het beschermde dorpsgezicht moeten hierbij betrokken worden. Zoals in het 'bescherm dorpsgezicht' is aangegeven reikt de beleving van het bijzondere karakter van Beerze verder dan het begrensde gebied.

Gesprek naar aanleiding van zienswijze

Bij de zienswijze hebben de indieners aangegeven deze graag mondeling toe te lichten. Er heeft een gesprek plaatsgevonden op locatie tussen initiatiefnemer en zijn adviseur, indieners van de zienswijze, een adviseur van Het Oversticht en een medewerker van de gemeente. In dit gesprek zijn enkele onduidelijkheden besproken en zoveel mogelijk weggenomen.

Daarnaast heeft indiener gewezen op enkele bouwwerken die zonder de vereiste vergunning zouden zijn opgericht en wel in het landschapsplan zijn opgenomen. Daarnaast zou ook een haag langs het perceel zonder de vereiste vergunning zijn aangelegd. Indieners vreesden ervoor dat deze automatisch gelegaliseerd zouden worden met het wijzigen van het omgevingsplan. Uitgelegd is dat dat niet het geval is, dat dit wordt doorgegeven aan de toezichthouder en eventuele handhaving of legalisatie los staat van deze planologische procedure.

Ook is afgesproken dat het ruimtelijk kwaliteitsplan kritisch wordt bekeken door aanvrager en zijn adviseur en waar nodig aangepast, waarbij ook het Landschapsplan Beerze uit 1996 wordt betrokken.

Reactie indieners zienswijze op aangepast ruimtelijk kwaliteitsplan

Het aangepaste plan is voor reactie voorgelegd aan de indieners van de zienswijzen. Zij hebben hierop aangegeven dat de aangebrachte wijzigingen geen aanleiding vormen om de zienswijzen te herzien of in te trekken. Als motivering geven ze aan dat het aangepaste plan alleen ingaat op punt 1a van de zienswijze. Vragen over de wijze waarop keuzes gemaakt worden en afwegingen gemaakt zijn, worden niet beantwoord. De huidige situatie is nog steeds niet actueel, niet accuraat en/of erg fragmentarisch in beeld gebracht.

Het aangepaste plan gaat niet in op punt 1b, 1c, 2a, 2b en 2c van de zienswijze. Deze punten vormen volgens indieners de essentie van de zienswijze. Het wordt hen, mede door de gewijzigde versie van het kwaliteitsplan, steeds duidelijker dat een toekomstvisie met duidelijke afwegingskaders voor Beerze steeds noodzakelijker wordt. Met deze visie kan recht gedaan worden aan de status die 'Beschermd dorpsgezicht Beerze' heeft. Het kan dan functioneren als ruimtelijk kader dat mogelijkheden biedt voor nieuwe initiatieven in een toekomstbestendige buurtschap en waarmee verdere 'verrommeling' wordt voorkomen. Deze visie zou gedragen moeten worden door zowel het dorp als deskundigen en worden opgesteld onder regie en verantwoordelijkheid van de gemeente Ommen.

Reactie gemeente op zienswijze en aanvullende reactie

Algemeen

Het aangepaste ruimtelijk kwaliteitsplan inpassing gaat inderdaad niet in op alle punten van de ingediende zienswijze. De functie van dat document is immers uitsluitend om de landschappelijke inpassing van het plan vorm te geven en te borgen in de planregels. De volledige beantwoording van de zienswijze gebeurt via deze notitie zienswijzen, door middel van een raadsbesluit.

Het omgevingsplan zoals dat nu voor vaststelling voorligt geeft een goed beeld van de huidige en toekomstige situatie en de landschappelijke waarden van het gebied worden mede door het ruimtelijk kwaliteitsplan geborgd. Een toekomstvisie voor Beerze, zoals indieners wensen, is niet noodzakelijk voor de beoordeling van dit specifieke initiatief.

Punt 1: Specifiek voor dit plan

- a. Bij indieners bestond onduidelijkheid over de omvang van het plangebied en het totale aantal woningen in de nieuwe situatie. Ook was niet duidelijk of er één of meer initiatiefnemers zijn en wat de status is van een mogelijk illegaal geplaatste tuinkas, schuur en haag.
Deze onduidelijkheden zijn in het hiervoor genoemde gesprek weggenomen. De wijziging van het omgevingsplan omvat zowel de bestaande bedrijfswoning Beerzerweg 26 die een reguliere woonbestemming krijgt als het naar woning te transformeren bijgebouw. De wijziging van het omgevingsplan is aangevraagd door degene die het bijgebouw wil transformeren, maar de eigenaar van de voormalige bedrijfswoning heeft met deze wijziging ook ingestemd. En in de nieuwe situatie is sprake van in totaal 2 woningen. Deze tuinkas, schuur en haag staan overigens op het perceel van de voormalige bedrijfswoning Beerzerweg 26, niet op het perceel van het naar woning te transformeren bijgebouw. Of hier sprake is van een strijdige situatie wordt apart van deze planologische procedure beoordeeld, evenals de eventuele vervolgvraag over legalisatie of handhaving.
- b. Het plan doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit landschapsplan is opgesteld met inachtneming van de waarden van het gebied en sluit hier goed op aan. Het plan is voor beoordeling voorgelegd aan Het Oversticht en positief beoordeeld. Wel gaf het gesprek aanleiding om het landschapsplan aan te vullen met een passage over het landschapsplan Beerze en is een kleine aanpassing gedaan aan de situering van een bomengroep. Ook deze aanpassingen zijn door Het Oversticht positief beoordeeld.
- c. De omvang van het plan is, met het toevoegen van één woonfunctie aan een bestaand gebouw zeer beperkt. Er zijn geen aanpassingen nodig aan de weg of ontsluiting. Het verkrijgen van nutsvoorzieningen en dergelijke zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Kosten die hieruit voortkomen zijn ook voor rekening van initiatiefnemer. Dit geldt ook voor eventuele andere initiatieven.

Punt 2: Het plan in relatie tot ontwikkelingen in de omgeving

- a. Dat er momentele meerdere initiatieven spelen in en rond Beerze is juist. Maar dat betekent niet dat het beschermd dorpszicht en de ruimtelijke kwaliteit op het spel staan. Dit zijn gegevens die bij het ontwikkelen en beoordelen van ieder initiatief, waarvoor een wijziging of afwijking van het omgevingsplan nodig is, betrokken moeten worden. Initiatiefnemers doen dit bij de motivering en door het opstellen van een plan voor landschappelijke inpassing. De gemeente beoordeelt dit en laat zich daarbij adviseren door specialisten van Het Oversticht.

- b. Bij het omzetten van huidige bestemmingsplanregels naar het omgevingsplan is het beschermd dorpsgezicht een belangrijk thema dat hierin een plaats moet krijgen en waarvoor opnieuw passende regels verwoord zullen worden.
- c. Dat de beleving van het beschermd dorpsgezicht van Beerze verder reikt dan het plangebied is juist. De ontwikkeling zelf beperkt zich wel tot het plangebied, en dit is ook het gebied waar initiatiefnemer beschikking over heeft. Maar het initiatief, inclusief het plan voor de landschappelijke inpassing zijn wel in relatie tot het grotere geheel beoordeeld.

III Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

1. Het plan voor de landschappelijke inrichting is als volgt gewijzigd:
 - Op pagina 9 en 10 is een stuk ingevoegd met betrekking tot het Landschapsplan Beerze.
 - De kas en schuur zijn van de inrichtingstekeningen gehaald.
 - De bomengroep die in de afbeelding op pagina 11 is aangeduid met '4' is verschoven, omdat deze te dicht bij de erfrand stond.
2. Om onduidelijkheid over het aantal woningen weg te nemen worden twee vlakken opgenomen, waarbinnen elk één woning is toegestaan. Zo is er geen twijfel meer over mogelijk dat er binnen dit plangebied in totaal twee woningen aanwezig mogen zijn, en op welke locaties binnen het plangebied deze mogen staan.