



Zaaknummer: 1040779

Raad: 4 juni 2026

Portefeuillehouder Wethouder L.G.M. (Leo) Bongers

College 17 maart 2026

Onderwerp: TAM-omgevingsplan Beerzerweg

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. In te stemmen met de notitie zienswijzen TAM-omgevingsplan Beerzerweg.
2. Het wijzigingsbesluit "TAM-omgevingsplan Beerzerweg" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het perceel Beerzerweg 26 is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Initiatiefnemer wil dit transformeren naar een erf met 2 woningen.

Het plan

De voormalige bedrijfswoning krijgt een reguliere woonfunctie. Panden die geen karakteristieke waarden hebben worden gesloopt. De panden die wel karakteristieke waarden hebben krijgen een nieuwe invulling. Eén van deze panden wordt een tweede woning. De andere te behouden panden krijgen een invulling als bijgebouw.

Wijziging omgevingsplan

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Zienswijze

Het ontwerp lag van 10 juli 2025 tot en met 20 augustus 2025 ter inzage. In deze periode is er één zienswijze ingediend.

Beoogd effect

Bieden van ontwikkelkansen voor een gezond landelijk gebied.

Argumenten

1.1 Er is een zienswijze ingediend Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming. In de notitie zienswijzen wordt hier verder op ingegaan.

1.2 De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijze is het landschapsplan aangepast en aangevuld. Ook is duidelijker in het plan vastgelegd dat er binnen het plangebied van deze wijziging in de nieuwe situatie maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Dit is in de notitie zienswijzen verder toegelicht.

2.1 Een nieuwe invulling met woningen is passend in het gebied

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De agrarische bestemming is dus niet passend meer voor dit perceel. Als agrarisch erf heeft het perceel geen toekomst meer. Het is daarvoor te klein en te dicht op omliggende woonerven gelegen. Een transformatie naar woonerf is een logische en passende ontwikkeling voor dit perceel.

2.2 Het toevoegen van een woning draagt bij aan het behoud van karakteristieke panden

Het erf maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht en zoals uit een beoordeling van Het Oversticht blijkt, hebben meerdere panden bouwhistorische en/of karakteristieke waarden. Het is daarom wenselijk om deze panden te behouden en een nieuwe invulling te geven.

De bedrijfswoning wordt in het plan omgezet naar een reguliere woning. Een bijgebouw krijgt een nieuwe functie als tweede woning. Andere karakteristieke panden worden in gebruik genomen als bijgebouwen bij deze woningen. Een veeschuur zonder karakteristieke waarden wordt gesloopt.

2.3 Het plan is in overeenstemming met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Er zijn onvoldoende sloopmeters om te voldoen aan de Rood voor Roodregeling. Wel draagt de nieuwe woonfunctie bij aan het behoud van karakteristieke panden. Daarnaast wordt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het provinciaal ruimtelijk beleid aanvullend geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit is vastgelegd in een ruimtelijk kwaliteitsplan. De uitvoering daarvan is geborgd in de regels.

Inhoudelijk heeft hierover afstemming plaatsgevonden met zowel de Provincie Overijssel als het Landschap Overijssel.

2.4 Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen

In de ruimtelijke motivering en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan voorziet in een 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit is het nieuwe centrale begrip in de ruimtelijke ordening met de komst van de Omgevingswet.

2.5 Over het plan is vooroverleg gevoerd

Het plan is voorgelegd aan het waterschap en de provincie. Beide gaven aan hiermee in te kunnen stemmen.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Er is beroep mogelijk

Het besluit wordt gepubliceerd, waarna belanghebbenden gedurende 6 weken de mogelijkheid hebben om hiertegen beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemer heeft zijn omgeving geïnformeerd door middel van keukentafelgesprekken en een inloopavond. Een participatieverslag is als bijlage bij het plan opgenomen. Uit de ingediende zienswijze bleek dat de indiener daarvan de participatie als onvoldoende heeft ervaren. Dit was mede aanleiding voor een gesprek op locatie waarbij niet alleen initiatiefnemer en zijn adviseur en indiener van de zienswijze aanwezig waren, maar ook iemand van Het Oversticht en van de gemeente Ommen. Dit overleg heeft wel geleid tot meer duidelijkheid en enkele aanpassingen, maar niet tot overeenstemming.

Financiën

Voor de behandeling van het verzoek tot wijziging van het omgevingsplan worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening.

Communicatie

Het besluit komt op de openbare besluitenlijst en wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd.

Gedurende 6 weken bestaat de mogelijkheid in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Beerzerweg 26, motivering
2. Beerzerweg 26, regels
3. Beerzerweg 26, verbeelding
4. Beerzerweg 26, bijlage bij motivering 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan
5. Beerzerweg 26, bijlage bij motivering 2 Wateradvies
6. Beerzerweg 26, bijlage bij motivering 3 Akoestisch onderzoek
7. Beerzerweg 26, bijlage bij motivering 4 Verkennend bodemonderzoek
8. Beerzerweg 26, bijlage bij motivering 5 Aeries-berekening
9. Beerzerweg 26, bijlage bij motivering 6 Quickscan flora en fauna
10. Beerzerweg 26, bijlage bij motivering 7, Quickscan monumentale waarden
11. Beerzerweg 26, bijlage bij motivering 8, Participatieverslag
12. Beerzerweg 26, bijlage bij regels 1
13. Beerzerweg 26, bijlage bij regels 2
14. Beerzerweg 26, bijlage bij regels 3
15. Beerzerweg 26, bijlage bij regels 4
16. Beerzerweg 26, bijlage bij regels 5
17. Beerzerweg 26, Notitie zienswijzen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

J.W.H. Blaauw

Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen



Raadsbesluit

Zaaknummer: 1040779

Onderwerp: TAM-omgevingsplan Beerzerweg

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 17 maart 2026;

artikel 2.4 van de Omgevingswet

Besluit:

1. In te stemmen met de notitie zienswijzen TAM-omgevingsplan Beerzerweg.
2. Het wijzigingsbesluit "TAM-omgevingsplan Beerzerweg" gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 4 juni 2026

De raad voornoemd,

Griffier,



S.G.M. Dijk-Horenberg

Voorzitter,



mr. drs. A.M.M. Jetten