

Nota van zienswijzen TAM-Omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22J Vensestraat 45 Ven-Zelderheide.'

In de periode van 28 augustus 2025 tot en met 8 oktober 2025 heeft het ontwerp-TAM-Omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22J Vensestraat 45 Ven- Zelderheide ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen indienen. In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijze (geanonimiseerd) opgenomen, inclusief de reactie hierop.

Zienswijze 1

Als belanghebbenden van het desbetreffende pand hebben wij de volgende opmerkingen:

1. De geplande parkeerplekken op het terrein liggen achter onze tuin. Wij vinden dat die te dicht op ons perceel liggen. Ergens in het plan staat dat de zitplekken van nummer 45 en 43-A ver genoeg uit elkaar liggen, de eigenaar houdt er geen rekening mee dat wij in onze hoek daar wellicht een terras willen aanleggen. Momenteel hebben wij daar onze moestuin. Het idee dat er auto's met draaiende motoren vlak bij onze moestuin staan, stuit ons tegen de borst. Te meer daar er voldoende plek op het perceel is om de auto's verderop te parkeren.
2. De auto's van de toekomstige bewoners zullen vlak langs ons perceel gaan, via een gedeelde oprit. Ons inziens moet het recht van overpad voor ons goed geregeld moet zijn. Tevens willen wij dat onze haag vrijelijk voor ons bereikbaar blijft voor snoeiwerk. Dit wordt niet in het plan vermeld.
3. Wij zijn niet tegen bewoning van het pand naast het onze. Wij vragen ons wel af of verdeling in 5 appartementen reëel is en hoeveel bewoners per appartement zullen zijn toegestaan. Ook is ons niet duidelijk hoeveel overlast een zo 'massale' bewoning teweeg zal brengen.

Reactie zienswijze 1

1. Parkeren

U geeft aan dat de geplande parkeerplaatsen te dicht bij uw perceel liggen en dat dit mogelijk hinder oplevert voor uw moestuin en een toekomstig terras. Hoewel wij begrip hebben voor uw persoonlijke situatie, is bij de beoordeling van het plan uitgegaan van de geldende normen en uitgangspunten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De parkeerplaatsen zijn binnen het bouwperceel gesitueerd en voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Er is geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan of van onevenredige hinder die aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

Het feit dat u mogelijk in de toekomst een terras wilt aanleggen, is een particuliere wens die geen ruimtelijke bescherming geniet. Ook het gebruik van uw perceel als moestuin is een vorm van particulier gebruik die niet leidt tot een verplichting tot aanpassing van het plan.

2. Recht van overpad

Het recht van overpad is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen perceeleigenaren en valt buiten de toetsing van het omgevingsplan. De gemeente is hierin geen partij. Wij adviseren u om hierover in overleg te treden met de initiatiefnemer.

Wat betreft de bereikbaarheid van uw haag: het plan voorziet niet in fysieke belemmeringen die het onderhoud onmogelijk maken. Er is geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

3. Vijf appartementen

Het plan voorziet in de realisatie van vijf appartementen binnen het bestaande pand. Deze invulling is passend binnen de woonfunctie zoals toegestaan in het omgevingsplan. Er is geen sprake van overmatige verdichting of van een woonvorm die leidt tot een onevenredige belasting van de omgeving. Het aantal bewoners per appartement wordt niet gereguleerd via het omgevingsplan, zolang het gebruik binnen de woonfunctie blijft.

Uw zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit. Het plan zal worden voorgelegd ter besluitvorming.

Zienswijze 2

Wij zijn belanghebbenden in het plan en tevens mede-eigenaar van het bedrijf X.

1. Aantasting privacy en woongenot

De voorgenomen appartementen en bijbehorende tuinen grenzen direct aan onze tuin. In de huidige situatie hebben wij geen aangrenzende tuin aan die zijde, waardoor wij nu voldoende rust en privacy ervaren. Door de aanleg van meerdere aangrenzende tuinen en het gebruik daarvan door nieuwe bewoners verliezen wij een belangrijk deel van die privacy. Dit betekent een duidelijke achteruitgang in ons woongenot.

2. Waardevermindering van onze woning

De aantasting van privacy en het verdwijnen van de huidige rustige situering zullen leiden tot een waardevermindering van onze woning en het perceel. Het plan bevat geen enkele afweging of compensatie van dit nadeel.

3. Risico op geluidsoverlast in aangrenzende tuin

Wij maken ons zorgen dat de huidige bewoner van Vensestraat 45, de heer X, de gewoonte heeft om harde muziek te draaien in zijn woning en dit gebruik mogelijk zal verplaatsen naar de nieuwe, aan onze tuin grenzende buitenruimte.

Dit zou leiden tot een aanzienlijke aantasting van ons woongenot. Wij verzoeken de gemeente bij de planvorming duidelijke voorwaarden op te nemen die geluidsoverlast in aangrenzende tuinen beperken.

4. Illegale bewoning en verbouwing als uitgangspunt

Het voormalige saunacomplex aan de Vensestraat 45 is in het verleden van binnen verbouwd tot appartementen en jarenlang illegaal bewoond zonder vergunning. Er is destijds zelfs een last onder dwangsom opgelegd. Het baart ons zorgen dat een plan, dat voortbouwt op een dergelijke onrechtmatige situatie, nu als basis dient voor een formeel omgevingsplan.

Wij vinden dat de gemeente eerst de naleving en handhaving uit het verleden zorgvuldig moet afhandelen, alvorens dit gebruik te legaliseren.

5. Onvoldoende participatie en onjuiste weergave van draagvlak

In het participatieverslag staat dat met de omgeving overleg is gevoerd en dat geen bezwaren werden verwacht. Wij willen benadrukken dat wij wel door de eigenaar zijn benaderd, maar niet door de gemeente zelf, terwijl in de stukken wordt gesuggereerd dat dit wel is gebeurd.

Mogelijk is het initiatief in overleg met de gemeente tot stand gekomen, maar dat ontslaat de gemeente niet van haar eigen verplichting om direct omwonenden te informeren en te betrekken, zeker gezien de directe impact op onze percelen. Het ontbreken van gemeentelijke participatie achten wij daarom onzorgvuldig.

6. Risico op beperkingen van onze bestaande bedrijfsactiviteiten

Ons bedrijf op Vensestraat X is al tientallen jaren in bedrijf en voert haar activiteiten uit binnen geldende milieuregels. Door het toestaan van vijf geluidgevoelige appartementen naast ons perceel ontstaat een reëel risico op toekomstige klachten van bewoners en mogelijke beperkingen van onze bedrijfsvoering.

Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving moet bij een goede ruimtelijke ordening worden voorkomen dat bestaande bedrijven worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Het plan toont onvoldoende aan dat onze bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet zonder hinder- of geluidsklachten.

Wij verzoeken de gemeente daarom:

- Het plan niet vast te stellen zolang niet objectief is aangetoond dat onze bedrijfsvoering volledig kan doorgaan, en
- Ervoor te zorgen dat toekomstige bewoners schriftelijk worden geïnformeerd over de aanwezigheid van onze kaasfabriek en de daarbij behorende geluiden en verkeersbewegingen.

Gelet op bovenstaande punten verzoeken wij de gemeente om:

1. Het ontwerp-omgevingsplan niet vast te stellen in de huidige vorm;
2. Een zorgvuldige heroverweging uit te voeren waarbij rekening wordt gehouden met onze belangen als direct aangrenzende burens en bestaande ondernemer.

Reactie zienswijze 2

1. Aantasting privacy en woongenot

Het plan voorziet in een woonfunctie die past binnen de bestaande bestemming en het karakter van de omgeving. De situering van tuinen en buitenruimten binnen het perceel Vensestraat 45 is stedenbouwkundig aanvaardbaar en voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het feit dat deze buitenruimten grenzen aan uw perceel is inherent aan de ligging van de kavels en vormt geen reden tot aanpassing van het plan.

Geluidsoverlast door individueel gedrag, zoals het draaien van muziek, valt onder de handhaving van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en is geen onderdeel van de planologische afweging. Er is geen aanleiding om op basis van veronderstelde hinder het plan aan te passen.

2. Waardevermindering van uw woning

Een mogelijke waardevermindering van uw woning is geen toetsingscriterium onder de Omgevingswet. Wel geldt dat het plan moet voldoen aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beoogde ontwikkeling is passend binnen het bestaande bebouwingsbeeld en leidt niet tot een zodanige aantasting van de omgeving dat dit planologisch onaanvaardbaar is. Er is geen sprake van een onevenredige inbreuk op uw woongenot.

3. Risico op geluidsoverlast in aangrenzende tuin

Zoals hierboven aangegeven, is het gebruik van tuinen door bewoners een normaal onderdeel van woongebruik. Er is geen sprake van een bijzondere functie of intensiteit die aanleiding geeft tot aanvullende maatregelen. Eventuele overlast kan via reguliere handhavingsinstrumenten worden aangepakt, maar vormt geen reden tot aanpassing van het plan

4. Illegale bewoning en verbouwing als uitgangspunt

Het feit dat het pand in het verleden zonder vergunning is verbouwd en bewoond, is bekend bij de gemeente en heeft geleid tot handavingsmaatregelen. De huidige planvorming beoogt juist een formele en juridisch correcte situatie te creëren. Het legaliseren van bestaand gebruik is een gangbare praktijk binnen het omgevingsrecht, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is. De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de geldende toetsingskaders.

5. Onvoldoende participatie en onjuiste weergave van draagvlak

De initiatiefnemer heeft participatie uitgevoerd conform de eisen van de Omgevingswet. De gemeente heeft geen wettelijke verplichting om alle omwonenden individueel te benaderen. De

gemeente publiceert het ontwerp-Omgevingsplan en omwonenden worden daarop uitgenodigd een zienswijze in te dienen. Uw zienswijze toont aan dat u bekend bent met het plan en in de gelegenheid bent gesteld om uw belangen kenbaar te maken. Daarmee is voldaan aan de participatievereisten.

6. Risico op beperkingen van uw bedrijfsactiviteiten

De aanwezigheid van uw bedrijf is bekend en is meegenomen in de beoordeling. Er is geen sprake van een milieubelastende activiteit die onverenigbaar is met de woonfunctie op het naastgelegen perceel. Het Besluit kwaliteit leefomgeving vereist dat gevoelige functies niet leiden tot beperking van bestaande bedrijven. In dit geval is er geen aanleiding om aan te nemen dat uw bedrijfsvoering in gevaar komt. Middels het akoestisch onderzoek, als onderdeel van het omgevingsplan, is aangetoond dat, met het gebruik van maatregelen, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Eventuele klachten van bewoners kunnen niet automatisch leiden tot beperkingen van uw rechten als bestaande ondernemer.

Het informeren van toekomstige bewoners over uw bedrijfsactiviteiten is een verantwoordelijkheid (maar geen verplichting) van de initiatiefnemer en/of verhuurder.

Uw zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit. Het plan zal worden voorgelegd ter besluitvorming.

Zienswijze 3 (samengevat)

Na beoordeling van de stukken wordt aanleiding gezien om een zienswijze kenbaar te maken. Cliënt grenst aan het plangebied van voormeld wijzigingsplan c.q. is gevestigd aan de Vensestraat X, en woonachtig in de bedrijfswoning, aangeduid als Vensestraat X. Cliënt is derhalve belanghebbende, en maakt op onderhavige wijze een zienswijze kenbaar binnen de daartoe gestelde termijn, zijnde tot en met 8 oktober 2025.

Cliënt heeft begrip voor de bouw van nieuwe woningen in de gemeente mits de onderhavige ontwikkeling niet beperkend werkt op de locatie aan de Vensestraat X en tevens dat cliënt niet beperkt zal worden in zijn ontwikkelingen bij mogelijke uitbreiding(en) in de toekomst.

<....>

Naast het gegeven dat er ter plaatse van de te realiseren woning en appartementen sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (c.q. een evenwichtige toedeling van functies) enerzijds dient anderzijds de invloed / gevolgen van de te realiseren woning en appartementen op de rechtszekerheid van de bedrijfsuitoefening voor cliënt afdoende geborgd te zijn.

In onderhavig ontwerp omgevingsplan is hier niet op een adequate wijze invulling aan gegeven. De opgenomen toelichting/ motivering is voor cliënt niet afdoende.

Functie Wonen

Uit het ontwerp omgevingsplan blijkt dat de gehele planlocatie de functie 'Wonen' heeft. Bij de functie "Wonen" is het mogelijk dat uitbreiding van appartementen kan plaatsvinden. Ook kan de woonfunctie gebruikt worden als tuin dan wel gebruiksruimte t.b.v. de woonbestemming.

Cliënt verzoekt aanpassing van de functie zodat het achterste gedeelte een andere functie zal krijgen zodat dit in de toekomst geen gevoelige functie wordt. Ook wil cliënte verzekerd hebben dat geen uitbreiding van appartementen of woningen kan plaatsvinden achter het aanwezige bouwvlak omdat deze alsdan op korte afstand van het buitenterrein, alsmede agrarische

gronden zouden zijn gelegen wat de rechtszekerheid van de bedrijfsuitoefening voor cliënt zou kunnen beperken.

Toetsing

In het ontwerp omgevingsplan is geen toetsing aan de regels uit het bestemmingsplan opgenomen of het gedeelte van de planlocatie met de functie "Agrarisch" kan worden omgezet naar de functie "Wonen" dan wel op welke wijze dit mogelijk kan worden gemaakt.

Er blijkt niet uit het ontwerp omgevingsplan of getoetst is aan geluid met betrekking tot het bedrijf van cliënt. Door de realisatie van de appartementen komen er 5 geluidsgevoelige objecten bij.

De afstand van de bestaande bedrijfswoning tot het bedrijf van cliënt is groter dan de afstand van de te realiseren appartementen tot het bedrijf van cliënt. De afstand van de bestaande bedrijfswoning tot het bedrijf van cliënt bedraagt ongeveer 65 meter.

Voor de realisatie van de appartementen binnen het plangebied zijn specifieke bouwvlakken opgenomen. De afstand tot aan het bouwvlak ter realisatie van het dichtstbijzijnde appartement bedraagt circa 37 meter. In het ontwerp omgevingsplan wordt echter gesproken over een verschuiving van woonfunctie van slechts 15 meter. Cliënt verzoekt dit te toetsen en opnieuw te beoordelen. Opgemerkt wordt dat betreffende afstanden zijn gemeten aan de hand van de ontwerp-verbeelding behorende bij het plan en een luchtfoto met daarop de bestaande objecten.

Er wordt gesteld "Agrarische bedrijven in de omgeving zullen geen hinder ondervinden van de realisatie van de woning en appartementen". Dit is verder niet gemotiveerd en niet duidelijk is of het perceel van cliënt onderdeel is van het onderzoek daartoe.

In het ontwerp omgevingsplan is niet getoetst aan spuitzones. Om cliënt niet te beperken in zijn bedrijfsvoering is het verzoek om 50 meter afstand te houden en derhalve een andere bestemming op te nemen in de eerste 50 meter ten opzichte van het aangrenzende agrarische perceel.

Namens cliënt verzoek ik u het ontwerp omgevingsplan Vensestraat 45 Ven-Zelderheide opnieuw te beoordelen en bovengenoemde aspecten daarbij mee te nemen. Nader onderzoek(en) en deugdelijke afweging van belangen is benodigd.

Tevens wordt op voorhand verzocht in ieder geval een afstand van 50 meter aan te houden met een andere bestemming dan 'Wonen' tussen de grens van de landbouwpercelen en de planlocatie.

Reactie zienswijze 3

1. Bedrijfsvoering en spuitzones

U stelt dat de afstand tussen de geplande appartementen en uw agrarisch perceel te gering is en dat dit risico's oplevert voor uw bedrijfsvoering, onder meer vanwege spuitzones. U verzoekt om een afstand van 50 meter aan te houden tussen de woonfunctie en uw agrarisch perceel.

Wij geven hier gehoor aan door een ingetekende zone van 50 meter op ons perceel in te tekenen waar langdurig verblijf niet is toegestaan. Op deze manier legt de nieuwe functie geen beperkingen op uw grondgebruik.

2. Geluid en hinder door gevoelige functies

U geeft aan dat de toevoeging van vijf geluidsgevoelige objecten risico's oplevert voor uw bedrijfsactiviteiten. Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient bij een goede ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met bestaande bedrijven.

Hiertoe hebben wij een nieuw uitgebreider geluidsonderzoek laten doen door G&O consult. Zie bijgevoegde rapport 6215ao0324 v3 van 3 november 2025. Daaruit blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de locatie waar de appartementen gerealiseerd worden. Hiermee vormen de appartementen geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten.

3. Toekomstige uitbreidingen en rechtszekerheid

U verzoekt dat het plan zodanig wordt aangepast dat toekomstige uitbreiding van de woonfunctie wordt uitgesloten. De planvorming betreft een concrete invulling met een duidelijke begrenzing van het bouwvlak. Verdere uitbreiding is niet voorzien en zou een separate planologische procedure vereisen. De rechtszekerheid van uw bedrijfsvoering wordt hierdoor niet aangetast.

4. Participatie en belangenafweging

U stelt dat u niet door de gemeente bent benaderd en dat de belangenafweging onvoldoende is. De participatie heeft plaatsgevonden conform de eisen van de Omgevingswet. De zienswijzeprocedure biedt u de gelegenheid om uw belangen kenbaar te maken, hetgeen u heeft gedaan.

Conclusie; met een extra akoestisch onderzoek is aangetoond dat het aspect geluid geen belemmering vormt. Om te voorkomen dat op de naastgelegen agrarische gronden activiteiten belemmerd worden is een aanpassing aan het plan gedaan in de vorm van de 50 meter zone 'geen langdurig verblijf'.