



Participatieverslag Omgevingswijziging, Herontwikkeling locatie: Julianastraat 8 Ommen

Datum 1-10-2025

1. Aanleiding

Dit participatieverslag is opgesteld ter ondersteuning van de aanvraag voor de omgevingswijziging van Herontwikkeling van Julianastraat 8 te Ommen (voormalig Hervormd Centrum). In dit verslag wordt beschreven hoe belanghebbenden zijn betrokken bij het project, welke input is opgehaald en hoe deze input is verwerkt in het ontwerp. Het doel is om inzicht te geven in het participatieproces en de uitkomsten hiervan.

Er is in Ommen een zeer grote behoefte aan betaalbare woonruimtes, met name nabij het centrum en specifiek voor ouderen. Er zijn zeer weinig beschikbare locaties. Begin 2022 is Vechtdal Wonen benaderd met de vraag of er interesse is in de aankoop van het Hervormd Centrum in het centrum van Ommen. De reden hiervoor was dat er een sterke voorkeur is om de locatie een maatschappelijke invulling te geven in plaats van een commerciële. De mogelijkheden hiervoor zijn onderzocht en Vechtdal Wonen heeft op 5 december 2023 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Ommen om op de locatie van het Hervormd Centrum, 30 seniorenappartementen inclusief een gemeenschappelijke ruimte te realiseren.

De gemeente heeft dit principeverzoek positief beoordeeld. Op basis daarvan is met de Hervormde Gemeente Ommen een overeenstemming bereikt over de aankoop van de locatie. Een voorwaarde van de aankoop was dat de gemeente bereid is om mee te werken aan de bestemmingswijziging naar wonen. De gemeente heeft dit beoordeeld en positief bevonden, waarna Vechtdal Wonen is overgegaan tot de aankoop van de locatie en officieel eigenaar is geworden van de grond.

Voor de indiening van het principeverzoek (september 2022) zijn gesprekken gevoerd met Stichting Ommer Molens over de ruimtelijke inpassing van het plan. De plannen zijn voorgelegd en zij hebben ingestemd met deze plannen.

2. Beschrijving van het participatieproces

Voor het project Herontwikkeling van Julianastraat 8 te Ommen (voormalig Hervormd Centrum) zijn verschillende participatieactiviteiten georganiseerd om de omgeving te informeren en de gelegenheid te bieden feedback te geven. De volgende activiteiten hebben plaatsgevonden:

- **Initiële communicatie per brief:**

Op 5 december 2023 hebben wij per brief de directe omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen. In deze brief werd het doel van het project

toegelicht, evenals de aanleiding en de eerste schetsen van het ontwerp. Ook werd aangegeven hoe en wanneer belanghebbenden hun input konden geven.

- **Informatiebijeenkomst voor omwonenden:**
 - o **Datum:** 18 juli 2024
 - o **Locatie:** Multifunctioneel Centrum Carrousel - Ommen - MFC Carrousel
 - o **Doel:** Informeren over het project, toelichten van het ontwerp en ophalen van reacties.
- **Individuele gesprekken met direct omwonenden:**
 - o **Periode:** maart 2024 – september 2025
 - o **Doel:** Bespreken van specifieke aandachtspunten en zorgen van naastgelegen burens.
- **Terugkoppeling ontwerpaanpassingen:**
 - o **Periode:** Oktober - november 2025
 - o **Doel:** Per brief terugkoppeling aan omwonenden over de ontwerpaanpassingen naar aanleiding van opgehaalde feedback op 18 juli 2024.
- **Overleggen met relevante organisaties:**
 - o Stichting Ommer Molens (S.O.M.)
 - o Stichting Ondernemersfonds Centrum Ommen
 - o ANBO-PCOB afdeling Ommen
 - o Het Ommer Overlegorgaan Gehandicaptenbeleid (OOG)

3. Deelnemers

Bij de participatie zijn de volgende groepen betrokken geweest:

- Omwonenden van Julianastraat, Lodderholt en Jan Houtmanstraat
- Direct aangrenzende burens van het projectgebied.
- Vertegenwoordigers van de stichting Ommer Molens, de ANBO-PCOB en het Ommer overlegorgaan Gehandicaptenbeleid.

4. Opgehaalde reacties en input

Tijdens de informatiebijeenkomst en individuele gesprekken zijn diverse aandachtspunten en opmerkingen gedeeld. De belangrijkste thema's waren:

- **Situering van de hoofdingang van het gebouw:**
 - o In eerste instantie was de hoofdingang aan de achterzijde van het gebouw gepland. Omwonenden gaven aan dat dit tot onduidelijkheid en praktische bezwaren zou leiden, zoals verminderde toegankelijkheid, minder sociale controle en overmatig verkeer van pakketbezorgers en taxi's.

- **Verkeer en parkeren:**
 - o Zorgen over de beschikbaarheid van parkeerplaatsen, verkeersdruk in de buurt en de toename van verkeer in een doodlopende straat door de aanvankelijk geplande hoofdingang aan de achterzijde.
- **Inpassing in de omgeving:**
 - o Inkijk vanaf de balkons, zijde van de Jan Houtmanstraat.
- **Vergroening en natuur inclusieve uitstraling:**
 - o Er waren verzoeken om vergroening mee te nemen in het plan, zodat het een natuur inclusieve uitstraling krijgt en bijdraagt aan een prettige leefomgeving.
- **Positieve punten:**
 - o Omwonenden waren overwegend positief over de architectonische uitstraling van het gebouw en de wijze waarop het in de omgeving past.
 - o Er was brede instemming met de doelgroepkeuze voor senioren, waarbij de toevoeging van betaalbare woonruimte als waardevol werd ervaren.

5. Verwerking van de input Op basis van de opgehaalde input zijn enkele ontwerpwijzigingen doorgevoerd:

- **Wijziging hoofdingang:**
 - o De hoofdingang van het gebouw is verplaatst naar de zijde Lodderholt. Dit bevordert de zichtbaarheid, bereikbaarheid en sociale veiligheid en sluit beter aan bij de wensen van de omwonenden. In het plan zijn de loopbruggen aangepast door de gewijzigde positie van de lift, waardoor er ook meer open ruimte tussen het gebouw ontstaat.
- **Herziening parkeeroplossing:**
 - o Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de vereisten gesteld in de nota parkeernormen. Desondanks worden de zorgen van omwonenden serieus genomen. In samenwerking met de gemeente Ommen wordt gekeken naar aanvullende parkeeroplossingen om beter aan te sluiten bij de wensen van de omgeving en de parkeerdruk te minimaliseren. In de openbare ruimte worden 8 blauwe zone parkeerplaatsen terug gebracht waaronder 2 invalide parkeerplaatsen. Deze zijn gepositioneerd in de openbare ruimte die ontstaat naast de Lodderholt. Hierover is overleg geweest met de Stichting Ondernemersfonds centrum Ommen.
- **Verplaatsing balkons aan de noordzijde (Jan Houtmanstraatzijde):**
 - o De balkons zijn verplaatst naar de galerijzijde om inkijk in de achtertuinten en tegenoverliggende appartementen te voorkomen. Hierdoor wordt een leefgalerij gecreëerd aan de binnenzijde.
 - o Voor twee appartementen was het technisch niet mogelijk om de balkons aan de galerijzijde te plaatsen. Om toch de privacy te waarborgen, worden deze balkons voorzien van beplating, waardoor direct zicht op achtertuinten en woonkamers wordt beperkt.
- **Aanpassing raamopeningen:**
 - o De raamopeningen van alle appartementen zijn iets smaller gemaakt en voorzien van een borstwering van 40 cm. Dit vermindert inkijk en verhoogt de privacy voor zowel bewoners als omwonenden.

- **Vergroening van het gebied:**

- o Er worden op twee locaties tussen de parkeerplaatsen bomen geplant om het straatbeeld te verfraaien en een groener aanzicht te creëren.
- o In het groenplan wordt ook rekening gehouden met groen rondom het gebouw, zodat de bebouwing wordt ingepast in de omgeving.

Daarnaast zijn er individuele afspraken gemaakt met direct aangrenzende burens over specifieke aandachtspunten. Vanwege de persoonlijke aard van deze afspraken worden deze niet gedetailleerd beschreven in dit verslag.

6. Conclusie

Het participatieproces heeft waardevolle inzichten opgeleverd die hebben bijgedragen aan de optimalisatie van het ontwerp. Door actief in gesprek te gaan met belanghebbenden is het project beter afgestemd op de wensen en zorgen uit de omgeving. Positief is dat omwonenden tevreden zijn over de uitstraling van het gebouw en de doelgroep senioren. Dit verslag toont aan dat er zorgvuldig is omgegaan met de input van betrokkenen.