

Notitie zienswijzen

Bestemmingsplan

Wonen Ommen, herziening Hardenbergerweg 1-3

INHOUD:

I. Overzicht gevolgde procedure.....	3
II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie	4
III Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	9

I. Overzicht gevolgde procedure

Terinzagelegging

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 17 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 27 september 2023. Via www.ruimtelijkeplannen.nl was het ontwerp van het bestemmingsplan 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 huis-aan-huis-blad Ommer Nieuws van woensdag 16 augustus 2023 en het digitale gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) van 16 augustus 2023.

Zienswijzen

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kunnen daarom als tijdig ingediend worden aangemerkt. Vanwege verhuizing is één van de ingediende zienswijzen later ingetrokken. Daarmee resteren er twee zienswijzen.

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, zijn de zienswijzen daar waar noodzakelijk geanonimiseerd.

1. Zienswijze 574678

Samenvatting zienswijze:

1. Als gevolg van dit plan is het uitzicht uit de eigen woning weg. Dit geeft het gevoel opgesloten te zitten in huis en beperkt het woonplezier zwaar. Voor het pand van ligt een open ruimte die nu de bestemming openbaar groen heeft. Hierop wordt een groot gebouw gebouwd waardoor het groen verdwijnt.
2. De nieuwbouw gaat over de bestaande rooilijn van de Hardenbergerweg-Haven Oost, waardoor de hele uitstraling van de oude Hardenbergerweg komt te vervallen met zo'n groot en breed gebouw voor de deur. De Hardenbergerweg heeft een mooie ouderwetse uitstraling, en ook een redelijk rustige straat om aan te wonen. Dit gaat verloren.
3. Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd wat tot overlast zal leiden. Er wordt onterecht met ene parkeernorm van 0,6 gerekend die voor kamerverhuur geldt. Dat klopt niet, het worden gewone woningen.
4. Het gebouw komt veel te veel naar voren, tot aan de straat. Dit leidt tot inkijk en dat voelt niet fijn.
5. Dit is eerder aangegeven bij de inloopavond en in een brief. Maar er wordt niet naar de wensen geluisterd.
6. Indieners van de zienswijze snappen dat er een gebouw moet komen, maar vinden dat dat niet ten koste moet gaan van uitzicht en woonplezier. Het gebouw zou dan de lucht in of de grond in moeten gaan, zodat hij meer naar achteren komt te staan en daardoor de oude Hardenbergerweg zijn huidige staat behouden blijft.

2. Zienswijze 575993

Samenvatting zienswijze:

1. De ruimtelijke kwaliteit van de Hardenbergerweg ontstaat mede door de ruimtelijkheid op beide koppen van de Hardenbergerweg. Deze ruimtelijkheid geeft het oude bebouwingslint herkenbaarheid. Aan de oostkant opent de ruimte zich naar het einde van de weg en ontstaat een mooie doorkijk naar het landschap. Aan de westkant ontstaat de doorkijk door de terugliggende bebouwing en ontstaat een mooie doorkijk richting oude haven, molen en joodse begraafplaats. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat door niet overal hetzelfde te doen maar door juist de eigenheid van de plekke behouden en te versterken. In dit geval door de ruimtelijkheid te behouden en de nieuwe bebouwing op een grotere afstand van de Hardenbergerweg te situeren. Een afstand van circa 20 meter vanaf de weg geeft voldoende ruimtelijkheid. Dit komt tevens aan bezwaren van andere omwonenden tegemoet.
2. Door het bouwprogramma met 18 woningen op deze plek zit dit plan 'te krap in zijn jasje'. Met minder woningen kan de huidige ruimtelijke kwaliteit van de open hoek van Hardenbergerweg naar Haven Oost worden behouden, kan de locatie wel herontwikkeld worden en kunnen er wel voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
3. Met minder bouwprogramma, bijvoorbeeld 12 gestapelde woningen aan de Haven Oost en 1 grondgebonden woning aan de Hardenbergerweg kan deze locatie veel beter ruimtelijk

ingepast worden en kan er, naar inzicht van indiener van de zienswijze, ook een financieel haalbaar plan gemaakt worden. Dit idee is eerder op tekening aangeboden.

4. De rooilijn langs de Hardenbergerweg moet beter aansluiten bij de rooilijn van de bestaande bebouwing. In het vigerende bestemmingsplan is bouwen voor de bestaande rooilijn niet toegestaan. De rooilijn is de lijn waar de bestaande bebouwing is gesitueerd. Deze lijn moet gerespecteerd worden. Die bestaande, vigerende rooilijn geeft ook de ruimtelijkheid, de kwaliteit aan de plek.
5. De Hardenbergerweg is een oud bebouwingslint en bestaat geheel uit grondgebonden woningen met een diepe voortuin. De woningen zijn georiënteerd op de straat en dat zorgt voor sociale veiligheid. Alle woningen hebben een duidelijk kap en de overwegende architectuur is vooroorlogs, jaren '30. De nieuwe bebouwing moet hierop aansluiten dus in ieder geval een duidelijke kapvorm hebben richting de Hardenbergerweg en georiënteerd zijn op de Hardenbergerweg. Een grondgebonden woning past om die reden veel beter aan deze zijde van Hardenbergerweg.
6. Het huidige plan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Er zijn 16 parkeerplaatsen voor 18 woningen. Dit aantal van 16 parkeerplaatsen wordt onderbouwd door een lage parkeernorm voor kamerverhuur toe te passen. Het zijn echter allemaal zelfstandige wooneenheden met alle woonvoorzieningen en een eigen voordeur. De parkeernorm voor kamerverhuur is dus niet correct. Daarmee is dit ook strijdig met de parkeernormennota.
7. In de toelichting staat dat molen De Lelie op 180 meter van het plangebied ligt. Volgens indiener is de afstand tussen plangebied en de molen echter 150 meter. De maximale bouwhoogte volgens de molenbiotoop bedraagt dan geen 6,98 meter, maar 6,38 meter.
8. De verbeelding geeft te weinig rechtszekerheid, het gehele bouwvlak kan benut worden waardoor 18 woningen, en 7 meter hoog op verschillende manieren op het perceel gebouwd kunnen worden. Zelfs direct grenzend op de erfgrens langs de gehele achtertuin kunnen studio's gebouwd worden. Nergens is vastgelegd dat het gebouw aan de zijde van de Hardenbergerweg en de Haven Oost van het bouwvlak gebouwd moet worden. Het bouwvlak moet dus kleiner. De gevraagde aanpassingen heeft indiener van de zienswijze in een tekening weergegeven.
9. Gesteld wordt dat het bouwvlak op minimaal 3 meter van de erfgrens moet liggen. Een woongebouw met een verdieping van 7 meter hoog direct op de erfgrens is voor indiener niet acceptabel.
10. Gesteld wordt dat een minimale afstand van 3 meter geldt in elke reguliere woonbestemming in Ommen. Een woongebouw van 7 meter hoog met 0 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gaat ten koste van het woongenot en de leef- en woonomgeving;
11. Een van de stijppunten (trappen) naar de woningen op de eerste verdieping ligt direct naast het perceel van indiener. Ook komt de galerij van de woningen op de eerste verdieping tot op de erfgrens en op 2,5 meter van het slaapkamerraam en op 1,5 meter van het dakterras. Voor de privacy en rust is het gewenst om het stijppunt westelijker te maken, verder weg van de slaapkamer. Het is ook gewenst om geen galerij of balkon of andere toegankelijke buitenruimte binnen 5 meter van de perceelsgrens te maken om ongewenste inkijk / afname privacy van bovenaf op de slaapkamer en achtertuin van ons perceel te voorkomen. De

verbeelding moet aangepast worden dusdanig dat galerijen en balkons zijn uitgesloten op minder dan 5 meter afstand van de zijdelings perceelsgrens.

12. De beste oplossing is een grondgebonden woning naast het perceel van indiener en 12 gestapelde woningen aan de zijde van de Haven Oost. Dat past stedenbouwkundig veel beter in het straatbeeld en heeft minder nadelige invloed dan het huidige plan met 18 gestapelde woningen.

Aanpassing van het bouwplan en afstemming met indieners zienswijzen.

De ingediende zienswijzen gaven aanleiding om de initiatiefnemer te vragen het eigen plan nog een kritisch te beoordelen, met indieners van zienswijzen in gesprek te gaan en te komen met een aangepast voorstel. Dit heeft geleid tot een aangepast plan met niet 18, maar 16 appartementen. Ook wordt het hoofdgebouw verder van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd, op een afstand van minimaal 3 meter.

In reactie op het aangepaste plan hebben de indieners aangegeven positief te zijn over de gedane aanpassingen, maar de zienswijze te handhaven. Reden hiervoor is dat niet het concrete bouwplan nu voorligt, maar een aanpassing van het bestemmingsplan met de daarin opgenomen bouwmogelijkheden. Daarnaast herhaalt men dat het in de zienswijze ook ging over de lage parkeernorm en daarmee de parkeeroverlast voor de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit van de ruimtelijkheid van de hoek Hardenbergerweg – het oude lint – met de Haven.

Gemeentelijke reactie

Een ruimtelijke ontwikkeling in bestaand woongebied heeft altijd een zekere impact op de omgeving. De wens van de indieners van zienswijzen om op deze locatie een ander plan te ontwikkelen is helder. Een bestemmingsplan is echter het resultaat van een belangenafweging, waarbij ook het belang van de initiatiefnemer om een haalbaar bouwplan te ontwikkelen en het algemeen belang voor een goede ruimtelijke ordening een rol spelen.

Met de voorgestelde aanpassingen heeft de initiatiefnemer er blijk van gegeven de belangen van omwonenden serieus te nemen en bereid te zijn tot ingrijpende wijzigingen. Deze wijzigingen worden ook verwerkt in het bestemmingsplan, wat tot uitdrukking komt in een aanpassing van de omvang en situering van het bouwvlak en het beperken van het maximum aantal woningen tot 16.

Wij zien geen aanleiding voor verdere beperking in aantal appartementen of omvang van bebouwing. De bebouwing komt aan de zijde van de Hardenbergerweg in lijn te liggen met de bestaande woningen. Ruimtelijk vinden wij dit passend voor deze locatie. Ook hoeft een bouwplan qua woningtype en bouwstijl niet gelijk te zijn aan omliggende bebouwing. Een appartementengebouw is op deze locatie ruimtelijk (ook) goed inpasbaar.

De constatering dat de afstand tussen het plangebied en molen De Lelie kleiner is dan de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde 180 meter is juist. Dit wordt hersteld in de toelichting. De

molenbiotoop vormt echter geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Voorafgaand aan de procedure is het plan voorgelegd aan Stichting Ommer Molens. Deze stichting heeft geen bezwaren tegen het voorgestelde bouwplan.

In de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat een bouwplan moet voldoen aan de parkeernormennota. Dit is dus een toetsingscriterium bij de later aan te vragen omgevingsvergunning.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een parkeerberekening opgenomen om te onderbouwen dat het plan aan de parkeernormen kan voldoen en op dit punt dus uitvoerbaar is. De genoemde parkeernorm van 0,6 is in het ontwerpbestemmingsplan niet op alle appartementen toegepast, maar alleen op de studio's. Overigens is deze berekening inmiddels achterhaald en herzien. Het bouwplan is immers bijgesteld van 18 naar 16 appartementen en de CROW-normen, waarmee in de nota parkeernormen een koppeling is gelegd, zijn gedurende de procedure ook gewijzigd. Op basis van de huidige normering is voor sociale huurappartementen minimaal 0,8 parkeerplaats per woning nodig, wat neerkomt op 12,8 parkeerplaats. Initiatiefnemer is nog steeds voornemens om er 16 te realiseren. Een definitieve beoordeling vindt zoals gezegd plaats aan de hand van een aanvraag omgevingsvergunning.

Alle belangen tegen elkaar afwegend komen wij tot de conclusie dat het voorliggende plan een passende ontwikkeling is voor deze locatie. Van een onevenredig nadelige effecten is geen sprake.

III Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp:

Toelichting:

- In paragraaf 1.4.2 is de afstand tussen molen De Lelie en het plangebied gecorrigeerd.
- In paragraaf 2.3.3 is de onderbouwing voor het parkeren geactualiseerd.
- In paragraaf 8.1.4 is nader ingegaan op de afstemming die heeft plaatsgevonden met Stichting Ommer Molens.
- Diverse afbeeldingen zijn aangepast aan de huidige inzichten van het bouwplan.

Verbeelding:

- De situering en omvang van het bouwvlak zijn aangepast, waarbij het bouwvlak is verkleind.
- Er is diversiteit in de maximale bouwhoogte aangebracht. Hierdoor worden de bouw mogelijkheden concreter begrensd.
- Het maximum aantal woningen is aangepast van 18 naar 16.