



# Notitie

**NOTA ZIENSWIJZEN  
BESTEMMINGSPLAN  
WONEN HAVENGEBIED WEST OMMEN  
GEMEENTE OMMEN**  
29 november 2012

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke  
denkers

**wissing**

## **Nota Zienswijzen**

### **Bestemmingsplan “WONEN HAVENGEBIED WEST OMMEN”**

Ter visie gelegen van 19 juli 2012 tot en met 29 augustus 2012

Datum: 8 oktober 2012, gewijzigd 5 november 2012

Kenmerk: Intern\8824

### **Inhoudsopgave**

1.	INLEIDING .....	3
2.	ZIENSWIJZEN .....	4
3.	WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN.....	8

# **1. INLEIDING**

## **1.1 Inleiding**

Van donderdag 19 juli 2012 tot en met woensdag 29 augustus 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Havengebied West Ommen" gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Havengebied West Ommen" van de gemeente Ommen. Van deze gelegenheid hebben vijf (rechts)personen gebruik gemaakt.

In de digitale versie van de Nota Zienswijzen die op de website van de gemeente en de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl wordt gepubliceerd zijn conform de Wbp (Wet bescherming persoonsgegevens) de indieners van de zienswijzen (reclamanten) geanonimiseerd en genummerd.

De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk. De ontvankelijke zienswijzen zullen in het navolgende hoofdstuk worden samengevat en van een reactie voorzien. Tevens zal worden aangegeven of de zienswijze zal leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De gewenste aanpassingen naar aanleiding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure zullen worden verwerkt in het uiteindelijke bestemmingsplan "Wonen Havengebied West Ommen".

## **1.2 Leeswijzer**

Deze Nota Zienswijzen is als volgt opgebouwd. De ingekomen zienswijzen worden puntsgewijs behandeld in hoofdstuk 2, gevolgd door een conclusie of deze zienswijzen (op onderdelen) hebben geleid tot aanpassing van het plan. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan nog eens kort samengevat.

## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1 Ontvankelijkheid

Zienswijzen, die binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan - van 19 juli 2012 tot en met 29 augustus 2012 - zijn ingediend, zijn ontvankelijk. Aangezien de 5 ingediende zienswijzen, zowel de 3 schriftelijke als de 2 mondelinge die zijn vastgelegd op schrift in een verslag, allen binnen de termijn van terinzagelegging zijn ingekomen, en ook verder voldoen aan de wettelijke eisen, zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

### 2.2 Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

**Reclamanten** : 1  
**Datum** : 10 – 08 – 2012  
**Datum ontvangst** : 12 – 08 – 2012

#### *Samenvatting reactie:*

- a. De reclamanten voelen zich door de mogelijke ontwikkeling van het Havengebied West bedreigt in hun bedrijfsvoering ter plaatse van de Haven West 23 te Ommen. Het gaat hier om een aannemersbedrijf.

#### *Reactie gemeente:*

- a. De gemeente streeft naar een kwaliteitsverbetering van het Havengebied West waarbij de oorspronkelijke industrie functie van het gebied wordt getransformeerd naar wonen. Het aannemersbedrijf van reclamanten past niet in dit streven. De onderhandelingen met reclamanten omtrent aankoop van hun perceel in het westelijk havengebied zijn onlangs afgerond en de eigendom zal aan de gemeente worden overgedragen. De hiertoe opgestelde koopakte is op 5 oktober 2012 gepasseerd. Deze omstandigheid leidt ertoe dat deze zienswijze van reclamanten, inmiddels achterhaald is, nu hun gronden inmiddels zijn verkocht aan de gemeente.

#### *Conclusie*

Gelet op het voorgaande is de zienswijze van reclamanten ongegrond en leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

**Reclamanten** : 2  
**Datum** : 06 - 08 - 2012  
**Datum ontvangst** : 14 - 08 - 2012

#### *Samenvatting reactie:*

- a. De reclamantengeven aan dat ze betrokken zijn geweest bij eerdere besprekingen en dat destijds is aangegeven dat er geen ramen aangebracht zouden worden in de te plaatsen bouwwerken. Dit ten behoeve van de privacy van de reclamanten. De reclamanten willen er op gerust zijn dat er geen vensters worden aangebracht die vanaf een verdieping direct zicht geven op het achtererf van de reclamanten.
- b. De reclamantengeven aan dat de gemeente hen op een tamelijk passieve manier op de hoogte heeft gebracht van het ontwerpbestemmingsplan (via de krant).
- c. De reclamanten informeren naar de mogelijkheden met betrekking tot planschade.

#### *Reactie gemeente:*

- a. De grens tussen het perceel van de reclamanten en de nieuw te bouwen woonbuurt wordt afgeschermd met een nieuw te realiseren uniforme erfafscheiding van 2 m hoog. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt zal daarnaast worden voldaan aan de wettelijke eisen die aan privacy worden gesteld.
- b. De gemeente heeft bij de publicatie van het ontwerpplan voldaan aan de wettelijke vereisten op dat gebied. Zo is de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan vooraf gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Het Vechtdal Centraal en in de Staatscourant. Voorts zijn de stukken langs digitale weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op de landelijk

voorziening ruimtelijke plannen.nl. De gemeente is dan ook van mening dat reclamanten voldoende zijn geïnformeerd over het bestemmingsplan.

- c. Indien reclamanten van mening zijn dat planschade wordt geleden door de ruimtelijke ontwikkeling, dan staat het vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Reclamanten moeten hun aanvraag om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders binnen 5 jaar na de ter visielegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Gelet op het voor het voorgaande is de zienswijze van reclamanten ongegrond en leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

**Reclamant** : 3  
**Datum** : 29 – 08 - 2012  
**Datum ontvangst** : 30 – 08 - 2012

#### *Samenvatting reactie:*

- a. De reclamant geeft aan bij de verdere uitwerking van het (stedenbouwkundige) plan rekening te houden met de geluidsemissie van het nieuwe verenigingsgebouw op de hoek Strangenweg / Haven Oost op de nieuwe woningen, en de geluidsemissie op het verenigingsgebouw.
- b. De reclamant geeft aan dat een bepaalde beeldkwaliteit en bouwkundige invulling bepalend zijn voor de financiële haalbaarheid van het nieuwe verenigingsgebouw. De reclamant vraagt de gemeente mee te denken dusdanig dat dit niet leidt tot nadelige financiële consequenties.
- c. De reclamant vraagt om rekening te houden met een verharde ontsluiting ten behoeve van het verenigingsgebouw. Deze ontsluiting zal gedeeltelijk over de gastransport leiding lopen en hiervoor dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

#### *Reactie gemeente:*

- a. In de uitwerking van het stedenbouwkundige plan wordt hier rekening mee gehouden. Volgens de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' heeft een muziekschool en ook een concertgebouw milieucategorie 2. Als Richtlijnafstand bij geluid wordt 30 meter gehanteerd. Het nieuw te bouwen verenigingsgebouw wordt waar stedenbouwkundig mogelijk op meer dan 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen gesitueerd. Aandachtspunt is het woonblok van 5 woningen ten zuiden van het verenigingsgebouw. Deze woningen zijn gelegen binnen de zone van 30 meter. Bij de uitwerking van de bouwplannen van het verenigingsgebouw dienen de geluidwerende maatregelen nader te worden **getroffen**, zoals het treffen van bronmaatregelen in de zin van geluidsisolerende maatregelen aan de gevel van het verenigingsgebouw. Daarmee wordt voor de omliggende woningen voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Het verenigingsgebouw zelf is geen geluidgevoelige functie, het aspect geluid speelt hier geen rol. De toelichting zal met betrekking tot dit aspect worden verduidelijkt. **In de regels is dit vastgelegd door middel van een tweetal gebiedsaanduidingen (milieuzone – geluidgevoelige functie uitgesloten in de bestemming Woongebied en milieuzone – geluidbeperkte functie in de bestemming Maatschappelijk) waaraan gebruiksregels zijn gekoppeld en in het geval van de bestemming Maatschappelijk de voorwaardelijke verplichting om geluidbeperkende maatregelen te treffen. Op de gronden met de aanduiding milieuzone – geluidgevoelige functie uitgesloten zijn geen geluidgevoelige functies, zoals wonen, toegestaan.**
- b. De gemeente zal hier bij de definitieve uitwerking rekening mee houden. Uitgangspunt is een financieel haalbaar plan, wat vanuit massa, situering en beeldkwaliteit op een goede manier is geïntegreerd in het stedenbouwkundige plan en met name in het noordelijke woonblok.
- c. De gemeente houdt hier rekening mee. Er zullen meerdere ontsluitingswegen over de gasleiding heen liggen. Hoe de ontsluiting van het verenigingsgebouw komt te liggen wordt duidelijk bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan.

#### *Conclusie*

Gelet op het voorgaande is de zienswijze van reclamant deels gegrond. De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan in die zin dat de toelichting in hoofdstuk 4.4 bedrijven en milieuzonering

wordt aangevuld met een stuk tekst met betrekking tot geluid verenigingsgebouw. **Op de verbeelding worden de twee gebiedsaanduidingen opgenomen en de regels worden aangevuld met de bijbehorende specifieke gebruiksregels voor Maatschappelijk en Woongebied.**

**Reclamant** : 4  
**Datum** : 06 - 08 - 2012  
**Datum ontvangst** : 28 - 08 - 2012

*Samenvatting reactie:*

- a. In het verleden zijn er afspraken gemaakt dat ondernemers grond voor grond konden inruilen. De reclamant stond hier welwillend tegenover, maar heeft al enige tijd niets meer vernomen van de gemeente. De reclamant vraagt zicht af of er nog een oplossing komt van zijn bedrijf aan de Haven Oost 16.
- b. De reclamant geeft aan dat de ontwikkeling het er voor het transportbedrijf aan de Haven Oost 16 niet makkelijker op maakt. Sinds de komst van de Albert Heijn is het kruispunt al flink drukker geworden, deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie volgens de reclamant alleen maar doen verslechteren.
- c. De eerste wagens van het transportbedrijf beginnen rond half 5 's ochtends te rijden, de reclamant geeft aan dat dit problematisch zou kunnen zijn voor de nieuwe bewoners.
- d. De reclamant is van mening dat zijn bedrijf ingekapseld wordt door de realisatie van deze nieuwe woonwijk. De bedrijfsvoering wordt op termijn onmogelijk gemaakt, maar er is nog nooit gesproken over een oplossing of compensatie. De reclamant is van mening nog steeds in gesprek te zijn met gemeente en dat de mogelijkheid om tot een goede oplossing te komen nog steeds bestaat.

*Reactie gemeente:*

- a. De gemeente is nog steeds in gesprek met reclamant over een mogelijke oplossing voor zijn bedrijf aan de Haven Oost 16. Hij is met zijn bedrijf gelegen in het gebied dat wordt aangeduid als de 3e fase Havengebied. Het ligt in de bedoeling ook dit gebied op de lange termijn tot woongebied te ontwikkelen. Op dit moment is dat echter nog niet aan de orde en het nu voorliggende bestemmingsplan voor het woongebied Haven West vormt dan ook geen directe bedreiging voor de bedrijfsvoering van reclamant.
- b. Aan de Haven Oost heeft de gemeente in de afgelopen tijd diverse bedrijven aangekocht, zoals constructiebedrijf Krepla, kruidendrogerij Angelica, garagebedrijf Van Leussen en garagebedrijf Dunnewind. De bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven zijn beëindigd evenals hun transportbewegingen. Gelet op het voorgaande is de gemeente van mening dat de verkeerssituatie ter plaatse, ook als gevolg van de nieuwe woonontwikkeling in Haven West niet onevenredig verslechtert.
- c. Volgens de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' valt het transportbedrijf op de Haven Oost 16 in milieucategorie 3.1 (sbi-code 494). De afstand met betrekking tot geluid bij deze milieucategorie is 50 meter. De afstand vanaf de perceelsgrens naar de bestemmingsgrens van woongebied is 80 meter. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen een goed leefklimaat worden gegarandeerd. Andersom wordt het bedrijf ook niet in haar bedrijfsvoering beperkt. Dit aspect zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden verduidelijkt.
- d. De gemeente is nog steeds in gesprek met reclamant en de inspanningen zijn er ook opgericht om op termijn tot een aanvaardbare oplossing voor het bedrijf van reclamant te komen. Dit mede gelet op de door de gemeente gewenste toekomstige ontwikkeling van fase 3 Havengebied. Op dit moment, waarbij sprake is van een woningbouwontwikkeling op geruime afstand van circa 80 m t.o.v. het bedrijf van reclamant, kan niet worden gesteld dat het bedrijf van reclamant wordt ingekapseld door de realisatie van het bestemmingsplan Wonen Havengebied West.

*Conclusie*

Gelet op het voorgaande is de zienswijze van reclamant deels gegrond. De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan in die zin dat de toelichting in hoofdstuk 4.4 bedrijven en milieuzonering wordt aangevuld met een stuk tekst m.b.t. het bedrijf van reclamant aan de Haven Oost 16.

**Reclamant** : 5  
**Datum** : 25 – 08 - 2012  
**Datum ontvangst** : 28 – 08 - 2012

*Samenvatting reactie:*

- a. De reclamant geeft aan dat niet duidelijk is wat de gevolgen zijn voor het verkeer op het Molenpad, met name bestaat onduidelijkheid hoeveel toekomstige bewoners het Molenpad gaan gebruiken als ontsluitingsweg. De reclamant geeft aan dat hiervoor geen ruimte is op het Molenpad.
- b. In paragraaf 4.2.2 wordt gemeld dat het op het eerste gezicht niet mogelijk lijkt om maatregelen te nemen om de geluidbelasting te verlagen en het treffen van maatregelen financieel niet haalbaar is. De reclamant geeft aan dat er voldoende mogelijkheden zijn om de geluidbelasting te beperken, ook met beperkte financiële middelen. Dit kan door de maximum snelheid te verlagen van 50km/u naar 30 km/u en door het Molenpad af te sluiten voor doorgaand (gemotoriseerd) verkeer van en naar het nieuwe woongebied.
- c. Voorts geeft de reclamant dat het onduidelijk is hoe de ontsluiting aan het einde van het Molenpad zal zijn. Momenteel kan zowel links als rechts worden afgeslagen, door dit naar alleen rechts te beperken kan de geluidsoverlast aan het molenpad verder beperkt worden.

*Reactie gemeente:*

- a. Het Molenpad zal niet worden gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt, zie paragraaf 2.3.3 van de toelichting. De ontsluiting vindt plaats via Haven Oost met ontsluitingsstraten naar de parkeerhoven in de woonblokken. Slechts enkele woningen zullen worden ontsloten via het Molenpad. Hier biedt het Molenpad voldoende ruimte voor. Het Molenpad kan daarnaast alleen als calamiteitsroute voor de brandweer worden gebruikt.
- b. De Julianastraat en de Schurinkstraat vormen een belangrijke doorgaande verkeersverbinding door de kern Ommen. De Schurinkstraat heeft dus een doorgaand verkeerskarakter en is geen verblijfsgebied. De snelheid van 50 km/h zal dan ook gehandhaafd blijven. Alleen een verblijfsgebied zoals een woonbuurt kan als 30 km/h-zone worden bestemd. De ontsluitingsstraten in de nieuwe woonbuurt Havengebied West worden wel ingericht als 30 km/h-zone. Het Molenpad behoort formeel tot een 30 km/uur zone. Hieraan ligt een verkeersbesluit ten grondslag. Echter dit is abusievelijk niet terug te zien in de bebording. In het inrichtingsplan openbare ruimte zullen de fysieke maatregelen voor verkeer verder worden uitgewerkt. Het Molenpad zal niet worden afgesloten van gemotoriseerd verkeer. Zie ook beantwoording onder a.
- c. Aan het einde van het Molenpad, nabij de huidige aansluiting op de Haven West, zal het gemotoriseerd verkeer alleen nog maar rechts af kunnen slaan richting de Harderbergerweg. Links afslaan is in het nieuwe plan voor gemotoriseerd verkeer niet meer mogelijk. Door de onttrekking van de Haven West aan het openbaar verkeer, zal het Molenpad in de toekomst alleen nog maar ontsluiten op de Hardenbergerweg. Zo er al sprake is van geluidsoverlast op het Molenpad zal deze door enerzijds effectuering van het reeds formeel besloten 30 km/u gebied middels bebording en anderzijds door onttrekking van de Haven West aan het openbaar verkeer worden beperkt.

*Conclusie*

Gelet op het voorgaande is de zienswijze van reclamant deels gegrond. De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan in die zin dat de toelichting in hoofdstuk 2.3.3 Verkeer wordt verduidelijkt met een stuk tekst m.b.t. de ontsluiting van het woongebied op het Molenpad en de verkeerssituatie van het Molenpad.

### 3. WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

#### 3.1 Wijzigingen uit zienswijzen

De ingekomen zienswijzen leiden tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:

#### Toelichting

Aan de toelichting zijn de volgende passages toegevoegd:

1. In hoofdstuk 7 wordt paragraaf 7.3 als volgt gewijzigd:

##### 7.3 Zienswijzen

*In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan "Wonen Havengebied West Ommen" met ingang van 19 juli 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging van het ontwerpplan hebben 5 (rechts)personen een zienswijze ingediend. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend, en 2 mondelinge zienswijzen die in een verslag schriftelijk zijn vastgelegd. Deze zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen samengevat weergegeven en door de gemeente beoordeeld. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpplan. De Nota Zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Wonen Havengebied West Ommen en is als separaat document bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.*

2. Aan hoofdstuk 7 wordt een paragraaf toegevoegd:

##### 7.4 Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

In deze paragraaf wordt zowel de aanpassing van de toelichting n.a.v. de zienswijzen als n.a.v. de onderstaande ambtshalve wijzigingen van de verbeelding kort toegelicht.

3. Hoofdstuk 4.4 Bedrijven en milieuzonering:

##### 4.4.2 Onderzoek Bedrijven en milieuzonering

Deze paragraaf is aangevuld met een stuk tekst met betrekking tot het geluid van het verenigingsgebouw.

*Volgens de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' heeft een muziekschool en ook een concertgebouw milieucategorie 2. Als Richtlijnafstand bij geluid wordt 30 meter gehanteerd. Het nieuw te bouwen verenigingsgebouw wordt waar stedenbouwkundig mogelijk op meer dan 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen gesitueerd. Aandachtspunt is het woonblok van 5 woningen ten zuiden van het verenigingsgebouw. Deze woningen zijn gelegen binnen de zone van 30 meter. Bij de uitwerking van de bouwplannen van het verenigingsgebouw dienen de geluidwerende maatregelen nader te worden onderzocht, zoals het treffen van bronmaatregelen in de zin van geluidsisolerende maatregelen aan de gevel van het verenigingsgebouw. Daarmee wordt voor de omliggende woningen voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Het verenigingsgebouw zelf is geen geluidgevoelige functie, het aspect geluid speelt hier geen rol*

4. Hoofdstuk 4.4 Bedrijven en milieuzonering:

##### 4.4.2 Onderzoek Bedrijven en milieuzonering

Deze paragraaf is aangevuld met een stuk tekst met betrekking tot het bedrijf van reclamant aan de Haven Oost 16.

*Volgens de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' valt het transportbedrijf op de Haven Oost 16 in milieucategorie 3.1 (sbi-code 494). De afstand met betrekking tot geluid bij deze milieucategorie is 50 meter. De afstand vanaf de perceelsgrens naar de bestemmingsgrens van woongebied is 80 meter. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen een goed leefklimaat worden gegarandeerd. Andersom wordt het bedrijf ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt.*

5. Hoofdstuk 2.3.Toekomstige situatie:

##### 2.3.3 Verkeer

Deze paragraaf wordt verduidelijkt met een stuk tekst m.b.t. de ontsluiting van het woongebied op het Molenpad. Aan de eerste alinea van de paragraaf is onderstaande tekst toegevoegd:

*De meest zuidelijk gelegen woningen zullen worden ontsloten via het Molenpad. Het gaat hierbij slechts om enkele woningen, het Molenpad biedt daar voldoende ruimte voor. Aan het einde van het Molenpad, nabij de huidige aansluiting op de Haven West, zal het gemotoriseerd verkeer alleen nog*



maar rechts af kunnen slaan richting de Harderbergerweg. Links afslaan is in het nieuwe plan voor gemotoriseerd verkeer niet meer mogelijk. Door de onttrekking van de Haven West aan het openbaar verkeer, zal het Molenpad in de toekomst alleen nog maar ontsluiten op de Harderbergerweg.

## Regels

**In de regels zijn gebruiksregels opgenomen in de bestemmingen Maatschappelijk en Woongebied en in het geval van de bestemming Maatschappelijk tevens de voorwaardelijke verplichting om geluidbeperkende maatregelen te treffen. Op de gronden met de aanduiding milieuzone – geluidgevoelige functie uitgesloten zijn geen geluidgevoelige functies, zoals wonen, toegestaan.**

### **Maatschappelijk:**

#### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

**Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geluidbeperkende functie' is het gebruik van de gronden en bouwwerken slechts toegestaan als de geluidbelasting vanwege de maatschappelijke voorzieningen, van de gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen, niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere waarde.**

### **Woongebied:**

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

**Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidgevoelige functie uitgesloten' zijn geluidgevoelige functies, zoals wonen, niet toegestaan.**

## Verbeelding

**Op de verbeelding zijn een tweetal gebiedsaanduidingen (milieuzone – geluidgevoelige functie uitgesloten in de bestemming Woongebied en milieuzone – geluidbeperkte functie in de bestemming Maatschappelijk) opgenomen.**

## 3.2 Ambtshalve wijzigingen

Voorts zijn er ambtshalve de volgende wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan aangebracht:

## Toelichting

### 1. Hoofdstuk 2.3 Toekomstige situatie

Omdat de schetsverkeveling is uitgewerkt in een voorlopig stedenbouwkundig plan is hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan geactualiseerd.

In hoofdstuk 2.3 toekomstige situatie is de eerste alinea vervangen door onderstaande tekst:

*De verschillende randen vormen de kaders van het gebied en die hebben bepaald hoe het plan eruit ziet. Daarnaast is de sfeer en de maat en schaal van het historische hart van Ommen de belangrijkste referentie voor het Havengebied. Daarnaast wordt een plan gemaakt waarbinnen comfortabel gewoond kan worden en waar dus ook voldoende parkeren aanwezig is op korte afstand van de woning.*

*Belangrijk element in de planstructuur is hoogte. Niet alleen is er sprake van beperking in hoogte ten gevolge van de molen(biotoop), maar het terrein kent ook een fors hoogteverschil. De Schurinkstraat ligt circa 1,80 meter lager dan de Haven Oost en dit hoogteverschil moet op goede wijze worden opgevangen. Om dit te realiseren worden keermuren aangebracht tussen de bebouwing aan de Schurinkstraat en de rest van het plangebied. Uitzondering is het bouwblok aan de Strangeweg. Zowel het groengebied, tussen dit bouwblok en de rest van het plan, als het interne parkeerhof zullen onder een helling liggen en zodoende het hoogteverschil vloeiend overbruggen. De bebouwing in dit bouwblok zal in hoogte stapsgewijs meelopen. Tussen het groengebied en (het trottoir voor) de zuidelijke bouwblokken wordt eveneens een keermuur aangebracht*

In hoofdstuk 2.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur Havengebied is figuur 2.1 schetsverkeveling vervangen door de planstructuur. Figuur 2.2 verkeveling Havengebied West (indicatief) is aan de paragraaf toegevoegd. De tekst is in de betreffende paragraaf vervangen door onderstaande tekst:

### **Haven**

*De oude haven vormt een belangrijke structuurdrager voor het nieuwe Havengebied. De haven wordt in het plan vormgegeven als groen element omzoomd door een eenvoudige betonnen kaderand. In de haven zelf zal het water niet worden teruggebracht, maar wordt een combinatie van wadi's en extensief beheerd groen met gemaaide paden.*

*De lineaire structuur van de haven wordt begeleidt door een doorgaande route (voor langzaam verkeer en aanwonende) en de aanliggende bebouwing. Het uitgangspunt voor de bebouwing is de sfeer van de haven en een levendig en gevarieerd beeld.*

*Bijzonder element aan de haven is het Verenigingsgebouw (zie ook Strangeweg). Door zijn volume en functie wijkt dit gebouw af van de aangrenzende woningbouw.*

### **Schurinkstraat**

*De Schurinkstraat is een historisch lint dat naar de kern van Ommen loopt. De nieuwe bebouwing sluit aan op de karakteristiek van bebouwing langs deze weg. Ze is wat lossier van opzet dan in de rest van het havengebied en is voorzien van een voortuin. Naar de aansluiting met de Strangeweg toe verdicht de bebouwing tot een korte rij en op de hoek komt een kleinschalig appartementengebouw.*

*De aansluiting op de Strangeweg zal worden vormgegeven als rotonde. De appartementen vormen een hoogteaccent aan deze hoek en maakt ook de overgang naar grotere volumes aan de Strangeweg. Voor de doorstroming is het wenselijk om het eerste stuk vanaf de rotonde geen aansluitingen (en dus ook geen oprijlanen) te maken op de Schurinkstraat. De parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen en de aansluitende rijwoningen liggen daarom in het parkeerhof achter de woningen. De twee-onder-één-kapwoningen krijgen wel een toegang voor de auto rechtstreeks op de Schurinkstraat.*

### **Strangeweg**

*Langs de Strangeweg staan, vooral aan de overzijde en aan oostzijde van het plangebied grotere volumes. In aansluiting hierop staan in het plangebied aan deze weg het appartementengebouw (op de hoek met de Schurinkstraat) en het Verenigingsgebouw (op de hoek met de haven). Net als het appartementengebouw accentueert het Verenigingsgebouw de hoek van twee doorgaande wegen en vormt het de overgang naar de woningen erachter. De bijzondere functie van het gebouw was de aanleiding om het op deze prominente plek te plaatsen. Door de naar voren geschoven ligging ten opzichte van de woonbebouwing aan de haven en door het volume vormt het verenigingsgebouw een accent in het havengebied. In architectuur gaat het een relatie aan met de rest van de bebouwing.*

### **Molen**

*De molen ligt net buiten het plangebied aan de zuidwest kant en is van grote invloed op het plangebied. Om te garanderen dat de wieken voldoende wind vangen zijn er restricties aan de bouwhoogte in de buurt van de molen (molenbuitoopt). Bij de hoogte van alle gebouwen in het plangebied is rekening gehouden met de beperkingen die de Molenbuitoopt geeft. Daarnaast is de molen zelf een bijzonder en cultuurhistorisch waardevol gebouw, dat bovendien door zijn hoogte goed zichtbaar is. Door aan de voet van de molen een pittoresk molenplein te maken wordt er een waardevolle openbare ruimte aan het plan toegevoegd en krijgt de molen zijn verdiende plek.*

### **Binnengebied**

*Binnen de randen van het plangebied ligt een woongebied met een intieme sfeer. Dit is vormgegeven door middel van een aantal groene woonhoven haaks op de haven. Ieder hof heeft een uniforme en intieme sfeer die per hof kan verschillen. De architectuur van de hoven sluit aan bij die van de bebouwing langs de haven, maar heeft in het hof meer samenhang. Dit wordt bereikt door per hof uit te gaan van eenheid in kleurstelling. De openbare ruimte in de hoven kunnen door de inrichting per ruimte van sfeer verschillen.*

*De hoven zijn autovrij/luw en functioneren als gezamenlijke openbare ruimte voor de aanliggende woningen.*

## **2. Hoofdstuk 3.1 Rijksbeleid**

Op 1 oktober 2012 is de AMvB Ruimte (Barro) aangevuld met een aantal onderwerpen. Paragraaf 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is hierop aangepast en de nieuwe onderwerpen zijn nu opgenomen;

*Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegd, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de*

basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Het Barro is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden, niet alle onderwerpen uit het ontwerp waren hierin opgenomen. Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld en volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en spoorwegen, Elektriciteitsvoorzieningen, EHS, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit is de volgende wijziging: Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

### 3. Hoofdstuk 4.3 Bodem

De bodemparagraaf, paragraaf 4.3, is op enkele punten aangescherpt. De inleidende tekst is verduidelijkt. De eerste alinea is met de volgende tekst aangevuld:

*Vervolgens zijn in 2007 op een aantal locaties verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Dit betreffen de locaties die verdacht waren voor bodemverontreiniging en waarvoor toestemming was voor het uitvoeren van veldwerk. Er is gekozen voor deze fasering, zodat in een zo vroeg mogelijk stadium een duidelijk beeld kon worden verkregen van de locaties, die mogelijk vanuit milieuhygiënische oogpunt een belemmering voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure zouden kunnen vormen.*

Daarnaast zijn de conclusies met betrekking tot deelonderzoek 1,2, 4 en 5 verduidelijkt. De aangepaste conclusies luiden nu als volgt:

1. *Schurinkstraat 40: In het verkennende bodemonderzoek is geconcludeerd dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Aanleiding van het aanvullende onderzoek was een PAK-verhoging in een mengmonster. Uit het aanvullende onderzoek (Aveco de Bondt, maart 2007, referentie: R-HTI/0013) blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK.. Wel is geconcludeerd dat de vastgestelde bodemkwaliteit geen risico's voor de volksgezondheid en /of milieu veroorzaakt. De grond wordt derhalve geschikt geacht voor een bestemmingsplanwijziging. De bedrijfsactiviteiten zijn al enkele jaren geleden beëindigd en daardoor heeft er geen verandering opgetreden;*
2. *Schurinkstraat 36: Ter plaatse van de Schurinkstraat 36 heeft een onderzoek plaatsgevonden waarbij zeer lokaal verontreinigingen zijn aangetroffen. (Eco Reest BV, 9-7-2007, opdrachtnr: 070605/v2). Op het achterterrein zijn plaatselijk sterke verhogingen (boven interventiewaarde) aangetroffen die nog niet zijn gesaneerd. Derhalve zijn bij het bouwrijp maken sanerende maatregelen noodzakelijk. Er worden echter geen verhoogde risico's op de volksgezondheid verwacht, en nader onderzoek wordt ook niet noodzakelijk geacht. Het gehele onderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd;*
3. *Niet aangepast*
4. *Haven West 15-16: Er is destijds geen verkennend onderzoek op dit perceel uitgevoerd omdat op deze locatie in 2003 reeds een bodemonderzoek is verricht ter plaatse van alle hiervoor verdachte deellocales. Tevens heeft een sanering plaatsgevonden ter plaatse van enkele deellocales (29.1 en 29.2) waarbij (nagenoeg) geen bodemverontreiniging is aangetoond. Deze locatie is nog steeds in gebruik als gemeentewerf en het onderzoek is ouder dan 5 jaar. Op deze locatie zal een eindsituatieonderzoek moeten plaatsvinden bij beëindiging van de activiteiten. Enerzijds in verband met het Activiteitenbesluit en anderzijds omdat er na 2004 er bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd;*
5. *Gedempte Haven: naast dat dit gedeelte van het plangebied niet van functie wijzigt (Groen) en daardoor een bodemonderzoek en –sanering niet noodzakelijk is. Deze bodem is onderzocht in*

2007. (referentie R-HTI/0019). Destijds bleek dat het dempingmateriaal nagenoeg schoon was (een keer overschrijding van nikkel) en de sliblaag licht verontreinigd is;

#### 6. Niet aangepast

De conclusie in paragraaf 4.3.4 is als volgt aangescherpt:

*Ter plaatse van het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd, waarvan enkele dateren uit 2007. Omdat de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied, al geruime tijd zijn beëindigd, behalve ter plaatse van Haven West 15 -16, zijn deze conclusies echter nog steeds van toepassing. Bij deelgebied 2 en 3 zijn bij de bodemwerkzaamheden sanerende werkzaamheden nodig. Voor de asbestverontreiniging in het deelgebied 3 is de provincie bevoegd gezag. Deelgebied 6 dient de vrijkomende grond op dezelfde locatie te worden hergebruikt en deelgebied 4 dient te worden onderzocht. Voor het overige vormt het aspect bodem geen belemmering voor de woningbouwplannen.*

#### 4. Hoofdstuk 4.8 Flora en Fauna

Op 5 oktober 2012 is de natuurtoets Havengebied West, Ommen geactualiseerd en aangevuld met het nadere onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en de huismus. Paragraaf 4.8.3 Onderzoek is aangetroffen en te verwachten soorten aangevuld met onderstaande tekst:

##### **Vleermuizen**

*Tijdens het dagbezoek is op basis van een visuele inspectie geconcludeerd dat meerdere te slopen panden locaties herbergen die geschikt zijn als (vaste) verblijfplaatsen voor vleermuizen. Tijdens het nachtelijk onderzoek zijn twee verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis aangetroffen. De ene verblijfplaats betreft een zomerverblijf en de andere een paarverblijf. De aanwezigheid van een paarverblijf duidt vaak op de aanwezigheid van een winterverblijf van (één of enkele) vleermuizen. Van de aangetroffen verblijfplaatsen wordt alleen de paar- (en winter)verblijfplaats beschouwd als vaste verblijfplaats en is zodoende jaarrond beschermd, de zomerverblijfplaats is niet jaarrond beschermd.*

*Als gevolg van het slopen van de bebouwing verdwijnen vermoedelijk beide verblijfplaatsen. Gezien de ligging van het plangebied in de directe omgeving van een woonwijk, wordt verwacht dat aldaar uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn. Daarnaast zal, mits mitigerende maatregelen worden getroffen, het plangebied zelf –na herontwikkeling- weer geschikt zijn als leefgebied voor Gewone dwergvleermuis. Deze maatregelen dienen te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst Regelingen in de vorm van een ontheffingsaanvraag. Enkele belangrijke en verplichte mitigerende maatregelen zijn weergegeven onder de kop vervolgstappen en mitigerende maatregelen.*

##### **Huismus**

*In het plangebied zijn vijf panden aanwezig met geschikte broedmogelijkheden voor Huismus. In drie van deze panden zijn in totaal zeven broedparen van Huismus waargenomen. Als gevolg van de sloop van de bebouwing zal broedgelegenheid voor deze zeven paar Huismussen verdwijnen. Hoewel in de omgeving meerdere voor Huismus geschikt panden aanwezig zijn, wordt verwacht dat deze reeds bezet zijn door andere Huismussen en er dus geen uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.*

*Voor het verwijderen van de broedplaatsen is het noodzakelijk aanvullende mitigerende maatregelen te nemen om de functionele leefomgeving permanent te garanderen. Deze maatregelen dienen te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst regelingen in de vorm van een ontheffingsaanvraag (zie ook kop 'Vulgstappen en mitigerende maatregelen'). Enkele belangrijke en verplichte mitigerende maatregelen zijn in deze situatie: het realiseren van alternatieve broed- en slaapplekken voorafgaand aan de sloop van de bebouwing en in de nieuwbouw en het slopen van de panden buiten het broedseizoen van Huismus (dus in de periode 1 september – 1 maart).*

##### **Gierzwaluw**

*Voor de zomervogel Gierzwaluw is in vier panden geschikt broedbiotoop aanwezig. Tijdens het veldonderzoek is in één van deze panden (Haven West 13) een broedlocatie vastgesteld. Als gevolg van het slopen van het betreffende pand zal één broedlocatie van Gierzwaluw verdwijnen. In de directe omgeving zijn geen alternatieve broedlocaties voor de soort aanwezig en is het noodzakelijk aanvullende maatregelen te nemen. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst regelingen in de vorm van een*

ontheffingsaanvraag (zie ook kop 'Vervolgstappen en mitigerende maatregelen'). De belangrijkste mitigerende maatregelen zijn het slopen van het pand buiten het broedseizoen van Gierzwaluw (dus is in de periode 1 augustus tot en met 1 mei) en het realiseren van vervangende nestgelegenheden.

### **Overige broedvogels**

In het plangebied zijn verder algemeen voorkomende broedvogels zoals Spreeuw, Kauw, Witte kwikstaart, Vink, Winterkoning, Merel en Houtduif aangetroffen en/of te verwachten. Alle broedvogels zijn gedurende hun broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Voor de meeste van de aanwezige soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Wanneer in de periode tussen half juli en half november gestart wordt met de werkzaamheden is het van belang om na te gaan of bewoonde nesten van Houtduif aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de plannen, de Houtduif kan namelijk broeden tot half november.

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen zijn geactualiseerd:

- Het strippen en slopen van gebouwen met verblijfplaatsen dient plaats te vinden in de minst kwetsbare periode voor vleermuizen (globaal betreffen dat de maanden oktober – half november en april);
- Voorafgaand aan de sloop van bebouwing met verblijfplaatsen dient deze bebouwing ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning door vleermuizen. Dit ongeschikt maken vindt minimaal een week vóór de sloop plaats bij voldoende hoge temperaturen;
- Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop wordt een controle uitgevoerd om vast te stellen of er geen vleermuizen (of andere soorten) in het gebouw aanwezig zijn. Worden vleermuizen aangetroffen dan dienen bijvoorbeeld extra tochtgaten gemaakt worden, totdat de dieren uit eigen beweging zijn vertrokken;
- Er dienen vervangende verblijfplaatsen te worden gerealiseerd (zie bijlage III, voor voorbeelden). Deze dienen minimaal drie maanden voorafgaand aan de sloop van de gebouwen gereed te zijn, zodat de vleermuizen kunnen wennen aan de nieuwe verblijfplaats;
- Bovenstaande maatregelen dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen.

Paragraaf 4.8.4 Conclusie is als volgt geactualiseerd:

Ter plaatse van het plangebied hebben meerdere dag- en nachtbezoeken plaatsgevonden. Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er ten behoeve van vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de aanvang van de sloop dient hier een mitigatieplan voor opgesteld te worden. Ook dient er gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met aanwezige nesten of andere vaste rust- en verblijfplaatsen, deze mogen niet verstoord of beschadigd worden.

### **Verbeelding**

- 1 De bestemming 'Maatschappelijk' is iets verkleind n.a.v. de laatste aanpassing van het bouwplan voor het verenigingsgebouw.
- 2 De begrenzing van de bouwaanduiding "gestapeld" binnen de bestemming 'Woongebied' t.b.v. het appartementengebouw is iets aangepast. De aanduiding is rechtgetrokken uit oogpunt van flexibiliteit.
- 3 De grens van de bestemming Woongebied is 4,3 meter opgeschoven in oostelijke richting naar aanleiding van het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp.