

Notitie zienswijzen

Bestemmingsplan Haven Oost



november '21

INHOUD:

Hoofstuk:		Pagina
I:	Overzicht gevolgde procedure	3
II:	Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie	4 t/m 7
III:	Ambtshalve wijzigingen	8 t/m 9
IV:	Conclusie	10

I. Overzicht gevolgte procedure

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 26 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 6 oktober 2021. Eenieder kon een zienswijze indienen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft op de website van de gemeente (www.ommen.nl) als pdf ter inzage gelegen en in gedrukte vorm op het gemeentehuis. Ook via www.ruimtelijkeplannen.nl is het ontwerp bestemmingsplan raadpleegbaar geweest.

Bekendmaking

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad Ommer Nieuws van woensdag 25 augustus 2021, de Staatscourant van 25 augustus 2021 en op de gemeentelijke website (www.ommen.nl).

Zienswijzen

Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen, waarvan twee zienswijzen van dezelfde indiener. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kunnen daarom als tijdig ingediend worden aangemerkt.

Participatie

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is een ontwikkelvisie, nota van uitgangspunten (nvu), beeldkwaliteitsplan (bkp) en inrichtingsplan opgesteld door de gemeente. In de ontwikkelvisie heeft de gemeente haar ambitie vastgesteld voor het gebied Haven Oost. Hierop heeft geen participatie met omwonenden plaatsgevonden, maar is er wel inspraak geweest in de raad. De nvu is vervolgens samen met een stedenbouwkundige bureau en in samenspraak met omwonenden tot stand gekomen. Door de corona periode heeft deze participatie grotendeels digitaal plaatsgevonden. Het bkp en het inrichtingsplan zijn met behulp van digitale werksessies verder uitgewerkt met input vanuit de buurt.

Daarnaast heeft er met een aantal direct aanwonenden één-op-één gesprekken plaatsgevonden, waarop de plannen zijn aangepast.

College- en raadsvoorstel

De ingekomen zienswijzen worden in deze notitie zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie. Daarnaast wordt ingegaan op de ambtshalve wijzigingen. Deze notitie zienswijzen vormt samen met de ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen onderdeel van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie

Er zijn 3 zienswijzen ingediend, waarvan twee van dezelfde indiener. Deze zienswijzen worden hieronder puntsgewijs behandeld. De daarbij opgenomen nummers verwijzen naar het zaaknummer behorende bij de zienswijze. Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens en omdat dit zienswijzeverslag op internet zal worden geplaatst, zijn de zienswijzen daar waar noodzakelijk geanonimiseerd. De nummering correspondeert met de ingekomen reacties, de volledige en ingekomen reacties kunnen op verzoek worden opgevraagd en worden ingezien.

1. Zienswijze 1 (247757)

Samenvatting zienswijze:

Indiener van de zienswijze heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling van Haven Oost. Indiener heeft wel vragen ten aanzien van de 'knip' die is beoogd in de infrastructuur ter hoogte van het voormalig vliegermuseum. Indiener is bang dat de bevoorrading en bereikbaarheid van het bedrijf van de indiener in het geding komt. Ook spreekt indiener zich uit over mogelijke vermindering van bereikbaarheid van molen De Lelie.

Reactie gemeente:

De gemeente begrijpt de bezorgdheid. De knip is een resultaat van het doorvoeren van een ander straatprofiel passend bij de nieuwe functie van de weg. Waar tot op heden de straat Haven Oost een weg is met een breed profiel, geschikt voor bedrijfsmatig verkeer, wordt de weg in het nieuwe plan een woonstraat geschikt voor direct aanwonenden. Om ongewenst Noord-zuid verkeer te voorkomen is een knip opgenomen in de plannen. Voor het realiseren van deze knip zal in een later stadium een verkeersbesluit genomen moeten worden.

Voor de bereikbaarheid van de ondernemingen die nog zijn gelegen aan de zuidkant van Haven Oost moeten aanvullende afspraken gemaakt bij het opstellen van het verkeersbesluit. De bereikbaarheid zal door de knip veranderen, maar daar staat een verbetering van de leefbaarheid van de omwonenden tegenover.

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Zienswijze 2 (249328)

Samenvatting zienswijze:

Dit betreft de eerste zienswijze van de twee zienswijzen die door dezelfde indiener is ingediend.

Ten behoeve van de planontwikkeling Haven Oost zijn gronden verkocht aan naburige percelen. Indiener van de zienswijze voelt zich miskend omdat hij hierin niet betrokken is. De indiener is tegen verlenging van het perceel van Hardenbergerweg 17 omdat de nieuwe achtergrens voor de veranda/terras en voorbij het keukenraam van de woning van de indiener gaat. Daarnaast krijgt indiener te maken met twee burens op deze erfgrens. Indiener is altijd uitgegaan van één nieuwe buur. Indiener doet een voorstel voor nieuwe verdeling van de percelen.

Reactie gemeente:

Gemeente is zich er van bewust dat met de verandering van de bestemming naar wonen het huidige uitzicht over de paardenweide verandert. Hier zullen tuinen gaan ontstaan. Gemeente is van mening dat het niet uitmaakt of dit een enkele tuin is of meerdere tuinen.

De zienswijze richt zich niet op planologische wijzigingsgronden. Volledigheidshalve wordt verwezen naar onderstaande jurisprudentie omtrent 'recht op (vrij) uitzicht'.

- ECLI:NL:RVS:2011:BR5649
- ECLI:NL:RvS:2018:1780

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Zienswijze 3 (249687)

Samenvatting zienswijze:

Dit betreft de tweede zienswijze van de twee zienswijzen die door dezelfde indiener is ingediend.

De zienswijze betreft een suggestie/verzoek van de indiener(s). Het gaat om Hardenbergerweg 21. Indiener wenst dat het achterste deel van deze kavel meegenomen wordt in het plan Haven Oost, ten behoeve van de herontwikkeling tot woningen.

Reactie gemeente:

Indiener doet een verzoek om extra bouwmogelijkheden in de achtertuin. Gemeente ziet geen aanleiding om woningbouw in de derde lijn mogelijk te maken zo dicht op de begraafplaats. De zienswijze richt zich niet op planologische wijzigingsgronden.

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

III. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de ter inzage periode is gebleken dat het ontwerp bestemmingsplan nog een vijftal aanpassingen behoeft. Deze aanpassingen worden ambtshalve doorgevoerd. Hieronder zijn de aanpassingen opgesomd:

1. In de regels van het ontwerp bestemmingsplan staan ook regels opgenomen over erfafscheidingen. Erfafscheidingen dienen te voldoen aan de regels vergunningsvrij (artikel 2, bijlage 2, Besluit Omgevingsrecht). Dit betekent onder andere dat erfafscheidingen in welstandsgebied minimaal 1 meter afstand moeten houden tot openbaar gebied. Deze afstandseis komt voor een deel van het plangebied niet overeen met het stedenbouwkundig wensbeeld.

Aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Er is een binnenplanse ontheffing opgenomen (artikel 8.3. lid g), waarmee B&W kan beslissen om in sommige situaties af te wijken van deze 1 meter afstandseis. Het stedenbouwkundig wensbeeld vormt de onderlegger op basis waarvan B&W haar afweging kan maken.

2. In aanvulling op bovenstaande zijn er voor de hofwoningen ruimere bouwmogelijkheden opgenomen voor erfafscheidingen.

Aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Voor de hofwoningen is voor erfafscheidingen de regel toegevoegd dat deze achter en in het verlengde van de gevel niet meer dan 3,5 meter hoog mogen zijn. .

3. Ten opzichte van het akoestisch onderzoek Industrielawaai (17-05-2021) is sprake van een gewijzigd uitgangspunt. De gemeente Ommen heeft besloten om de noordelijke gevel van de loods en de beoogde woningen in het verlengde van de loods aan de oostzijde uit te voeren met een dove gevel. Omdat een dove gevel geen gevel is in de zin van de Wet geluidhinder, gelden de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet op de dove gevel. Dit betekent dat de geluidbeperkende maatregel bij OCB - namelijk het sluiten van de overheaddeur van de machinale houtbewerking - voor deze noordgevel van de loods niet noodzakelijk is en achterwege kan blijven.

Op basis van dit gewijzigde uitgangspunt is er een aanvullende notitie opgesteld en zijn nieuwe berekening uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze aanvulling opgenomen in de tekst en bijlage.

Aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Op basis van dit gewijzigde uitgangspunt is er een aanvullende notitie opgesteld en zijn nieuwe berekening uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze aanvulling opgenomen in de tekst en bijlage (nummers 7 en 8, door abtWassenaar d.d. 7-7-21 en 8-11-21).

Om uitvoering van de aanbevelingen uit het akoestisch rapport te borgen is in de planverbeelding en regels een aanduiding 'dove gevel' opgenomen voor de noordgrens van de bestemming 'Gemengd' (bestaande loods). De bouwregel voor toepassing van een dove gevel is opgenomen in de bestemming Gemengd en Woongebied (artikel 4.2.1. lid d. en 8.2.1. lid b. respectievelijk).

4. De begripsbepaling van 'rooilijn' is aangepast in artikel 1.38 sub b.

Aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

De afstand gemeten uit de kant van de weg is gewijzigd van minimaal 3 meter naar maximaal 3 meter.

5. In hoofdstuk 6 van de toelichting, onder paragraaf 6.2, is opgenomen naar welke vooroverlegpartners het bestemmingsplan is toegestuurd en dat de reacties zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Onder paragraaf 6.4 van de toelichting is opgenomen dat de zienswijzen zijn beantwoord in de nota zienswijzen en dat daarin ook de ambtshalve wijzigingen staan vermeld.

IV: Conclusie

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld vanwege de ambtshalve aangebrachte wijzigingen.