

# Herzien stedenbouwkundig ontwerp Vinkenbuurt

## Binnengekomen reacties

Naar aanleiding van het woningbouwplan (gepresenteerd in november 2024) zijn er vanuit de directe omgeving diverse reacties ontvangen. We hebben één op één gesprekken gevoerd met omwonenden en ook zijn er brieven verstuurd door enkele bewoners.

De opmerkingen en zorgen vanuit de omgeving over deze ontwikkeling zijn zorgvuldig bestudeerd. Samengevat gaat het om:

- Een te hoge woningdichtheid;
- Een voorkeur voor 2-onder-1-kap woningen en/of vrijstaande woningen;
- In plaats van één bouwvolume voor de kapschuurwoning (betaalbare woningen), een voorkeur voor 2 kleinere rijtjes met woningen;
- Twee bouwvolumes met rijwoningen en deze een kwartslag draaien;
- Voorkeur voor laagbouw;
- Er zijn zorgen geuit over een snelle wisseling van de bewoners. De verwachting is dat bewoners al na korte tijd verhuizen vanwege ruimtegebrek. Met name bij starters en gezinsuitbreiding.
- Tot slot zijn er ook zorgen over de gevolgen van de ontwikkeling en de impact op de huidige bewoners (geluidsoverlast, toename in verkeersbewegingen, impact op privacy, overlast met parkeren, enzovoort).

Naast de opmerkingen vanuit de omgeving, is er ook een reactie gekomen vanuit de provincie op het plan. Deze reactie richtte zich met name op een hoge woningdichtheid in relatie tot het agrarische gebied en de kenmerken van een buurtschap. Het woningaantal is volgens de provincie daarom aan de forse kant.

## Aangepast plan

Op basis van de binnengekomen reacties, is het plan op diverse punten aangepast. Het herziene plan streeft ernaar beter aan te sluiten bij de wensen en zorgen van omwonenden, waarbij tegelijkertijd de uitgangspunten van provincie en overige bevoegde gezagen behouden blijven.

De leefbaarheid bevorderen op deze locatie en het toevoegen van betaalbare woningen blijft ook in het aangepaste plan het doel van de opgave. Tevens moet er worden voldaan aan de wettelijke eisen.

In deze memo worden de aangepaste onderdelen van het herziene plan toegelicht en onderbouwd.

## Woningaantal

Er is een zorg uitgesproken over het aantal woningen uit het vorige plan. Het plan bestond uit scenario A & B:

Scenario A: 11 woningen (waarvan 10 woningen ondergebracht in een kapschuur volume en 1 vrijstaande woning)

Scenario B: 13 woningen (10 ondergebracht in een kapschuur volume en 3 vrijstaande woningen) indien het buurthuis zal verplaatsen.



In het herziene plan, (het plan waarmee we de ruimtelijke procedure gaan starten) gaan we uit van scenario A en valt het buurthuis buiten de ontwikkeling. Het plangebied beperkt zich hierdoor tot de kavel van de voormalige basisschool.

Op deze locatie ging het voormalige plan uit van 11 woningen. Gezien de reacties vanuit de omgeving en vanuit de provincie, hebben we het woningaantal gereduceerd naar 8 woningen: 7 betaalbare woningen ondergebracht in een kapschuur volume en 1 vrijstaande woning.

Door de reductie in het aantal woningen, zal dit ook een vermindering opleveren van het aantal verkeersbewegingen en parkeerplekken, maar ook op bijvoorbeeld geluid.

### **Woningtypen**

Er zijn vragen gesteld over de woonbehoefte en de woningtypologie op deze locatie. We hebben een enquête gehouden waaruit blijkt dat er veel behoefte is in Vinkenbuurt aan betaalbare woningen en een enkeling op zoek is naar een woning in het duurdere segment.

Op deze locatie is het toepassen van het concept 'collectief particulier opdrachtgeverschap' goed toepasbaar. Gemeente Ommen heeft in 2024 uitvoeringsregels vastgesteld voor CPO initiatieven. Op deze manier worden woningen gebouwd voor en door inwoners die maatschappelijk of economisch binding hebben met het buurtschap Vinkenbuurt. Daarnaast is CPO een passende ontwikkelmethode om betaalbare woningen te realiseren. Iets wat ook past bij de opgave voor deze locatie.

Het voordeel van bouwen in CPO, is dat elk CPO lid bouwt naar eigen behoefte en (financiële) mogelijkheden. Senioren hebben de mogelijkheid een levensloopbestendige woning te realiseren en starters kunnen hun woning zodanig inrichten dat het past bij hun wensen. De CPO-vereniging zal hierbij rekening moeten houden met de eisen en uitgangspunten uit het omgevingsplan en ontwerp (bijv. binnen het bouwvlak bouwen en maximale bouwhoogte). Ook is participatie en afstemming met omwonenden een verplicht onderdeel bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

Op dit moment is er een groep van meer dan 20 geïnteresseerden die het zien zitten om gezamenlijk woningen te realiseren op deze plek. Leden die aansluiten bij het CPO, gaan akkoord met een zelfbewoningsplicht van minimaal 2 jaar.

### **Positionering**

Er zijn vanuit de directe omgeving ook vragen gesteld en wensen doorgegeven over de positionering van de woningen op het perceel. Om zo veel mogelijk tegemoet te komen in de wensen, hebben we de volgende wijzingen doorgevoerd:

- ❖ Ten opzichte van het vorige plan, gaan we in het herziene plan uit van 7 woningen ondergebracht in een kapschuur volume. Dat betekent dat het bouwvlak in de lengte is verkleind ten opzichte van het vorige plan.
- ❖ Door het aantal woningen te verminderen, wordt ook het aantal parkeerplekken naar beneden gebracht. Met als resultaat dat het bouwvlak voor de woningen verder richting het zuiden is gepositioneerd. Dit biedt meer afstand tussen de woningen en het agrarische gebied aan de noordzijde, en dus meer openheid op de noordzijde van het perceel.



- ❖ Ook is er een 'afwijkende rooilijn' toegepast aan de noordzijde van dit bouwvlak. De (nog te selecteren) CPO-vereniging kan er dus voor kiezen af te wijken van deze rooilijn en het bouwvlak nog verder te verkleinen in de lengte.
- ❖ De (nog te selecteren) CPO-vereniging heeft de ruimte om betaalbare woningen te realiseren binnen het bouwvlak. Hierbij maakt de CPO-vereniging zelf de keuze of zijn één kapschuur volume van 7 woningen realiseren of 2 kapschuur volumes van 3 en 4 woningen. Er wordt op deze manier gebouwd naar behoefte.
- ❖ Er is geanalyseerd of het mogelijk is de woningen een kwartslag te draaien, waardoor de tuinen van de woningen op het noorden zijn gericht. Kijkend naar de landschappelijke inpassing, is dit niet het meest passend op deze locatie. Door de woningen in de lengte te positioneren (zoals weergegeven in het plan), ontstaat er een 'erf' gevoel, met ruimte voor veel openheid, lange zichtlijnen richting het noorden en zuiden, en het behoud van het groene casco om het erf heen.  
Een andere reden waarom dit niet wenselijk is, is omdat het de (nog te selecteren) CPO-vereniging verplicht om twee rijen met woningen te realiseren. We willen de groep ruimte bieden om zelf deze keuze te maken, i.v.m. de financiële gevolgen (het is duurder om twee rijen met woningen te realiseren, in plaats van één). In het herziene plan gaan we daarom uit van één bouwvlak in de lengte waarbinnen gebouwd moet gaan worden.
- ❖ Door een maximale bouwhoogte op te nemen in het omgevingsplan, beperken we hoge woningen op deze locatie. De bouwhoogte zal aansluiten bij de woningen en schuren in de omgeving. Hoge gebouwen is vanuit de direct omwonenden niet wenselijk en ook niet passend binnen de landschappelijke elementen van Vinkenbuurt. We gaan uit van één laag en een kap (geen 2<sup>e</sup> verdieping).
- ❖ Op dit moment wordt er gekeken hoe het pad (dat nu aan de westzijde van de kapschuur woningen is gepositioneerd) ingepast kan worden aan de oostzijde van het plangebied. Dit ten behoeve van de privacy in de tuinen en het aanleggen van het nutstracé (voor elektriciteit, water, enzovoort). Het bouwvlak blijft nagenoeg op dezelfde plek zoals deze is weergegeven in het herziene plan. Dit in verband met de zichtlijnen.

### **Leefbaarheid**

Gemeente Ommen wil graag de leefbaarheid op deze locatie bevorderen. De oude, leegstaande basisschool op deze locatie maakt plaats voor betaalbare woningen, zodat jonge starters, tweepersoons huishoudens en/of ouderen in Vinkenbuurt kunnen blijven wonen.

Er zijn vanuit de omgeving zorgen geuit over de aantasting van de leefomgeving van de omwonende bewoners door het toevoegen van woningen op deze locatie. Door het woningaantal op deze locatie te reduceren van 11 naar 8, hopen we omwonenden tegemoet te komen in hun wensen en zorgen met betrekking tot hun huidige leefomgeving. Vermindering van het woningaantal brengt minder geluid, verkeersbewegingen, enzovoort met zich mee. Ook houden we rekening met een maximum bouwhoogte, waardoor zicht in tuinen e.d. zo veel als mogelijk wordt beperkt. Ook wordt gekeken hoe het informele pad van de westzijde naar de oostzijde van het plan kan worden verplaatst.



Verder blijft het groene casco gehandhaafd, en zal dit ook worden opgenomen als eis in het omgevingsplan. Omwonenden kunnen met de (nog te selecteren) CPO-vereniging verder in gesprek over de wensen zijn qua afscheiding van het erf. Afspraken kunnen onderling worden vastgelegd. Zoals eerder aangegeven, is participatie door de CPO-vereniging een eis vanuit de gemeente.

Tot slot wordt het plan ook getoetst aan de wettelijke eisen met betrekking tot veiligheid, milieu en gezondheid, enzovoort. De resultaten worden opgenomen in de motivering, welke een onderdeel is van de wijziging van het omgevingsplan.



**Gemeentehuis**

Chevalleraustraart 2 te Ommen

**Correspondentie-adres**

Postbus 100, 7730 AC Ommen

**Internet:** [www.ommen.nl](http://www.ommen.nl)

**E-mail:** [gemeente@ommen.nl](mailto:gemeente@ommen.nl)

**Telefoon:** 14 0529

