

Raadsbesluit

Dossiernummer:



2016.00005

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 11 november 2015

gezien het advies van commissie I d.d. 1 december 2015

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

mede gelet op Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht:

besluit:

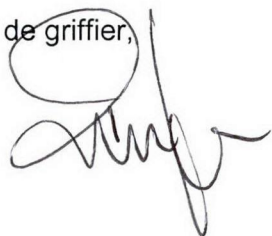
1. in te stemmen met de Antwoordnota zienswijzen;
2. het bestemmingsplan "Urk, herontwikkeling locatie Nieuwe Klif" digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0184.BP2015DeNieuweKlif-0301 conform het bepaalde in artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, gebruik makend van een ondergrond ontleend aan de kadastrale kaart van april 2015 voor wat betreft:
 - de verbeelding
naar aanleiding van de zienswijzen:
 - het noordoostelijk bouwvlak voor zover het betreft het meest oostelijke deel hiervan te voorzien van "specifieke bouwaanduiding – wolfseind";
 - het meest westelijke bouwvlak gelegen aan de Rotholm aan de zuidzijde te verkleinen ambtshalve:
 - de gronden bestemd voor 'Woongebied' die zijn gesitueerd aan de noordzijde van de beide bouwvlakken die zijn voorzien van de aanduiding "gestapeld" te voorzien van een bouwvlak voorzien van "specifieke bouwaanduiding - verbinding";
 - de bouwvlakken zoals nader aangegeven op de van dit besluit deel uitmakende bijlage (Wijziging bouwvlakken);
 - de regels;
naar aanleiding van de zienswijzen:
 - aan artikel 4 Woongebied toevoegen aan lid 4.2.1. een lid h met de navolgende bepaling: 'de op de verbeelding van de "specifieke bouwaanduiding - wolfseind" voorziene gevel wordt voorzien van een wolfseind;
ambtshalve
 - aan artikel 4 Woongebied toevoegen lid 4.2.1 een lid i met de navolgende bepaling: 'binnen de op verbeelding van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – verbinding", bebouwing mag worden gebouwd voor het verbinden van de hoofdgebouwen, waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen';
3. geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 Wro vast te stellen;

4. Ministerie van I&M en Gedeputeerde Staten van Flevoland verzoeken geen bezwaar te hebben tegen het eerder bekend maken van de vaststelling van het bestemmingsplan als bepaald in artikel 3.8, lid 4 Wro.


Urk, 17 december 2015,

de raad van de gemeente Urk,

de griffier,



de voorzitter,



Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 17 december 2015
Agendanummer : 09
Datum : 11 november 2015

Onderwerp

Bestemmingsplan Nieuwe Klif

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. in te stemmen met de Antwoordnota zienswijzen;
2. het bestemmingsplan "Urk, herontwikkeling locatie Nieuwe Klif" digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0184.BP2015DeNieuweKlif-0301 conform het bepaalde in artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, gebruik makend van een ondergrond ontleend aan de kadastrale kaart van april 2015 voor wat betreft:
 - de verbeelding
naar aanleiding van de zienswijzen:
 - het noordoostelijk bouwvlak voor zover het betreft het meest oostelijke deel hiervan te voorzien van "specifieke bouwaanduiding – wolfseind";
 - het meest westelijke bouwvlak gelegen aan de Rotholm aan de zuidzijde te verkleinen.
ambtshalve:
 - de gronden bestemd voor 'Woongebied' die zijn gesitueerd aan de noordzijde van de beide bouwvlakken die zijn voorzien van de aanduiding "gestapeld" te voorzien van een bouwvlak voorzien van "specifieke bouwaanduiding - verbinding";
 - de bouwvlakken zoals nader aangegeven op de van dit besluit deel uitmakende bijlage (Wijziging bouwvlakken);
 - de regels;
naar aanleiding van de zienswijzen:
 - aan artikel 4 Woongebied toevoegen aan lid 4.2.1. een lid h met de navolgende bepaling: 'de op de verbeelding van de "specifieke bouwaanduiding - wolfseind" voorziene gevel wordt voorzien van een wolfseind;
ambtshalve
 - aan artikel 4 Woongebied toevoegen lid 4.2.1 een lid i met de navolgende bepaling: 'binnen de op verbeelding van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – verbinding", bebouwing mag worden gebouwd voor het verbinden van de hoofdgebouwen, waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen';
3. geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 Wro vast te stellen;
4. Ministerie van I&M en Gedeputeerde Staten van Flevoland verzoeken geen bezwaar te hebben tegen het eerder bekend maken van de vaststelling van het bestemmingsplan als bepaald in artikel 3.8, lid 4 Wro.

Inleiding

Het gebied waarop het voorliggend bestemmingsplan betrekking heeft, maakt deel uit van het in de "Structuurvisie Urk 2035 +" aangegeven herstructureringsgebied "Klifweg en Nieuwe Klif". In de "Structuurvisie Urk 2035 +" is het aangegeven gebied opgedeeld in 3 deelgebieden, te weten Klifweggebied, Entreegebied Oude Dorp en het Nieuwe Klifgebied. Het voorliggend plangebied heeft betrekking op het deelgebied Nieuwe Klifgebied en is nader aangeduid als "herstructureringsgebied Nieuwe Klif initiatiefnemers".

De aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan betreft de taakstelling van de Christelijke Woonstichting Patrimonium (hierna: Patrimonium) tot het vergroten van de bestaande voorraad huurwoningen op Urk. Het gaat hier om huurwoningen voor enerzijds 1 en 2 persoonshuishoudens en anderzijds voor de doelgroep zelfstandige/ vitale ouderen. Voor Patrimonium en de gemeente is de herstructureringsopgave voornamelijk gericht op het noodzakelijke onderhoud en de vernieuwing van de bestaande voorraad huurwoningen

De 37 binnen dit gebied reeds gesloopte woningen maakten eerder deel uit van het voormalige zorgcomplex Talma Haven (i.c. het huidige Morgenster). De gesloopte woningen waren, ondanks het feit dat er sprake was van één laag met een kap, vanwege het slechte woon- en leefklimaat, niet meer geschikt voor bewoning door de betreffende doelgroepen en zijn om die reden gesloopt. In de eerdere situatie waren er 17 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen was afgestemd op de voormalige doelgroep (bewoners van de voormalige aanleunwoningen behorende bij het voormalige verzorgingscomplex) en voldoet niet meer aan het toekomstige gebruik en de thans hiervoor geldende parkeernormen.

Het ontwerpbestemmingsplan is, in het kader van art. 3.8.1. onder b Wro aan het rijk, de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland gezonden. Uitsluitend het waterschap Zuiderzeeland heeft gereageerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 september t/m 15 oktober 2015 terinzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 5 zienswijzen ingediend. De inhoud van deze zienswijzen alsmede de beantwoording hiervan zijn weergegeven in de 'Antwoordnota zienswijzen'. Naar aanleiding van de zienswijzen is overleg gevoerd met Patrimonium. Voorgesteld wordt de zienswijzen deels gegrond te verklaren en het plan naar aanleiding hiervan gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft het meest oostelijke bouwvlak welk is voorzien van de aanduiding 'gestapeld', aan de oostzijde te voorzien van een wolfseind. Hierdoor wordt de relatief geringe schaduwhinder tengevolge van de geprojecteerde bebouwing op de percelen gelegen aan de Rotholm verminderd en de hoogte van de geprojecteerde bebouwing ten opzichte van de direct hieraan grenzende percelen geringer. Met het oog op het verbeteren van het zicht vanaf het perceel Nieuwe Klif 29 wordt voorgesteld het meest westelijke bouwvlak gelegen aan de Rotholm, aan de zuidzijde te verkleinen.

Voorgesteld wordt naar aanleiding van de zienswijzen het plan deels gewijzigd vast te stellen als hiervoor weergegeven.

Bij de latere planuitwerking is gebleken dat tussen de beide aan de noordzijde van de Nieuwe Klif gelegen, voor gestapelde bebouwing bestemde, bouwvlakken de noodzaak voor een ontsluiting van de hierin te realiseren duplexwoningen vereist is, in de vorm van bijvoorbeeld een liftschaft. Om voornoemde reden dient het bestemmingsplan ambtshave gewijzigd te worden in die zin dat hiertoe benodigde bebouwing tot een hoogte van maximaal 10 meter is toegestaan. De verbeelding en de regels dienen hierop, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, gewijzigd te worden.

De nadere uitmeting van de bouwvlakken in relatie tot de hierbinnen geprojecteerde bebouwing leidt ertoe dat de bouwvlakken enige aanpassing behoeven. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in de van dit besluit deel uitmakende bijlage (Wijziging bouwvlakken) aangegeven.

Beoogd resultaat / effect

De onherroepelijkheid van het bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid om te voorzien in een toenemende vraag naar huisvesting voor één- en tweepersoonshuishoudens alsmede voor de huisvesting van ouderen, passend binnen de gemeentelijke doelstelling om een woningvoorraad voor diverse doelgroepen te realiseren in het kader van het verkrijgen van een evenwichtige woningmarktsituatie. Met de realisering van 67 parkeerplaatsen wordt tevens voorzien in de huidige behoefte aan parkeermogelijkheden.

Het plan biedt tevens de mogelijkheid tot herstructurering van de aanwezige infrastructuur.

Argumenten

1. Herstructurering van een binnenstedelijke locatie past zowel binnen het rijks-, het provinciaal alsook het gemeentelijk beleid;
2. Het plan past binnen de gemeentelijke doelstelling om een woningvoorraad te krijgen voor diverse doelgroepen met als doel het verkrijgen van een evenwichtige woningmarktsituatie;
3. Het plan draagt bij aan een adequate oplossing voor het in het gebied aanwezige parkeerprobleem/ - tekort.

Evaluatie

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de voorbereiding waaronder de plankosten, en de realisatie van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer, te weten Patrimonium.

Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

Het kostenverhaal van het planvoornemen is volledig geregeld in een anterieure overeenkomst.

De gemeente heeft met initiatiefnemer, als onderdeel van de anterieure overeenkomst, een planschadeovereenkomst gesloten om zodoende honorering van eventuele verzoeken om tegemoetkoming in de planschade af te wentelen op de initiatiefnemer.

Bijlagen

Bestemmingsplan Urk, herontwikkeling locatie Nieuwe Klif;
Antwoordnota zienswijzen.

Burgemeester en Wethouders van Urk,

P.C. van Maaren, burgemeester

M. Bogerd, secretaris