

NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN "WOONZORGCOMPLEX OSLOLAAN 2-4"

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 15 juni 2018 voor een periode van 6 weken voor ieder ter inzage gelegen.

Lijst van insprekers:

1. [inspreker 1] per brief binnengekomen op 25 juni 2018
2. [inspreker 2] Vereniging van Eigenaren Oslolaan 6-32, per brief binnengekomen op 20 juli 2018
3. [inspreker 3] per brief binnengekomen op 23 juli 2018
4. [inspreker 4] (gedeeltelijk zelfde inspreker als inspreker 1) per brief binnengekomen op 25 juli 2018
5. [inspreker 5] per brief d.d. 23 juli 2018
6. [inspreker 6] per brief binnengekomen op 25 juli 2018
7. [inspreker 7] per brief binnengekomen op 3 augustus 2018. Dit is 1 week na het verstrijken van de termijn. Omdat de brief inhoudelijk exact hetzelfde is als inspraakreactie 3 en 6 wordt deze uit coulance meegenomen in de beantwoording.

Hieronder volgen de geanonimiseerde reacties per inspreker met onze beantwoording:

Inspreker	Reactie	Beantwoording
1.	<p>a. Naar het oordeel van inspreker past het Voorontwerp volgens de welstandsnota stedenbouwkundig niet in de omgeving. Het plan heeft in zijn ogen een afwijkende stijl, vorm en is te kolossaal.</p> <p>b. Inspreker stelt voor dat de te realiseren bebouwing wordt getoetst door de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. Hij is van mening dat de kwaliteit van wonen achteruit gaat voor hem en de hele buurt. Hij is bang dat het karakteristieke straatbeeld van 'De Noord' gaat verdwijnen.</p> <p>c. Inspreker is tegen het verruimen van de huidige bouwgrens op de locatie. Gesteld wordt dat hierdoor meer bouwmassa mogelijk wordt gemaakt. Ook is inspreker tegen het verruimen van de huidige goot en bouwhoogte. Deze verruiming zorgt voor afbreuk van woongenot en kwaliteit van de omgeving.</p>	<p>a. De gemeente merkt op dat welstand pas bij de bouwaanvraag een rol speelt. Een bestemmingsplan staat slechts bouwplannen toe. Met betrekking tot het bouwvlak en de bouwhoogte is de gemeente niet van mening dat deze een te kolossaal gebouw mogelijk maakt.</p> <p>b. De gemeente Urk is aangesloten bij de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast heeft de gemeente een onafhankelijke welstandcommissie ingesteld. Deze commissie brengt advies uit bij bouwaanvragen, niet bij bestemmingsplannen. Het bestemmingsplangebied De Noord is in principe welstandsvrij, maar omdat het voorliggende plan zeer omvangrijk is gaat de welstandcommissie de bouwaanvraag te zijner tijd toetsen.</p> <p>c. Het realiseren van het woon-zorgcomplex is noodzakelijk voor de gemeente en haar inwoners. De gemeente is van mening dat de bouwhoogtes van de bouwmassa niet heel erg verschillen ten opzichte van de rest van de straat. Ter vergelijking geldt bijvoorbeeld dat Oslolaan 6-32 een bouwhoogte heeft van 13,875 meter en het tegenoverliggende gebouw een bouwhoogte van 10,375 meter. Ook heeft de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan gekozen voor een terugliggende rooilijn zodat het gebouw verder van de weg afstaat.</p>

	<p>d. Door de omvang van de horizontale en verticale bebouwing van het gepresenteerde plan stelt inspreker voor dat een uitzichtstudie, een zonnestudie en een schaduw simulatie wordt gemaakt van het moment dat de Wilhelminaschool er stond en dezelfde studies voor het voorliggende plan. Dit om de woonkwaliteit te waarborgen en planschade zoveel mogelijk te voorkomen.</p> <p>e. De omvang van de groenbestemming zoals aangegeven op de plankaart moet naar het oordeel van inspreker blijven. Dit is het enige stuk groenvoorziening in de buurt. Ook staan er bomen waar inspreker op uitkijkt. Aan deze bomen ontleent inspreker veel woongenot. Daarnaast geldt dit ook voor het stuk plantsoen gelegen voor de woningen Nieuw Guineastraat 3 t/m 9.</p> <p>f. Inspreker merkt op dat de parkeernormen gerespecteerd moeten worden. Voor een aanleunwoning en een serviceflat geldt een parkeernorm van 1.1. Naar oordeel van inspreker kan de parkeernorm niet gehaald worden doordat er niet genoeg ruimte overblijft op de kavel. Ook kan het parkeerterrein van de Hofstee geen oplossing bieden voor dit parkeerprobleem omdat deze al vaak te weinig ruimte biedt aan voertuigen.</p>	<p>d. De gemeente vindt niet dat de ligging van het bouwvlak en de hoogte die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan aanleiding geven tot het doen van de genoemde studies. Mocht inspreker van mening zijn dat hij recht heeft op planschade dan kan een dergelijk verzoek worden ingediend bij de gemeente (cf. de gemeentelijke planschadeprocedure).</p> <p>e. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een grotendeels maatschappelijke bestemming (tbv de school). Toen het voormalige schoolgebouw werd gesloopt is op het braakliggende terrein gras gezaaid om verwaarlozing te voorkomen. Of bomen al dan niet worden gekapt is niet aan de orde bij dit bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is ook enige ruimte opgenomen met de bestemming Groen. Gezien de compacte bebouwing van Urk, de noodzaak en de juiste locatie voor zorgvoorzieningen enerzijds en de nabijheid van de dijk en het Urkerbos als grote groengebieden anderzijds is de gemeente echter niet van mening dat het bestemmingsplangebied groen moet blijven.</p> <p>f. De notitie parkeernormen Urk 2014 ligt aan de basis voor de geschetste parkeernormen. De woningen in het plan betreffen zorgappartementen. Voor zorgappartementen geldt een norm van 0.6. Bij 64 zorgappartementen zijn er daardoor afgerond 39 parkeerplaatsen nodig. Voor het inpandige ondergeschikte wijkcentrum zijn er 5 parkeerplaatsen en 12 parkeerplaatsen voor de 3 ondergeschikte inpandige bedrijfsruimten. In</p>
--	--	--

	<p>g. Doordat de woningen dicht op de weg komen te staan ontstaat er verminderd woongenot en lichtvervuiling volgens inspreker. Het verminderde woongenot bestaat uit vermindering van daglichttoetreding, inkijk van bewoners, lichtvervuiling door aanleg van openbare voorzieningen en het aanleggen van een weg en parkeerplaatsen.</p> <p>h. Tot slot voegt inspreker toe dat er valse voorlichting is gegeven tijdens de presentatie aan de omwonenden door middel van een maquette en tekeningen. Op de maquette is namelijk niet het hoogteverschil te zien van het maaiveld op locatie. Hierdoor wordt de impact van het bouwplan verbloemd.</p>	<p>totaal zijn er dus minimaal 55 parkeerplaatsen noodzakelijk voor de toegestane functies. De gemeente verplicht de initiatiefnemer echter om 63 parkeerplaatsen te realiseren om eventuele piekmomenten met extra (onevenredige) parkeerdruk op te kunnen vangen. De initiatiefnemer is daarnaast met inspreker (en andere insprekers) in overleg getreden m.b.t. de locatie van de parkeerplaatsen. De uitkomst van dit overleg is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.</p> <p>g. Hoe de openbare verlichting eruit komt te zien wordt niet geregeld met dit bestemmingsplan. De verwachting is dat sprake blijft van dezelfde straatverlichting. Wat betreft inkijk van bewoners geldt dat rekening is gehouden met normale bouwhoogtes en wegprofielen. Dit is naar mening van de gemeente niet onredelijk in een woonkern.</p> <p>h. De maquette en de presentatie zijn niet door de gemeente uitgevoerd en geen onderdeel van dit bestemmingsplantraject. Hoogtes en hoogteverschillen worden in het bestemmingsplan gerelateerd aan het begrip peil.</p>
2.	<p>a. Inspreker geeft aan dat ze in beginsel positief zijn tegenover het initiatief om seniorenhuisvesting te realiseren op de betreffende locatie. Wel heeft de inspreker een tweetal bezwaren Het eerst bezwaar ziet op het uitzicht van de inspreker. Op dit moment hebben zij een vrij uitzicht. De bovenste laag van het gebouw kijkt uit over de dijk. Inspreker vraagt om een</p>	<p>a. De gemeente heeft begrepen dat in een nader overleg (naar aanleiding van de inspraakreacties) met de initiatiefnemer en inspreker, de initiatiefnemer heeft aangetoond dat het uitzicht op de bovenste verdieping op het IJsselmeer behouden blijft. De initiatiefnemer heeft hierbij ook aangegeven geen dakterras op het bouwvlak aan de dijkzijde te gaan realiseren.</p>

	<p>garantie af te geven dat de bouwblokken niet boven de huidige kruinhoogte van de IJsselmeerdijk uitstijgen. Daarbij wil inspreker ook graag een bevestiging krijgen dat er geen uitzicht belemmerende elementen, zoals bijvoorbeeld een dakterras, op deze bouwvlakken worden gerealiseerd.</p> <p>b. Daarnaast geeft inspreker aan dat zij zich zorgen maken over de parkeerdruk in de buurt. De parkeerfaciliteiten die zijn opgenomen in het plan acht inspreker miniem. Inspreker veronderstelt dat hierdoor de parkeerdruk in de wijk enorm zal toenemen. De parkeernorm is fors lager dan dat van seniorenwoningen en de parkeervoorzieningen in de buurt zijn ook gering vanwege de commerciële activiteiten. Deze punten in combinatie met de reserve parkeerplekken, die in de ogen van inspreker niet juist worden ontsloten, zorgt voor een parkeerproblematiek. Inspreker geeft aan dat ze hierover in gesprek zou willen gaan met de gemeente.</p>	<p>b. Zie onze reactie onder 1f met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen. Met betrekking tot de ontsluiting van de reserve-parkeerplaatsen is de initiatiefnemer op verzoek van de gemeente in overleg getreden met inspreker (en andere insprekers). Een recht van overpad zal moeten worden afgesloten voor de ontsluiting van deze parkeerplaatsen. De gemeente heeft van de initiatiefnemer begrepen dat hierover met inspreker een overeenkomst wordt gesloten..</p>
3, 6 en 7	<p>a. Insprekers maken kenbaar dat ze zich zorgen maken over vermindering van het woongenot naar aanleiding van de ontwikkelingen van de gepresenteerde plannen. Het bezwaar van insprekers ziet vooral op het stuk plantsoen gelegen tegenover de huizen van Nieuw Guineastraat 3 tot en met 9. Op dit moment staan er 12 parkeerplaatsen gesitueerd op de impressietekening. Insprekers zouden graag willen zien dat het stuk behouden blijft zoals het is.</p>	<p>a. Zie onze reactie onder 1e. In het vigerende bestemmingsplan is overigens ook al sprake van een verkeerbepemming met aansluitend de maatschappelijke bestemming voor de school. De initiatiefnemer heeft inmiddels in overleg met insprekers een alternatief ontwerp voor de parkeerplaatsen gemaakt waarbij er geen parkeerplaatsen worden gesitueerd voor de woningen aan de Nieuw Guineastraat. Dit plan wordt ook geïmplementeerd in het ontwerp bestemmingsplan.</p>

	<p>b. Het voorstel van insprekers is om de twaalf parkeerplaatsen, welke op de impressietekening recht voor de woningen aan de Nieuw Guineastraat zijn gesitueerd, te verplaatsen naar de andere kant van het zorgcomplex, daar waar de negen reserveparkeerplaatsen zijn gesitueerd. Naar mening van de insprekers heeft op deze plaats niemand last van de parkeerplaatsen. Ze staan niet meer op vier meter afstand van een voorkant van een woning en doen daardoor geen afbreuk meer aan woongenot.</p>	<p>b. De gemeente heeft de initiatiefnemer geattendeerd om met inspreker in gesprek te gaan en om te kijken of het plan van inspreker een optie is. Uit dit overleg is gebleken dat verplaatsing een optie is zoals ook geconstateerd onder reactie 3a. Dit plan wordt verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.</p>
<p>4.</p>	<p>a. Inspreker geeft aan dat op de impressietekening te zien is dat het gehele bouwcomplex zeer dicht tegen de straat van de Oslolaan wordt gebouwd. In de ogen van inspreker zorgt dit ervoor dat de steeg verandert in een donker onheilspellend doortocht laan. De 2 vrijstaande huizen worden overwoekerd door hoogbouw. Inspreker is van mening dat hierdoor een grote financiële terugval van waarde van de woningen wordt verwacht. Ook draagt dit gegeven bij aan vermindering van woongenot. Daarnaast zal er veel zonlicht verdwijnen voor deze twee vrijstaande woningen.</p> <p>b. Inspreker is van mening dat de plannen, kijkend naar het bestemmingsplan 'de Noord' zorgen voor een te hoge concentratie aan woningen waardoor de structuur en opbouw van het oorspronkelijke bestemmingsplan niet meer aanwezig is.</p>	<p>a. Het realiseren van het woon-zorgcomplex is noodzakelijk voor de gemeente en haar inwoners. De gemeente is van mening dat de bouwhoogtes van de bouwmassa niet heel erg verschillen ten opzichte van de rest van de straat. Ter vergelijking geldt bijvoorbeeld dat Oslolaan 6-32 een bouwhoogte heeft van 13,875 meter en het tegenoverliggende gebouw een bouwhoogte van 10,375meter. Ook heeft de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan juist gekozen voor een terugliggende rooilijn zodat het gebouw verder van de weg afstaat. Mocht inspreker van mening zijn dat er sprake is van een grote financiële terugval dan kan een planschadeverzoek ingediend worden bij de gemeente.</p> <p>b. .Zie onze reactie onder 1c. De gemeente is van mening dat de bebouwing en het gebruik passend is bij een compacte woonkern als Urk.</p>

	<p>c. Inspreker geeft aan dat er 5 parkeerplaatsen zullen verdwijnen aan de Oslolaan. Wegens de vele bezoekers in het gebied is dit een ongelukkige keuze. Wel voorziet het plan volgens inspreker aan vijftig parkeerplaatsen. Echter dit is in de ogen van inspreker niet voldoende voor de 64 zorgappartementen. De parkeervoorzieningen in de buurt staan in de avond vol, deze bieden dan ook geen oplossing.</p>	<p>c. Zie met betrekking tot het benodigde aantal parkeerplaatsen onze reactie onder 1f. Het is zeker niet de bedoeling dat parkeerplaatsen zullen verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling. Het gaat om éxtra parkeerplaatsen. Mochten parkeerplaatsen vervallen door een ongunstige ligging (om bijvoorbeeld een inrit mogelijk te maken), dan zullen deze ook moeten worden gecompenseerd.</p>
<p>5.</p>	<p>a. Insprekers maken kenbaar dat ze zich zorgen maken over vermindering van het woongenot naar aanleiding van de ontwikkelingen van de gepresenteerde plannen. Het bezwaar van insprekers ziet vooral op het stuk plantsoen gelegen tegenover de huizen van Nieuw Guineastraat 3 tot en met 9. Op dit moment staan er 12 parkeerplaatsen gesitueerd op de impressietekening. Insprekers zouden graag willen zien dat het stuk behouden blijft zoals het is.</p> <p>b. Insprekers geven aan dat twee van de twaalf parkeerplaatsen recht tegenover hun oprit staan gesitueerd. Insprekers merken hierbij op dat niet het geval mag zijn dat ze hun eigen parkeerplaats niet kunnen bereiken omdat er parkeerplaatsen worden gepositioneerd tegenover hun oprit.</p>	<p>a. Zie onze reactie onder 1e en 3a</p> <p>b. De gemeente snapt de zorgen van insprekers. De initiatiefnemer heeft inmiddels in overleg met insprekers een alternatief ontwerp voor de parkeerplaatsen gemaakt waarbij er geen parkeerplaatsen worden gesitueerd voor de woningen aan de Nieuw Guineastraat. Dit plan wordt ook geïmplementeerd in het ontwerp bestemmingsplan. De oprit van insprekers zal bereikbaar blijven voor insprekers.</p>

	<p>c. Het voorstel van insprekers is om de twaalf parkeerplaatsen, welke op de impressietekening recht voor de woningen aan de Nieuw Guineastraat zijn gesitueerd, te verplaatsen naar de andere kant van het zorgcomplex, daar waar de negen reserveparkeerplaatsen zijn gesitueerd. Naar mening van de insprekers heeft op deze plaats niemand last van de parkeerplaatsen. Ze staan niet meer op vier meter afstand van een voorkant van een woning en doen daardoor geen afbreuk meer aan woongenot.</p>	<p>c. De gemeente heeft de initiatiefnemer geattendeerd om met insprekers in gesprek te gaan en om te kijken of het plan van insprekers een optie is. Uit dit overleg is gebleken dat verplaatsing een optie is zoals ook geconstateerd onder reactie 3a. Dit plan wordt verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.</p>
--	--	---