

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "WOONZORGCOMPLEX OSLOLAAN 2-4"**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2018 voor een periode van 6 weken voor ieder ter inzage gelegen.

**Lijst van reclamanten zienswijzen:**

1. [reclamant 1], per brief binnengekomen op 9 januari 2019

Hieronder volgen de geanonimiseerde reacties per reclamant met de beantwoording van de gemeente:

Reclamant	Reactie	Beantwoording
1.	<p>a. Reclamant geeft aan teleurgesteld te zijn in de Nota van beantwoording inspraakreacties en dat zijns inziens de gemeente zich verschuilt achter procedures en regeltjes. Het standpunt van reclamant verandert daardoor niet. Reclamant geeft verder aan dat hij het niet eens met de wijziging van bestemming maatschappelijk naar wonen. In de ogen van reclamant is de locatie te beperkt.</p> <p>b. Naar het oordeel van reclamant past het ontwerp volgens de welstandsnota stedenbouwkundig niet in de omgeving. Het plan heeft in zijn ogen een afwijkende stijl, vorm en is te kolossaal.</p> <p>c. Reclamant 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>a. De gemeente deelt de mening van reclamant dat zij zich verschuilt achter regeltjes en procedures niet. De gemeente heeft juist een dialoog gestimuleerd tussen initiatiefnemer en insprekers om te bekijken waar concreet tegemoet gekomen kan worden aan de wensen van insprekers. Aan veel van deze wensen is in het ontwerp bestemmingsplan tegemoet gekomen. De gemeente is daarnaast van mening dat deze locatie uitermate geschikt is voor een centrum met zorgwoningen. Het is nabij het centrum van Urk en midden in de samenleving. Voor de toekomstige bewoners is dit zeer prettig, maar ook voor omwonenden die familie in het woon-zorgcomplex gaan hebben. Daarnaast wordt ook een soort wijkontmoetingsplek gecreëerd.</p> <p>b. 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>c. 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 omvangrijk is gaat de welstandcommissie de bouwaanvraag te zijner tijd toetsen.</p>

<p>d. Reclamant is tegen het verruimen van de huidige bouwgrens op de locatie. Gesteld wordt dat hierdoor meer bouwmassa mogelijk wordt gemaakt. Ook is reclamant tegen het verruimen van de huidige goot en bouwhoogte. Deze verruimingen zorgen voor afbreuk van woongenot en kwaliteit van de omgeving.</p> <p>e. Door de omvang van de horizontale en verticale bebouwing van het gepresenteerde plan stelt reclamant 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>f. De omvang van de groenbestemming zoals aangegeven op de plankaart moet naar het oordeel van reclamant blijven. Dit is het enige stuk groenvoorziening in de buurt. Ook staan er bomen waar reclamant op uitkijkt. Aan deze bomen ontleent reclamant veel woongenot. Daarnaast geldt dit ook voor het stuk plantsoen gelegen voor de woningen Nieuw Guineastraat 3 t/m 9.</p>	<p>d. 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>e. 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 reclamant 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>f. 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>g. Reclamant merkt op dat de parkeernormen gerespecteerd moeten worden. Voor een aanleunwoning en een serviceflat geldt een parkeernorm van 1.1. Naar oordeel van reclamant 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. Reclamant geeft aan dat gemeente zich verschuilt achter de landelijke norm van 0.6. Echter in zijn ogen is dit geen reële norm voor Urk. De ouderen op Urk beschikken over meer voertuigen dan landelijk. De gemeente dient hier rekening mee te houden.</p> <p>h. Doordat de woningen dicht op de weg komen te staan ontstaat er verminderd woongenot en lichtvervuiling volgens reclamant. 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>i. Tot slot voegt reclamant 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>g. 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 38,4 parkeerplaatsen nodig. Voor het inpandige ondergeschikte wijkcentrum zijn er 4,8 parkeerplaatsen en 11,1 parkeerplaatsen voor de 3 ondergeschikte inpandige bedrijfsruimten. In 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 norm van 0,6 die wordt gehanteerd is vastgelegd in het parkeerbeleid (eerdergenoemde Notitie Parkeernormen Urk 2014) van de gemeente Urk. Dit beleid is door de gemeente Urk zelf vastgesteld en betreft dus lokaal beleid.</p> <p>h. 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>i. 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>
---	--