Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering
20 mei 2021

Zaaknummer
018422423

Datum
4 mei 2021

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een zorgcomplex in de Zeeheldenwijk

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. kennis te nemen van de twee aanvragen omgevingsvergunning d.d. 18 december 2020, voor het handelen in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Schokkerhoek’ voor het bouwen van een zorgcomplex voor 24 uurszorg met dagbesteding in de Zeeheldenwijk;
2. kennis te nemen van het feit dat de aanvragen grotendeels voldoen aan het in voorbereiding zijn de bestemmingsplan ‘Zeeheldenwijk’ en daarmee niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
3. volgens bijgaand raadsbesluit een verklaring van geen bedenkingen af te geven om af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Schokkerhoek’ ten behoeve van het realiseren van het aangevraagde bouwplan;
4. indien er geen zienswijzen worden ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning nemen wij een besluit over de aangevraagde omgevingsvergunning en wordt deze verklaring van geen bedenkingen ook daarvoor gebruikt.

Inleiding
De gemeente Urk, Stichting Zorggroep Oude en Nieuwe Land en de Protestants-Christelijke Stichting Philadelphia Zorg zijn vanaf begin 2018 met elkaar in gesprek over de mogelijke ontwikkeling van een woon- en zorgontwikkeling in de nieuwe woonwijk ‘Zeeheldenwijk’.
De partijen hebben op 22 mei 2019 een realisatieovereenkomst gesloten waarin is overeengekomen dat de gemeente het project voor de ontwikkeling en realisatie van een woon- en zorgontwikkeling zal opnemen in de herziening van het bestemmingsplan "Schokkerhoek" en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan om het project planologisch mogelijk te maken.
Het was de bedoeling om de procedures van de omgevingsvergunningaanvragen van het project tegelijk met de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan ‘Zeeheldenwijk’ te laten verlopen.
Door de vertraging met betrekking tot het bestemmingsplan en de aangekondigde wijzigingen in de bouwregelgeving per 1 januari 2021 hebben de aanvragers ervoor gekozen om deze aanvragen eind vorig jaar in te dienen.

Beoogd resultaat / effect

De gemeenteraad van Urk geeft een verklaring van geen bedenkingen af om af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Schokkerhoek’ ten aanzien van het bouwen van een zorgcomplex voor 24 uurszorg met dagbesteding in de nieuwbouwwijk ‘Zeeheldenwijk’.

Argumenten

Het aangevraagde bouwplan voldoet met uitzondering van de parkeervoorzieningen en een aantal geringe overschrijdingen met betrekking tot de goot- en bouwhoogte aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan ‘Zeeheldenwijk’.

Bestemmingsplan Schokkerhoek

Op het moment van de indiening van deze aanvragen zijn de regels van het bestemmingsplan ‘Schokkerhoek’ van kracht. De ingediende aanvragen zijn in strijd met de bestemmingsplanregels omdat het plan gesitueerd is op de gronden met de bestemmingen ‘Wonen – 1’, ‘Groen – 1’ en Verkeer – Verblijf. Op de gronden met de genoemde bestemmingen is een zorgcomplex niet toegestaan.

Afwijkingsprocedure

De strijdigheid met het bestemmingsplan kan alleen worden opgelost door het afwijken van het bestemmingsplan via de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo). De omgevingsvergunning kan slecht worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
Op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht mag een aanvraag waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Ontwerp bestemmingsplan Zeeheldenwijk

Voor het gebied waarin het aangevraagde zorgcomplex wordt gesitueerd is een nieuw bestemmingsplan ‘Zeeheldenwijk’ in voorbereiding.
Het aangevraagde bouwplan voldoet met uitzondering van de parkeervoorzieningen en een aantal geringe overschrijdingen met betrekking tot de goot- en bouwhoogte aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan ‘Zeeheldenwijk’. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn op de locatie waar het zorgcomplex wordt gerealiseerd aangeduid met 'specifieke vorm van wonen - woonzorglocatie'. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is ruim aandacht besteed aan de zorglocatie. In paragraaf 2.2.2.2 van de toelichting is de zorglocatie nader beschreven. Voor de toevoegen van de zorgwoningen en diverse maatschappelijke voorzieningen is in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, een onderzoek uitgevoerd door bureau Stedelijke Planning (bijlage 2 van het ontwerp bestemmingsplan).

Parkeervoorzieningen

Met betrekking tot de kosten, het aanleggen en de situering van de parkeervoorzieningen zijn in de op 22 mei 2019 gesloten realisatieovereenkomst afspraken vastgelegd. De gesloten realisatieovereenkomst en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan als ruimtelijke onderbouwing dienen tot de verlening van de gevraagde vergunningen.
Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan ‘Zeeheldenwijk’ heeft met ingang van 8 januari 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht die betrekking hebben op het te realiseren zorgcomplex.

Verloop procedure
Wanneer uw raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, leggen wij de ontwerp omgevingsvergunning samen met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage.
Gedurende deze periode kunnen zienswijze worden ingediend op de ontwerp omgevingsvergunning. Na afloop van deze termijn zullen wij eventuele zienswijzen in behandeling nemen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend nemen wij een besluit over de aangevraagde omgevingsvergunning en wordt deze verklaring van geen bedenkingen ook daarvoor gebruikt. Er van uitgaande dat uw raad instemt met dit procesvoorstel.

Evaluatie

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

Voor het realiseren van het aangevraagde project verkoopt de gemeente aan Stichting Zorggroep Oude en Nieuwe Land een perceel ter grootte van 5.714 m^2 en aan de Protestants-Christelijke Stichting Philadelphia Zorg een perceel ter grootte van 5.361 m^2.
Voor het doorlopen van de procedure en voor het bouwen worden bij de aanvragers legeskosten in rekening gebracht, conform de vastgestelde legesverordening.

Bijlagen

1. aanvragen omgevingsvergunning
2. situatietekening/ontwerp

Burgemeester en Wethouders van Urk,

burgemeester, gemeentesecretaris,

C.H. van den Bos C.J.M. Swart