Commissie voorstel
opiniërend
Voorstel voor de vergadering van Commissie 1 op 22 maart 2023.

Onderwerp
Principebesluit bouw 6 woningen De Reede 80

Agendanummer

Rapporteur
Dhr. H. Meijer

Datum
14-2-2023

Portefeuillehouder
Dhr. W. Foppen

Zaaknummer
018433142

Samenvatting
De gemeente heeft een concept bestemmingsplan ontvangen van dhr. Koelewijn van Cool-Dental Clinic b.v. aan De Reede 80 te Urk, voor de bouw van zes woningen op het perceel. Het plan voldoet aan de Nota van Uitgangspunten uit 2012, die voor deze locatie destijds is opgesteld. Mede omdat deze Nota van Uitgangspunten gedateerd is, vraagt het college uw opinie voor de bouw van zes woningen op de locatie de Reede 80 en verzoekt uw commissie wensen of bedenkingen ten aanzien van deze voorgenomen ontwikkeling kenbaar te maken.

Inleiding
Dhr. Koelewijn is eigenaar van de tandartspraktijk Cool-Dental Clinic b.v. aan De Reede 80 te Urk. Hij is al geruime tijd in gesprek met de gemeente over het bouwen van woningen op De Reede 80. Hij heeft de afgelopen jaren diverse plannen, schetsen en ideeën ingeleverd bij de gemeente, maar kon het met verschillende colleges niet eens worden over de invulling van de plannen.

Daarom is in 2012 in gezamenlijkheid besloten een nota van uitgangspunten (zie bijlage) op te stellen. Hierin zijn ruimtelijke voorwaarden opgenomen, waaronder het college genegen is een ruimtelijk plan voor te leggen aan de gemeenteraad en in voorkomend geval, de planologische procedure daarvoor te starten.

Sinds 2012 is er geen concreet plan ingediend. In 2021 kwam er na een aantal gesprekken toch wat vaart in de plannen en dat heeft geresulteerd in een concept bestemmingsplan. Het plan gaat uit van het bouwen van 6 woningen ten noorden van de tandartspraktijk. Dit concept is bijgesloten.

Het huidige planologisch kader is het bestemmingsplan Hooilanden. Binnen de geldende woonbestemming is het alleen mogelijk eensgezinshuizen (bungalows) in open bebouwing te realiseren. Er is dus een bestaand planologisch recht woningen te bouwen op deze locatie, maar ze moeten daarbij wel voldoen aan de (bouw)regels van het bestemmingsplan Hooilanden. De beoogde rijtjeswoningen (2 blokjes van 3 woningen) zijn echter niet toegestaan. Het aantal toegestane woningen is in het bestemmingsplan niet nader gedefinieerd.

Wat willen we bereiken
Het doel is het bouwen van zes woningen nabij de Reede 80.

Wat is daar voor nodig
Het geldend bestemmingsplan Hooilanden biedt geen mogelijkheid voor de bouw van de 6 woningen. Een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan is nodig om het plan van dhr. Koelewijn mogelijk te maken.

In de nota van uitgangspunten is opgenomen wat, op dat moment (2012), ruimtelijk acceptabel is geacht. Het aangeleverde concept-bestemmingsplan is op inhoud getoetst aan de nota van uitgangspunten en het voldoet daar aan. De initiatiefnemer heeft uiteindelijk gekozen voor bebouwingsoptie 1 uit de nota van uitgangspunten. Dit houdt in dat er aan de noordzijde van de kavel een bebouwing geprojecteerd wordt van 2 blokjes van 3 woningen (6 in totaal). Deze woningen worden ontsloten via de cirkelvormige ontsluiting rondom de tandartsenpraktijk. De eigenaar van de praktijk zal recht van overpad moeten verlenen aan de toekomstige eigenaren van de zes woningen, zodat toegang tot de woningen geborgd is.

Ten zuiden van de praktijk (op de plek van de huidige parkeerplaats) is dan nog ruimte voor 1 vrijstaande woning. Deze woning is inmiddels separaat door een particulier ontwikkeld en de bouw daarvan was op grond van het geldend bestemmingsplan toegestaan. Wel is afgesproken dat het planologisch kader voor deze woning wordt meegenomen in dit plan.

Voorts moeten een aantal onderzoeken, die nodig zijn ter onderbouwing van het bestemmingsplan, nog worden uitgevoerd. Dit is niet ongebruikelijk. Uit deze onderzoeken dient wel naar voren te komen dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De resultaten ervan dienen bekend te zijn voordat de gemeente de procedure start.

Kernvraag aan commissie
Het college vraagt de opinie van de raad voor de bouw van zes woningen op de locatie de Reede 80 en vraagt de raad of hij wensen of bedenkingen heeft bij de voorgenomen ontwikkeling.

Mogelijke alternatieven
In de Nota van Uitgangspunten 2012 is als alternatief voor de zes woningen genoemd dat het ook mogelijk zou kunnen zijn om twee of drie kavels voor eensgezinshuizen (bungalows) te realiseren op die plek.

Financiën
De eventueel gemeentelijke kosten die voortvloeien uit dit plan worden verhaald op de initiatiefnemer (anterieure overeenkomst/legesverordening/ kosten bovenwijks ca), alsmede ook eventuele planschade kosten (planschadeverhaalsovereenkomst).

Participatie
Diverse (directe) omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen door dhr. Koelewijn. In het Irene is vorig jaar een bewonerssessie gehouden, waar de plannen zijn gepresenteerd. Diverse omwonenden waren kritisch op deze voorgenomen plannen. Anderen zagen wel mogelijkheden. De initiatiefnemer heeft geen verslaglegging gemaakt van deze bijeenkomst.

Bijlage(n)
- Nota van Uitgangspunten 2012
- Concept bestemmingsplan De Reede 80