Advies Omgevingstafel

Informatie over het concept verzoek/aanvraag

Omschrijving concept verzoek/aanvraag	het bouwen van 17 appartementen, Wijk 8 85
Locatie concept verzoek/aanvraag	Wijk 8 85, 8321TL Urk

Nr.	Datum vergadering	Advies
1.1	13-03-25	*Toelichting door 1:1 Architectuur Aanwezig: Hendrik Hagedoorn Weerstand, Jelle Post. Historisch gezien een belangrijke plek en daarom meerwaarde meegeven. Volgens de morfologie hoort het niet bij wonen, maar zijn langs de rand van het oude dorp enkele beeldbepalende gebouwen/locaties aanwezig. Irene is daar een van en verdient daarom speciale benadering. Refereert meer aan de gebouwen aan de overkant van Singel. Korrelgrote is dus niet een 'woninkje' maar een stedenbouwkundig op zichzelf staand element. Bovendien staat het pand in het ritme van de grote groenstructuur en staat het aan een entree van Urk en mag daarom volgens H2W en 1:1 Archiectuur, ook groter zijn. Er is op buurtniveau wel aansluiting gezocht in materialisatie, kapvorm, geleding enz. De wand van het bouwplan ligt iets terug in het straatbeeld t.o.v. Irene, waardoor het straatprofiel iets breder wordt. Daarom is de doorsnede gemaakt met de oude dokterspraktijk. De goothoogte wordt maar iets hoger. Qua licht heeft het geen effect voor de omwonenden, (want Noordkant).* *Het gaat om 17 appartementen; 4 studio's, 8 standaard en aantal senioren.* *18 van de 24 parkeerplaatsen zijn op eigen terrein te realiseren. De overige 6 kunnen, moeten op gemeenteterrein in de wijk worden gerealiseerd (zie tekening), met 3 extra voor de wijk.* *Voor een parkeerkelder is de locatie, volgens de architecten te klein. Onder het pand komen wel de bergingen en fietsenstalling, te bereiken met lift. In de ruimte die over is onder het pand wordt misschien een buurtruimte gerealiseerd (wens van de buurt).* Bespreking van het plan door de Omgevingstafel Stedenbouw en groen:

		• 3 bouwlagen plus kap is fors voor deze locatie. 2 bouwlagen plus kap past beter in de schaal van tuindorp. • Het reeds aanwezige appartement in de straat wordt al als groot ervaren door de buurt. Het geplande gebouw wordt nog hoger. Is er een studie gedaan naar een kleinschaliger model (massa)? 2 lagen met kap bijv. en dan ook minder appartementen. *1op1 geeft aan dat het gebouw niet meedoet in de schaal van de woningen, maar in de grotere schaal die er ligt in de omgeving.* • Impressie beeld van de 'skyline' van de Singel/ van Suchtelenlaan zou helpen voor de beeldvorming (maat/schaal). Ooghoogte perspectief. Dat het een beeldbepalende plek is betekent niet dat het daarmee de hoogte in moet. Wat doet het volume met de beleving van het oude dorp? • Goede keuze om het gebouw 1,5 meter op te schuiven t.b.v. het voetpad. • De vergelijking met de grotere gebouwen in de omgeving is onterecht, want het wordt nu vergeleken met een groter bouwmassa die er niet is. (behalve Petrakerk) De andere gebouwen, waaraan wordt gerefereerd zijn, lager. Parkeren: • Zijn de 2 parkeerplekken rechtsonder meegeteld voor de parkeerberekening? *Ja, niet doorgehad dat dit gemeentegrond liggen.* • Kan er met een kleiner bouwvolume het parkeren op eigen terrein gerealiseerd worden? Is het programma niet te groot voor de kavel? Teveel appartementen? • Probeer zoveel mogelijk op eigen terrein te realiseren, makkelijker te realiseren als er minder appartementen zijn.

		• De 6 plekken aan de westkant gaan heel erg ten koste van het groen. Dat is niet wenselijk. Salderingsregeling geldt hier wel, probleem is dat de grootste parkeerdruk in de avond ligt. De buurt gaat er dan 2 avonden op vooruit, maar de rest van de week op achteruit. Anterieure overeenkomst moet worden afgesloten. Afvalinzameling: Er is al een ondergrondse restafval bak aanwezig, daarop kan worden aangesloten. Overige afval wordt binnenkort ook ondergronds ingezameld. Er is een ruimtevraag wat dat betreft. Dit zou ten koste kunnen gaan van een parkeerplek. De ROVA werkt aan een voorstel. Gezien de opmerkingen van de omgevingstafel is het plan nog niet voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.
1.2	27-03-25	Wordt teruggekoppeld. Initiatiefnemer gaat er mee aan de slag.
1.3	10-04-25	Teruggekoppeld. Mag er hier af.
1.4	08-05-25	Paulus initieert een overleg met onder andere RO om een goede terugkoppeling naar 1op1 op te stellen
	22-05-25	Komt maandag 26 mei in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
	05-06-25	Nieuw plan, qua bouwmassa beter passend. Qua verdeling van de massa is er wel wat verdeling tussen RO, CrK en de architecten. Stedenbouw (Bert) geeft aan graag de drie opties in een 3d schets uit te werken om te zien welk beeld elke verdeling van massa geeft. Houden het nog aan tot de volgende vergadering.
	19-06	Woo verzoek binnen van buren.

	03-07-25	Nog even wachten op reactie van Stedenbouw naar Paulus. Z.s.m. dan kan Paulus terugkoppelen.
	17-07-25	Stedenbouw heeft gereageerd naar Paulus. Paulus heeft teruggekoppeld naar Irene. Woo-verzoek van buren is afgehandeld.
	31-07-25	Kan eraf.
	25-09-25	Zie map, TKN. Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is akkoord met het plan tot nu toe. De ondergrondse containers hebben 10 meter nodig. Rova wil ze liever niet tussen de bestaande en nieuwe appartementen, maar op de hoek (p21 en 22). Sanne gaat met Lubbert en Arnold kijken wat de beste plek is en hoe we dan de grond gaan verkopen.
	02-07-2026	**Appartementen vna Irene was in eerder overleg akkoord. De maatschappelijke functie lijkt te zijn verdwenen in dit plan, waarom? En waar zijn de studio's gebleven? De parkeernorm voor studio is anders dan voor appartement. Wat doet het verdwijnen van de studio's met de parkeernorm? De ondergrondse afvalcontainers wil Arnold graag verplaatsen naar p6 en naast p22 dan een extra parkeerplek maken en de grond meeverkopen. Verkeer geeft ook aan dat dit gunstiger is voor de bewoners van andere appartement.Graag aantal m2 per appartement aangeven voor herberekening van parkeren en verkoopprijs voor het kostenverhaal/financiële bijdrage. Stedenbouwkundige onderbouwing wordt gemist in de ETFAL, Hendrik geeft aan een aanvulling te maken op de ETFAL met de stedenbouwkundige onderbouwing. Uit participatie blijkt dat sommige omwonenden het pand nog steeds te hoog vinden.Vanuit initiatiefnemer: Omdat we van 17 naar 14 appartementen zijn gegaan is het programma iets gewijzigd. Er is nog steeds variatie in formaat van appartementen maar de studio's zijn inderdaad vervallen. Maatschappelijke ruimte is nog steeds ingetekend in de kelder. Er is gekeken of er aan de singelkant iets gerealiseerd kan worden voor daglichttoetreding, op dit moment niet ontworpen.**

	16-07-2026	**Parkeren is nog een probleem. Plan is (weer) aangepast. Studio's eruit uitgehaald en dit doet iets met de parkeernorm. Wie bewaakt het dat de wensen (o.a. goedkopere woningen) van destijds gewaarborgd blijven? Dit is een punt van zorg in de verdere ontwikkeling. Grootte van woningen en prijzen zijn ingediend.**
	30-07-2026	**Buurt kritisch over drukte, parkeren en massa. Gebruik door KDV en HAP geeft ook meer drukte. Er is sprake van eenrichtingsverkeer geweest. Of dit doorgaat is een vraagteken. Paulus licht de situatie toe: parkeren 20 plaatsen nodig. Taxatierapport opgevraagd voor grond t.b.v. 3 parkeerplekken. Parkeerplaatsen 1 t/m 5 kwartslag draaien. Parkeerplaats 6 opgeven t.b.v. inrit en container. Maatschappelijk eis voor kelder. 1-2 persoons huishouden: is daar rekening mee gehouden? Voor een starter ligt de prijs hoog. Strenger kaderen was geen harde eis. Wel in ETFAL benoemd van bijv. studio's. Goed vastleggen qua parkeer kosten/grond: belangrijk ook bij evt. bezwaren. De te verwachten vergunning zal rond eind 2026 verleend worden. Regels gelden op het moment van indienen. Definitie van parkeren is tussentijds veranderd. Het aantal plekken niet.**
	13-08-26	**Plan is richting de raad. Is het verslag van parkeren terugekoppeld? ETFAL wordt aangepast**
	27-08-26	**Klein comité met Gerrit en Arnold parkeren opgepakt en gedeeld met de aanvrager. Er komt een aangepast plan, volgens advies van omgevingstafel. Kan eraf.**
	10-09	**Ter info, gister besproken in commissievergadering. Proces loopt.**
	24-09-26	**Derde bopa waarvoor we een bindend advies van de raad hebben gevraagd. Als dat nog een keer voorkomt moeten we kijken hoe we vooraf de raad kunnen informeren. Wordt afgestemd met griffie. Wat betreft Irene: op 4 punten wordt het plan wat aangepast voor een wat vriendelijkere uitsraling. Gerrit heeft een verkeersplan gemaakt en dit wordt in een aparte memo aan de raad gepresenteerd.**

	08-10-26	**Plan van Irene zou naar de raad, maar is door de commissie tegengehouden. Afgelopen maandag heeft de aanvrager en architecten een presentatie gehouden om de gestelde vragen te beantwoorden. Er wordt gekeken wat verder nog veranderd kan worden aan het plan. Gerrit heeft een memo hierover gemaakt over parkeerproblematiek in het dorp en heeft gepoogd een kleine parkeerbalans te maken voor het gebied. Raad was blij met oplsossingen voor parkeren. Hoogte van het Irene wordt nog eens bekeken. Meeste vragen gingen over materialisatie, daar wordt opnieuw naar gekeken. Hopelijk volgende week een nieuw plan.**
	22-10-26	**Aangepast plan in ontwikkeling.**

Resultaat	