Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Herziening Zeeheldenwijk

Let op: openen in Desktop app voor de goede lay out.
Van donderdag 21 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 heeft bestemmingsplan Herziening Zeeheldenwijk ter inzage gelegen. Het stond een ieder vrij om een zienswijze in te dienen tijdens deze terinzagelegging op basis van Awb Afdeling 3:4. In deze reactienota wordt ingegaan op de binnengekomen zienswijzen. De zienswijzen zijn afkomstig van de PR-commissie winkelcentrum Urkerhard e.a. en de Provincie Flevoland. Ook gaan wij in op de binnengekomen reacties van ketenpartners.

Zienswijze PR-commissie

1.1 ***1. Super- en versmarkten in het Centrumgebied***

De zienswijze is gericht tegen de bestemming Gemengd –2, voor zover die voorziet – al dan niet bij recht – in super- en versmarkten. In zowel het ontwerpbestemmingsplan “Herziening Zeeheldenwijk” als het eerder vastgestelde bestemmingsplan “Zeeheldenwijk” wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal twee supermarkten met elk een bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo) van ten hoogste 1.375m². In de toelichting bij het bestemmingsplan “Zeeheldenwijk” wordt vermeld dat dat bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een discountsupermarkt. In de plantoelichting bij onderhavig plan wordt hierover volgens de PR-commissie e.a. niets vermeld.

- *Allereerst merken wij op dat de regeling zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan “Herziening Zeeheldenwijk” niet verschilt van de regeling zoals deze is opgenomen in nu vigerende bestemmingsplan “Zeeheldenwijk”. Destijds heeft de PR-commissie e.a. deze regeling ook aangevochten, en is deze bij de Raad van State in stand gebleven, en derhalve ook onherroepelijk. Omdat de regeling niet verschilt van de reeds thans vigerende regeling begrijpen wij niet goed wat de PR-commissie met deze zienswijze wil bereiken, nu het bestemmingsplan Zeeheldenwijk in rechte vaststaat, en in dit bestemmingsplan geen supermarkt bij recht wordt toegestaan.*

- *Abusievelijk wordt er in de plantoelichting geen toelichting gegeven op de onderbouwing van het opnemen van deze regeling. De toelichting van het bestemmingsplan wordt als volgt aangevuld:*

  “Voor de mogelijkheid tot het vestigen van supermarkten is een 'Ontwikkelingskader supermarkten' opgesteld. Dit ontwikkelingskader vormt de basis voor het reeds vastgestelde supermarktbeleid en is toegevoegd als Bijlage 17. Hieruit blijkt duidelijk dat er (op termijn) behoefte is aan een supermarkt in de Zeeheldenwijk. Meegroeiend met het aantal inwoners kan het supermarktaanbod verder ontwikkeld worden, nu uit het "Ontwikkelingskader supermarkten" volgt dat ruimte beschikbaar kan komen voor supermarkten in dit deel van Urk. Inmiddels wordt het eerste deelgebied met 320 woningen (het Nieuwe Dorp) gebouwd, en komen er gemiddeld 125-150 woningen per jaar in de Zeeheldenwijk bij. Er wordt ook gewerkt aan een nieuw programma detailhandel, als opvolger van het huidige detailhandels- en supermarktbeleid, waarin opnieuw wordt berekend wat de marktruimte inmiddels is, en wat de nieuwe beleidsuitgangspunten zullen zijn.”

1.2 Noch bij het bestemmingsplan “Zeeheldenwijk”, noch bij onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de behoefte naar een of meer supermarkten onderzocht. In het kader van het bepaalde in artikel 3.1.6. derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is dit onderzoek doorgeschoven naar het moment dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. Volgens de PR-commissie e.a. is dit onterecht. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dat voorziet in de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid voor supermarkten dient toch te worden gemotiveerd. Deze motivatie ontbreekt.

- *Wij achten de aanvulling van de toelichting inclusief het Ontwikkelingskader Supermarkten als voldoende motivatie voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid (6.3 ECLI:NL:RVS:2022:2249). Uit overwegingen 6.3 en 6.4 van dezelfde uitspraak blijkt tevens dat het doorschuiven van de onderzoeksplicht, gemoeid bij het aantonen van de behoefte aan supermarkten, aanvaardbaar wordt geacht.*

1.3 Volgens de PR-commissie e.a. stond bij vaststelling van het bestemmingsplan "Zeeheldenwijk" in 2021 vast dat er toen geen distributieve ontwikkelingsruimte beschikbaar was voor supermarkten. Dit zou nog onveranderd zijn. Ook in 2024 bestaat volgens de PR-commissie geen vraag naar een of meer supermarkten.

- *Deze vraag is in het kader van bestemmingsplan "Schokkerhoek" en later "Zeeheldenwijk" onderbouwd. Binnen bestemmingsplan "Zeeheldenwijk" is dit gedaan middels het hierboven reeds genoemde Ontwikkelingskader Supermarkten. Omdat de "Herziening Zeeheldenwijk" ongewijzigd is op het gebied van vers- en supermarkten, verwijzen wij dan ook naar dit eerdere Ontwikkelingskader Supermarkten. Hieruit blijkt het volgende:*
  "Rekening houdende met de vierkante meters die voor het oude deel van Urk gereserveerd worden resteert er anno 2019 320 m2 wvo marktruimte. Hier bovenop is er een marktruimte van 500 m2 wvo tot 2030, en in de periode 2030-2040 circa 1.000 m2 wvo: totaal 1.820 m2 wvo. Deze marktruimte zal goed verdeeld moeten worden binnen het nieuwe deel van Urk: Urkerhard en de Zeeheldenwijk" (Seinpost, 2019).

1.4 PR-commissie e.a. hebben een distributief-planologisch onderzoeksrapport (hierna: DPO) bijgevoegd waaruit blijkt dat er in ieder geval tot medio 2035 geen behoefte bestaat aan een nieuwe supermarkt op onderhavige locatie. Pas over elf jaar zou er sprake zijn naar voldoende vraag hiernaar.

Omdat er bij recht ook in dit bestemmingsplan geen supermarkt wordt mogelijk gemaakt, gaan wij verder niet inhoudelijk in op het door de PR-commissie ingediende dpo. Het enige wat opvalt is dat de stelling dat er tot 2035 geen marktruimte aanwezig is voor de Zeeheldenwijk, niet wordt ondersteund door de bijgeleverde bijlage van BRDG Advies, paragraaf 4.4.

1.5 Uit ditzelfde DPO blijkt volgens indiener dat er indien op termijn behoefte is ontstaan aan een nieuwe supermarkt in de Zeeheldenwijk, dat dit een full-service supermarkt is. Indien er dan alsnog een discountsupermarkt in de Zeeheldenwijk wordt gevestigd, wordt ernstige afbreuk gedaan aan de huidige evenwichtige supermarktstructuur op Urk. De indiener verzoekt om de voorwaarden waaronder toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van een supermarkt in artikel 4.7 van de planregels uit te breiden met de bepaling dat de eerste van de twee supermarkten een full-service supermarkt dient te zijn.

- *Zoals eerder aangegeven wordt er gewerkt aan een nieuw programma Detailhandel, waarin ook het nieuwe supermarktbeleid (kwantitatief en kwalitatief) wordt vormgegeven. Wij vinden het dan ook prematuur om daarop vooruit te lopen, en nu al inhoudelijke criteria hieromtrent op te nemen.*

Zienwijze Provincie Flevoland

2. Ecologie

2.1 De Provincie Flevoland vraagt aandacht voor de NNN compensatie die voorgesteld werd in het ontwerpbestemmingsplan. De compensatie zou niet voldoen aan het provinciale beleid dat NNN compensatie direct moet grenzen aan NNN gebied.

- *Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de Akkers is gebleken dat de waterbeleving ook geborgd kan worden op andere manieren, waarbij de huidige oever in stand blijft. De gemeente ziet*

hierom af van hetgeen waarvoor de compensatie toegepast had moeten worden: het aanbrengen van steigers in de vaart. De ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd met een kade op het eigen grondgebied. Verder heeft de Provincie aangegeven in het vooroverleg een compleet beeld van het gebruik rondom de Urkervaart wenselijk te vinden, waarbij de ecologische situatie en de NNN status wordt meegewogen. Het Eiland is nog uit te werken gebied, zonder bouwtitel. De gemeente gaat hier bij verdere uitwerking hiervan in gesprek met Provincie Flevoland. Het volgende raakvlak met de vaart is de kopkavel in de Overgangszone. Ook hier was de vraag hoe de oevers gebruikt zouden worden. Het staat het bedrijfsleven vrij om op eigen grond een plek in te richten ten behoeve van de waterbeleving, maar de oever wordt niet mee uit gegeven: deze is in bezit van en wordt onderhouden door de Provincie.
Er ontstaan met dit bestemmingsplan derhalve geen belemmeringen op het gebied van NNN en de doorvaarbaarheid van de Urkervaart.

2.2 Ten aanzien van soortenbescherming vraagt de Provincie Flevoland om aanvullend inzicht over de migratie van de wezel middels een mitigatieplan. Deze dient ter goedkeuring aan de Provincie aangeboden te worden. Daarnaast kunnen effecten op water- en meervleermuis nog niet van te voren worden uitgesloten vanwege bebouwing dichtbij de Urkervaart volgens de Provincie. De Provincie Flevoland geeft aan dat hier planregels voor opgesteld kunnen worden, of een ontheffing aangevraagd kan worden middels een lichtplan.

- *In de planregels is onder 21.3 is de verlichting en de vliegroutes voor vleermuizen geborgd onder strijdig gebruik. Tevens zijn in het activiteitenplan dat als bijlage is toegevoegd bij de toelichting maatregelen benoemd hoe omgegaan wordt met verlichting. Bij het ontwerp dient de hoeveelheid licht dat op de vaarroute van de Urkervaart valt beperkt te blijven tot 0,5 lux. Ook wordt ingegaan op werkzaamheden nabij de Urkervaart waarbij kunstlicht wordt ingezet. Dit kan 1 uur voor zonsopgang en 1 uur na zonsondergang in de periode 15 april-15 oktober alleen plaatsvinden als er minder dan 0,5 lux op het wateroppervlak terecht komt.*
- *Parallel aan de aanvraag ontgronding zal een flora fauna ontheffing worden aangevraagd voor de wezel, watervleermuis en meervleermuis. De rapporten zijn ook gedeeld in het ontgrondingstraject t.b.v. de Akkers.*
- *Het ecologisch onderzoek en het activiteiten/beheerplan die ten grondslag liggen aan de aanvraag en voorliggend plan zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en aangepast ten opzichte van het ontwerp om meer inzicht te bieden in de omgang met de marterachtigen.*

3. Verkeer i.r.t. de beoogde randweg Urk

3.1 De Provincie Flevoland geeft aan dat met de aanpassingen in de verdeling van de 1650 woningen over de wijk en de ontsluiting op de Domineesweg de verkeersmodellen niet meer actueel zijn. Deze dienen volgens de Provincie te worden aangepast.

- *Onderstaand een uitsnede van het nieuwste verkeersmodel van Noordoostpolder en Urk. In beeld is de Zeeheldenwijk, planjaar 2030. De zwarte lijnen zijn alle wegen die opgenomen zijn in het model. In de Zeeheldenwijk zijn dat alleen de Michiel de Ruyterallee, de ring en een aantal inprikkers de deelgebieden in. De blauwe lijnen zijn de grenzen van de zones. Al het verkeer dat modeltechnisch binnen die zone gegenereerd wordt, ''rijdt'' via de paarse voedingslink het verkeersgebied uit, de ring of de Michiel de Ruyter Allee op. Al het verkeer uit bijvoorbeeld zone 400 en 403 komt modeltechnisch precies op dezelfde plek de ring op. Al het verkeer uit de deelgebieden 389, 395 en 398 komen dus binnen een paar honderd meter de ring op. Vanuit al die punten kan het verkeer modeltechnisch alleen links- en rechtsom de ring volgen. Al het verkeer met een bestemming naar het zuiden zal altijd via het Ensgat naar de A6 rijden en al het verkeer naar het noorden via de Urkerweg. Het verschil in reistijd tussen deze routes is zo groot, dat een paar honderd meter binnen de Zeeheldenwijk geen effect heeft. Het verschuiven van een aantal woningen tussen deze gebieden heeft modeltechnisch dus geen invloed.*

Linksonder is de rotonde Ensgat-Domineesweg- Zuidermeerweg te zien, die zit precies in het model zoals die nu ook in het bestemmingsplan zit. Het verkeersmodel komt hiermee overeen met de situatie in het bestemmingsplan. Verdere aanpassing aan de modellen is hiermee niet nodig.



4. Omgang met de Urkervaart

4.1 Verwezen wordt door de Provincie Flevoland naar het ambtelijk vooroverleg op het gebied van de Urkervaart. Door de gemeente was ambtelijk de wens uitgesproken om steigers aan te brengen in de Urkervaart op de grens met deelgebied de Akkers. Dit ten behoeve van de waterbeleving en ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Urk zou hierover met Provincie Flevoland nog nader in gesprek.

- *Zoals eerder aangegeven onder punt 2 ziet de gemeente af van de ambitie om steigers te realiseren in de Urkervaart. Er ontstaan met dit bestemmingsplan derhalve geen belemmeringen op het gebied van NNN en de doorvaarbaarheid van de Urkervaart. Zie voor de ecologische onderbouwing onze reactie onder punt 2.*

4.2 De Provincie Flevoland verwijst in de zienswijze naar opmerkingen uit het vooroverleg over de beschoeiing, grenzend aan de Urkervaart. Het is niet duidelijk waar de beschoeiing geopend dan wel doorgestoken zou worden.

- *Het Eiland is nog uit te werken gebied en bevat geen bouwtitel. Binnen de deelgebieden de Akkers en de Overgangszone worden de huidige oevers in stand gehouden. Het concept stedenbouwkundig plan met bijbehorende profielen is met de Provincie Flevoland gedeeld.*

5. Reacties vanuit keten- en bestuurlijke partners

5.1 Veiligheidsregio Flevoland geeft aan dat er vanuit de brandweer geen bezwaar bestaat voor bestemmingsplan Zeeheldenwijk. Bij de verdere uitwerking dient voldaan te worden aan de handreiking bereikbaarheid en bluswater brandweer Flevoland.

- *We nemen de handreiking mee bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden Zeeheldenwijk.*

5.2 Gemeente Noordoostpolder wijst op de mogelijke spuitzonering in het gebied ten oosten van deelgebied de Akkers.

- *Deze kavel is in eigendom van de gemeente Urk. Er zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de spuitzonering, waarmee het mogelijke effect op het nieuwe woongebied Akkers en vice versa is weggenomen.*

5.3 Omgevingsdienst Gooi- en Vechtstreek (OFGV) heeft het akoestisch onderzoek behorend bij het bestemmingsplan getoetst en deze is in orde bevonden. Voor het aspect geluid waren er verder geen opmerkingen. Voor het aspect geur is het advies van de OFGV om nader te onderbouwen hoe voldaan wordt aan de richtafstanden voor milieugevoelige functies in de Zeeheldenwijk in relatie tot de bedrijven op bedrijventerrein Zwolse Hoek.

- *De nu opgenomen onderbouwing is gebaseerd op de eerdere feitelijke uitwerking van het aspect geur in het bestemmingsplan Zeeheldenwijk. Ter verduidelijking is deze eerdere onderbouwing nu overgenomen in de herziening Zeeheldenwijk (bijlage 16). Het eerder positief bestemmen van de gemengde gebieden in bestemmingsplan Zeeheldenwijk en de overname hiervan in bestemmingsplan Herziening Zeeheldenwijk is hiermee geborgd.*

  Dit jaar verschijnt een nieuwe milieusystematiek vanuit de VNG. Hierbij wordt uitgegaan van milieuruimte waarbij de feitelijke bedrijfssituaties een prominentere rol spelen, in plaats van de theoretische categorisering op grond van de VNG handreiking 2009. Zodra de nieuwe VNG publicatie beschikbaar is, voert de gemeente Urk een nieuw onderzoek uit naar geur- en geluidruimte en de feitelijke milieusituatie in fase 5 Zwolse Hoek, zodat voorgesorteerd kan worden op toekomstige ontwikkelingen van de zuidelijke fases.

  Om een goed woon- een leefklimaat te borgen binnen de uit te werken gebieden en bij BOPA's (buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) zijn de beleidsregels "Goed Woon en Leefklimaat 2021" herzien en voorgelegd aan de OFGV. De beleidsregels worden vastgesteld door het college alvorens het bestemmingsplan ter vaststelling voorligt in de gemeenteraad. De nieuwe beleidsregels zijn een integratie van de beleidsregels "Hogere Waarde" en "Goed Woon- en Leefklimaat (2021)".

5.4 Het Waterschap Zuiderzeeland wijst op de opname van de laatst gecommuniceerde stukken en getallen.

- *De juiste stukken zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, te weten: de actuele waterparagraaf (bijlage 3) en de oppervlaktewatertoets versie november (bijlage 8).*

Verder wordt voor de planregels verzocht om enkele wijzigingen. Het Waterschap vraagt om de opname van water in de bestemmingsomschrijving van het Nieuwe Dorp (artikel 11).

- *Waterhuishoudkundige voorzieningen is, net als groenvoorzieningen, opgenomen in de bestemmingsomschrijving van het Nieuwe Dorp.*

Ook wordt verzocht om de waterpartij rondom het Eiland te bestemmen als water, in plaats van het opnemen van een dubbelbestemming, dan wel het woord water in Artikel 19 te vervangen door 'watergangen, waterpartijen, oevers en taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, instandhouding en ontwikkeling van daar voorkomende natuur- en landschapswaarden'. Ook zouden er regels voor ligplaatsen gesteld kunnen worden in de bestemmingsomschrijving.

- *Gezien het nog uit te werken karakter van het Eiland is gekozen voor een dubbelbestemming. Dit, om de voorlopige ligging van het genoemde te realiseren oppervlaktewater in de waterparagraaf te duiden. De bestemmingsomschrijving is vervangen door de suggestie van het Waterschap.*
  In de andere waterbestemmingen is expliciet gekeken naar regels over ligplaatsen. Er is bijvoorbeeld een aanduiding opgenomen in de Zuidermeertocht dat ligplaatsen zijn uitgesloten. Gezien het nog uit

te werken karakter van het water aan de zuidzijde van het eiland zijn er voor dit specifieke gebied nog geen regels gesteld voor ligplaatsen.

Het maximum verhardingspercentage voor particuliere kavels is in de ontwerpplanregels gewijzigd van 80% van het onbebouwde deel per bouwperceel naar 90% van het totale bouwperceel. Het Waterschap vraagt om een voorwaardelijke verplichting voor het overschrijden van een bepaald verhardingspercentage zodat extra compensatie wordt aangelegd. De waarde waarboven deze verplichting per bestemming geldt kan afgeleid worden van de verhardingspercentages voor de deelgebieden als geheel en de verhouding uitgeefbaar/niet uitgeefbaar daarbinnen. Het Waterschap geeft aan dat er anders naar verwachting niet voldaan kan worden aan het uitgangspunt van 60% verharding voor geheel fase 2 waarmee nu is gerekend in bijlage 9 (oppervlaktewatertoets).

- *Na het uitvoeren van nadere rekenvoorbeelden voor een nieuwe systematiek verhardingspercentage (gerekend met het totale bouwperceel, in plaats van het onbebouwde deel), bleek de oude systematiek passender. We hebben hierom het verhardingspercentage van 80% van het onbebouwde deel aangehouden, zoals is toegepast in de oppervlaktewatertoets. (Half)verharde parkeeroplossingen worden meegerekend met het verharde deel van het bouwperceel. De voorheen geldende overeengekomen situatie blijft hiermee gehandhaafd. Een nieuwe berekening is hierom niet nodig.*

- *De compensatiemaatregel voor een vegetatiedak indien niet voldaan kan worden aan het verhardingspercentage is toegevoegd aan de planregels.*

- *Een instandhoudingsverplichting van het verhardingspercentage/eventuele compensatie is opgenomen, zodat ook het beheer van de waterberging in het plangebied geborgd is.*

Ten behoeve van beheer en onderhoud verzoekt het Waterschap om een onderhoudspad van 5 meter breed, grenzend aan het talud van de nieuwe watergang ten zuiden van het Centrumgebied/Nieuwe Dorp/Akkers te bestemmen als Water of Groen.

- *We hebben water opgenomen als onderdeel van de bestemming Wonen – Nieuwe Dorp, Wonen – Akkers en Gemengd 2. Ook is in artikel 13 opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van gronden gelegen binnen de aangrenzende bestemmingen. Tot slot wordt het benoemde onderhoudspad meegenomen in de stedenbouwkundige uitwerking van benoemde gebieden.*