# Raadsvoorstel

**Datum raadsvergadering**
20 mei 2021

**Datum**
13 april 2021

018421609

**Onderwerp**
Vaststelling bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Zeeheldenwijk

Aan de leden van de raad,

**Voorgesteld besluit**

1. Het Beeldkwaliteitsplan, onderdeel Groene Clusters, vast te stellen;
2. De nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingsvoorstellen vast te stellen;
3. Het gewijzigde ontwerp bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Zeeheldenwijk vast te stellen;
4. Het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijzen ter inzage te leggen voor beroep en
5. Het exploitatieplan Schokkerhoek (vastgesteld 29 juni 2017) in te trekken.

---

**Inleiding**
De Gemeente Urk wil voorzien in de vraag naar woningen en andere voorzieningen, door de komende jaren de Zeeheldenwijk te ontwikkelen. Deze woonwijk is voorzien aan de zuidzijde van de Urkervaart en via een bedrijvenovergangszone ten oosten van de Zwolsehoek.

De komst van de woonwijk is het eerst planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan Waterschapswijk. De vorderingen in voorbereiding inclusief de daarbij verrichte onderzoeken hebben daarna geleid tot het vigerend bestemmingsplan Schokkerhoek en nu tot het voorliggend ontwerp bestemmingsplan Zeeheldenwijk. Zo zijn ter illustratie als voorbeeld de zorglocaties geland in het plangebied. Het voorontwerp is ter inzage gelegd aan de overheidspartners en aan ee ieder zodat deze vooroverleg en inspraakreacties konden geven. Daarna is het ontwerp via het college gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. In totaal hebben wij vier zienswijzer ontvangen. Deze zijn tijdig ingediend en zijn dus in de verdere behandeling meegenomen. Aan de behandeling en beantwoording van de zienswijzen is een aparte nota gewijd. Tezamen met de ambtshalve voorgedragen wijzigingen, wordt u als raad voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan inclusief voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

Het beeldkwaliteitsplan voor de groene clusters wordt voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan vastgesteld. De overige beeldkwaliteitsplandelen zijn nog in bewerking en worder hierna in procedure gebracht voor raadsvaststelling op 1 juli.

---

**Beoogd resultaat/effect**
De vaststelling van de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen, de intrekking van het exploitatieplan, de vaststelling van het gewijzigd ontwerp bestemmingsplan Zeeheldenwijk en de ter inzagelegging van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk.

**Argumenten**

In de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen treft u de reacties op en de beantwoording van de vragen en verbetervoorstellen aan die op het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend. In essentie hebben de reacties en de vervolgonderzoeken geleid tot aanpassingen op met name de volgende onderwerpen:

1. Stikstofberekening: De berekening bevat zowel de aanleg als het gebruik. Naar aanleiding van twee tussenvonnissen van de Raad van State in een kwestie elders in het land en enkele aanbevelingen van de provincie is de stikstofberekening geactualiseerd om te bewijzen dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft en zal hebben op de Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. De provincie heeft deze goedgekeurd.
2. Algemeen: voorgesteld wordt om de bestemmingen in het bestemmingsplan (verbeelding en regels) te laten landen, de aanduidingen maximaal aantal woningen, goothoogte en nokhoogte in de regels van het bestemmingsplan op te nemen en de inrichting/detaillering in het stedenbouwkundig plan met themakaarten. In de regels wordt de toetsingsplicht aan het stedenbouwkundig plan geborgd.
3. Archeologie: De provincie maakte zich zorgen over de uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid van de gemeentelijke archeologie-aanpak. Daarover is de gemeente opnieuw het gesprek met de provincie aangegaan. De standpunten zijn over en weer verder verduidelijkt en dat heeft geleid tot een verdeling van datgene dat in het bestemmingsplan moet worden opgenomen en datgene wat uitvoeringsaspecten zijn. De resultaten van deze inventarisatie en de vastlegging daarvan in verbeelding, regels en toelichting heeft alsnog geleid tot overeenstemming.
4. Inrichting wijkcentrumgebied: voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan rechtstreeks 1.050 m2 detailhandel toe te staan. Met betrekking tot de verdere specificering daarvan staat de wetgever en rechter ons niet toe verder te brancheren dus te specificeren waar de versmarkt, de slager of de groentewinkel komt. Om te kunnen voorzien in omzetting van detailhandel naar supermarkt, tenminste als dat op basis van bevolkingsprognoses en dpo en ladderonderzoek mogelijk blijkt, wordt u voorgesteld om bij wijzigingsbevoegdheid het college de mogelijkheid te bieden die omzetting alsdan mogelijk te maken.
   U wordt verder voorgesteld om bij wijzigingsbevoegdheid het college de mogelijkheid te bieden de verplaatsing van de discounter op Urk mogelijk te maken. Het verplaatsen van de discounter kan pas na vaststelling van het paraplu bestemmingsplan Supermarkten, hetgeen de bevoegdheid is van uw raad.
5. De Karel Doormanweg 62 en 64: Voorgesteld wordt om de percelen conserverend te bestemmen. Daarbij wordt bij wijzigingsbevoegdheid aangesloten op het erfsingelbeleid van de buurgemeente Noordoostpolder met in totaal 4 woningen per perceel.
6. De bushalte met voorzieningen: Voorgesteld wordt om deze ontwikkelingsmogelijkheden als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.
7. Het aspect verkeer: Voorgesteld wordt om de volgende motivering op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan:

*'De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk heeft een effect op de verkeersgeneratie op het bestaande wegennet van de gemeenten Urk en Noordoostpolder en dan met name op de Domineesweg. Dit effect wordt versterkt als gevolg van de autonome groei van Urk, de ontwikkeling van Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein door de gemeente Urk en de ontwikkeling van de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland door de provincie Flevoland.*
*De maximale intensiteit van de provinciale weg N352; Domineesweg, is door de provincie Flevoland in haar verkeersbeleid bepaald op 12.000 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit zal in de toekomst overschreden worden, mede als gevolg van de vier ontwikkelingen. Derhalve dient er een robuuste*

*oplossing te komen voor de toename van de verkeersintensiteit op de Domineesweg en mede daarmee de bereikbaarheid van Urk. Deze oplossing zal vorm krijgen in een randweg om Urk. Hiertoe is onderzoek uitgevoerd naar de gewenste uitvoering van de randweg. De gemeenten Urk en Noordoostpolder en de provincie Flevoland erkennen allen de noodzaak van een randweg en de uitkomsten van het onderzoek. Om er zeker van te zijn dat de randweg daadwerkelijk aangelegd zal worden, sluiten de gemeenten Urk en Noordoostpolder tezamen met de provincie Flevoland een bestuursovereenkomst waarin alle relevante afspraken worden vastgelegd om te komen tot de robuuste oplossing in de vorm van een randweg.'*

---

**Kanttekeningen**

De Crisis- en herstelwet kent een aantal instrumenten die ingezet worden. Het gebruik van deze instrumenten binnen het bestemmingsplan Zeeheldenwijk wordt gecommuniceerd met het ministerie en de provincie. De instrumenten die worden gehanteerd staan overzichtelijk opgenomen in hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan de realisering van de Zeeheldenwijk niet voor het geheel tot in de details vastleggen. Er zitten om die reden uitwerkingsbevoegdheden in verwerkt. Het stedenbouwkundig plan geeft een meer gedetailleerde weergave gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan. Het stedenbouwkundig plan is via de bestemmings- en bouwregels onlosmakelijk verbonden met het bestemmingsplan. Verbeteringen die daarna noodzakelijk blijken, kunnen dan jaarlijks worden opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan zonder dat daarvoor een heel nieuwe bestemmingsplanprocedure hoeft worden gevolgd. Niet iedereen zal dat meteen kunnen begrijpen. Het is aan de gemeente om daarover duidelijk (te blijven) communiceren.

Verder kan als kanttekening worden opgenomen dat met het bij wijziging in plaats van bij recht planologisch toestaan van 650 m2 bvo detailhandel, de BKU en de PRC verder zou kunnen worden ontzorgd.

Tenslotte kan als kanttekening worden opgenomen dat de voorgestelde tekst niet volledig en actueel genoeg is omdat het provinciaal niet 12000 voertuigen per etmaal aanhaalt maar 12000 per werkdag. Bovendien kan zonder bijtijdse ondertekening van de bestuursovereenkomst en opname van een verkeersmonitorplicht niet worden gegarandeerd dat de rechterlijke toets zal worden doorstaan. Bij het voorgestelde is het belang van de omarming van de randweg gelijk aan de wijze waarop dat is gebeurd bij het bestemmingsplan voor de Port of Urk, binnendijks bedrijventerrein doorslaggevend geweest.

---

**Risico's**

1. Draagvlakrisico's kunnen leiden tot vertraging na vaststelling (zoals bij een beroepsprocedure bij de Raad van State) en kunnen daardoor een risico vormen voor de datum formele rechtskracht van het bestemmingsplan. Dat geldt overigens voor elk bestemmingsplan en elke ruimtelijke ontwikkeling, echter het aantal voorgestelde wijzigingen en de omvang ervan zoals die onder 3 tot en met 6 aangehaald, verhoogd die kans en als mogelijk bijgevolg dat de Raad van State gebruik maakt van de zogenaamde bestuurlijke lus, hetgeen betekent dat de gemeente in opdracht van de Raad van State de ontwerpfase over moet doen. Dit kan worden voorkomen door dit bestemmingsplan eerst

zelf opnieuw als ontwerpbestemmingsplan met de opgenomen wijzigingen voor zienswijzen ter visie te leggen. Qua rechtsbescherming wordt een ieder echter niet benadeeld bij vaststelling, omdat een ieder die belanghebbend is mag ageren tegen de vastgestelde wijzigingen.

2. Het duurzaamheidsbeleid kan, bij onvoldoende inhoud, eventueel de houdbaarheid van het bestemmingsplan ter discussie stellen. Met de provincie is overeengekomen dat de nadere invulling van het duurzaamheidsbeleid kan worden verricht met een aanvullende productie.
3. De uitvoerbaarheid van het plan is onder andere afhankelijk van het daarvoor verkrijgen van een ontgrondingsvergunning. Deze is inmiddels bij de provincie aangevraagd en deze wordt momenteel getoetst.
4. De uitvoerbaarheid van het plan is voor wat betreft de aspecten verkeer en akoestiek gekoppeld aan de te realiseren randweg, welke dient te worden vastgesteld in een bestuursovereenkomst. Hierover is een extra strofe opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Deze bestuursovereenkomst dient tijdig te worden gesloten tussen de daarbij betrokken partijen.
5. Planschade. Het risico op planschade is ondervangen middels het verwerven van de gronden of het verleggen van de planschade bij overeenkomst.

---

**Kosten, baten, dekking**

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan maken onderdeel uit van de op 18 februari 2021 opnieuw vastgestelde grondexploitatie Zeeheldenwijk. Aangezien het plangebied grotendeels in eigendom is van de gemeente Urk en bij gronden van derden anderszins in het kostenaspect is voorzien, wordt u voorgesteld om bij definitieve vaststelling van het bestemmingsplan tevens het exploitatieplan Schokkerhoek in te trekken.

---

**Bijlagen**

1. Het Beeldkwaliteitsplan, onderdeel Groene Clusters;
2. De nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingsvoorstellen;
3. Het gewijzigde ontwerp bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Zeeheldenwijk;

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

# Raadsbesluit

**Zaaknummer**
018421609

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 13 april 2021

gezien het advies van Commissie I d.d. 26 april 2021

besluit:

1. Het Beeldkwaliteitsplan, onderdeel Groene Clusters vast te stellen;
2. De nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingsvoorstellen vast te stellen;
3. Het gewijzigde ontwerp bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Zeeheldenwijk vast te stellen;
4. Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijzen ter inzage te leggen voor beroep en
5. Het exploitatieplan Schokkerhoek (vastgesteld 29 juni 2017) in te trekken.

Urk, 20 mei 2021,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,