

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN “ZEEHELDENWIJK”

1. ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan Zeeheldenwijk heeft met ingang van 8 januari 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen.

Hieronder volgen de zienswijzen per indiener met daarnaast de beantwoording van de gemeente Urk.

1. Zienswijze provincie Flevoland		
Nr.	Zienswijze	Beantwoording
1.1	<p>Archeologie</p> <p>De provincie merkt op dat in de toelichting is vermeld dat geen vindplaatsen zijn aangetroffen, maar constateert dat reeds vindplaatsen zijn aangetoond. Zij stelt dat op basis van het uitgevoerde vooronderzoek slechts voor kleine delen kan worden gesteld dat geen onverstoorde vindplaats is aangetroffen. Voor het gehele resterende plangebied geldt, op basis van het vooronderzoek, een hoge verwachting. De provincie verzoekt om dit aan te passen en te verduidelijken aan de hand van de resultaten van het gebiedsspecifieke bureau- en verkennend booronderzoek dat is uitgevoerd door ADC.</p>	<p>In samenspraak met de provincie is besloten om de kaart met boringen uit het ADC-onderzoek op te nemen in het bestemmingsplan. Deze kaart is omgezet naar een 2D-verwachtingenkaart, besproken met de provincie en toegevoegd aan paragraaf 4.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
1.2	<p>De provincie verzoekt om de beschrijving van mogelijke bodemverstorende ingrepen in de toelichting te maken.</p>	<p>Paragraaf 4.3.1 van de toelichting is aangepast.</p>
1.3	<p>De provincie constateert dat in de toelichting is opgenomen dat de bescherming van de archeologische waarden plaatsvindt via een dubbelbestemming, maar dat deze ontbreekt op de verbeelding / planregels. Zij verzoekt om deze dubbelbestemming toe te voegen voor het hele plangebied. De provincie stelt dat de huidige toelichting en de beslisboom met bijlagen (gebiedsvisie en PvE) onvoldoende duidelijkheid bieden aan de initiatiefnemer over de stand van zaken, verantwoordelijkheden en wat er van de initiatiefnemer verwacht wordt. De provincie acht het noodzakelijk om de volgende systematiek te hanteren om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te borgen:</p> <p>a. De beslisboom met bijlagen te verwijderen.</p>	<p>a. De gebiedsaanduiding ‘Archeologie’ (met bijlagen) is vervangen door de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie-1’ ‘Waarde-Archeologie-2’.’Waarde-Archeologie-3’.</p>

<p>b. De toelichting aanvullen met de resultaten van het “inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, Schokkerhoek te Urk, gemeente Urk” en in de toelichting de algemene verwachtingenkaart te vervangen met het op het plangebied toegespitste model.</p> <p>c. Via een dubbelbestemming archeologie het behoudt en de archeologische waarden te regelen, mogelijk met meerdere categorieën gerelateerd aan het dieptemodel, aangevuld met de detaillering van de pilotstudie. Een oppervlaktevrijstelling is niet van toepassing en een dieptevrijstelling wordt per zone op maat gemaakt.</p> <p>d. Gravende werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd tot 30 cm boven de potentiële archeologische lagen. Hierbij dient rekening</p>	<p>b. In samenspraak met de provincie is de kaart met boringen uit het ADC-onderzoek opgenomen in het bestemmingsplan. Deze kaart is omgezet naar een 2D-verwachtingenkaart, besproken met de provincie en toegevoegd aan paragraaf 4.3.1 van de toelichting.</p> <p>c. Het ontwerp bestemmingsplan bevatte een gebiedsaanduiding ‘Archeologie’. In overleg met de provincie is deze gebiedsaanduiding komen te vervallen en zijn de dubbelbestemmingen opgenomen. Binnen het plangebied hebben alle gronden een dubbelbestemming archeologie. Er worden drie verwachtingszones met bijbehorende oppervlakte- en dieptecriteria onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bekende archeologische waarden (Waarde-Archeologie-1): hieronder valt het geregistreerde AMK-terrein. Deze gronden hebben een hoge archeologische waarde. Om die reden is een beschermingsregime op zijn plaats. Een omgevingsvergunning is vereist voor werkzaamheden en ingrepen over iedere oppervlakte en dieper dan 30 cm. • Verwachte archeologische waarden (Waarde-Archeologie-2): deze dubbelbestemming betreft de gebieden met een archeologisch hoge verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunning is nodig voor werkzaamheden en ingrepen over een oppervlakte groter dan 50m2 en dieper dan 30 centimeter. • Verwachte archeologische waarden (Waarde-Archeologie-3): deze dubbelbestemming betreft de gebieden met een archeologisch hoge verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunning is nodig voor werkzaamheden en ingrepen over een oppervlakte groter dan 50m2 en dieper dan 50 centimeter. <p>De dieptevrijstellingen zijn gebaseerd op de contourenkaart met boringen uit het ADC-rapport met inachtneming van de bufferzone uit de pilotstudie. De oppervlaktevrijstelling is gebaseerd op het hoogste verwachtingsniveau uit de Archeologische Beleidskaart Urk.</p> <p>d. Dit is geborgd in de dieptevrijstelling in de dubbelbestemmingen.</p>
--	---

	<p>gehouden te worden met de conclusies uit de pilotstudie, waarbij een bufferzone wordt gehanteerd conform het advies uit de pilotstudie. Voor diepere ingrepen of andere werkzaamheden met een potentieel verstorend effect op de archeologische lagen moet eerst een aanvullend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.</p> <p>e. Als er gekozen wordt voor behoud in situ waarbij een vindplaats overbouwd wordt, dient de handreiking archeologievriendelijk bouwen van de RCE gevolgd te worden.</p> <p>f. Bij werkzaamheden in die gebieden waar volgens methodiek gestart kan worden met de ontwikkeling, de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden volgens Meldingsprotocol scheepswrakken, vliegtuigwrakken en toevalsvondsten. De provincie constateert dat deze niet duidelijk is in de huidige bijlage Protocol toevalsvondsten.</p>	<p>e. De archeologische waarden in het bestemmingsplan zijn middels de dubbelbestemmingen beschermd. Het toepassen van de handreiking archeologievriendelijk bouwen van de RCE zal worden geborgd bij de uitvoeringsfase (vergunningverlening). Overigens is het toepassen van deze handreiking ook als voorschrift opgenomen in de 'Gebiedsvisie Archeologie Zeeheldenwijk'.</p> <p>f. De archeologische waarden in het bestemmingsplan zijn middels de dubbelbestemmingen beschermd. De wijze waarop werkzaamheden worden uitgevoerd, zal worden geborgd bij de uitvoeringsfase (vergunningverlening).</p>
1.4	Tot slot constateert de provincie dat er in de toelichting van het bestemmingsplan nog wordt verwezen naar de Wamz, dit is sinds 2016 de Erfgoedwet.	De verwijzing naar de Wamz in de toelichting is aangepast.
1.5	Ecologie De provincie constateert dat de natuuronderzoeken d.d. 2016 gedateerd zijn. In 2018 is nog onderzoek verricht. Daarnaast stelt de provincie dat de verleende ontheffingen niet in lijn zijn met de toelichting van en de bijlagen bij het bestemmingsplan. De provincie verzoekt om de toelichting en de bijlagen op dit punt aan te passen.	Paragraaf 4.9 van de toelichting is aangepast met inachtneming van het onderzoek uit 2018. Dit onderzoek is tevens als bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
1.6	De provincie constateert dat uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen sprake is van een vergunningplicht aangezien de stikstofdepositie kleiner was dan 0,00 mol/ha/jaar. Echter, door een recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 20 januari jl. inz. ViA15) is duidelijk geworden dat voor de berekeningen van de stikstofdepositie niet volstaan kan worden met de huidige rekenmethode (AERIUS). Voor de Zeeheldenwijk betekent dit dat er extra berekend moet worden wat het effect is van de	Naar aanleiding van de recente uitspraak van de Raad van State is het stikstofonderzoek geactualiseerd. Dit geactualiseerde onderzoek is als bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Dit stikstofonderzoek bevat zowel een berekening die op 5 km lager is dan 0,00 mol/ha/jaar (situatie a) als een aanvullende berekening met de rekenmethode OPS_road om vast te stellen dat de Zeeheldenwijk niet vergunningsplichtig is. Het aangepaste stikstofonderzoek heeft niet geleid tot nieuwe conclusies; de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk geeft geen negatief

	<p>verkeersaantrekkende werking op 5 km afstand om de uitvoerbaarheid te kunnen borgen. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Berekening op 5 km is lager dan 0,00: hier is direct duidelijk dat er inderdaad geen vergunning nodig is; 2. Berekening op 5 km is hoger dan 0,00: dan is een aanvullende berekening nodig om vast te stellen of er een vergunningplicht is. 	<p>effect op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie (zie paragraaf 4.9.5 van de toelichting). Het geactualiseerde stikstofonderzoek is voor vaststelling van het bestemmingsplan positief beoordeeld door de provincie.</p>
1.7	<p>Geluid</p> <p>De provincie constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan slechts een opgave van de gebruikte verkeersintensiteiten aan de rapportage is toegevoegd en dat over de overige opmerking, die zij in het kader van vooroverleg heeft gemaakt ten aanzien van de toename van geluidsbelasting van de bestaande woningen aan de Domineesweg, niets terugvindt.</p>	<p>De “Nota van reacties 3.1.1 Bro overleg bestemmingsplan “Zeeheldenwijk”” heeft als bijlage 20 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. De opmerkingen die de provincie in het kader van vooroverleg heeft gemaakt ten aanzien van geluid zijn behandeld onder ad 4d t/m 4f van de “Nota van reacties 3.1.1 Bro overleg bestemmingsplan “Zeeheldenwijk” “.</p>
1.8	<p>De provincie stelt dat het bestemmingsplan slechts voor de woningen aan de Domineesweg 26 a t/m d een opgave van de geluidbelasting vanwege de aan te leggen weg geeft. De wijze waarop is gerekend zou onvoldoende inzichtelijk maken wat de gevolgen zijn van de aanpassingen van de rotonde in de Domineesweg. Bij de beoordeling van een fysieke wijziging van een weg zou ook de toename van verkeer ten gevolge van autonome groei of andere ruimtelijke ontwikkelingen betrokken moeten worden. Juist deze toename van het verkeer, en niet de fysieke wijziging van de weg, leidt in deze situatie tot een (forse) toename van verkeer. In het akoestisch onderzoek wordt deze beoordeling gemist.</p> <p>Daarnaast stelt de provincie dat slechts een klein deel van de Domineesweg bij de beoordeling van de gevolgen van de fysieke wijziging betrokken is. De zone zou onjuist zijn en de geluidsbelasting van de woningen aan de Domineesweg 26 a t/m d moet ook beoordeeld worden vanwege verkeer op aantakende wegen. De provincie noemt een te beschouwen zone van minimaal 1/3 van de breedte van de zone (200 m). Het plan voldoet nu niet aan de onderzoeksplicht van artikel 99 van de Wet geluidhinder.</p> <p>Tot slot constateert de provincie dat de geluidsbelasting van de bestaande woningen langs de Domineesweg over 11 jaar 2 dB is en over 21 jaar 5 dB. Deze toename wordt in het bestemmingsplan aanvaardbaar geacht. De provincie stelt dat een toename van geluidsbelasting met zelfs 2 dB voor</p>	<p>Het akoestisch onderzoek (bijlage 12 bij de toelichting) voldoet aan artikel 99 van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh). Ter plaatse van de aanpassingen van de rotonde in de Domineesweg is een reconstructie in de zin van de Wgh niet aan de orde. Immers er liggen geen woningen binnen de fysiek te wijzigen grenzen van de Domineesweg. Afbeelding 2.10 van het akoestisch onderzoek geeft de zone voor de reconstructie van de rotonde in de Domineesweg weer. Deze zone is in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen in de Wet geluidhinder en het plan voldoet daarmee aan de Wgh. Het argument dat de zone nog 1/3 van de breedte moet worden doorgetrokken is niet in overeenstemming met de Wgh. Deze verbreding van 1/3 is enkel genoemd in beleid van Rijkswaterstaat (in de Handleiding Akoestisch Onderzoek Wegverkeer), welk beleid conform rechtspraak slechts een hulpmiddel is om bij infrastructurele projecten van Rijkswaterstaat op uniforme wijze geluidsmodellen op te stellen.</p> <p>Ten aanzien van de te onderzoeken zone in het kader van een reconstructie wordt opgemerkt dat deze mede afhankelijk is van het aantal rijbanen. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van de het uitgangspunt dat de Domineesweg en de toekomstige ovonde twee rijbanen hebben. Echter, de daadwerkelijke inrichting van de ovonde is momenteel nog niet bekend (de inrichting zoals bij het ontwerp bestemmingsplan weergegeven op de functiekaart betreft slechts een indicatie). De gemeente Urk zal de provincie (als wegbeheerder) bij de daadwerkelijk inrichting van de ovonde betrekken</p>

	<p>deze woningen niet zonder meer aanvaardbaar is, omdat de geluidbelasting door toedoen van onder andere voorliggend plan meer gaat bedragen dan 65 dB Lden waardoor de woningen straks vallen onder de saneringsregeling in de Omgevingswet.</p>	<p>wanneer deze wordt gerealiseerd en dat alsdan wordt getoetst of het akoestisch onderzoek moet worden herzien en in hoeverre de daadwerkelijke wijziging invloed heeft op de geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.7 van de toelichting.</p> <p>Dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening het planeffect als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de Zeeheldenwijk moet worden beschouwd. Hier zijn geen wettelijke kaders voor. In het akoestisch onderzoek is de huidige situatie vergeleken met de situatie in 2031 en 2041. Dit is inclusief de autonome groei en andere ruimtelijke ontwikkelingen. Deze insteek is als worst case te bestempelen. Het effect is een toename van maximaal 2 respectievelijk 3 dB op de woningen aan de Domineesweg 26 a t/m d. In het ontwerp bestemming was in de toelichting per abuis vermeld dat de geluidsbelasting van deze woningen 11 jaar 2 dB en over 21 jaar 5 dB bedraagt. Zoals ook in paragraaf 4.3.1 van het geluidsonderzoek (bijlage12 bij de toelichting) is te zien, bedraagt de toename over 21 jaar maximaal 3 dB. De paragraaf 4.7 van de toelichting is op dit punt aangepast. Voornoemde toename wordt aanvaardbaar geacht, daar deze slechts beperkt is en de maximale toename van 5 dB (Wet geluidhinder) niet overschrijdt.</p>
1.9	<p>Infrastructuur De provincie constateert dat er op de functiekaart een bypass op de ovonde ingetekend is aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied en heeft begrepen dat het om een tijdelijke bouwweg gaat en geen permanente bypass. De provincie verzoekt deze bouwweg te onderbouwen in de toelichting en/of verkeerskundig onderzoek en dit te verbeteren op de functiekaart. De provincie gaat graag met de gemeente Urk in gesprek ingeval er in de toekomst alsnog een bypass wordt overwogen. De provincie stelt namelijk dat een bypass van invloed kan zijn op de geluidsbelasting, zorgt voor een significante aanpassing van de provinciale weg en voor een extra doorkruising van het fietspad zorgt.</p>	<p>De omvang en ligging van de verkeersbestemming ten behoeve van de ovonde aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied is niet gewijzigd of vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Schokkerhoek. In de functiekaart (bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan) zijn inderdaad zowel een bypass op de ovonde zichtbaar als een bouwweg zichtbaar. Voor wat betreft de bypass op de ovonde wordt opgemerkt dat dit slechts een eerste inrichtingstekening betreft. Wanneer de ovonde daadwerkelijk wordt gerealiseerd zal de gemeente Urk uiteraard met de provincie in overleg treden over de daadwerkelijke inrichting van de ovonde en de aansluiting op de provinciale Domineesweg.</p> <p>Ten aanzien van de bouwweg (aangeduid op de functiekaart als 'Bouwweg 1') wordt opgemerkt dat hiermee een tijdelijke bouwweg is bedoeld. Deze bouwweg is niet van rechtswege toegestaan middels het bestemmingsplan Zeeheldenwijk. Voor deze locatie geldt geen verkeersbestemming. De</p>

		gemeente moet een separate planologische procedure doorlopen ingeval zij deze (tijdelijke) bouwweg wil realiseren.
1.10	De provincie wijst erop dat bij een intensiteit van meer dan 12.000 mvt/etmaal onderzoek moet worden gedaan naar alternatieve routes voor langzaam verkeer. In paragraaf 4.1 van de toelichting wordt de randweg als mogelijke oplossing voor een alternatieve verkeersroute genoemd. Over de komst van de randweg is echter nog geen akkoord bereikt en hierop voorsorteren in het ontwerpbestemmingsplan acht de provincie prematuur. De provincie verzoekt om aan te geven in hoeverre in de toekomst nog ruimte geboden wordt voor andere oplossingen, zoals een mogelijke parallelvoorziening voor de Domineesweg.	Paragraaf 4.1 van de toelichting is op dit punt aangepast. Er is opgenomen dat de gemeenten Urk en Noordoostpolder en de provincie de noodzaak van een randweg en het uitgevoerde onderzoek naar de gewenste uitvoering van de randweg erkennen. Deze partijen zullen een en ander nader uitwerken in een bestuurs- en realisatieovereenkomst. Alternatieve oplossingen ingeval de randweg geen doorgang vindt, zijn tevens een onderdeel van deze bestuurs- en realisatieovereenkomst.
1.11	Bodem De provincie constateert dat de provinciale bodematlas ontbreekt bij de informatie. Een deel van de thema's en bijbehorende informatie is in het bestemmingsplan verwerkt. De provincie verzoekt om bij de paragraaf duurzaamheid ook gebruik van de ondergrond te benoemen.	Paragraaf 4.4 van de toelichting gaat in op de milieukundige bodemkwaliteit. De bodematlas heeft betrekking op duurzaam gebruik van de ondergrond. De milieukundige thema's uit de provinciale bodematlas zijn verwerkt in de bodemparagraaf van het bestemmingsplan en de bodematlas is in de toelichting genoemd als geïnventariseerde bron. De duurzaamheidsparagraaf van de toelichting (paragraaf 4.14) beperkt zich tot duurzaamheidsonderwerpen waarover de gemeente Urk beleid heeft vastgesteld. Bodem is daar (nog) geen onderdeel van, maar zal dat in de toekomst mogelijk wel worden.
1.12	De provincie mist in het bestemmingsplan de notie van de aanwezigheid van drainagebuizen van klei, die destijds gebruikt zijn voor het draineren van de landbouwgronden. Zij mist ook de wijze waarop men hiermee rekening houdt.	De aanwezigheid van de drainagebuizen en de wijze waarop de gemeente Urk hiermee rekening houdt bij de uitvoering van de Zeeheldenwijk is geen relevant onderwerp voor het bestemmingsplan. Uiteraard wordt hier bij de uitvoering wel rekening mee gehouden. Er wordt een nieuw drainagesysteem aangelegd dat de drooglegging waarborgt. Het huidige en/of het nieuw aan te leggen drainagesysteem vormt geen bedreiging voor de bodemkwaliteit of verspreiding van bodemverontreiniging.
1.13	Tot slot geeft de provincie mee dat op historische luchtfoto's is te zien dat meerdere percelen zijn gebruikt voor bollenteelt. Bij het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek zal daarom aandacht aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en bestrijdingsmiddelen besteed moeten worden.	Uiteraard wordt bij het uitvoeren actualiserende verkennend bodemonderzoek naast het standaard analysepakket voor grond aanvullende analyses op het voorkomen van OCB's uitgevoerd daar er mogelijk licht verhoogde waarden kunnen voorkomen aan residu aan gewasbeschermingsmiddelen.

2. Zienswijze Bedrijven Kring Urk (BKU)		
Nr.	Zienswijze	Beantwoording
2.1	In het verleden is afgesproken dat er geen vijfde (buurt)winkelcentrum zou komen. Nu worden er wel supermarkten gerealiseerd in de Zeeheldenwijk.	<p>Doel is geen 5^e winkelcentrum, doel is wel voorzieningen te bieden voor de wijk en een plek voor de discounter, die nu niet de juiste omvang heeft. Dat is in de kern ook het verschil tussen het bestemmingsplan Schokkerhoek en het ontwerp bestemmingsplan Zeeheldenwijk, de 1375 m2 bvo in verband met de verplaatsing van de discounter van Urkerhard naar de Zeeheldenwijk. Dit wordt met het volgende toegelicht:</p> <p>In het bestemmingsplan Schokkerhoek is bij recht detailhandel toegestaan tot een max van 400 m2 bvo.</p> <p>De versmarkt is in Schokkerhoek opgenomen bij recht tot 650 m2 bvo. Bij wijzigingsbevoegdheid zou dit eventueel doorontwikkeld mogen worden naar een supermarkt.</p> <p>De discounter was in BP Schokkerhoek niet opgenomen.</p> <p>In het BP ZHW is het de bedoeling om de oppervlakte detailhandel gelijk te houden en bij wijzigingsbevoegdheid de doorgroei naar een supermarkt en de verplaatsing van de discounter van Urkerhard naar de Zeeheldenwijk mogelijk te maken tot 1375 m2 bvo.</p> <p>Het ontwerp wordt naar de bedoeling aangepast. Er komt dus 1 versmarkt naast de discounter, die zich pas na voldoen aan alle daarvoor vastgestelde criteria, kan doorontwikkelen naar een supermarkt. Dat is volledig afhankelijk van de ontwikkelingen binnen de supermarktbranche en de bevolkingscijfers en andere aanverwante beïnvloedingselementen.</p> <p>Uit het Seinpost onderzoek/dpo blijkt dat onafhankelijk van het inwonertal in de Zeeheldenwijk kan worden ingezet op de landing van de discounter op de Zeeheldenwijk, niet in de laatste plaats omdat die niet zozeer gebonden is</p>

		<p>aan een wijklocatie omdat deze een grotere dekkingsgraad kent dan die van een wijk supermarkt.</p> <p>Dat betekent dat in het ontwerp bestemmingsplan Zeeheldenwijk de verplaatsing van de discounter bij recht kan worden toegestaan naast het bestaande recht uit het bestemmingsplan Schokkerhoek voor een versmarkt als vorm van detailhandel. De daarbij gehanteerde maatvoeringen van 650 m2 voor de versmarkt en 1375 m2 voor de discounter is bepaald niet disproportioneel en wordt voldoende onderbouwd met het Seinpostonderzoek/dpo. Bij wijzigingsbevoegdheid wordt de doorontwikkeling van een versmarkt naar de supermarkt afhankelijk gesteld van het inwonertal op de Zeeheldenwijk, de ladder der duurzame stedelijke ontwikkeling en het supermarktbeleid met de daaraan ten grondslag liggende Seinpost onderzoek/dpo.</p>
2.2	De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aan de versmarkt, en/of meerdere supermarkten en ondersteunende detailhandel en het totale aantal vierkante meters bvo, zou strijdig zijn met de afspraken die tussen de gemeente en BKU zijn gemaakt.	Zie de reactie op de vorige zienswijze.
2.3	T.a.v. de supermarktvestiging in de Zeeheldenwijk gaat de Detailhandelsvisie ervan uit dat deze er pas komt (nabij 2030) als de wijk circa 5000 inwoners kent en Urkerhard de boodschappenfunctie niet blijkt te kunnen waarmaken. Reclamanten zien voor zich dat één van de bestaande supermarkten van Urkerhard hierheen verplaatst wordt en herinvulling van het vrijkomende pand door een andere supermarkt binnen Urkerhard wordt ingevuld in het kader van schaalvergroting	De detailhandelsvisie gaat over detailhandel. Het supermarktbeleid gaat over de supermarktbranche. De supermarkt kan pas gevestigd als dat volgens de ladder en het supermarktbeleid mogelijk is. Uitgangspunt is dat de vestiging van Aldi op Urkerhard wordt benut voor detailhandel. Het Urkerhard wordt weer winkelcentrum ipv een supermarkt centrum.
2.4	In het onderzoek van Seinpost van juli 2019, genoemd "Ontwikkelingskader supermarkten gemeente Urk" is onder meer aangegeven dat de discounter naar de Zeeheldenwijk verplaatst kan worden. Anno 2019 en daarna is daar marktruimte voor aanwezig. Vanaf 2030-2035 kan hier ook een eigen service-supermarkt gerealiseerd worden. BKU vraagt zich af of de gemeente niet te ver gaat: een versmarkt en een supermarkt wordt in de Zeeheldenwijk planologisch mogelijk gemaakt, waarbij de versmarkt kan doorgroeien naar een supermarkt.	Het betreft, gerelateerd aan supermarkt en detailhandel-versmarkt discussie, een gebalanceerde ontwikkelruimte die pas opgelding doet als daar voldoende grondslag voor is.
2.5	Ondergeschikte detailhandel kan tot 650 m2 bvo worden gerealiseerd en met een wijzigingsbevepgeidheid nog méér. In het kader van het supermarktbeleid vraagt BKU zich af of de ambities voor de versterking van de detailhandel op Oud Urk niet worden doorkruist.	De balans met het oude dorp wordt behouden omdat de detailhandel aldaar gericht is op de bewoners, de ondernemers en de toeristen aldaar.

2.6	Hoewel de Zeeheldenwijk een bepaald voorzieningenniveau nodig heeft vreest de BKU dat de gemeente doorschiet waardoor er een ongezond ondernemersklimaat ontstaat waar uiteindelijk alle winkelcentra op Urk last van hebben.	Het is een feit dat de balans in de gaten moet worden gehouden. Dat kan op basis van het supermarktbeleid voor supermarkten en op basis van de detailhandelsvisie voor detailhandel. Dat is ook zo in het participatief traject besproken.
2.7	In hoeverre heeft de gemeente rekening gehouden met het toenemende online winkelgedrag ook in supermarkten? Deze trend is ontstaan als gevolg van de Coronacrisis en BKR verwacht dat deze trend zich in de komende jaren zal voortzetten. Hierdoor is het aantal vierkante meters zoals nu in het bestemmingsplan gesteld, waarschijnlijk niet meer nodig. Het onderzoek waarop de aantallen vierkante meters bvo in het bestemmingsplan zijn bepaald stamt nog van vóór de Coronacrisis. Het is dus verouderd en er dient met deze nieuwe ontwikkeling rekening gehouden te worden. Dit vraagt om een nieuw onderzoek.	Genoemde maten zijn bepaald aan de hand van het supermarktsituatie van dit moment. We weten nog niet hoe de wereld er na de Coronacrisis uitziet. Dat maakt de genoemde maatvoering in het bestemmingsplan niet minder waardevol, immers deze maatvoering kan als maximum worden gehanteerd. Het is aan de ondernemer om binnen de gestelde kaders zijn fysieke pand invulling te geven. De Coronacrisis zal mede leiden tot veranderingen in de samenleving en mogelijk ook in de wijze van winkelen. Nog steeds is het zo dat grote groepen mensen hun boodschappen fysiek doen en in de toekomst zal dat waarschijnlijk niet veranderen. Met deze planologische regeling geven de ondernemers mogelijkheden hierop in te spelen. In die zin heeft de Coronacrisis en meer toename van online winkelen geen invloed op de regeling in het bestemmingsplan.
2.8	Bekend is dat de gemiddelde supermarktbezoeker zich laat leiden door zijn voorkeur voor een bepaalde supermarkt en bereid is om hiervoor in de auto te stappen. Daarmee is een supermarkt of versmarkt in de Zeeheldenwijk niet gelijk opportuun. Op zich zijn er binnen de Zeeheldenwijk mogelijkheden voor een versmarkt aanwezig die op termijn doorgroeit naar een supermarkt als ook deze wijk bewoond geraakt.	Vandaar dat de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld is aan het supermarktbeleid en het dpo.
2.9	Gezien de verwachting dat Boni op termijn haar deuren opent op Lemsterhoek, ziet de BKU geen aanleiding om binnen de Zeeheldenwijk een tweede supermarkt mogelijk te maken.	De mogelijkheden zijn bedoeld als eerste dagelijkse voorzieningsmogelijkheid, dat geen afbreuk doet aan de rest van de winkel en supermarkt opzet op Urk.

3. Zienswijze PRC/commissie via advocaat		
Nr.	Zienswijze	Beantwoording
3.1	Het ontwerp is strijdig met de gemeentelijke structuurvisie welke puur en alleen is aangepast tbv de verplaatsing van de BONI	De raad heeft opdracht gegeven om de structuurvisie integraal te actualiseren. Zo is de structuurvisie o.a. aangepast vanwege de behoefte aan integrale actualisering en de uitspraak van de ABRvS die is geïnterpreteerd als de opdracht om nog eens goed te kijken naar het beleid ten aanzien van de supermarktbranche en daarbij ook de lering uit de casus Appingedam mee te nemen (inzake de al dan niet te onderscheiden branchering).
3.2	Het ontwerp is strijdig met het gemeentelijk supermarktbeleid	Het ontwerp is niet strijdig met het gemeentelijk supermarktbeleid. In het gemeentelijk supermarktbeleid staat de evenwichtige verdeling van de supermarktbranche centraal. Het aan het gemeentelijk beleid ten grondslag liggend onderzoek van Bureau Seinpost geeft ter beantwoording van die evenwichtige verdeling aan dat, naast de bij planologie (Schokkerhoek) bij wijzigingsbevoegdheid toe te stane positionering van een versmarkt en de doorgroei naar een supermarkt, ook de verplaatsing van de discounter op het Urkerhard naar de Zeeheldenwijk zorgt voor een evenwichtige verdeling. Die verplaatsing kan dan ook weer in het voordeel werken van het Urkerhard, dat zoals van oorsprong ook bedoeld, weer meer een winkelcentrum kan worden ipv een supermarktcentrum dat het nu is. Qua prioritering heeft Urk aandacht en prioriteit bij het supermarktaanbod in het westelijke deel van Urk, waarna het supermarktaanbod in het oostelijke deel verder ontwikkeld kan worden. Vandaar de keuze bij wijzigingsbevoegdheid.
3.3	De status van het supermarktbeleid is onduidelijk.	Het supermarktbeleid is ingevolge de Crisis en herstel wet participatief opgesteld en vastgesteld door het college, is actueel en volstaat en doet niets af aan de bevoegdheid van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.
3.4	Het ontwerp is strijdig met de detailhandelsvisie	Het ontwerp is niet strijdig met de detailhandelsvisie. Het supermarktbeleid betreft een actualisering van de detailhandelsvisie voor wat betreft de supermarktbranche. Een ontwikkeling kan alleen mits voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking alsook mits voldaan aan het supermarktbeleid en de detailhandelsvisie; die laatste visie voor wat betreft de overige detailhandel. Het wensbeeld in de detailhandelsvisie is dat Urk na 2025 beschikt over een complete en evenwichtige detailhandelstructuur. Om het wensbeeld ten behoeve van de detailhandelstructuur te bereiken is het noodzakelijk om gerichte keuzes te maken in de detailhandelstructuur. Er zal

		meer ingezet worden op een toekomstgerichte structuur waarnaar ook 'gehandeld' wordt. De langere termijn ontwikkeling van Urk wordt centraal gesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met het karakter van de deelgebieden van Urk: van het oude centrum met de haven tot de omliggende uitbreidingswijken en de bedrijventerreinen. De verplaatsing van de BONI naar Lemsterhoek en de verplaatsing van de discounter het Urkerhard naar de Zeeheldenwijk passen in die evenwichtige verdeling en dus dat wensbeeld.
3.5	Het onderscheid tussen super- en versmarkten is uit ruimtelijk oogpunt niet relevant en dient geen planologisch doel	Het onderscheid in de zin van supermarktbranche versus overige detailhandel is wel ruimtelijk relevant in het kader van schaalgrootte, benodigde infrastructuur (parkeren) en vervoersbewegingen met vervoersmiddelen en bevoorrading
3.6	Reclamanten stellen dat er geen behoefte bestaat aan de ontwikkeling van een supermarkt in de Zeeheldenwijk. Bovendien vertoont het Ladderonderzoek gebreken zodat deze om die reden al niet aan het bestemmingsplan ten grondslag kan worden gelegd.	Het aan het supermarktbeleid ten grondslag liggend dpo gaat op den duur uit van een behoefte aan een supermarkt. De PCR/commissie geeft niet voldoende onderbouwd aan waar het qua dpo en ladderonderbouw ontbreekt. Daarom leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
3.7	In het ladderonderzoek (paragraaf 2.3 Kwalitatieve toetsing supermarktinitiatieven) wordt voor Lemsterhoek 1.100 m2 bvo voor de supermarkt genoemd en dient 1.200 m2 te zijn.	De aanpassing zal worden verricht.
3.8	Reclamanten stellen dat, gezien de beschikbare marktruimte voor de uitbreiding van supermarkten op Urk tot 2030, volgens tabel 2.2 van het Ladderonderzoeksrapport, 1.914 m2, er geen kwalitatieve behoefte is aan supermarkten/versmarkten in de Zeeheldenwijk en is er strijdigheid te constateren met artikel 3.2.6, lid 2 Bro. Dit mede in het licht van de verplaatsing van de Boni naar Lemsterhoek en de in "Conclusies ontwikkelingskader" geopperde mogelijkheid tot verplaatsing en uitbreiding van de tweede supermarkt op het westelijk deel van Urk op termijn nader verkend zou kunnen worden.	Het dpo laat ruimte voor verplaatsing van de discounter.
3.9	Bevolkingsgroeiprognoses en koopkrachtbinding is niet correct meegenomen in het Ladderonderzoek. Verder is een versmarkt in het Ladderonderzoek betrokken.	Deze zienswijze is onvoldoende onderbouwd om te kunnen leiden tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Een versmarkt sluit de vestiging van een discounter niet uit.
3.10	De bevolkingsprognoses voor de jaren 2030 en 2040 zijn te rooskleurig voorgesteld. Seinpost prognosticeert het aantal inwoners in 2030 ongeveer 3000 en in 2040 ongeveer 6000 inwoners hoger dan Primos. Immers het Ladderonderzoeksrapport van 29 november 2019 van de Stec Group t.b.v.	Het dpo en de daarin vervatte bevolkingsprognoses van Seinpost vormt de grondslag voor het supermarktbeleid. In het rapport staat opgenomen dat naast bevolkingsprognoses ook bestedingspatroon en andere elementen een rol spelen bij de vaststelling van supermarktbeleid en de daarin te maken keuzen voor een evenwichtige verdeling van de supermarktbranche op

	het plan "Port of Urk – Binnendijs bedrijventerrein" laat in paragraaf 4.3 in tabel 8 andere cijfers zien.	Urk. Ontwikkelingen en prognoses van na de datum van het dpo Seinpost rapport kunnen pas en zullen dan ook tezamen met de andere beïnvloedingsfactoren bij verzoek om gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden betrokken. Volgens het dpo is er in 2019 reeds ruimte voor de voorgenomen verplaatsingen en deze worden door prognoses daarna niet bestreden. Vandaar dat er voldoende gemotiveerd en onderbouwd kan worden gekozen voor het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Zeeheldenwijk.
3.11	Er is juist sprake van koopkrachtafvloeiing als gevolg van de volgende oorzaken: Emmeloord-Centrum ligt in de nabijheid van Urk, de Jumbosupermarkt in Emmeloord is verplaatst naar de Boei en substantieel vergroot, de Aldi wordt verplaatst naar het Kettingplein in Emmeloord, alleen Hofstee en Jumbo Urkerhard zijn beperkt uitgebreid. Van een koopkrachtbindingspercentage van 92 kan geen sprake zijn; dat is te hoog ingeschat.	Deze zienswijze is onvoldoende gemotiveerd om aanleiding te vormen voor aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
3.12	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in teveel m2 bvo ten opzichte van het beleid	Op basis van het vigerend bestemmingsplan Schokkerhoek is al een versmarkt en een doorgroei naar een supermarkt bij wijzigingsbevoegdheid toegestaan. Op basis van dit ontwerp wordt alleen de verplaatsing van de discounter mogelijk gemaakt. Voor het overige geldt dat het gemeentelijk beleid uitgaat van m2 wvo en het bestemmingsplan uitgaat van m2 bvo. Dat kan verwarrend werken maar is inherent aan de verschillen in vertrekpunt tussen dpo en bestemmingsplan. In het ontwerp staat dit al in de toelichting uitgewerkt en zal naar vaststelling sluitend worden gemaakt. De afmetingen zullen worden aangepast en de realisatie afhankelijk gesteld van een wijzigingsbevoegdheid.
3.13	Het bepaalde in artikel 4.6.1 van de regels is niet duidelijk.	De regel zal verduidelijkt worden.
3.14	Artikel 4, lid 4.1 van de regels laat méér oppervlak voor supermarkt toe dan artikel 4.2.2 van de regels.	De artikelen 4 lid 4.1 en 4.2.2. zullen daarop worden nagezien en waar nodig aangepast.
3.15	De in de begripsomschrijving genoemde oppervlakte voor supermarkten (1.715 m2) wijkt af van die van de bouwregels (1.375 m2). Deze discrepantie moet worden verduidelijkt.	
3.16	Er is geen omgevingsvergunningstelsel in artikel 4.2.1 juncto artikel 4.2.2 (Detailhandel) in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, zulks in strijd met artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).	Het vergunningstelsel wordt opgenomen.

3.17	Artikel 4.2.2 onder a lijkt meer op en gebruiksregel dan een bouwregel.	Artikel 4.2.2 onder a wordt nagezien.
3.18	Gemist wordt een verbod op het bouwen van een kelderverdieping voor een supermarkt.	Het bestemmingsplan zal daar naar worden aangepast.

4. Indiener zienswijze		
Nr.	Zienswijze	Beantwoording
4.1	<p>Indiener zienswijze (hierna: indiener) is woonachtig op een voormalig boerenerf binnen het plangebied. Indiener constateert dat aan het eigendom de bestemming 'Wonen – Erfsingel' is toegekend, met onder meer de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'. Indiener verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in die zin dat het aantal toegestane woningen wordt verhoogd naar minimaal 6.</p>	<p>Middels een wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 10.5.1 ('Wetgevingzone – wijzigingsgebied 2'), kunnen eenmalig drie extra woningen worden toegevoegd waardoor er in totaal maximaal vier woningen zijn toegestaan. Indiener verzoekt om dit aantal te verhogen naar minimaal zes toegestane woningen. Dit verzoek wordt niet ingewilligd door de gemeente Urk.</p> <p>Het erf maakt onderdeel uit van een cluster van (voormalige) agrarische erven. De gemeente Urk hecht vanuit cultuurhistorisch belang waarde aan het behoud van de karakteristiek van deze (voormalige) agrarische erven. Dit is nader toegelicht in de beleidsregels "Beeldkwaliteitplan onderdeel de Groene Clusters". De gemeente wil ontwikkelmogelijkheden geven op deze erven, maar wel op een wijze waarop de karakteristiek van het (voormalig) agrarisch erf behouden blijft. Daarnaast sluit de gemeente Urk aan bij het beleid van de gemeente Noordoostpolder om op voormalige agrarische erven maximaal drie extra woningen toe te staan. Het plangebied van de Zeeheldenwijk behoorde voorheen tot het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder en nabijgelegen (voormalige) agrarische erven zijn gelegen in de gemeente Noordoostpolder. In het kader van een goede ruimtelijk ordening is het wenselijk op een eenduidige wijze ontwikkelingen op deze erven toe te staan.</p>
4.2	<p>Indiener wijst vervolgens op de planregels die bepalen dat twee woningen in de bestaande gebouwen gerealiseerd zouden moeten worden. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen zodat de nieuwe woningen in een nieuw bouwblok van 250 m² ondergebracht mogen worden.</p>	<p>In artikel 10.5.1 lid d van het ontwerpbestemmingsplan was bepaald dat "<i>in totaal maximaal 4 woningen per erf zijn toegestaan in maximaal 3 bouwvolumes, waarbij het uitgangspunt geldt dat 2 woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsbebouwing dan wel dat sloop plaatsvindt van de bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van twee geschakelde woningen plaatsvindt</i>". De gemeente volgt indiener in de stelling dat deze bepaling mogelijk te beperkend is voor een toekomstige ontwikkeling. Artikel 10.5.1 lid c is dan ook aangepast, in die zin dat in totaal maximaal 4 woningen per erf zijn toegestaan in maximaal 3 bouwvolumes. Daarnaast is in artikel 10.5.1 lid e opgenomen dat de oppervlakte van een nieuw hoofdgebouw maximaal 250 m² bedraagt. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het verzoek van indiener om de nieuwe woningen ook mogelijk te maken in een nieuwe bouwvolume van 250 m².</p>

2. WIJZIGINGEN VAN TE STELLEN BESTEMMINGSPLAN TEN OPZICHTE VAN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan “Zeeheldenwijk ” zal gewijzigd worden vastgesteld. De zienswijzen en nadere overwegingen geven aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende wijzigingen verwerkt naar aanleiding van de zienswijzen:

Bestemming	Wijziging
Gemengd - 2	Verwijderd functieaanduiding ‘supermarkt’, een supermarkt is niet meer van rechtswege toegestaan.
Waarde – Archeologie 1	Dubbelbestemming toegevoegd ter plaatse van de gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.
Waarde – Archeologie 2	Dubbelbestemming toegevoegd ter plaatse van de gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.
Waarde – Archeologie 3	Dubbelbestemming toegevoegd ter plaatse van de gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde.
Overige zone - archeologie	Verwijderd.

Op de verbeelding zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Bestemming	Wijziging
Algemeen	De begrenzing van de bestemmingen zijn op kleine onderdelen aangepast aan de begrenzingen uit het stedenbouwkundig plan.
Gemengd – 1	Verwijderd maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte’, dit wordt geregeld in de planregels.
	Verwijderd maatvoeringsaanduidingen ‘maximum bebouwingsoppervlakte’ en ‘minimum bebouwingsoppervlakte’.
	Bouwvlakken aangepast aan stedenbouwkundig plan.
	Toegevoegd functieaanduiding ‘opslag uitgesloten’ aan het noordelijkste bestemmingsvlak om een tweede representatieve zijde van het bouwvlak te creëren.
	Verwijderd bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 2’, deze kwam niet terug in de planregels.
Gemengd – 2	Zuidoostelijk bouwvlak is verruimd ten behoeve van de flexibiliteit.
	Verwijderd functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – gestapeld’, er was al geregeld dat wonen enkel op de verdieping toegestaan is.
	Verwijderd maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, dit wordt geregeld in de planregels.
	Verwijderd maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouw- en goothoogte’, dit wordt geregeld in de planregels.
	Verwijderd functieaanduiding ‘maatschappelijk’, maatschappelijk was al binnen de hele bestemming mogelijk.
Groen	Functieaanduiding ‘speelvoorziening’ in oostelijk vlak verruimd, zodat speelvoorzieningen binnen het hele bestemmingsvlak zijn toegestaan.
	Bestemming ‘Groen’ rondom de bestemming ‘Water’ grotendeels verwijderd, omdat gemotoriseerd verkeer binnen de bestemming ‘Groen’ niet is toegestaan en de watergangen derhalve niet onderhouden kunnen worden.

	Bestemming 'Groen' ten noorden van de westelijke bestemming 'Gemengd – Uit te werken' verwijderd en vervangen door bestemming 'Gemengd – Uit te werken', omdat gemotoriseerd verkeer binnen de bestemming 'Groen' niet is toegestaan en het bestemmingsvlak 'Gemengd – Uit te werken' derhalve niet meer bereikbaar zou zijn.
	Bestemming 'Groen' op een aantal locaties doorsneden door de bestemming 'Verkeer', omdat gemotoriseerd verkeer binnen de bestemming 'Groen' niet is toegestaan en de aangrenzende percelen bereikbaar dienen te blijven.
	Bestemming 'Groen' aan de oostzijde van de Michiel de Ruyterallee langs de zuidzijde verwijderd en vervangen door de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'.
Maatschappelijk	Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' verwijderd en vervangen door 'maximum aantal wooneenheden', betreft het maximale aantal zorgwoningen.
	Oorspronkelijke maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' verwijderd, dit wordt geregeld in de planregels, betreft het maximale aantal partnerwoningen.
	Noordelijk bouwvlak verruimd ten behoeve van een vogelverblijf.
Water	De bestemming 'Water' zuidelijk van de bestemming 'Woongebied' is doorgetrokken, op deze manier kan nog geschoven worden met bruggen en dammen.
Wonen – Erfsingel	Toegevoegd maatvoeringsaanduiding 'maximum inhoud' en 'maximum bouw- en goothoogte' op de digitale verbeelding. Deze zijn onverhoopt weggevalen in het digitale ontwerpbestemmingsplan.
Woongebied	Verwijderd maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouw- en goothoogte', dit wordt geregeld in de planregels.
	Verwijderd maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden', dit wordt geregeld in de planregels.
	Verwijderd bouwaanduiding 'gestapeld', dit wordt geregeld in de planregels.
	Verwijderd bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1', bouwhoogte wordt geregeld in de planregels.

2.2 Regels

In de regels zijn de volgende wijzigingen verwerkt naar aanleiding van de zienswijzen:

Artikel	Wijziging
4. Gemengd -2	
4.2.2 onder d / 4.2.3 onder d	Lid is gewijzigd in: <i>voor detailhandel, niet zijnde ondergeschikte detailhandel, geldt dat deze in totaal niet meer mag bedragen dan 1.050 m² bruto vloeroppervlak.</i>
4.6.	<p>Toegevoegd nieuw lid 4.6.1 <i>Wijziging naar supermarkt</i></p> <p><i>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de bestemming Gemengd - 2 te wijzigen en een supermarkt toe te staan, onder de voorwaarden dat:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>aangetoond is dat er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;</i> <i>de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt niet meer bedraagt dan 1.375 m²;</i> <i>het totale aantal supermarkten in het plangebied niet meer bedraagt dan 2;</i> <i>bij wijziging worden de volgende beleidsregels van toepassing verklaard:</i>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. beleidsregels 'Parkeren'; 2. 'Supermarktbeleid'; 3. stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk; 4. beleidsregels 'Archeologie'; 5. beleidsregels 'Internetwinkels' zoals die op het moment van wijziging gelden.
4.6.1 / 4.6.2	Lid gewijzigd in: <i>Wijziging detailhandel naar supermarkt</i> Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de bestemming Gemengd - 2 te wijzigen en minimaal 650 m ² bvo detailhandel te wijzigen in een supermarkt, onder de voorwaarden dat: <ol style="list-style-type: none"> e. aangetoond is dat er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking; f. de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt niet meer bedraagt dan 1.375 m²; g. het totale aantal supermarkten in het plangebied niet meer bedraagt dan 2; h. binnen de bestemming nog maximaal 400 m² bvo detailhandel is toegestaan; i. bij wijziging worden de volgende beleidsregels van toepassing verklaard: <ol style="list-style-type: none"> 1. beleidsregels 'Parkeren'; 2. 'Supermarktbeleid'; 3. Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk; 4. beleidsregels 'Archeologie'; 5. beleidsregels 'Internetwinkels' zoals die op het moment van wijziging gelden.
10. Wonen - Erfsingel	
10.5.1 onder c	Is geschrapt. Overige leden zijn opnieuw genummerd
10.5.1 onder d / 10.5.1 onder c	Lid vervangen door: <i>in totaal maximaal 4 woningen per erf zijn toegestaan in maximaal 3 bouwvolumes, waarbij het uitgangspunt geldt dat maximaal 3 woningen worden gerealiseerd</i>
10.5.1	Nieuw lid e: <i>de oppervlakte van een nieuw hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 250 m²;</i>
10.5.1	Nieuw lid f. toegevoegd en luidt als volgt: <i>de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 250 m²;</i> en het volgend lid is daardoor vernummerd.
16. Waarde – Archeologie 1	Toegevoegd artikel 16. Waarde – Archeologie 1 ter bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.
17. Waarde – Archeologie 2	Toegevoegd artikel 17. Waarde – Archeologie 2 ter bescherming van gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.
18. Waarde – Archeologie 3	Toegevoegd artikel 18. Waarde – Archeologie 3 ter bescherming van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde.

19.1 Algemene aanduidingsregels	Regel inzake bescherming van archeologische waarden is geschrapt. Bescherming van archeologische waarden wordt geregeld middels dubbelbestemmingen.
Bijlage 3	Bijlage 3 Gebiedsvisie Archeologie is verwijderd.

In de regels zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Artikel	Wijziging
Algemeen	Iedere verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenwijk is verwijderd, toetsing aan welstand vindt immers altijd plaats. In plaats daarvan is toegevoegd een verwijzing naar het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk.
1 Begrippen	
1. Begrippen algemeen	De volgende begrippen zijn geschrapt: 1.7 achtererfgebied, 1.9 achtergevelrooilijn, 1.17 bedrijfsvloeroppervlak, 1.19 begane grondvloer, 1.27 bouwgrens, 1.30 bouwperceelgrens, 1.39 extensief recreatief gebruik 1.44, geluidsgevoelige functie, 1.45 geluidsgevoelige gebouwen, 1.50 horecabedrijf, 1.62 medisch cluster, 1.65 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, 1.74 particulier opdrachtgeverschap, 1.84 verkoopvloeroppervlak, 1.91 waterstaatkundige werken, 1.92 waterwoning en 1.100 Wro.
1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf	Het jaartal '2008' in de beleidsregel is geschrapt.
1.25 bouwperceelgrens	In de hele planregeling is daar waar de term perceelgrens is genoemd deze aangepast naar 'bouwperceelgrens'.
1.50 horeca / 1.42 horecabedrijf	Het begrip 'horecabedrijf' is gewijzigd in de volgende omschrijving: <i>horeca conform de Staat van horeca-activiteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;</i>
1.63 partnerwoning	Het begrip partnerwoning is tussengevoegd met de volgende omschrijving: <i>een woning waar een cliënt met een zorgindicatie samenwoont met een (gezonde) partner.</i>
1.70 supermarkt	Het begrip 'supermarkt' is gewijzigd in de volgende omschrijving: een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel – en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een bruto vloeroppervlakte van ten minste 750 m ² ;
1.72 vegetatiedak	Het begrip 'vegetatiedak' is opgenomen met de volgende omschrijving: <i>een dak begroeid met beplanting ten behoeve van duurzaamheid.</i>
1. Begrippen algemeen	Door het schrappen en het toevoegen heeft vernummering van de begrippen plaatsgevonden.
2 Wijze van meten	
2.4 de bouwhoogte van een waterwoning	Omdat waterwoningen niet zijn toegestaan, is dit lid geschrapt.

Bestemmingsregels algemeen	
3.2.1, 3.2.2, 4.2.1, 4.2.2, 5.2.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 7.2.1, 8.2.1, 9.2.1, 10.2.1, 10.2.2, 10.2.3, 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3, 11.2.5	Verwijderd: <i>Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat</i>
3 Gemengd - 1	
3.1 onder a	Het woord 'benzineservicestation' is geschrapt en vervangen door de woorden 'een verkooppunt voor motorbrandstoffen'
3.2	Toegevoegd nieuw lid 3.2.1 <i>Algemeen</i> <i>Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 3.2. De leden onder 3.2 zijn opnieuw genummerd.</i>
3.2.1 onder b / 3.2.2 onder b	Lid b is vervangen door <i>b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 17 meter;</i>
3.2.1 onder d / 3.2.2 onder d	Lid d is gewijzigd in: <i>het maximum bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 70%;</i>
3.2.2 onder e	Lid e is verwijderd.
3.2.1 onder f / 3.2.2 onder e	Tussen 'brutovloeroppervlakte' is een spatie geplaatst.
3.2.2 onder a / 3.2.3 onder a	Het woord 'bruto' is geschrapt
3.2.4 / 3.2.5	Toegevoegd lid a: <i>nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden;</i>
3.2.4 onder a / 3.2.5 onder b	Tussengevoegd: <i>buiten het bouwvlak</i>
3.2.5 / 3.2.6	De tekstvolgorde is aangepast en als volgt gewijzigd: <i>de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen</i>
3.2.5 onder b / 3.2.6 onder b	De tekstvolgorde is aangepast en aangevuld en luidt als volgt: <i>de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter mag bedragen;</i>
3.2.5 onder c	Is geschrapt
3.2.5 onder d / 3.2.6 onder c	Het onderdeel is vernummerd naar 3.2.5 onder c en de tekstvolgorde is als volgt gewijzigd: <i>de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter mag bedragen</i>
3.2.6 onder b / 3.2.7 onder b	De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;</i>
3.7.1	De eerste onderverdeling naar lid a is komen te vervallen
3.7.3	De onderverdeling in lid a is komen te vervallen en de tekst is aangepast en aangevuld als volgt: <i>damwanden in de Zuidermeertocht</i>
4 Gemengd - 2	
4.1	De leden g, h, i en m zijn geschrapt, de tussenliggende en overige leden zijn opnieuw genummerd.
4.1 onder j / 4.1 onder i	Lid is vervangen door: <i>wonen, uitsluitend op de verdieping;</i>
4.2	Toegevoegd nieuw lid 4.2.1 <i>Algemeen</i> <i>Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 4.2. De leden onder 4.2 zijn opnieuw genummerd.</i>

4.2.1 / 4.2.2	Leden b t/m d zijn vervangen door de volgende leden: <i>b. de bouwhoogte maximaal 11 meter mag bedragen;</i> <i>c. de goothoogte maximaal 8 meter mag bedragen;</i>
4.2.1 onder e / 4.2.2	Is geschrapt
4.2.2 onder b en c / 4.2.3	Leden zijn geschrapt, het volgende lid is opnieuw genummerd
4.2.3 Maatschappelijke voorzieningen	Is geschrapt, de overige leden zijn opnieuw genummerd
4.2.4 onder a	Lid vervangen door: <i>het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 30, met dien verstande dat het totale aantal woningen (inclusief bedrijfswoningen) in het plangebied niet meer mag bedragen dan 1.650;</i>
4.2.4 onder b	Lid vervangen door: <i>in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 onder b en c geldt dat de bouw- en goothoogte niet meer mag bedragen dan 30 meter;</i>
4.2.4 onder c	Lid vervangen door: <i>bergingen dienen in pandig te worden gerealiseerd;</i>
4.2.6 onder b	Het lid is uitgesplitst in de leden b en c, de overige leden zijn opnieuw genummerd.
4.2.6	Aan het lid is toegevoegd lid d luidend: <i>de bruto vloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van de gezondheidszorg mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;</i>
4.2.7	Toegevoegd lid a: <i>nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden;</i>
4.2.7 onder a / 4.2.7 onder b	Tussengevoegd: <i>buiten het bouwvlak</i>
4.2.9 onder b	De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;</i>
4.6.2 / 4.6.3	Toegevoegd lid e: <i>aangetoond is dat voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, zoals dat op het moment van de indiening van de aanvraag geldt.</i>
4.6.2 onder f onder 2/ 4.6.3 onder f onder 2	Lid vervangen door: <i>aangetoond is dat voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, zoals dat op het moment van de indiening van de aanvraag geldt.</i>
4.6.2 / 4.6.3	Toegevoegd lid g: <i>bij wijziging worden de volgende beleidsregels van toepassing verklaard:</i> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. beleidsregels 'Parkeren';</i> <i>2. beleidsregels 'Goed woon- en leefklimaat';</i> <i>3. het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;</i> <i>4. beleidsregels 'Hogere waarde geluid';</i> <i>5. beleidsregels 'Archeologie';</i> <i>6. beleidsregels 'Internetwinkels'</i> <i>zoals die op het moment van wijziging gelden.</i>
5 Groen	
5.2.1	Toegevoegd lid a: <i>voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 5.2;</i>

5.2.1 onder b / 5.2.1 onder c	De tekst is gewijzigd afgestemd op de bouwregels bij andere bestemmingen en luidt als volgt: <i>de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen.</i>
5.2.3 onder b	De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;</i>
5.4.1	Hieraan is toegevoegd lid c, luidend: <i>aanbrengen terreinverharding</i> en het overig volgend lid is vernummerd.
6 Maatschappelijk	
6.1 onder b	De aanduidingen binnen de bestemming zijn aangepast en er zijn enkele tekstuele aanpassingen noodzakelijk. Het lid komt als volgt te luiden: <i>b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorglocatie' zijn de volgende voorzieningen toegestaan:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal woonheden' het maximum aantal zorgwoningen niet meer mag bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;</i> 2. <i>partnerwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – partnerwoning' met dien verstande dat het maximum aantal partnerwoningen niet meer mag bedragen dan 9;</i> 3. <i>bij zorgwoningen horende voorzieningen, waaronder begrepen gemeenschappelijke voorzieningen en een bezoekersruimte;</i> 4. <i>voorzieningen voor dagbesteding;</i>
6.1 onder c	De benaming ' <i>het plangebied</i> ' is vervangen door ' <i>de bestemming</i> '
6.1 onder d	De verwijzing waar een kantoor is toegestaan is veranderd in de functies genoemd onder 6.1 onder b en c.
6.2	Toegevoegd nieuw lid 6.2.1 <i>Algemeen</i> <i>Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 6.2. De leden onder 6.2 zijn opnieuw genummerd.</i>
6.2.4 onder b / 6.2.5 onder b	De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;</i>
6.4.2 onder c	De tekst ' <i>met uitzondering van bestaande</i> ' is geschrapt.
6.4.3 onder a	De verwijzing naar ' <i>6.4.1</i> ' vervangen door ' <i>6.4.2</i> '
6.4.3 onder f	De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 18.2 ten aanzien van parkeren</i>
6.6.1 onder f	Er wordt een nieuw lid f toegevoegd en luidt als volgt: <ol style="list-style-type: none"> a. <i>bij wijziging worden de volgende beleidsregels van toepassing verklaard:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>beleidsregels 'Parkeren';</i> 2. <i>beleidsregels 'Goed woon- en leefklimaat';</i> 3. <i>het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;</i> 4. <i>beleidsregels 'Hogere waarde geluid';</i> 5. <i>beleidsregels 'Archeologie';</i> 6. <i>beleidsregels 'Internetwinkels';</i> <i>zoals die op het moment van wijziging gelden</i>

7 Verkeer	
7.2.1	Toegevoegd lid a: <i>voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 7.2;</i>
7.2.1 onder c / 7.2.1 onder d	De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter mag bedragen;</i>
7.2.3 onder b	Het tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;</i>
8 Verkeer - Verblijfsgebied	
8.2.1	Toegevoegd lid a: <i>voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 8.2;</i>
8.2.1 onder b / 8.2.1 onder c	De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter mag bedragen;</i>
8.2.3 onder b	De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;</i>
9 Water	
9.1 onder e	Toegevoegd 'en wegen'
9.2.1	Toegevoegd lid a: <i>voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 8.2;</i>
9.2.1 onder b	Is gewijzigd en afgestemd op de bouwregels bij andere bestemmingen en luidt als volgt: <i>de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;</i>
9.2.1 onder c	Is toegevoegd overeenkomstig de bouwregels bij de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' en luidt: <i>de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen;</i>
9.2.3 onder b	De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;</i>
10 Wonen – Erfsingel	
10.2.1 (oud) Algemeen	Is geschrapt en de overige leden zijn opnieuw genummerd
10.2.1 (nieuw) Woningen	De leden 10.2.1(oud) en 10.2.2 (oud) zijn samengevoegd en het nieuwe lid luidt als volgt: <i>Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:</i> <i>a. woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd;</i> <i>b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven maximum aantal;</i>

	<p>c. <i>ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding;</i></p> <p>d. <i>ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding;</i></p> <p>e. <i>ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige bouwvorm van het bouwwerk, bepaald door de goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakvorm en dakhelling, alsmede de situering op het perceel, zoals deze was op 26 augustus 2004, gehandhaafd te worden.</i></p>
10.2.2 (nieuw) Bijbehorende bouwwerken	<p>De leden 10.2.1 (oud) en 10.2.3 (oud) zijn samengevoegd en het nieuwe lid luidt als volgt: <i>Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:</i></p> <p>a. <i>bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak worden gebouwd;</i></p> <p>b. <i>de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning niet meer dan 120 m² mag bedragen dan wel de bestaande oppervlakte ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan;</i></p> <p>c. <i>de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.</i></p>
10.2.3 (nieuw) Bouwwerken geen gebouwen zijnde	<p>De leden 10.2.1 (oud) en 10.2.4 (oud) zijn samengevoegd en het nieuwe lid luidt als volgt: <i>Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:</i></p> <p>a. <i>de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;</i></p> <p>b. <i>de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;</i></p>
10.2.4 onder b	<p>De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;</i></p>
10.5.2 onder g onder 3	<p>Lid gewijzigd in: <i>het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;</i></p>
10.5.2 onder g	<p>De tekst '<i>via de regels van het uitwerkingsplan</i>' is geschrapt.</p>
11 Woongebied	
11.2	<p>Toegevoegd nieuw lid 11.2.1 <i>Algemeen</i> <i>Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 11.2. De leden onder 3.2 zijn opnieuw genummerd.</i></p>
11.2.2	<p>Toegevoegd lid b: <i>er vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen gebouwd mogen worden;</i> overige leden zijn opnieuw genummerd.</p>
11.2.1 onder b / 11.2.2 onder c	<p>Lid vervangen door: <i>het aantal woningen binnen de bestemming niet meer mag bedragen dan 315, met dien verstande dat het totale aantal woningen (inclusief bedrijfswoningen) in het plangebied niet meer mag bedragen dan 1.650;</i></p>
11.2.1 onder c	<p>Is geschrapt</p>
11.2.1 onder d	<p>Toegevoegd nieuw sublid 1: <i>vrijstaande woningen niet meer dan 15 meter bedragen;</i></p>
11.2.1 onder d.1/ 11.2.2 onder d.2	<p>Verwijderd: '<i>vrijstaande en</i>'</p>

11.2.1 onder e.1/ 11.2.2 onder e.1	Goothoogte is aangepast naar: 7 m
11.2.1 onder f.1/ 11.2.2 onder f.1	Bouwhoogte is aangepast naar: 11 m
11.2.1 onder j.2/ 11.2.2 onder i.2	Sublid vervangen door: <i>aaneengebouwde woningen mag niet meer dan 5 meter en niet minder dan 1 meter bedragen;</i>
11.2.1 onder j.3 /11.2.2 onder i.3	Het woord 'voorgevelrooilijn' is vervangen door 'voorgevellijn'
11.2.1 onder k/ 11.2.2 onder j	Lid vervangen door: <i>de afstand van de zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag voorzover niet aaneengebouwd, aan de niet aangebouwde zijde niet minder dan 2 meter bedragen.</i>
11.2.3	Toegevoegd lid a: <i>nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden;</i>
11.2.3 onder a / 11.2.3 onder b	Tussengevoegd: <i>buiten het bouwvlak</i>
11.2.4 onder b / 11.2.5 onder b	Is gewijzigd en afgestemd op de bouwregels bij andere bestemmingen en luidt als volgt: <i>de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;</i>
11.2.6 onder b / 11.2.7 onder b	De tekst is gewijzigd en luidt als volgt: <i>de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;</i>
12 Gemengd – Uit te werken	
12.1	Toegevoegd: <i>alsmede voor: q. beheer en onderhoud van gronden gelegen binnen aangrenzende bestemmingen.</i>
12.2.1 onder c	De tekst 'met uitzondering van de bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 8' is geschrapt
12.2.2 onder c	Lid gewijzigd in: <i>het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;</i>
12.5.2 onder g onder 3	Lid gewijzigd in: <i>het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;</i>
13 Woongebied – Uit te werken	
13.1	Toegevoegd: <i>alsmede voor: f. beheer en onderhoud van gronden gelegen binnen aangrenzende bestemmingen.</i>
13.2.2 onder c	Lid gewijzigd in: <i>het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;</i>
19 Algemene aanduidingsregels	
19.2	Regel inzake exploitatiegebied is geschrapt.

2.3 Toelichting

In de toelichting zijn de volgende wijzigingen verwerkt naar aanleiding van de zienswijzen:

Paragraaf	Wijziging
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	De verwijzing naar het vigerende plan over de vestigingsmogelijkheden van een supermarkt is geschrapt. In de tekst wordt nu aangegeven dat de vestiging van een supermarkt bij wijziging is toegestaan in het plan. Daarnaast wordt toegelicht dat een tweede supermarkt bij wijziging is toegestaan in ruil voor minimaal 650 m ² detailhandel. Verder is de tekst aangevuld dat bij uitbreiding van grootschalige en perifere detailhandel de behoefte via ladderonderzoek moet worden aangetoond.
4.1 Verkeer	Toegevoegd is dat er onderzoek is uitgevoerd naar de gewenste uitvoering van de randweg en dat de gemeenten Urk en Noordoostpolder en de provincie Flevoland dit onderzoek erkennen.
4.3.1 Archeologie	In de tekst worden nu de archeologische dubbelbestemmingen met bijbehorende oppervlakte- en dieptecriteria toegelicht. Daarnaast zijn de onderzoeken van Buro de Brug (2017) en ADC (2020) genoemd en zijn uitsneden van de kaart met onderzoeksresultaten opgenomen. Tot slot is de kaart van het archeologisch verwachtingsmodel voor de Zeeheldenwijk (gebaseerd op de contourenkaart met boringen uit het ADC rapport met inachtneming van de bufferzone uit de pilotstudie) toegevoegd. Op deze kaart zijn dubbelbestemmingen archeologie gebaseerd.
4.7 Geluid	Er is toegevoegd dat het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van het uitgangspunt dat de Domineesweg en de toekomstige ovonde twee rijbanen hebben en dat, ingeval bij de daadwerkelijke inrichting en realisatie van de ovonde blijkt dat deze aanname onjuist is, alsdan wordt getoetst of het akoestisch onderzoek moet worden herzien en in hoeverre de daadwerkelijke wijziging invloed heeft op de geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Daarnaast is aangepast dat het effect voor de wegen rondom de aan te passen Urkerweg (N351), Domineesweg (N352) en Ransuil is beperkt over een periode van 21 jaar maximaal 3 dB is in plaats van 5 dB.
4.9 Ecologie	De tekst is aangevuld, en waar nodig aangepast met het nadere onderzoek van Landschapsbeheer Flevoland d.d. 2018. De conclusies ten aanzien van beschermde soorten en beschermde gebieden (NNN) zijn toegevoegd en er is melding gemaakt van de verleende ontheffingen en opgestelde inrichtingsplannen.

In de toelichting zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Paragraaf	Wijziging
Algemeen	De tekst van de toelichting is integraal doorgenomen. Er zijn verschillende nieuwe teksten en tekstgedeelten in de toelichting opgenomen, die de tekst duidelijker en eenduidiger maken. Vastgesteld kan worden dat deze wijzigingen geen gevolgen hebben voor de inhoud op zich of gevolgen hebben voor de conclusies, die daaraan worden verbonden. In het vervolg van deze tabel worden de punten die wel wijzigen tot gevolg hebben gehad benoemd en/of beschreven.
2.2.1 onderdeel Groen	In de toelichting stond aangegeven dat de arbeiderswoningen aan de Domineesweg geen erfbeplanting hadden. De woningen hebben wel een erfbeplanting. De tekst is overeenkomstig aangepast.
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	Een medisch cluster is niet voorzien in de nieuwe wijk en is komen te vervallen. Uitgangspunt is nu de realisering van een wijkgebouw. Een nuancering is gemaakt voor wat betreft de woonbehoefte in de gemeente. Uitgangspunt is nu 1.805 woningen in totaliteit.

4.6.1 Verantwoording groepsrisico externe veiligheid	Een nadere onderbouwing heeft plaatsgevonden voor wat betreft de afstand van de zorgwoningen ten opzichte van de Urkerweg en de Domineesweg. De volgende tekst is opgenomen: <i>Ten opzichte van de Urkerweg liggen de zorgwoningen op een afstand van tenminste 200 meter. De geplande zorgwoningen nabij de Domineesweg liggen op tenminste 260 meter afstand van de weg.</i> In de tekst wordt gesproken over 'bestrijdbaarheid', dat is gewijzigd in 'brandbestrijding',
4.9.7 Samenvatting natuurparagraaf	Bij het onderdeel Natura 2000 is tekst toegevoegd, zodat duidelijk wordt dat de nabijgelegen gebieden geen stikstofgevoelige habitattypes heeft. De volgende tekst is opgenomen: <i>Hoewel het IJsselmeer en de Rijntakken (IJssel) de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn, hebben deze gebieden in de direct omgeving geen stikstofgevoelige habitattypes liggen.</i>
5.3 Bestemmingen	Bij artikel 9 Water is aangegeven dat de bestemming ook deels voorziet in natuurcompensatie. Aan de beschrijving is de volgende tekst toegevoegd: <i>Deels voorziet de bestemming nog in de realisatie van natuurcompensatie</i> Artikel 10 Wonen – Erfsingel voorziet ook in de instandhouding van de erfbeplanting. De volgende tekst is toegevoegd: <i>De bestemming voorziet eveneens in de instandhouding en ontwikkeling van afschermende erfbeplanting met bijbehorende erfsloot.</i> In artikel 13 Woongebied – Uit te werken stond nog de oude situatie beschreven. De tekst is actueel gemaakt en ziet er als volgt uit: <i>De bestemming maakt wonen, maatschappelijke voorzieningen (onderwijs en intramurale zorg), woonerven, woonstraat, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, kunstwerken, water en watervoorzieningen mogelijk. Voor wat betreft de scholen en zorgvoorzieningen zal de noodzaak via ladderonderzoek moeten worden aangetoond. Voor de uitwerking van het gebied zal moeten worden voldaan aan de normen in de verschillende beleidsregels.</i> Bij de Algemene gebruiksregels, artikel 18 is aanvullend tekst opgenomen over parkeren en duurzaamheid. De tekst is als volgt: <i>Verder zijn regels opgenomen voor wat betreft parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden binnen het plangebied. Ook is bepaald dat een omgevingsvergunning slechts wordt verleend als sprake is van een duurzame ontwikkeling, zoals opgenomen in de beleidsregels.</i>