

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding - aanleiding	3
1.2 Planologisch kader	3
1.2.1 Bestemmingsplan Zeeheldenwijk	3
1.3 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Planopzet initiatief + inpassing in omgeving	6
2.2.1 Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenwijk – Groene clusters	6
2.2.2 Erven aan de Karel Doormanweg	7
2.2.3 Beeldkwaliteit: Referentiebeelden - schuurwoningen	8
2.2.4 Koppeling van functies en gebruik	8
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Flevoland – FlevolandStraks	11
3.2.2 Omgevingsverordening provincie Flevoland	11
3.2.3 Omgevingsprogramma Flevoland	11
3.2.4 Beleid archeologie Flevoland	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Bestemmingsplan ‘Zeeheldenwijk gemeente Urk’	13
3.3.2 Actualisatie 2021 van Strategische Woonvisie Urk 2035+	13
3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenwijk – Groene clusters	13
3.3.4 Omgevingsvisie Urk 2030	13
3.3.5 Strategische visie 2012 – 2019 Toerisme en Recreatie	14
3.3.6 Structuurvisie 2035+	14
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Milieuaspecten	15
4.1.1 Bedrijven en milieuzonering	15
4.1.2 Geluid	15
4.1.3 Geluid wegverkeer	16
4.1.4 Luchtkwaliteit	17

4.2	Bodem	18
4.3	Erfgoed	19
4.3.1	Archeologie	19
4.3.2	Cultuurhistorie	20
4	Ecologie	21
4.4.1	Beleid	21
4.4.2	Quicksan algemeen	21
4.4.3	Soortenbescherming	21
4.4.4	Gebiedsbescherming	23
4.5	Externe Veiligheid	24
4.6	Water	25
4.7	Verkeer – parkeren	27
4.7.1	Verkeersveiligheid	27
4.7.2	Parkeren	28
4.8	Niet gesprongen explosieven	29
4.9	MER - beoordeling	30
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN		31
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.1.1	Vooroverleg	31
5.1.2	Ter inzage	31
5.2	Economische uitvoerbaarheid	31
BIJLAGEN		32

Hoofdstuk I Inleidend hoofdstuk

I.1 Inleiding - aanleiding

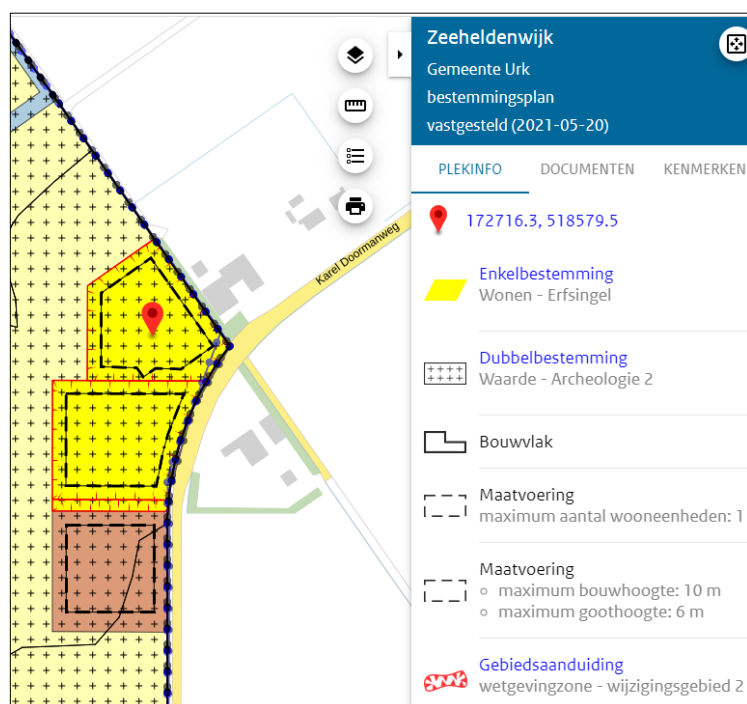
De agrarische werkzaamheden op het perceel Karel Doormanweg 62 op Urk zijn gestopt. De voormalige agrarische bestemming is naar aanleiding daarvan gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Erfsingel'. Het initiatief voor het realiseren van 3 woningen en 6 B&B vertrekken past niet binnen de regels van de bestemming 'Wonen – Erfsingel'.

In het geldende bestemmingsplan 'Zeeheldenwijk' is aan het perceel Karel Doormanweg 62 de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' toegekend. Op grond van deze gebiedsaanduiding is het gemeentebestuur bevoegd tot het wijzigen van het bestemmingsplan ten gunste van onderhavig initiatief. De gemeente heeft aangegeven¹ positief te staan tegenover onderhavig initiatief, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan opgenomen zijn. Voorwaarden zoals dat voldaan moet worden aan de beleidsregels 'Beeldkwaliteit plan onderdeel de Groene Clusters' en 'Goed woon en leefklimaat'. Bovendien mogen de oppervlaktes van de nieuw te bouwen gebouwen ieder niet meer dan 250 m² bedragen.

Omdat het initiatief niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Zeeheldenwijk' past, dient door middel van een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden dat in de nieuwe situatie voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Om de nieuwbouw en het gebruik daadwerkelijk te kunnen realiseren, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig waarvoor een bestemmingsplanprocedure doorlopen zal moeten worden.

I.2 Planologisch kader

I.2.1 Bestemmingsplan Zeeheldenwijk



*Figuur 1. Overzicht situering en bestemming plangebied.
Bron: Bestemmingsplan Zeeheldenwijk gemeente Urk.*

¹ Gemeente Urk brief d.d. 16 februari 2023 kenmerk U VO 20220028

Op het perceel Karel Doormanweg 62 Urk zijn de regels van het bestemmingsplan 'Zeeheldenwijk' gemeente Urk van toepassing met de enkelbestemming 'Wonen – Erfsingel', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2'. Voor deze aansluiting met de Zeeheldenwijk is gekozen, omdat deze voormalige agrarische boerenerven als waardevolle erfsingels deel zijn gaan uitmaken van en een binding hebben gekregen met de Zeeheldenwijk. Een binding die ook tot uitdrukking komt in het feit dat de gebruikers (bewoners en toeristen) aangewezen zijn op de voorzieningen in de Zeeheldenwijk.

De voor 'Wonen - Erfsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
met daarbij horende:
- aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel' de instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfbepanting met bijbehorende erfsloot op het perceel, direct aansluitend aan de zijdelingse bouwperceelsgrens en de achtergrens van het perceel;
- bouwwerken;
- tuinen;
- verhardingen, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
maximaal 80% van de oppervlakte van het bouwperceel mag worden verhard;
- erven;
- paden;
- parkeervoorzieningen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden ter plaatse van de 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen en toe te staan dat binnen de bestemming 'Wonen - Erfsingel' eenmalig 3 extra woningen wordt toegevoegd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de beleidsregels 'Beeldkwaliteitplan onderdeel de Groene Clusters';
- b. aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de beleidsregels 'Goed woon en leefklimaat';
- c. in totaal maximaal 4 woningen per erf zijn toegestaan in maximaal 3 bouwvolumes;
- d. dat woningbouw plaatsvindt aan de hand van een te overleggen en door Burgemeester en wethouders goed te keuren beeldkwaliteitsplan dat past binnen en voldoet aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenwijk, zoals dat geldt op het moment van wijzigen;
- e. de oppervlakte van een nieuw hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 250 m²;
- f. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 250 m²;
- g. het kostenverhaal verzekerd is.

Op de bestemde gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is het verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen.

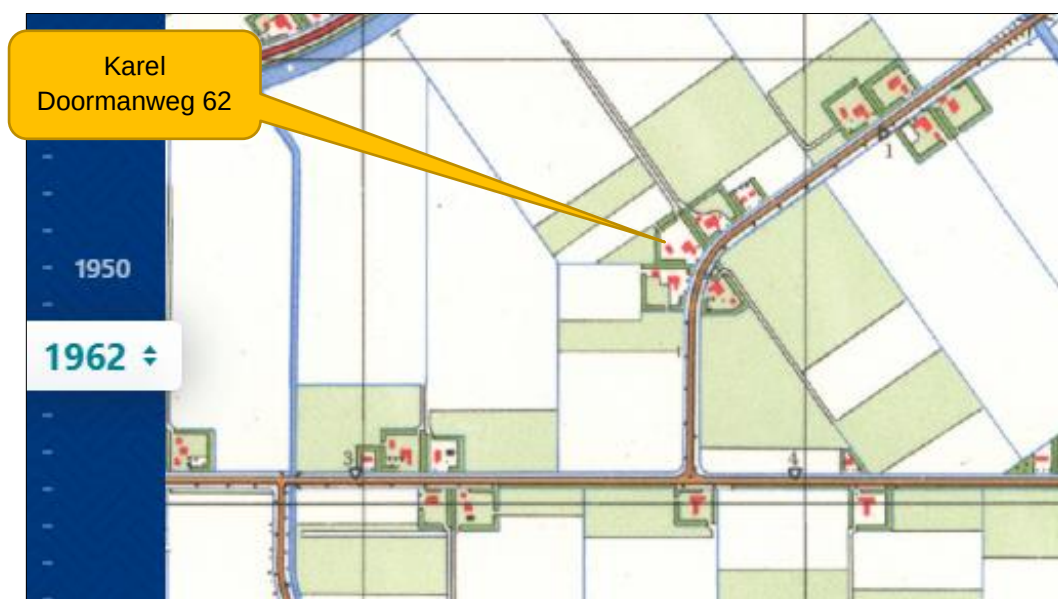
1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de locatie en het plan. In hoofdstuk 3 komen de beleidsstukken aan de orde op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 richt zich op de omgevingsaspecten en hoofdstuk 5 tenslotte richt zich op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

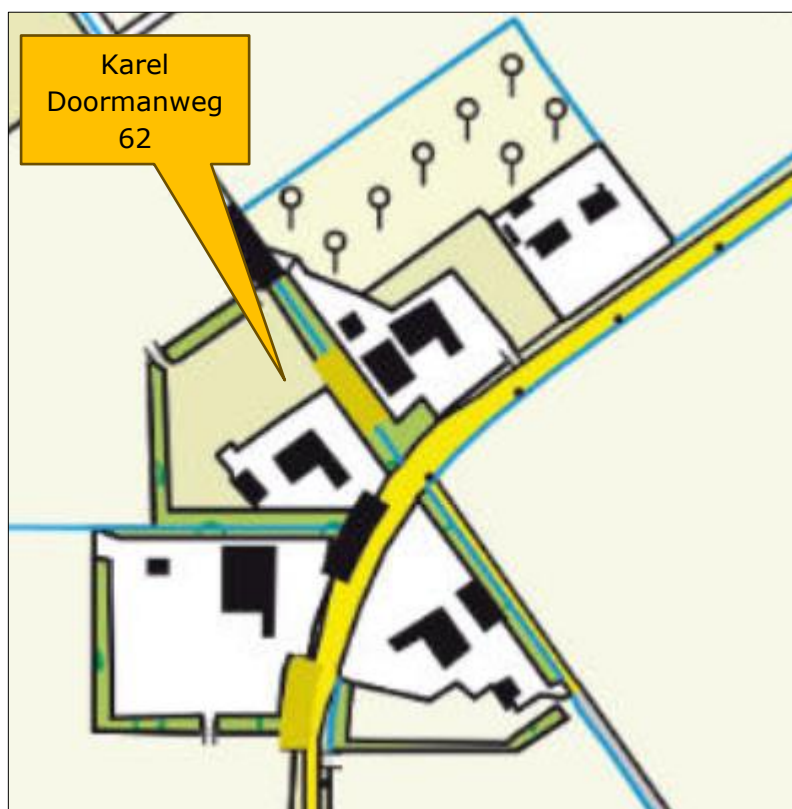
Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Van bebouwing op de locatie van het plangebied is sprake vanaf 1962. Verwezen wordt naar figuur 2. De infrastructuur is compleet en de bebouwing in de vorm van boerderijen en rijtjes woningen is vanaf 1962 zichtbaar op de topotijdreis.

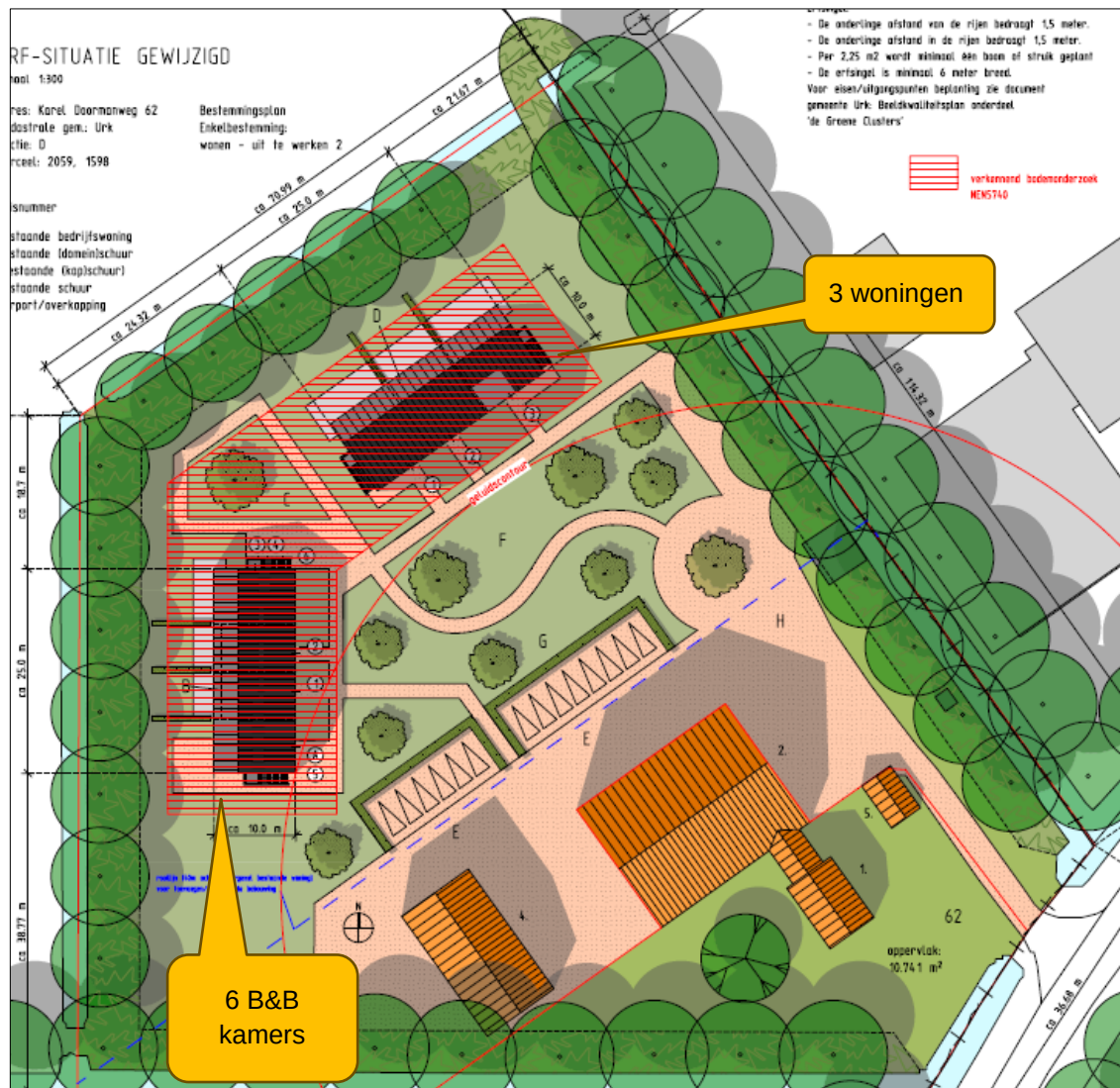


Figuur 2. Illustratie plangebied. Bron: topotijdreis 1962.



Figuur 3. Situatie 2022. Bron: topotijdreis 2022

2.2 Planopzet initiatief + inpassing in omgeving



Figuur 4. Situatietekening nieuwe situatie inclusief nieuw te bouwen woningen en B&B kamers. Bron: H2W architecten Urk.

Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de voorwaarden van de gemeente. Zo blijft de ontsluiting van het erf naar de Karel Doormanweg in stand en blijft de waardevolle erfsingel gehandhaafd. De twee nieuw te realiseren bouwblokken worden elk niet groter dan de toegestane 250 m². Er is geen sprake van een fiets- of wandelroute die verbonden wordt met de Zeeheldenwijk.

2.2.1 Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenwijk – Groene clusters

In het beeldkwaliteitsplan 'Zeeheldenwijk - Groene clusters' wordt gerefereerd aan de oorspronkelijke opzet van de Noordoostpolder. De singels rond de agrarische huiskavels (erven) vormen een belangrijk onderdeel van het oorspronkelijk ontwerp van de Noordoostpolder. Praktisch ieder agrarisch bedrijf, of voormalige agrarisch bedrijf, heeft een erf dat is omsloten door een erfsingel. Deze singel is doorgaans opgebouwd uit een groensingel en een ontwateringssloot. De groensingel is aangelegd om beschutting te geven tegen de wind, de ontwateringssloot is benodigd voor de afwatering van het erf. Zo is de polder samen te vatten als een open agrarisch gebied met daarin agrarische erven, arbeiderswoningen en dorpen als clusters van groene eilanden. Ze zijn zichtbaar vanuit de omgeving en bepalen de beleving van het gebied. Daarnaast geven ze rond de erven een menselijke maat aan het landschap.

Door diverse grenscorrecties zijn een aantal (voormalige) agrarische erven onderdeel geworden van het grondgebied van de gemeente Urk. Door ruimtelijke ontwikkelingen zijn een aantal van deze erven verdwenen, opgenomen en/of getransformeerd door de ruimtelijke ontwikkeling binnen het grondgebied van de gemeente Urk. De keuze hiervoor is vaak afhankelijk geweest van het gekozen stedenbouwkundige principe.

Voor de Zeeheldenwijk is gekozen om de aanwezige voormalige agrarische erven binnen het plangebied als groene clusters op te nemen in het stedenbouwkundig plan. Vooral de inpassing van de kernkwaliteit, de aanwezigheid van een volwassen groenstructuur van een erf, is hiervoor leidend geweest. De ruimte voor transformatie van deze erven dient per situatie beschouwd te worden.

2.2.2 Erven aan de Karel Doormanweg

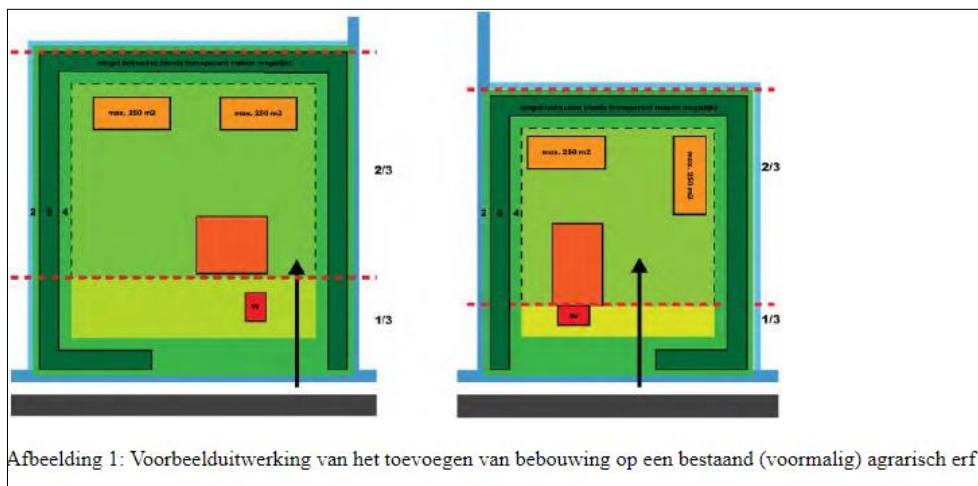
De erven aan de Karel Doormanweg en de Domineesweg maken onderdeel uit van een cluster van meerdere (voormalige) agrarische erven met singel. Delen van het cluster aan de Karel Doormanweg zijn buiten het plangebied en tevens gemeentegrens gelegen, maar maken ruimtelijk wel deel uit van een groen cluster. Figuur 5 geeft de situatie weer.



Vanuit cultuurhistorisch belang hecht de gemeente Urk waarde aan het behoud van “de karakteristiek” van (voormalige) agrarische erven, ten aanzien van de in het gebied aanwezige (groene) clusters. De gemeente Urk wenst wel meer ontwikkelmogelijkheden te geven op deze erven. Op deze wijze wil de gemeente Urk de (groene) clusters inpassen in het (nieuwe) stedelijke gebied.

In het beeldkwaliteitsplan zijn voor wat betreft de plaatsing van woningen en bijgebouwen een aantal uitgangspunten geformuleerd. Voor onderhavig initiatief zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- Het woonhuis staat voor op het erf, als enig bouwwerk;
- Achter op het erf staat de schuur en eventuele bijgebouwen;
- Nieuwbouw vanwege sloop is alleen mogelijk met in acht name van de karakteristiek van het vroegere agrarische erf;
- Extra bebouwing is alleen toegestaan op het achtererf en tenminste 40 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning;
- Parkeervoorzieningen op eigen terrein bij de bebouwing;
- Eenduidige hoofdmassa en eenvoudige kapvorm;
- Traditioneel materiaalgebruik, overwegend plaatmateriaal in (natuurlijke) grijstinten.



Figuur 6. Voorbeelduitwerking toevoegen bebouwing op bestaand (voormalig) agrarisch erf. Bron: Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenwijk.

2.2.3 Beeldkwaliteit: Referentiebeelden - schuurwoningen



Figuur 7. Ontwerp woningen inclusief referentiebeelden te realiseren woningen en b&b kamers. Bron: H2W architecten Urk.

In het ontwerp en de situering van de nieuwe gebouwen is rekening gehouden met de uitgangspunten van de gemeente. Zo worden de gebouwen op het achterterf geplaatst op tenminste 40 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning. Verder is sprake van een eenduidige hoofdmassa met een eenvoudige kapvorm en wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van traditioneel materiaal.

2.2.4 Koppeling van functies en gebruik

De praktijk leert dat de belangstelling naar woonvormen en woongebieden met enige reuring steeds meer terrein wint. Mensen zoeken de rust om prettig te wonen en de reuring om in gezamenlijkheid activiteiten te doen. Het woon- en recreatiemilieu vormt hiermee een niche en toevoeging aan het aanbod binnen de Zeeheldenwijk. Daarnaast is het milieu als zodanig zoals eerder benoemd een aanvulling op de toeristische sector van Urk breed.

Dat plus het feit dat op het voormalige boerenerf ook altijd sprake is geweest van reuring en bedrijvigheid, heeft geleid tot een concept waarbij wonen, recreëren en ambachtelijk handwerk samen zijn gebracht. Functies die milieutechnisch goed bij elkaar passen en elkaar bovendien versterken en aanvullen komen samen aan de Karel Doormanweg. Zo kunnen de bewoners betrokken en ingezet worden bij het onderhoud en versterken van de waardevolle groene singels en het erf. En zullen er op kleinschalig niveau workshops worden gehouden voor de bewoners en toeristen om hen de 1^e beginselen van houtbewerking bij te brengen. De kleinschalige meubelmakerij betreft een reeds bestaand bedrijf aan huis en geen toevoeging van de bedrijfsactiviteiten op het perceel.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) die op 11 september 2020 is vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

De uitkomsten van de programma's NOVEX en Mooi Nederland leiden tot nieuw nationaal ruimtelijk beleid: de aangescherpte NOVI. De verwachting is dat de aangescherpte versie in 2024 vastgesteld gaat worden. Tot die tijd staat de beleidsontwikkeling en –uitvoering niet stil. De processen van de genoemde programma's en de aanscherping van de NOVI lopen parallel en beïnvloeden elkaar.

De Rijksbelangen hebben geen betrekking op onderhavig initiatief.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking ziet op nieuwe stedelijke functies. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavig initiatief betreft nieuwbouw van 2 gebouwen (ten behoeve van 3 woningen en 6 B&B kamers) met een omvang van elk 250 m² op een bestaand voormalig agrarisch bedrijfserf. Algemeen uitgangspunt is dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als een plan voorziet in een ontwikkeling van niet meer dan 11 woningen.

Conclusie

Op basis van vorenstaande mag worden geconcludeerd dat ten aanzien van dit initiatief geen nationale belangen in het geding zijn en het planvoornemen passend is in het ruimtelijk beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Flevoland – FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks, vastgesteld op 8 november 2017, geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van Flevoland. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities de provincie heeft voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie.

De provincie richt zich op het faciliteren en stimuleren van inspiratie, in gezamenlijkheid met omgeving en gebiedspartijen, waarbij ieder bijdraagt vanuit zijn of haar rol en mogelijkheden. Concreet streeft de provincie naar:

- Behoud van waardevolle landschappen en zichtbaar Flevolands cultureel erfgoed (fysiek/mentaal).
- Ruimtelijk vormgeven van de opgaven door het inzetten van de kwaliteiten van landschap en erfgoed voor een ruimtelijk plan dat verbinding legt tussen inwoners, ondernemers en gebiedspartners.

Onderhavig initiatief waarbij enerzijds de waardevolle groene erfsingel en de karakteristiek en opbouw van het voormalige boerenerf wordt gehandhaafd en anderzijds de inrichting en functies zich richten op de verbinding tussen de bewoners en gebruikers, sluit op een goede wijze aan bij de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Flevoland

In de Omgevingsverordening Provincie Flevoland (vastgesteld op 29 februari 2019) zijn bestaand beleid en regels voor de fysieke leefomgeving uit provinciale beleidsnota's en verordeningen bij elkaar gebracht in een nieuwe opzet. Het betreft een actualisatie en een beleids-neutrale omzetting van bestaand beleid.

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen over de bescherming van het landschapsschoon en zijn gericht op het behoud en de ontwikkeling van een specifiek en karakteristiek landschapspatroon. Met het oog op dit laatste zijn er voor het buitengebied regels en verboden opgesteld ten aanzien van het toepassen van opschriften, aankondigingen, ver- of afbeeldingen, borden, vlaggen, spandoeken, bijbehorende constructies en kennelijk voor deze doeleinden gebezigde transportmiddelen en constructies. Ten aanzien van onderhavig initiatief zal geen gebruik worden gemaakt van uitingen in welke vorm dan ook die negatief van invloed zijn op de karakteristiek van het landschap.

3.2.3 Omgevingsprogramma Flevoland

De provincie stelt vast dat in de afgelopen decennia in Flevoland onvoldoende gedifferentieerd gebouwd is. De nadruk lag op ruime eengezinswoningen. Hoewel Flevoland een opvangtaak voor andere delen van Nederland behoudt, komt de woningbehoefte van de huidige inwoners steeds nadrukkelijker op de voorgrond te staan. Hierbij moet rekening worden gehouden met de specifieke behoeften van ouderen, alleenstaanden en starters, omdat de bestaande woningvoorraad daar onvoldoende aan tegemoet komt.

Voor wat betreft niet agrarische activiteiten in het landelijk gebied staat de provincie op het standpunt dat de activiteiten in principe kleinschalig van karakter dienen te zijn. De bebouwingsmogelijkheden dienen hierop te zijn afgestemd. Effecten die milieu-hygiënisch, landschappelijk en verkeerskundig (veiligheid en verkeersaantrekkende werking) ongewenst zijn, moeten worden voorkomen. Zo mogen nieuwe functies de landschappelijke en cultuurhistorische kern- en basiskwaliteiten van het gebied niet aantasten.

Ten aanzien van vrijkomende boerderijwoningen is in het omgevingsprogramma het volgende opgenomen:

“De vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning, waarbij wordt uitgegaan van één woning per (voormalig) agrarisch bouwperceel. In het experimentenkader ‘Extra woningen op erven’ is een uitzondering gemaakt voor de toevoeging van 26 woningen in het landelijk gebied op erven in de gemeente Noordoostpolder (max. vier woningen per erf)”.

Ten behoeve van de planontwikkeling Zeeheldenwijk is ervoor gekozen om enkele agrarische bedrijven te saneren, de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming en deze voormalige agrarische boerenerven deel uit te laten maken van de Zeeheldenwijk. Het voormalige agrarische erf Karel Doormanweg 62 vormt niet langer een afgezonderd onderdeel van het polderlandschap, maar wordt daarmee verbonden met het stedelijk gebied. Daarbij is er wel uitdrukkelijk voor gekozen om de kwalitatieve erfsingel te handhaven als kwalitatief onderdeel van de Zeeheldenwijk. Naast de stedenbouwkundige en landschappelijke verbondenheid kunnen de bewoners betrokken en ingezet worden bij het onderhoud en versterken van de waardevolle groene singels en het erf. En zullen er op kleinschalig niveau workshops worden gehouden voor de bewoners en toeristen om hen de 1^e beginselen van houtbewerking bij te brengen. Het betreft hierbij geen toevoeging in de vorm van een bedrijfsactiviteit, maar een reeds bestaand bedrijf aan huis. Er wordt op deze wijze op kleinschalige wijze een milieu gecreëerd waarbij wonen, werken en recreëren prima op elkaar aansluit en waarbij rekening is gehouden met de specifieke behoeften van verschillende doelgroepen.

3.2.4 Beleid archeologie Flevoland

In de beleidsregel ‘Beleid archeologie Flevoland is het kader aangegeven waarbinnen Gedeputeerde Staten zich een oordeel vormt met betrekking tot het onderwerp archeologie in het kader van ruimtelijke plannen.

Gedeputeerde Staten maken onderscheid in behoudenswaardige en niet-behoudenswaardige archeologische waarden. Behoudenswaardige archeologische waarden zijn archeologische waarden die op grond van de landelijke waarderingssystematiek als behoudenswaardig zijn aan te merken. Deze systematiek is vastgelegd in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

De begrenzing van een archeologische waarde wordt bepaald door zijn omvang of zijn ensemble van roerende en/of onroerende zaken die in tijd, ruimte en/of sociaal-economische context een directe relatie met elkaar hebben. Dan wel aanvullend hierop op basis van de aardkundige situatie, voor zover het aannemelijk is dat de aardkundige situatie de verwachte spreiding of ensemble van de roerende en/of onroerende zaken vertegenwoordigt. Rondom de begrenzing van archeologische waarden moet een extra beschermingszone van minimaal 10 meter worden aangehouden.

De in deze beleidsregel opgenomen regels zijn gericht op het behoud van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen, dat is aangemerkt als provinciaal belang in de zin van de Omgevingswet. Binnen de reikwijdte van deze beleidsregel vallen ruimtelijke plannen die binnen de in het Omgevingsprogramma Flevoland opgenomen archeologische gebieden en locaties liggen zoals opgenomen op de archeologische beleidskaart Omgevingsprogramma Flevoland. Dit omvat de Provinciaal Archeologische en Aardkundige Kerngebieden, de Archeologische aandachtsgebieden en de TOP-10 Archeologische locaties. Daarnaast vallen alle terreinen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) onder de reikwijdte.

Conclusie

Het initiatief richt zich op het kleinschalig aanbieden van huisvesting voor zowel permanente bewoning als recreatief gebruik op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Deze huisvesting wordt aangeboden op een locatie waar een agrarisch bedrijf gevestigd was en waar sprake is van behoud van een waardevolle erfsingel.

Aangezien enerzijds landschappelijke kwaliteiten behouden blijven en op basis van archeologisch onderzoek vastgesteld is dat niet of nauwelijks sprake zal zijn van verstoring en anderzijds mensen met elkaar verbonden worden in een mooie groene omgeving, mag worden geconcludeerd dat dit initiatief passend is in het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan ‘Zeeheldenwijk gemeente Urk’

In paragraaf 1.2 is vastgesteld dat het initiatief niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1.2.

3.3.2 Actualisatie 2021 van Strategische Woonvisie Urk 2035+

Recente prognoses laten zien dat de bevolking op Urk snel blijft groeien. Urk kampt met problemen die ook elders in Nederland zichtbaar zijn. Starters kunnen door gebrek aan aanbod en gestegen prijzen moeilijk aan een woning komen, en voor senioren zijn er niet altijd de juiste opties om door te stromen en ruimte te maken voor de nieuwe generatie. In de tussentijd zet de vergrijzing door, en zijn er in de afgelopen jaren nieuwe opgaven op de gemeente afgekomen.

De ambitie van de gemeente Urk is om zorg te dragen voor een toekomstbestendig Urk. De gemeente wil daarom gepast anticiperen op groei. De gemeente zorgt voor voldoende nieuwe woningen door de omvang van het nieuwbouwprogramma af te stemmen op de groei van het aantal huishoudens op Urk. Dit kan door te zorgen voor het voortvarend ontwikkelen van nieuwe uitbreidingslocaties zoals de Zeeheldenwijk en ruimte te zoeken in het bestaand bebouwde gebied voor verdichting.

De gemeente verwacht dat na 2024 het aantal mogelijke inbreidingslocaties af gaat nemen. Inbreidingslocaties zijn belangrijk om speciale doelgroepen te bedienen die minder mobiel zijn en dichtbij voorzieningen moeten wonen om langer zelfstandig te blijven. Bovendien zullen mensen bij een woning in hun bekende omgeving eerder doorstromen. Er ligt hier dus een taak voor de gemeente om te blijven zoeken naar mogelijkheden tot verdichting.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenwijk – Groene clusters

In paragraaf 2.2 staat de uiteenzetting over het beeldkwaliteitsplan ‘Zeeheldenwijk - Groene clusters’. Daar wordt naar verwezen.

3.3.4 Omgevingsvisie Urk 2030

De omgevingsvisie Urk 2030 geeft aan dat de gemeente inzet op de volgende speerpunten:

- Een gezond en sociaal dorp
- Een vitale economie
- Het beschermen, ontwikkelen en beleefbaar maken van cultuur en erfgoed
- Beleven, benutten en boosten van natuur & landschap
- Verkeersveilig, toegankelijk en bereikbaar Urk
- Een leefbare en toekomstbestendige omgeving
- Een goed woonklimaat

De gemeente stelt vast dat net als in de rest van Nederland de woonruimte op Urk onder druk staat. Er komen nieuwe woonwijken bij, maar dat is niet genoeg. Voorspellingen geven aan dat de bevolking op Urk blijft groeien. Tot 2040 wordt een groei van ongeveer 26% verwacht. In januari 2019 telde Urk 20.776 inwoners, in 2040 zullen dat er 26.500 zijn.

Voor wat betreft het wonen wenst de gemeente er zorg voor te dragen dat er voldoende aanbod van geschikte woningen voor alle doelgroepen op Urk komt. Woningen op passende locaties die financieel voor de eigen inwoners toegankelijk zijn.

3.3.5 Strategische visie 2012 – 2019 Toerisme en Recreatie

- ❖ **Aanleiding**
Gemeente Urk is een authentiek vissersdorp. Veel van deze inwoners leven van de visserij. Echter deze bron van inkomsten is in de afgelopen jaren steeds minder geworden, met name door de quotering van de vis. Hierdoor is er behoefte aan nieuwe bronnen van werkgelegenheid. De diverse horecagelegenheden op Urk en ook andere bedrijven geven aan dat zij graag meer toeristen zouden willen ontvangen. Indien er meer mensen voor toerisme en recreatie naar Urk zouden komen, bevordert dit de lokale werkgelegenheid.
- ❖ **Stimuleren ondernemerschap**
Vastgesteld is dat er weinig aanbod van verblijfsaccommodatie is op Urk. En dat de kwaliteit van de bestaande accommodaties die aanwezig zijn op Urk van een middelmatig niveau zijn. Het midden en luxe segment, van driesterren of meer is niet aanwezig in het dorp.

Met onderhavig initiatief wordt ingespeeld op de trends en ontwikkelingen binnen de sector toerisme en recreatie. Zo zijn steeds meer vakantiegangers op zoek naar kleinschalige kwalitatieve verblijven die geen onderdeel uitmaken van een groot recreatiepark. Verblijven die bovendien bij voorkeur in of nabij een (recreatie) kern gelegen zijn. Het toevoegen van B&B's op een voormalig agrarisch erf vormt een aanvulling op en uitbreiding van het recreatieaanbod binnen Urk, waar B&B's vooral in het Oude dorp zijn geconcentreerd. Dit is een vernieuwing in het huidige aanbod.

3.3.6 Structuurvisie 2035+

Deze Structuurvisie 2035+ vormt voor de gemeente Urk de basis om binnen planologische maatregelen het thema wonen en zorg af te stemmen. Het streven daarbij is om te komen tot een betere afstemming tussen behoefte (ingegeven door de groei van de bevolking), vraag (beïnvloed door de economische en maatschappelijke facetten) en aanbod (beschikbaarheid van woningen). De opgave van nieuwe woningbouwontwikkelingen op Urk blijft aanwezig. De focus zal hierbij steeds meer verschuiven van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen. Het aanbod van een gedifferentieerde woon- en leefomgeving zorgt ervoor dat inwoners betere en gepaste huisvestingskansen hebben op Urk. Deze afstemming is niet alleen noodzakelijk binnen de planontwikkelingen zelf, maar ook over de totale woningbouwontwikkeling op Urk.

Conclusie

De doelstelling van onderhavig initiatief is onder meer om aan de Urker inwoners betaalbare huisvesting aan te bieden. Huisvesting die bovendien qua grootte en inhoud is afgestemd op meerdere doelgroepen zoals senioren en starters. Op deze wijze wordt ingespeeld op het beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven waarbij per omgevingsfactor beoordeeld wordt wat de invloed daarop is van onderhavige aanpassing van de bedrijfsbestemming.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Nieuwe functies kunnen beperkingen opleveren voor de omgeving. Zo kunnen woningen beperkingen opleveren voor bedrijven. Er dient daarom een beoordeling plaats te vinden welke invloed de nieuwbouw van 3 woningen op de omgeving heeft. Beoordeeld moet worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen, die gehinderd kunnen worden door deze nieuwe woningen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering 2009', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten (bedrijven) ten opzichte van milieugevoelige objecten (woningen). In deze publicatie worden er indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Milieucategorie	Richtafstanden in meters	
	op basis van omgevingstype 'rustige woonwijk'	op basis van omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3)

Figuur 8. Tabel met onderscheid in omgevingstype. Bron: VNG-publicatie.

De vier agrarische bedrijven waarvan in de 'cluster' oorspronkelijk sprake was, is geen van allen meer actief. De woningen leveren derhalve geen beperkingen op voor de omgeving.

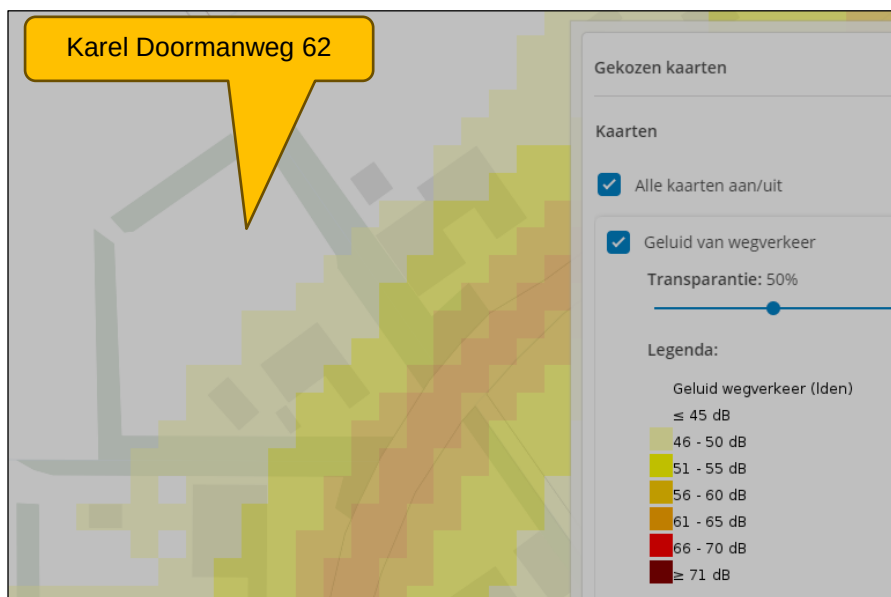
Op het perceel Karel Doormanweg 62 wordt kleinschalig het beroep van meubelmaker uitgeoefend. Het betreft een bedrijf aan huis. Beroepen en bedrijven aan huis maken deel uit van de lichte milieucategorie 1-2. In dit geval is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Op basis van dit omgevingstype is een richtafstand van 30 meter van toepassing tussen het pand waar het beroep wordt uitgeoefend en de nieuwe woningen. De feitelijke afstand tussen pand en woningen zal circa 49 meter gaan bedragen. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

4.1.2 Geluid

Voor wat betreft het geluid dat afkomstig kan zijn van de kleinschalige meubelmakerij, is door middel van een rode cirkel gevisualiseerd waar de grenswaardecontour ligt van 50 dB(A) in de dagperiode (07:00 – 19:00 uur). Verwezen wordt naar figuur 4 op pagina 6. Duidelijk is dat zowel de 6 B&B kamers als het gebouw met de 3 woningen buiten de contour is gesitueerd. Daarmee wordt voldaan aan de normstelling van de Wet Geluidhinder / het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en is de kwaliteit van wonen en leven voldoende gewaarborgd.

Om te benadrukken dat het gaat om een hobbymatige activiteit is het begrip “kleinschalige meubelmakerij” toegevoegd aan de begripsbepalingen van het bestemmingsplan. Om de kleinschaligheid te borgen en te voorkomen dat deze hobbymatige activiteiten uitgroeien tot milieubelastende bedrijfsactiviteiten, is in de planregels nogmaals benadrukt dat onder strijdig gebruik wordt verstaan: het gebruik van de kleinschalige meubelmakerij ten behoeve van milieubelastende activiteiten. Zo mogen er bijvoorbeeld geen zaagactiviteiten plaatsvinden waardoor de binnenwaarden zoals gesteld in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) en Bal binnen de 3 toegevoegde woningen wordt overschreden.

4.1.3 Geluid wegverkeer

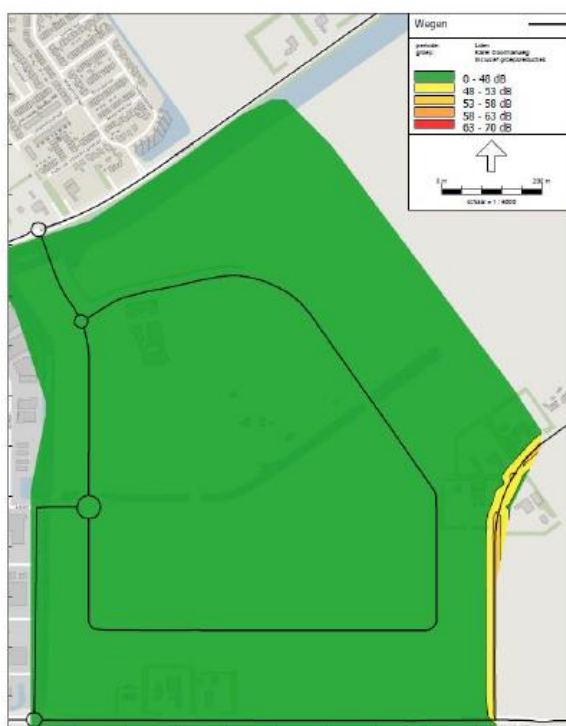


Figuur 9. Kaart geluidsindicatie wegverkeer. Bron: Atlasleefomgeving.nl

Wat betreft het wegverkeerslawaai is een voorkeursgrenswaarde van 48 dB van toepassing. Uit berekeningen inzake het wegverkeer op de Karel Doormanweg is gebleken dat daar waar de woningen gesitueerd zijn, namelijk op het achtererf, de gevelbelasting ≤ 45 dB.

Deze uitkomsten sluiten aan bij de akoestische berekeningen die zijn vastgelegd in het rapport “Zeeheldenwijk, Urk akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Gemeente Urk” uit september 2023².

² Arcadis referentie: ZZK2KWXPWCV3-1556893925-530:1 - Datum: 25 september 2023



Het onderzoek toont aan dat de 48 dB-contour van de Karel Doormanweg op circa 18 meter van de wegas ligt. Voor de illustratie daarvan wordt verwezen naar figuur 10.

Figuur 10. Kaart geluidscontour Karel Doormanweg.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Beleid

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Afweging

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. In onderhavig geval worden er 3 woningen en 6 b&b-appartementen toegevoegd. Het initiatief kan als 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Conclusie

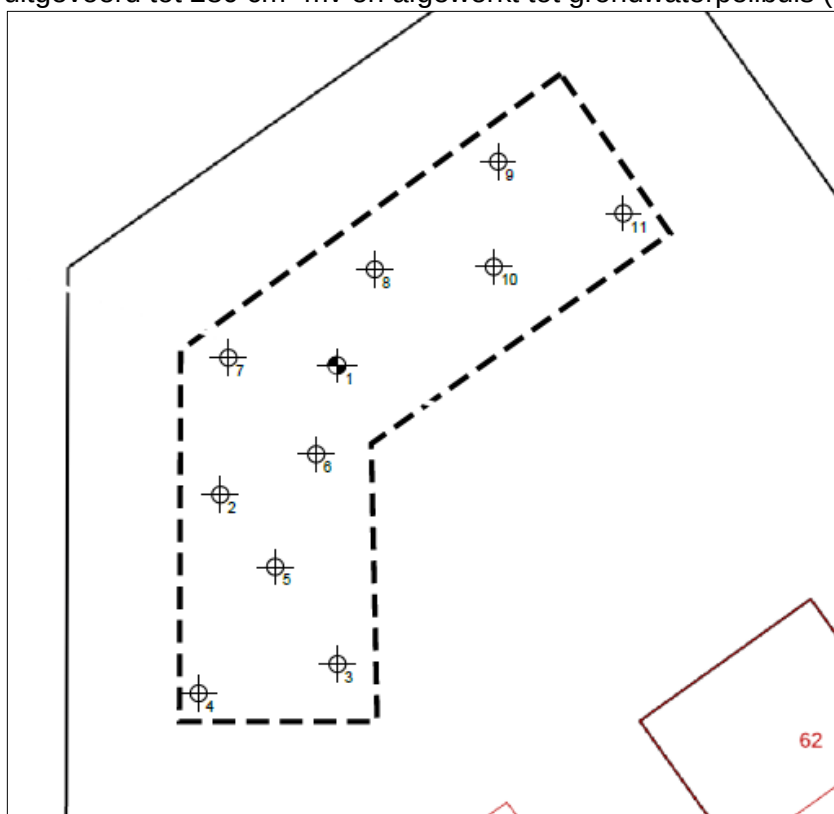
Wat betreft de milieuaspecten kan het volgende vastgesteld worden. Er wordt aan de richtafstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering voldaan. Het betreft namelijk een kleinschalige meubelmakerij waarbij op kleine schaal sprake is van houtbewerking. Bovendien is berekend dat de nieuwbouw van de B&B-kamers en de woningen plaats vindt buiten de 50 dB(A) contour. Aangezien de buurpercelen niet meer agrarisch in functie zijn en reeds (deels) bestemd zijn naar wonen, leveren de nieuwe woningen geen beperkingen op voor eventuele bedrijfsvoering in de omgeving. Wat betreft het wegverkeer wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Tot slot wordt geconcludeerd dat het initiatief weinig tot geen invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Het omgevingsaspect milieu vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Bodem

Met het oog op de volksgezondheid dient er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden in situaties waarbij er sprake is van een langdurig verblijf en gebruik van personen in een nieuw op te richten gebouw. Onderzoek is dan nodig om vast te kunnen stellen of de kwaliteit van de bodem voldoende geschikt is om de gezondheid van de gebruikers voldoende te kunnen waarborgen.

Omdat in beide nieuw te bouwen gebouwen langdurig mensen zullen verblijven, is er een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Verspreid over de onderzoeklocatie zijn 11 boringen (B1 t/m B11) uitgevoerd. De boringen B4 t/m B11 zijn uitgevoerd tot 50 cm- mv (centimeter min maaiveld). Boringen B2 en B3 zijn uitgevoerd tot 200 cm- mv. Boring B1 is uitgevoerd tot 280 cm- mv en afgewerkt tot grondwaterpeilbuis (PB1).



Figuur 11. Overzicht uitgevoerde boringen. Bron: Rapport Verkennend bodemonderzoek.

Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging of bodemvreemde stoffen. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden. Bij de beoordeling van het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbestverdacht en/ of asbesthoudend materiaal. Deze zijn zintuiglijk in de opgeboorde grond ter plaatse van de onderzoeksterreinen niet waargenomen.

Uit de analysesresultaten van de bodemonsters is gebleken dat in de grond en het water geen overschrijdingen zijn aangetroffen. Alle mengmonsters worden indicatief gekwalificeerd als 'Altijd toepasbaar'.

³ FMA-NILLESEN BEDRIJFSADVISEURS Bodemonderzoek 10 juli 2023 nummer BO20230079

Tot slot, in het verleden bevond zich in het terrein een dieseltank. Bij het slopen van de voormalige stal is ook deze tank gesaneerd en niet meer aanwezig.

Conclusie

Op de onderzoeklocatie is geen bodemverontreiniging aangetoond, welke een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen (nieuwbouwlocatie) ten behoeve van een 3-tal schuurwoningen. Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg. Het rapport verkennend bodemonderzoek is als **bijlage 1** toegevoegd.

4.3 Erfgoed

De Erfgoedwet bundelt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische restanten rekening wordt gehouden.

De omgang met het cultureel erfgoed in onze leefomgeving is vanaf 1 januari 2024 geregeld in de Omgevingswet. Het gaat dan om zaken als de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, rekening houden met het cultureel erfgoed in op te stellen omgevingsplannen en bijvoorbeeld ook het aanstellen van een monumentencommissie.

4.3.1 Archeologie

Op basis van het gemeentelijk beleid en het specifieke verwachtingsmodel dat tot stand is gekomen op basis van meerdere archeologische onderzoeken, heeft het hele plangebied Zeeheldenwijk meerdere dubbelbestemmingen gekregen. Het perceel Karel Doormanweg 62 maakt deel uit van het plangebied van de Zeeheldenwijk. Aan het perceel is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Op basis van deze dubbelbestemming is het verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden.

Voor de nieuwbouw is een omgevingsvergunning benodigd. De nieuwbouw vindt plaats op een erf waar meerdere bedrijfsgebouwen hebben gestaan die de afgelopen jaren gesloopt zijn. Dit betekent dat binnen het plangebied reeds op meerdere plekken sprake is van geroerde grond.

Tevens is archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het bureau- en booronderzoek is het volgende gebleken.

- Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied mogelijk ligt op een rivierduin (Laagpakket van Delwijnen. Formatie van Bostel) waarvan de top al dicht onder het maaiveld kan voorkomen. Het deken rivierduinzand wordt afgedekt door veen van het Hollandveenpakket (Formatie van Nieuwkoop). Afzettingen die gerekend moeten worden tot de Unio-I-klei zijn binnen het plangebied waarschijnlijk niet aanwezig.

⁴ VUhs archeologie Amsterdam, drs. KA Hebinck 3aug. 2023 projectcode URK-KDW-23 Archeologisch onderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (verkennend booronderzoek)

- Boven het veen komen achtereenvolgens nog afzettingen voor van de Flevomeer Laag, de Almere Laag en de Zuiderzee Laag. Door de mogelijke ligging op een rivierduin heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting voor resten uit de periode vanaf het Laat-Paleolithicum tot aan het moment dat het zandlandschap onder invloed van de stijgende zeespiegel verdronk, hier vermoedelijk in het Midden-Neolithicum. De resten en sporen worden verwacht in de top van het pleistocene zand, op een diepte tussen 8 en 5 m -NAP (ca. 0.5 à 4.0 m -mv). Op de zogenaamde Unio-I-klei binnen deze afzettingen kunnen sporen en resten verwacht worden uit het Vroeg- tot Midden-Neolithicum (Swifterbantperiode). Omdat deze afzettingen waarschijnlijk ontbreken, moet voor onderhavig plangebied aan dit niveau een lage verwachting worden toegekend. Na het Midden-Neolithicum tot na de inpoldering en drooglegging 1942 zal de locatie van het plangebied niet meer geschikt geweest zijn voor bewoning, waardoor het voor deze perioden een lage verwachting heeft voor resten en sporen van bewoning.
- Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem binnen het plangebied aan de top wordt gevormd door de zandige afzettingen van de Zuiderzee- en Almerelaag. Hieronder komen afzettingen voor die behoren tot de afzettingen van de Flevomeerlaag en veen van het Hollandveen-laagpakket.
De top van het pleistocene zand ligt binnen het plangebied op een diepte ligt van 243 tot 485 cm -mv (6.59 – 8.66 m -NAP), waarmee sprake is van een klein rivierduin in de ondergrond. Op basis van de relatief lage ligging ten opzichte van de hogere delen van het rivierduincomplex ten zuidwesten van het plangebied, de morfologie van het duin en het ontbreken van een intacte podzolbodem op het hoogste deel van het duin, moet aan dit niveau in het zuidelijke deel van het plangebied hoogstens nog een middelhoge verwachting worden toegekend voor resten uit het Laat-Paleolithicum tot mogelijk het Midden-Neolithicum. Het lagergelegen deel van het zandlandschap in het noorden van het plangebied ter plaatse van boring 1 en 2 heeft een lage archeologische verwachting. Ook voor resten en sporen uit de perioden na het Midden-Neolithicum heeft het plangebied een lage archeologische verwachting.

Conclusie en advies

De geplande werkzaamheden bestaan uit de nieuwbouw van drie nieuwe wooneenheden en zes B&B vertrekken verdeeld over twee gebouwen. Alleen het zuidelijke gebouw (ca. 250 m²) ligt in de zone met een middelhoge archeologische verwachting. Gezien de beperkte omvang van deze verstoringen wordt vervolgonderzoek daardoor niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt dan ook om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden. Archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. Het rapport van VUHbs is als **bijlage 2** toegevoegd.

4.3.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden beperken zich vanwege de recente geschiedenis van de polder, tot de fysiek herkenbare waarden landschap en bebouwing. In dit geval kunnen de volgende waarden worden genoemd:

- ❖ de verkavelingsstructuur met een standaard kavelmaat van 300 m x 800 m;
- ❖ de geclusterde agrarische bouwpercelen aan de Karel Doormanweg en de Domineesweg;
- ❖ de erfsingels om de agrarische bouwpercelen;
- ❖ de aanwezigheid van een rijenwoningen (4).



Figuur 12 toont een afbeelding van een rond 1950 geplaatste montageschuur in de Noordoostpolder.

De cultuurhistorisch waardevolle erfsingel en montageschuur inclusief woning blijven bij onderhavig initiatief behouden voor het perceel Karel Doormanweg 62. De nieuwbouw van de twee gebouwen vindt plaats op het achtererf waar tot voor enkele jaren nog enkele bedrijfsgebouwen stonden.

Conclusie: het initiatief levert geen nadelige gevolgen op voor de genoemde cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Conclusie

Erfgoed levert geen belemmering op voor onderhavig initiatief.

4 Ecologie

4.4.1 Beleid

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijn gebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd⁵. Het volledige rapport is toegevoegd als **bijlage 3**.

4.4.2 Quickscan algemeen

Op 23 maart 2023 heeft een veldbezoek plaatsgevonden door een ecologisch deskundige. Omdat de werkzaamheden bestaan uit het bouwen van 2 verblijfsgebouwen, is gekeken naar de potentie van het gebied voor verblijfplaatsen van beschermde soorten. Daar waar gebouwd moet worden is momenteel een grasveld. De bomen in de singel zijn voorgaande jaren gedund in verband met essentaksterfte. Daardoor staan er geen noemenswaardige dikke bomen in de singel die als verblijfplaats kunnen dienen voor vleermuizen en eventueel als nestboom voor roofvogels. Maar daar wordt ook niet gewerkt. Ook de bestaande gebouwen worden ontzien bij de nieuwe ontwikkelingen.

4.4.3 Soortenbescherming

❖ (Roof) vogels

Alle bomen op het erf, en die van naast gelegen erven zijn bekeken op jaarrond beschermde nesten van roofvogels en uilen. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van roofvogels en uilen aangetroffen.

⁵ Landschapsbeheer Flevoland, maart 2023 Quickscan Karel Doormanweg 62

Er hoeft bij de werkzaamheden dus geen rekening gehouden worden met jaarrond beschermde roofvogel/uilennesten. Er is geen ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten, nodig voor jaarrond beschermde vogels omdat deze niet aanwezig zijn op het betreffende perceel en die van de aangrenzende burens.

❖ Rugstreeppad

Het voorkomen van de rugstreeppad in de Zeeheldenwijk wordt al twee jaar onderzocht door Landschapsbeheer Flevoland, waarbij de Karel Doormanweg de begrenzing is. De afgelopen 2 jaar is er bij de Kareldoormanweg geen enkele waarneming gedaan van rugstreeppadden. Er is daarom geen ontheffing Wet Natuurbescherming onderdeel beschermde soorten nodig voor rugstreeppadden omdat deze soort niet aanwezig is op het betreffende perceel.

❖ Marterachtigen

Er is gezocht naar sporen van boommarter en steenmarter. Er zijn geen sporen aangetroffen van deze soorten. Ook zijn geen bomen met holtes gevonden die groot genoeg zijn voor de boommarter.

Daarnaast worden bomen met holtes binnen de werkzaamheden sowieso behouden. Er is gezocht naar nesten die gebruikt zouden kunnen worden door boommarter (of steenmarter), bijvoorbeeld roofvogelnesten of eksternesten. Dit soort nesten zijn niet aanwezig. Daarmee worden verblijfplaatsen van marters uitgesloten. Bij de gebouwen zijn geen sporen van steenmarters aangetroffen, de bewoner meldt hiervan nog nooit overlast te hebben ervaren.

Het grasveld waarop de gebouwen geplaatst worden herbergt in elk geval geen verblijf.

De wezel houdt van veldjes vol met muizen. Dit jaar lijkt een goed muizenjaar te zijn zoals blijkt op zeedijken waar vele zichtbare gangen van veldmuizen te vinden zijn. De wezel geeft de voorkeur aan een halfopen landschap met voldoende muizen. Bij het veldbezoek zijn een paar muizenholtes gevonden, maar zeker niet overdadig zoals op de dijken. Daarmee wordt de aanwezigheid van verblijfplaatsen van wezel uitgesloten.

Bunzing is, gebonden aan water en oevers. De werkzaamheden raken geen water of oevers, de werkzaamheden beperken zich tot het graven van een funderingen en het plaatsen van een gebouw. Daarmee worden verblijfplaatsen van bunzing uitgesloten. Er is geen ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten, nodig voor de wezel, boommarter, steenmarter en bunzing.

❖ Vleermuizen

In de singels zijn geen bomen met holten aangetroffen. Hier kunnen dan ook geen verblijfplaatsen van boombewonende soorten aanwezig zijn. Huis bewonende soorten kunnen goed aanwezig zijn in de bestaande bebouwing. De werkzaamheden raken deze gebouwen echter niet.

De komst van de huisjes zou, op zijn hoogst, kunnen betekenen dat eventuele aanvliegroutes naar bestaande verblijven geblokkeerd raken. Zoals te zien is op de ontwerpschetsen staan de te bouwen gebouwtjes op ruime afstand van de bestaande gebouwen. Er is daarmee geen kans dat bestaande vleermuisverblijfplaatsen hinder ondervinden van de bouwplannen. Nader onderzoek of een ontheffing Wet natuurbescherming is voor de bouwwerkzaamheden niet nodig voor vleermuizen.

❖ Broedende vogels

Er dient rekening gehouden te worden met de alle broedende vogels, die geen speciale status hebben in de Wet natuurbescherming. Broedende vogels mogen nooit verstoord worden door de werkzaamheden, dus dienen ook nesten die in de verstoringszone van de werkzaamheden liggen niet verstoord te worden.

Het merendeel van de vogels broedt tussen 15 maart en 15 juli zodat werken in de periode lastig kan zijn. Het is niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Er is gekeken of er al vogels broeden op het erf, want houtduiven en tortelduiven zouden al op eieren kunnen zitten op dit tijdstip van het jaar. Er zijn geen broedende vogels waargenomen.

Conclusies

1. Er is geen ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten, nodig voor de uitvoer van de werkzaamheden.
2. Er dient altijd rekening gehouden te worden met broedende vogels. Broedende vogels mogen nooit zodanig verstoord worden door de werkzaamheden dat hun reproductie verloren gaat. Het is dus zaak om niet langdurig en dichtbij nesten te werken. Het merendeel van de vogels broedt tussen 15 maart en 15 juli zodat werken in de periode lastig kan zijn. Het is niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. Binnen het veldbezoek op 23 maart 2023 zijn geen broedende vogels aangetroffen.

4.4.4 Gebiedsbescherming

❖ Algemeen

In algemene zin kan er door een plan sprake zijn van negatieve gevolgen (significante aantasting) voor beschermde gebieden. Beschermde gebieden die hieronder vallen zijn:

- Natura 2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland;

Voorbeelden van significante aantasting zijn:

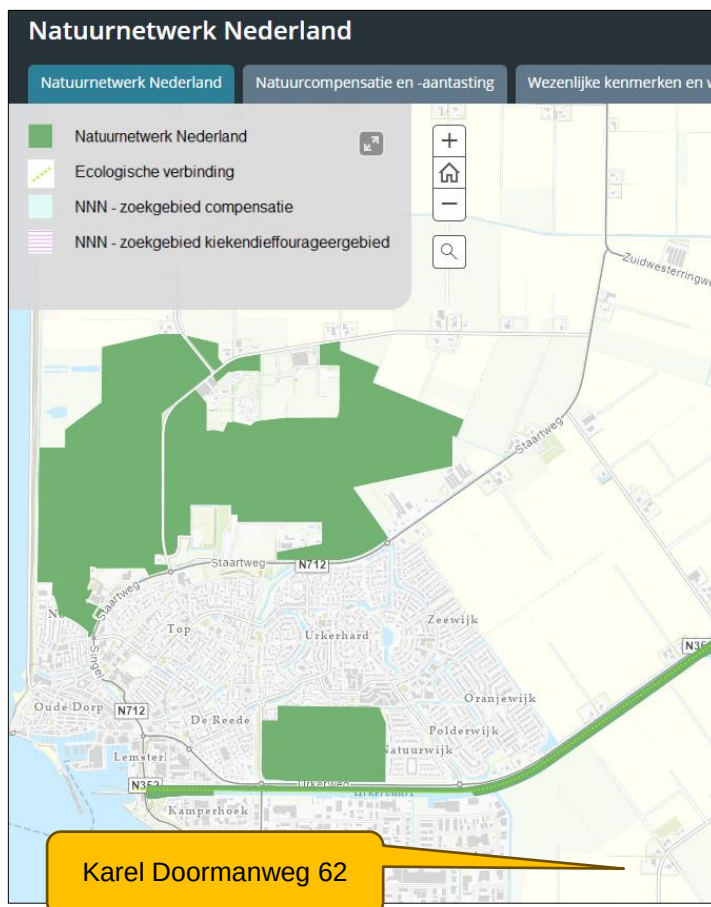
- Wegnemen van een deel van het gebied;
- Verstoring door licht, geluid;
- Extra bemesting;
- Verdroging van het gebied;
- Waterpeil daling of stijging door de werkzaamheden.

❖ Natura 2000 gebieden

Bekeken is of het initiatief mogelijk een rol speelt in of invloed heeft op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied betreft de Weerribben en de Wieden gelegen op een afstand van circa 24 km. Hoewel het IJsselmeer en de Rijntakken (IJssel) de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn, hebben deze gebieden in de directe omgeving geen stikstofgevoelige habitattypes liggen.

Uit de Aerius-berekeningen die zijn uitgevoerd⁶ is gebleken dat er geen toename van stikstofdepositie op de stikstofgevoelige gebieden plaatsvindt ten opzichte van de referentiesituatie. De berekening is als **bijlage 6** toegevoegd.

⁶ Projoule rapport 21 maart 2024, nr. 23223, VO 2.



Figuur 13 toont de ligging op en rond Urk aan van het Natuurnetwerk Nederland.

Feit is dat het plangebied geen deel uit maakt van het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de afstand van circa 160 meter tussen de Urkervaart en het plangebied, heeft het initiatief geen nadelige invloed op het Natuurnetwerk Nederland.

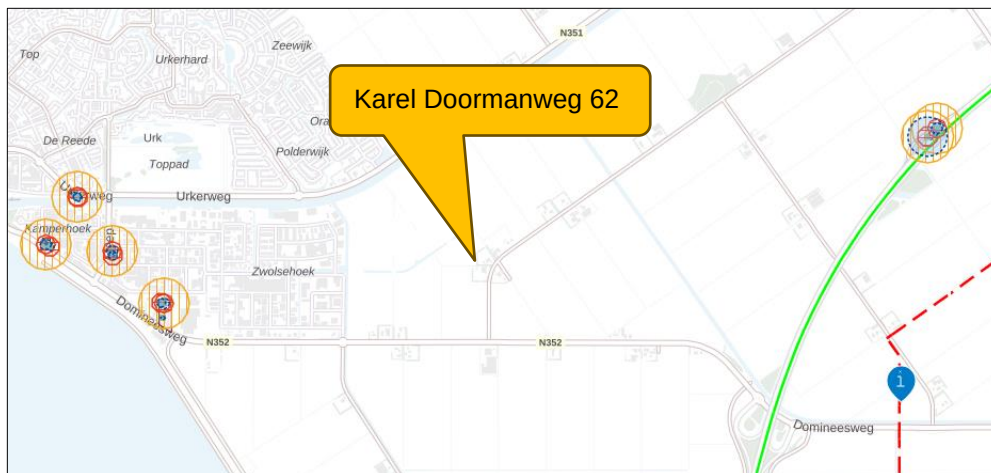
- ❖ **Natuurnetwerk Nederland**
De oeverzone van de Urkervaart behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft een netwerk aan groen/natuur, dat samen ervoor zorgt dat tal van dieren en planten van het ene naar het andere natuurgebied kunnen trekken.

Conclusie

Uit de Quicksan blijkt dat er geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig is met het oog op de beschermde soorten. Ook worden er geen negatieve effecten op beschermde gebieden verwacht. Wel dient ten alle tijde rekening gehouden te worden met de Algemene Zorgplicht. Met betrekking tot de ecologie is er geen bezwaar om het beoogde initiatief uit te voeren. Ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat activiteiten met gevaarlijke stoffen te dicht nabij gevoelige bestemmingen plaatsvinden en/of worden gesitueerd.



Figuur 14. Ligging plangebied ten opzichte van externe risicobronnen.
Bron: Atlas leefomgeving, risicokaart Flevoland.

Op 1,8 (tankstation LPG) respectievelijk 2 kilometer (A-6 – transport gevaarlijke stoffen) afstand van het plangebied zijn externe bronnen gelegen. Deze afstanden naar het plangebied zijn zodanig groot, dat de veiligheid voldoende gewaarborgd is. Voor het vermoeden dat er zich in de omgeving propaantanks bevinden zijn geen aanwijzingen gevonden.

Conclusie

Aangezien het plangebied ruimschoots buiten de risicozones ligt, is de conclusie dat externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor onderhavig plan.

4.6 Water

De watertoets is d.d. 7 augustus 2023 uitgevoerd en is als **bijlage 4** toegevoegd. De korte procedure is van toepassing. Digitale Watertoets 07-08-2023 11:35 5 <https://dewatertoets.nl>

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water.

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening.

Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan. De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure.

De korte procedure is van toepassing.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water. Na het streefbeeld vindt u het uitgangspunt: het vertrekpunt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt vervolgens een overzicht van de gerelateerde randvoorwaarden.

Thema Waterveiligheid

Het plan ligt niet buitendijks of in een beschermingszone van een waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Thema Voldoende water

Zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Binnen het plangebied is geen sprake van een toename in verhard oppervlak, of deze is gering (minder dan 750 m² in stedelijk gebied of minder dan 2.500 m² in landelijk gebied). Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied. De afgelopen jaren zijn er voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Per saldo zal er circa 1.000 m² verharding (in de vorm van gebouwen en bestrating) toegevoegd worden. Daarom is geen compensatie noodzakelijk voor dit plan.

Goed functionerend watersysteem

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste gronden oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

Het waterschap streeft naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie.

Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. De planontwikkeling leidt niet tot nieuwe peilvakken. De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor het streefpeil van het oppervlaktewater in of in de omgeving van het plangebied.

Het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

Anticiperen op watertekort

Streefbeeld. Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ecologisch gezond watersysteem

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Oevers worden bij voorkeur duurzaam en indien passend bij de functie natuurvriendelijk ingericht. Bij de dimensionering van het watersysteem wordt rekening gehouden met de te verwachten waterkwaliteit.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Randvoorwaarde(n)

Conform de Waterwet (Ww) is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te brengen in oppervlaktewateren. Schoon regenwater mag zonder waterstaatswerk direct geloosd worden op oppervlaktewater. Indien hiervoor een voorziening zoals een drain of buis wordt aangebracht is hiervoor een vergunning nodig.

Lozing van afvalwater.

Er zal voor wat betreft de opvang van afvalwater waarschijnlijk gekozen worden voor de toepassing van een septic tank. De mogelijkheid om eventueel toch aansluiting te zoeken op het riool wordt nog niet uitgesloten.

Bluswatervoorziening

Bij de realisering van het initiatief zal bij de aanleg van de voorzieningen rekening worden gehouden met de aanbevelingen van de brandweer inzake een goede bereikbaarheid van en voldoende aanwezigheid van bluswatervoorzieningen.

Conclusie

In haar brief van 30 januari 2024 heeft Waterschap Zuiderzeeland een positief wateradvies verstrekt. De inhoud van de waterparagraaf is voldoende uitgewerkt. De uitvoering wat betreft compensatie verhardingspercentage en het realiseren van de riolering zal verder met de gemeente en eventueel het waterschap worden afgestemd. Het aspect water vormt geen beperking voor onderhavig initiatief.

4.7 Verkeer – parkeren

4.7.1 Verkeersveiligheid

Het toevoegen van de 3 woningen en de 6 B&B kamers zal leiden tot meer verkeersbewegingen van en naar het plangebied. De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk heeft, zo blijkt uit het bestemmingsplan 'Zeeheldenwijk' 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 en de ontwikkeling van de Maritieme Servicehaven Noordelijk 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 eerder genoemde 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.

Het plangebied is gelegen aan de Karel Doormanweg. In tegenstelling tot de Domineesweg, hebben de genoemde grootschalige gebiedsontwikkelingen geen of nauwelijks effect op de verkeersintensiteit op de Karel Doormanweg. Dat het toevoegen van enkele woningen en B&B kamers zal leiden tot meer verkeer staat vast. Echter de aantallen verkeersbewegingen daarmee annex blijven zodanig laag⁷, dat daarmee de verkeersveiligheid niet in het geding is.

4.7.2 Parkeren

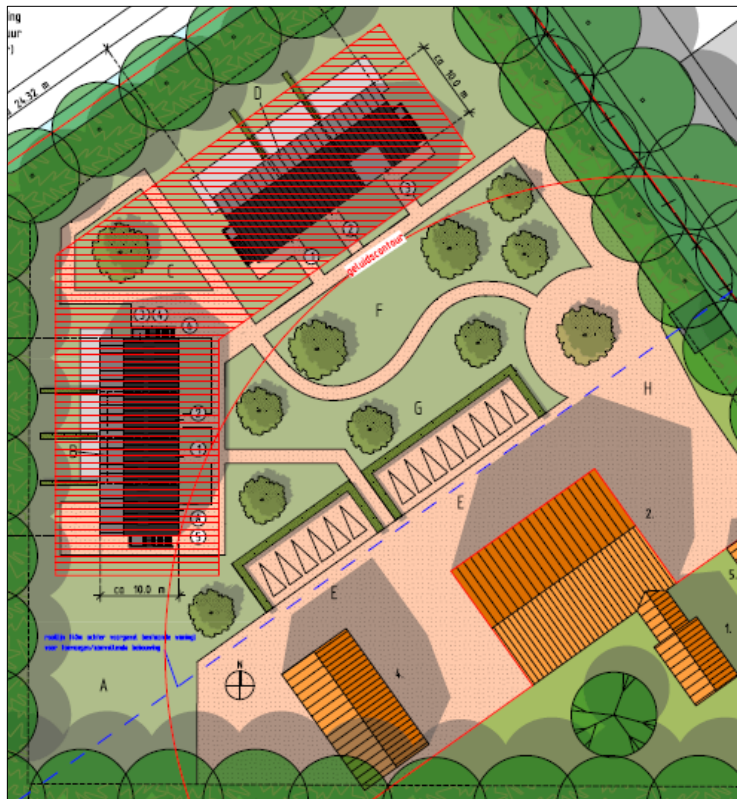
De 3 woningen en de 6 B&B kamers vragen een bepaalde parkeerbehoefte.

Tabel 2.1 Parkeernormen wonen			
Wonen	Grondslag	Parkeernorm (pp)	Aandeel bezoekersparkeren (pp)
Vrijstaand	per woning	2,7	0,3
Twee-onder-een-kap	per woning	2,6	0,3
Rijenwoningen	per woning	2,4	0,3

Figuur 15. Parkeernorm rijenwoningen. Bron: Beleidsregel parkeren Urk 28-01-2021

Omdat er drie woningen worden gebouwd in 1 bouwblok, wordt voor wat betreft de woningen aangesloten bij de parkeernorm voor rijenwoningen. Voor rijenwoningen is een norm van 2,4 pp per woning van toepassing. De norm voor onderhavige 3 woningen lijkt aan de hoge kant. Afgerond dient op basis van deze norm in 8 parkeerplaatsen te worden voorzien. In de beleidsregel van de gemeente Urk is geen parkeernorm voor de B&B kamers opgenomen. De gemeente heeft aangegeven voor dergelijke initiatieven een norm te hanteren van 1 parkeerplaats per B&B-verblijf. Onderhavig initiatief heeft betrekking op 6 B&B kamers, zodat voor de B&B accommodatie 6 parkeerplaatsen gereserveerd moeten worden. In het plangebied is ruimte gereserveerd voor in totaal 14 parkeerplaatsen.

⁷ De verkeersbewegingen zijn gebaseerd op kencijfers uit de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" CROW. Het aantal verkeersbewegingen is afhankelijk van factoren als type woning, type recreatieverblijf, doelgroep en stedelijk- of landelijk gebied. In onderhavig geval kan als uitgangspunt worden gehanteerd 3 verkeersbewegingen per etmaal per woning en 2,5 verkeersbewegingen per etmaal per B&B verblijf. Het aantal verkeersbewegingen zal per etmaal circa 24 bedragen.



Figuur 16. Plangebied inclusief 14 parkeerplaatsen.
Bron: H2W architecten Urk.

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen annex met onderhavig initiatief zal circa 24 bedragen. Dat aantal zal niet of nauwelijks van invloed zijn op het verkeer. Voor wat betreft het parkeren is aangesloten op de parkeernormen van de gemeente Urk. Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Niet gesprongen explosieven

Er is een NGE onderzoek⁸ uitgevoerd.

Uit het vooronderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven 'Urk-Schokkerhoek' daterende uit 2016 blijkt dat het onderzoeksgebied 'Karel Doormanweg 62' gelegen is binnen een gebied dat als verdacht op de aanwezigheid van afwerpmunitie is aangemerkt. In het kader van het bewerkstelligen van een veilige (werk) omgeving zijn in er in 2020 in grote delen van het verdachte gebied 'Urk-Schokkerhoek' opsporingswerkzaamheden tot een diepte van 4,5m-mv uitgevoerd. Bij die opsporingswerkzaamheden zijn geen (restanten van) Ontploffbare Oorlogsresten aangetroffen.

Met het oog op de uitgevoerde opsporingsactiviteiten en de uitkomsten daarvan, is nu een aanvullend historische studie uitgevoerd, waarin gekeken is naar een aantal aspecten inzake de verdachtheid op afwerpmunitie. Hierbij is gekeken naar:

- ☐ De indicaties welke hebben geleid tot het verdacht gebied voor afwerpmunitie;
- ☐ De achterliggende afbakeningsmethode;

⁸ ECG Explosive Clearance Group B.V., 12-08-2023, nr. 234-023-AVO-01. Aanvullend Vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten in de vorm van afwerpmunitie perceel Karel Doormanweg 62 Urk

- ☐ Het achterhalen van aanvullende informatie;
- ☐ Het naoorlogse gebruik van het onderzoeksgebied.

Op basis hiervan heeft er een plausibiliteitsafweging plaatsgevonden in hoeverre het redelijk en aannemelijk is dat er Ontplobbare Oorlogsresten in de vorm van afwerpmunitie in het onderzoeksgebied aanwezig zou kunnen zijn. Aan de hand van het aanvullende onderzoek is geconcludeerd dat er geen concrete aanwijzingen zijn achterhaald die eenduidig op de aanwezigheid in het onderzoeksgebied van achtergebleven afwerpmunitie uit de conflictperiode 1939-1945 duiden. Het onderzoeksgebied wordt derhalve als Onverdacht op de aanwezigheid van afwerpmunitie aangemerkt. Het uitvoeren van opsporingswerkzaamheden wordt derhalve als niet doelmatig geacht.

In gebieden die als onverdacht zijn aangemerkt kunnen de geplande werkzaamheden op reguliere wijze worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om uitvoerende partijen altijd op de hoogte te stellen van een Protocol Toevalsvondst. Mochten er onverhoopt munitie(gelijkende) objecten worden aangetroffen in de als 'onverdacht' geclassificeerde gebieden, dan is het advies de werkzaamheden direct te staken en de lokale politie van deze vondst op de hoogte te stellen. Tevens wordt geadviseerd om in een dergelijke situatie contact op te nemen met een CS-OOO gecertificeerd opsporingsbureau en gezamenlijk vast te stellen of opschaling noodzakelijk is.

Conclusie

Vastgesteld kan worden dat het aspect 'explosieven' geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief. Een exemplaar van het rapport is als **bijlage 5** toegevoegd.

4.9 MER - beoordeling

De m.e.r.-verantwoording houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben en die van een zodanige omvang kunnen zijn, dat er aanleiding bestaat om de (uitgebreide) m.e.r.-procedure te doorlopen.

De grondslag hiervoor is vastgelegd in het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage). De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- A. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- B. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Op basis van de uitkomsten in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Aan de bestaande situatie worden kleinschalig functies (wonen en recreatie) toegevoegd die niet of nauwelijks invloed hebben op de omgeving. Tot voor kort was het toegestaan op de locatie een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Milieutechnisch gezien is derhalve sprake van een stap vooruit.

Conclusie

Gezien de aard van onderhavig plan zijn er geen negatieve effecten te verwachten, zodat afgezien kan worden van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid van het plan

Wettelijk bestaat er de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een plan. In dat verband wordt er een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke- en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg

Er heeft ten aanzien van onderhavig initiatief vooroverleg met de gemeente Urk plaatsgevonden. Op basis van het vooroverleg heeft de gemeente in haar brief van 16 februari 2023 initiatiefnemers meegedeeld positief te staan tegenover het initiatief. De gemeente heeft toen aangegeven dat uit een ruimtelijke onderbouwing moet blijken of sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Met de buurtbewoners heeft overleg plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat vanuit de buurt geen bezwaren bestaan tegen het gewenste initiatief.

Verder zijn er reacties ontvangen van Waterschap Zuiderzeeland, De Regionale Brandweer, de gemeente Noordoostpolder en de provincie Flevoland. Het Waterschap heeft een positief advies afgegeven. De brandweer vraagt aandacht voor de brandblusvoorzieningen. De provincie heeft opmerkingen geplaatst over de verbinding met de Zeeheldenwijk, de verschillende functies en een nadere toelichting op het provinciaal beleid. Aan de reacties kan worden tegemoet gekomen en zijn nader verwerkt in onderhavige toelichting.

5.1.2 Vaststelling en beroep

Het plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd. Vanaf publicatie loopt een beroepstermijn van 6 weken waarin een ieder beroep in kan stellen die tijdens de ontwerpfasen kenbaar heeft gemaakt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor wat betreft het verhalen van de eventuele planschade zal de gemeente initiatiefnemer een overeenkomst doen toekomen, op grond waarvan de kosten door de gemeente op initiatiefnemer verhaald kunnen worden.

Bijlagen

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 2 Archeologisch bureau- en veldonderzoek**
- Bijlage 3 Quicksan ecologisch onderzoek**
- Bijlage 4 Watertoets**
- Bijlage 5 Onderzoek ontplofbare oorlogsresten**
- Bijlage 6 Aeries-berekening**
- Bijlage 7 Juridische plantoelichting**