

Toelichting bij Bestemmingsplanherziening Zeeheldenwijk

Plan: Herziening Zeeheldenwijk
Status: Versie voor vaststelling

Let op: De hyperlinks naar specifieke bijlagen zijn links naar de ontwerpversie van het plan. Deze worden bij de digitale versie in overeenstemming gebracht met de bijlagen bij de vaststelling.

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	3
1.1.1 Doelstelling herziening.....	3
1.2 Vigerende bestemmingsplan Zeeheldenwijk.....	4
1.3 Leeswijzer.....	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	4
2.1 Inleiding.....	4
2.2 Bestaande situatie	5
2.2.1 Verkeer & ontsluiting	7
2.2.2 Water	7
2.3 Fasering Zeeheldenwijk	7
2.3.1 Fase 1.....	8
2.3.2 Fase 2.....	9
2.3.3 Overige fases	9
2.4 Planaanpassing.....	10
2.4.1 Invulling deelgebieden plangebied.....	10
2.4.1.1 Centrumgebied.....	11
2.4.1.2 Het Nieuwe Dorp.....	12
2.4.1.3 De Akkers	13
2.4.1.4 Overgangszone	14
2.5 Gerechtelijke uitspraak bij het bestemmingsplan Zeeheldenwijk	15
2.6 Relatie tussen bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplannen en het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader.....	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
3.2 Provinciaal en regionaal beleid en normstelling	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.....	22

4.1 Inleiding.....	22
4.2 M.e.r.-beoordeling	22
4.3 Verkeer	24
4.4 Geluid.....	24
4.4.1 Hogere Waarde Besluit.....	25
4.5 Bedrijven en Milieuzonering	29
4.5.1 Milieuzonering in relatie tot de herziening.....	30
4.6 Archeologie.....	30
4.7 Water	32
4.7.1 Watertoets en -paragraaf	32
4.7.2 Oppervlaktewater	33
4.7.3 Nautisch en doorvaarbaarheid	33
4.8 Niet gesprongen explosieven (NGE).....	34
4.9 Ecologie.....	35
4.9.1 Situatie plangebied herziening.....	35
4.9.2 Addendum Beschermd Soorten	35
4.9.3 Addendum NNN-gebied	36
4.9.4 Stikstof	37
4.9.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	37
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving.....	38
5.1 Wat is een herziening.....	38
5.2 Bestemmingsplan verbrede reikwijdte.....	38
5.3 Waar bestaat deze herziening uit	38
5.4 Toelichting op de regels	39
5.4.1 Bestemmingen	39
5.4.2. Algemene Regels	41
5.4.3. Hogere Grenswaarden	42
5.4.4. Overgangs- en slotregels	43
5.5.5. Uitvoerbaarheid	43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Urk groeit. De druk op het grondgebied voor wonen, werken en recreatie neemt toe. Het dorp kan niet oneindig groeien want het grondgebied is beperkt. Ondanks dat er in de afgelopen jaren veel is gebouwd, zoals in de Oranjewijk, blijft de vraag naar woningen groot. Er is vooral behoefte aan woningen voor starters en senioren. Ten zuiden van de Urkervaart en ten oosten van Zwolse Hoek is ruimte voor een grote uitbreiding: de Zeeheldenwijk. Het nu geldende bestemmingsplan 'Zeeheldenwijk' is reeds vastgesteld op 20 mei 2021. Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk, is er een aantal ontwikkelingen geweest die maken dat het wenselijk is het bestemmingsplan te herzien. Het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.1.1 Doelstelling herziening

De volgende aspecten zullen met onderhavige herziening planologisch juridisch worden geborgd:

- **Algemene actualisatie bestemmingsplan Zeeheldenwijk**

Naar aanleiding van recente onderzoeken in het plangebied zullen de nodige aanpassingen worden verwerkt om het bestemmingsplan te actualiseren. De verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de meest recente onderzoeken op bijvoorbeeld het gebied van geluid en archeologie.

- **Invulling verschillende deelgebieden Zeeheldenwijk**

Deze herziening maakt het mogelijk om een geactualiseerd stedenbouwkundig plan uit te werken en hiermee voor te sorteren op de gronduitgifte voor de verschillende deelgebieden.

- **Koppeling met de beeldkwaliteitsplannen behorende bij de verschillende deelgebieden**

De door de raad vastgestelde richtlijnen betreft de gewenste vormgeving voor de beeldkwaliteit van de verschillende deelgebieden zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

- **Gerechtelijke uitspraak Zeeheldenwijk**

Naar aanleiding van het beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk en de daarop volgende uitspraak van de Raad van State van 3 augustus 2022 wordt de relevante aangepaste planregel overgenomen.

- **Nieuwe wettelijke eis bewegingsonderwijs**

Nieuwe wettelijke eisen voor bewegingsonderwijs vereisen dat scholen minimaal twee uur gym per week aanbieden, hierdoor is een uitbreiding van de functies 'Wonen' en 'Maatschappelijk' nodig. Daarnaast zal er een verdere uitwerking worden gedaan voor de functies 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'.

Voorts is een aantal ambtshalve aanpassingen verwerkt die de lees- en bruikbaarheid van het bestemmingsplan vergroten, alsmede enkele actuele situaties.

1.2 Vigerende bestemmingsplan Zeeheldenwijk

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft nagenoeg het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Zeeheldenwijk (vastgesteld door de gemeenteraad van de Urk op 20 mei 2021). Dit bestemmingsplan is opgesteld onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Voor wat betreft de begrenzing van het plangebied, blijft deze nagenoeg hetzelfde. Enkel het plangebied ten noorden van de Urkervaart (Urkerweg en gebied voormalige kinderboerderij) wordt niet meegenomen in dit plan. Hiervoor wordt een separaat plan ontwikkeld. Verder worden een aantal percelen aan de Domineesweg en Karel Doormanweg niet meegenomen. Voor deze kavels geldt dat het planologisch kader ongewijzigd blijft, of in een separate procedure is aangepast.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting voor deze herziening komen de volgende aspecten aan de orde:

- In hoofdstuk 2: 'Planbeschrijving' wordt de situatie in het huidige bestemmingsplan uitgelegd en de inhoud van de herziening verder uitgewerkt;
- In hoofdstuk 3: 'Beleidskader' volgt een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op de herziening van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4: 'Omgevingsaspecten' worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 5: 'Juridische planbeschrijving' wordt ingegaan op de juridische aspecten van de herziening;
- In hoofdstuk 6: 'Uitvoerbaarheid' komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Zeeheldenwijk is in mei 2021 vastgesteld. Inmiddels zijn de eerste deelvelden in het Nieuwe Dorp uitgegeven en zijn de eerste huizen zichtbaar in het plangebied. Het bestemmingsplan is de afgelopen twee jaar in verschillende gremia als de bouwplantoetsingscommissie gehanteerd bij de beoordeling van bouwplannen en zoals bij iedere ruimtelijke ontwikkeling, zorgt voortschrijdend inzicht voor nieuwe planologische behoeften. Deze herziening vormt een onderdeel van de vaste actualisatie van het ruimtelijk plan Zeeheldenwijk. De wijziging heeft geen gevolgen voor reeds ingediende bouwplannen binnen het Nieuwe Dorp.

De herziening is gebruiksvriendelijker gemaakt en geactualiseerd. Recente onderzoeken op het gebied van bijvoorbeeld archeologie en niet gesprongen explosieven (NGE's) zijn verwerkt.

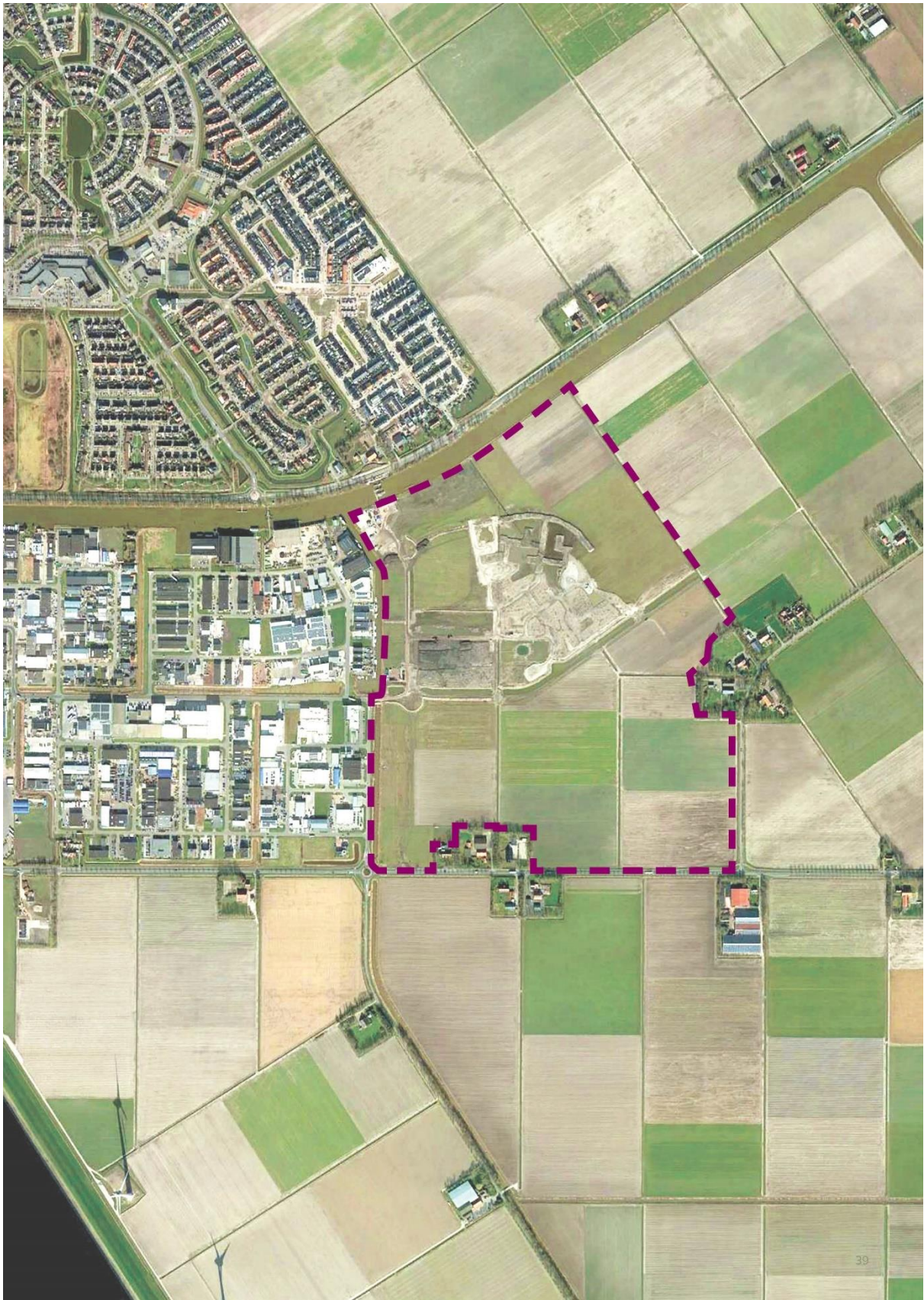
Daarnaast is per deelgebied het beeldkwaliteitsplan ontsloten en hiermee toegankelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl. Nieuwe stedenbouwkundige inzichten vanuit de vastgestelde beeldkwaliteitsplannen (zoals het plan voor de Overgangszone) zijn ook verankerd in het bestemmingsplan.

Na de uitgifte van het Nieuwe Dorp volgt het woongebied de Akkers. Op dit moment vormt de Akkers nog een uit te werken gebied, waarvoor in 2021 reeds kaders zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Urk. Op basis van een uitwerkingsgebied kan echter geen gronduitgifte plaatsvinden. Het verder uitwerken van de Akkers heeft dan ook plaatsgevonden met deze herziening. De uitwerking is gebaseerd op het Masterplan, een stedenbouwkundige uitwerking, het woningbouwprogramma en een financiële onderbouwing.

Nieuwe stedenbouwkundige, financiële en juridische inzichten leidden tot de aanpassing van het Centrumgebied. Om meer levendigheid en sociale controle in het centrumgebied te creëren en om te voldoen aan de nieuwe wettelijke eisen voor bewegingsonderwijs zijn de functies Wonen en Maatschappelijk uitgebreid.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is circa 94 hectare groot. Aan de westzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'Zwolsehoek'. Hier wordt de grens van het plangebied gevormd door de Zuidermeertocht. Aan de zuidzijde grenst de Domineesweg aan het plangebied, inclusief de rotonde aan de zuidwestkant van het plangebied. Aan de oostzijde is de grens van het plangebied bepaald door de gemeentegrens. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Urkervaart, behalve ter plaatse van de Michiel de Ruyterbrug, de brug die is gerealiseerd om het plangebied te verbinden met de rest van Urk. Inmiddels is het grondgebied grotendeels ofwel bouwrijp gemaakt, danwel is er voorbelasting aangebracht.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied Zeelandse Oostduin



Figuur 2: planologische uitsnede van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk op www.ruimtelijkeplannen.nl

2.2.1 Verkeer & ontsluiting

De agrarische bedrijven en woningen aan de zuidzijde van het plangebied liggen aan de Domineesweg (N352). De twee agrarische bedrijven aan de oostzijde zijn ontsloten via de Karel Doormanweg. Ten noorden van het plangebied ligt de Urkervaart, die Urk per water verbindt met (onder andere) Emmeloord en Nagele. Evenwijdig aan de Urkervaart ligt de Urkerweg (N351). Het plangebied is over de weg goed bereikbaar via de A6/N352.

2.2.2 Water

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het kanaal de Urkervaart. De Urkervaart loopt vanaf de Zwolse Vaart bij Emmeloord naar Urk. Ten noordwesten van het plangebied ligt de Zuidermeertoetocht.

2.3 Fasering Zeeheldenwijk

Het ontwikkelen van een nieuwe wijk gaat niet in één keer. De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk is onderverdeeld in verschillende deelgebieden met elk een eigen karakter en stedenbouwkundige opzet. Het streven is om per jaar minimaal 125 woningen op te kunnen leveren. Naast de fasering vanuit stedenbouw is er in de planning van de ontwikkeling gekeken naar praktische randvoorwaarden. De belangrijkste randvoorwaarden hierbij in het kort:

- Beschikbaarheid van gronden vanuit lopende pachtovereenkomsten;

- Een divers woningaanbod per jaar te kunnen opleveren;
- Aanwezigheid van slappe grondlagen die van invloed zijn op benodigde zettingstijden;
- Logische volgorde in het aansluiten van kabels en leidingen;
- Stand van archeologisch onderzoek in een deelgebied en daarmee inzicht in risico's;

Zie Figuur 3 voor een sfeerimpressie van de verschillende deelgebieden.



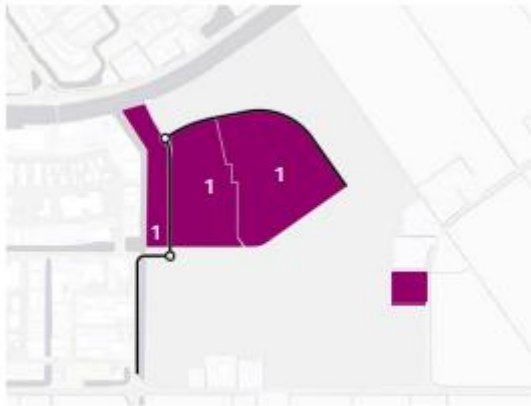
Figuur 3: Sfeerimpressie van de verschillende deelgebieden

Fase 1 en fase 2 worden met onderhavige herziening planologisch juridisch geborgd.

2.3.1 Fase 1

De eerste woningbouwontwikkelingen in Het Nieuwe Dorp vinden al plaats. Om de woningen goed te ontsluiten wordt de Michiel de Ruyterallee aangelegd en het noordelijk deel van de rondweg. Om een nieuwe woonwijk aantrekkelijk te maken is het van belang dat voorzieningen snel een plek krijgen. Het centrumgebied maakt daarom ook deel uit van de eerste fase. In dit gebied zullen winkels, horeca, scholen, een kerk en een sporthal komen en op de hoger gelegen verdiepingen appartementen. Ook het noordelijk deel van de Overgangszone zal in de eerste fase worden ontwikkeld. In dit gebied worden kantoren, lichte bedrijvigheid en perifere

detailhandel mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt Infinity ontwikkeld. Dit is een woonerf aan de Karel Doormanweg speciaal voor zorgbehoevende jongvolwassenen en hun ouders.



Figuur 4: Fase 1

2.3.2 Fase 2

In de tweede fase wordt de woningbouw verder naar het oosten ontwikkeld. Het deelgebied De Akkers wordt gerealiseerd, aansluitend op het Nieuwe Dorp. De ontwikkeling van de Akkers als tweede fase is civieltechnisch gunstig omdat zettingstijden hier beperkt zijn en het gebied al deels is voorbelast met vrijkomende grond uit fase 1. Op deze wijze zijn de investeringskosten voor voorbelasting relatief laag. Een tweede voordeel om de Akkers direct na fase 1 te ontwikkelen, is dat dit relatief makkelijk aansluit op het in fase 1 aangelegde vacuüm riool. Op deze wijze worden kosten voor tijdelijke voorzieningen voorkomen. Ook de openbare nutsvoorzieningen kunnen relatief snel en makkelijk worden aangesloten op de netwerken in fase 1. Als laatste is het gebied van de Akkers op archeologisch gebied al onderzocht tot en met archeologische proefsleuven.



Figuur 5: Fase 2

2.3.3 Overige fases

De herziening spitst zich toe op de noordzijde van de woonwijk, waarbij wordt geanticipeerd op de uitgifte en ontwikkeling van de deelgebieden 'Het Nieuwe Dorp', 'De Akkers', het 'Centrumgebied' en de 'Overgangszone'. Fase 3, 4 en 5 betreffende de deelgebieden 'De Oevers', 'Het Eiland', 'De Terpen' en 'De Erven' zullen op een later moment worden ontwikkeld.

2.4 Planaanpassing

2.4.1 Invulling deelgebieden plangebied

De woonbebouwing binnen het bestemmingsplan Zeeheldenwijk wordt gerealiseerd in diverse fasen, die worden ondergebracht in verschillende deelgebieden. Ieder deelgebied komt met een eigen thematiek dat terug te vinden is in de structuur en de uitvoering van de beeldkwaliteit. In deze paragraaf wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende deelgebieden. Zie Figuur 6 voor de fasen binnen de Zeeheldenwijk.



Figuur 6: Fasen en deelgebieden

Inmiddels zijn de eerste deelvelden in Het Nieuwe Dorp uitgegeven en zijn de eerste huizen zichtbaar in het plangebied. De ervaringen met het huidige kader, onder meer door de uitgifte van grond in het Nieuwe Dorp, vragen om enkele technische aanpassingen binnen het al uitgewerkte woongebied en de andere, nog nader uit te werken woongebieden. Deze herziening maakt het mogelijk om het geactualiseerde stedenbouwkundige plan uit te voeren voor de verschillende deelgebieden.

2.4.1.1 Centrumgebied

Het centrum wordt het middelpunt van de Zeeheldenwijk. Tijdens en direct na de ontwikkeling van Het Nieuwe Dorp volgen de ontwikkelingen van het Centrumgebied. In Het Centrumgebied is er veel ruimte voor verschillende functies. Er worden twee scholen gesitueerd, een sporthal, een kerk, een versmarkt, winkeltjes en horeca. Boven de winkels en horeca is er ruimte voor woningen. In totaal zullen er circa 125 woningen in dit deelgebied gebouwd worden (dit aantal is exclusief zorgwoningen). De woningen in het Centrumgebied zullen appartementen worden. De totale omvang van dit gebied is ca. 7 hectare. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is dit een verhoging van 95 woningen. Om dit te kunnen realiseren is ook de maximale bouwhoogte aangepast. Ook de stedenbouwkundige inrichting is gewijzigd ten opzichte van het eerder geldende bestemmingsplan. Hierdoor zijn de bouwvlakken op de kaart gewijzigd. Om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte wordt ook de mogelijkheid gecreëerd voor een gebouwde parkeervoorziening.

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

Aan de oostelijke zijde van het plangebied zal een parkzone worden gerealiseerd voor een prettige groenbeleving van de omgeving. Aan de zuidzijde van het deelgebied zal de oeverzone worden ontwikkeld om de verbinding met het water ook in dit deelgebied door te vertalen. Om een prettige verblijfsplek te creëren in het centrumgebied is het van belang dat auto's geen dominante rol krijgen. Parkeergelegenheden voor auto's zullen aan de rand van dit deelgebied worden gerealiseerd. Fietzers en voetgangers hebben de ruimte en mogelijkheid om gemakkelijk en veilig het gebied te doorkruisen.



Figuur 7: Deelgebied het Centrumgebied

2.4.1.2 Het Nieuwe Dorp

Het Nieuwe Dorp is centraal gelegen binnen de Zeeheldenwijk. Deze buurt vormt de verbinding tussen de omliggende buurten (het Eiland, de Akkers, het Groencluster en de Terpen) en het Centrumcluster. Het deelgebied 'Nieuwe Dorp' heeft een totale omvang van ongeveer 11 hectare. Het Nieuwe Dorp refereert naar het oude dorp Urk. Ook de structuren komen overeen. Momenteel wordt het Nieuwe Dorp al ontwikkeld en is er ook een vastgesteld beeldkwaliteitsplan(en) voor dit deelgebied. In het Nieuwe Dorp worden een extra aantal woningen gerealiseerd: van de voormalige 315 woningen worden dat er nu 322. De toevoeging van de extra woningen in het Nieuwe Dorp zullen worden verrekend met andere deelgebieden, waar de bebouwingsdichtheid minder hoog ligt dan in het Nieuwe Dorp. Het type woningen in dit deelgebied worden een mix van rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, vrijstaande woningen en kleinschalige appartementencomplexen.

De stijl waarin het Nieuwe Dorp zal worden ingericht is 'dorps en compact'. Het deelgebied wordt gekenmerkt door diversiteit en kleinschaligheid. Het dorps milieu heeft zijn vertaling gekregen in de kenmerkende compacte organische stedenbouwkundige structuur, waarbij diverse groene 'hofjes' gecreëerd worden.



Figuur 8: Deelgebied Het Nieuwe Dorp

2.4.1.3 De Akkers

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zeeheldenwijk' in 2021 zijn door de raad kaders gesteld voor het nog uit te werken deelgebied 'De Akkers'. Deze herziening voorziet erin dat dit deelgebied nader wordt uitgewerkt.

Het deelgebied 'De Akkers' is in totaal ongeveer 8,5 hectare groot. Het plangebied ligt in de noord-oosthoek van de Zeeheldenwijk. Aan de noord-west zijde wordt het gebied begrenst door de Urkervaart. Om de Zeeheldenwijk in verbinding te brengen met de rest van Urk is een brug over de Urkervaart gerealiseerd, de Michiel de Ruyterbrug. Aan de zuid-oostzijde ligt het deelgebied 'Het Nieuwe Dorp'.

Het gebied de Akkers verwijst naar de rechthoekige akkers van de Noordoostpolder. Dat is terug te zien in de vorm van de wijk, de openbare ruimte en ook de vorm van de bebouwing. Hoofdwegen en -vaarten vormen een ruimtelijk patroon, waarin de akkers orthogonaal verdeeld zijn. Dit patroon dient als inspiratie voor het ontwerp in dit deelgebied van de Zeeheldenwijk. De vorm van de Akkers is gebaseerd op een hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur zal een polderweg zijn die midden door het plan loopt, in de richting van de originele akkers. Tevens geïnspireerd door de originele akkers zijn de bouwvelden, die zichzelf allemaal zullen onderscheiden in een andere kleurtoon en dakrichting. De eenheid in dit deelgebied is te vinden in de vorm van het ontwerp. Ten minste 10% van de totale oppervlakte van deelgebied De Akkers zal met groen worden ingericht.

Er zullen in De Akkers circa 240 woningen worden gebouwd. Dit wordt een mix van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en enkele appartementen.



Figuur 9: Deelgebied De Akkers (voorbeelduitwerking)

2.4.1.4 Overgangszone

Aan de westzijde van de Zeeheldenwijk is het bedrijventerrein Zwolse Hoek gelegen. Om een prettige overgang te bieden wordt er een Overgangszone gerealiseerd. De Overgangszone wordt daarmee de schakel tussen de Zeeheldenwijk en Zwolsehoek. Het bedrijventerrein Zwolsehoek wordt gekenmerkt door grote hallen, veelal in grijs tinten. In de aanliggende deelgebieden wordt voornamelijk baksteen gebruikt in de bebouwing. Om de overgang zo prettig mogelijk te realiseren wordt in de materialisatie en vorm aansluiting gezocht met de bebouwing in de rest van de Zeeheldenwijk; bijvoorbeeld door volumes te maken met schuine daken en baksteen toe te passen in de gevels. Daarnaast zal aan de zijde die grenst aan de Zwolsehoek een groene zone gecreëerd worden waar bijvoorbeeld werknemers prettig doorheen kunnen wandelen en fietsen.

De kavels in de Overgangszone worden ontsloten door middel van een ontsluitingsweg die aan de achterzijde van de uit te geven kavels is gelegen. Deze weg heeft een directe aansluiting op de twee rotondes gelegen in het plangebied. Parkeren zal ook aan de achterzijde, aan de zijde van de Zuidermeertoet, plaatsvinden.



Figuur 10: Deelgebied de Overgangszone

Vanuit het bedrijfsleven is er een grote vraag naar perifere detailhandel. Om in te kunnen schatten of en hoeveel extra behoefte er is aan perifere detailhandel binnen de overgangszone van de Zeelandenwijk is er een behoefteonderzoek uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek was dat ondanks de hoge vraag vanuit de markt, er momenteel geen planologische ruimte beschikbaar is om in de overgangszone ruimte te creëren voor extra perifere detailhandel. Wel is er ruimte vrijgekomen voor tuinentra, vanwege het opheffen van een eerdere aanduiding te Zwolsehoek. Deze ruimte is met een aparte aanduiding voor tuinentra in de Overgangszone opgenomen.

2.5 Gerechtelijke uitspraak bij het bestemmingsplan Zeelandenwijk

Tegen het besluit om het bestemmingsplan 'Zeelandenwijk' vast te stellen is een beroep ingediend. Op 4 mei 2022 is deze zaak behandeld door de Raad van State, gevolgd door een uitspraak op 3 augustus 2022. Het beroep was gefocust rondom een aantal artikelen uit de planregels rondom detailhandel, specifiek vers- en supermarkten in het gebied 'Gemengd - 2'. Volgens de plantoelichting is niet beoogd om een supermarkt bij recht toe te staan. Wel toegestaan is een versmarkt met een bruto vloeroppervlakte van 750 m². Echter, in de planregels was een supermarkt gedefinieerd als een detailhandelsbedrijf met ten minste 750 m² bruto

vloeroppervlakte. Hierdoor was een supermarkt niet bij recht uitgesloten in de planregels. De Raad van State heeft dit deel van het betoog geaccepteerd, en de betreffende planregel is aangepast. In onderhavige herziening is de aangepaste versie overgenomen.

2.6 Relatie tussen bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplannen en het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk

Het kader voor de uitgifte bestaat uit het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplannen en het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk. Het Stedenbouwkundig Plan Zeeheldenwijk en/of de themakaart Maatvoering Nieuwe Dorp kunnen door het college van burgemeester en wethouders worden aangepast of aangevuld als dat voor de uitvoerbaarheid van het plan noodzakelijk wordt geacht.

- a. Het bestemmingsplan bevat onder andere de kaders voor bouwhoogten, goothoogten, bouwvlakken, rooilijnen, bijbehorende bouwwerken en erfafscheiding.
- b. Het beeldkwaliteitsplan bevat de kaders voor materialisatie, zichtlijnen en welstand.
- c. De stedenbouwkundige plannen per deelgebied bevatten een uitgewerkt beeld van de toekomstige ruimtelijke en functionele situatie in een gebied. Het plan bestaat uit een digitaal getekend plan. In het plan krijgen alle functies, zoals groen, water, infrastructuur, bebouwing etc, een plek. Een stedenbouwkundig plan is naast het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan een toetsingsgrond bij de uitgifte.

Het Masterplan Zeeheldenwijk is geen toetsingsgrond, maar de basis voor de keuzes die zijn en worden gemaakt in bovengenoemde plannen, zoals de gebiedsindeling, en hoofdstructuren voor water, wegen en groen.

Situatie Nieuwe Dorp

Bouwplannen in het nieuwe dorp worden getoetst aan het bestemmingsplan, de beeldkwaliteitsplannen Veld 1-6 en het Stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk. Onder dit Stedenbouwkundig plan hangt de Themakaart Maatvoering.

Situatie Akkers en verdere gebieden

Bouwplannen in de Akkers en verdere gebieden worden getoetst aan het bestemmingsplan, één beeldkwaliteitsplan per deelgebied, en het Stedenbouwkundig Plan Zeeheldenwijk.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het vigerende bestemmingsplan Zeeheldenwijk is uitgebreid getoetst aan het geldende beleid. Omdat er sprake is van een planaanpassing en niet van een geheel nieuw plan, wordt voor wat betreft het beleidskader voor onderhavige herziening volstaan met aanvullingen ten opzichte van het reeds bestaande beleid in het kader van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing.

Artikel 3.1.6 tweede lid van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Ook wanneer er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. Eerst wordt beoordeeld of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op Urk is er in totaal behoefte aan 1.805 woningen. Dit is het maximale aantal woningen dat kwantitatief te onderbouwen is. Kwalitatief gezien is er ruimte voor een gedifferentieerd woningprogramma, met de nadruk op grondgebonden koopwoningen. Ook aan appartementen en huurwoningen bestaat een significante extra behoefte. Voorliggend plan biedt ruimte voor maximaal 1.650 woningen. Het bestemmingsplan past binnen het hierboven beschreven rijksbeleid. Het maximum van 1650 woningen blijft gehandhaafd. Wel vindt er een verschuiving plaats tussen diverse deelgebieden. In deelgebied het Centrum worden 125 extra woningen mogelijk gemaakt, in deelgebied Het Nieuwe Dorp worden er 322 woningen gerealiseerd in plaats van 315 en in deelgebied De Akkers 240 woningen. Daarentegen wordt de mogelijkheid voor het realiseren van 30 bedrijfswoningen geschrapt in het nog uit te werken deel van de Overgangszone omwille van milieutechnische en praktische redenen (geen functionele binding tussen woning en bedrijf, ervaringen uit het verleden met splitsing, e.d.).

Inmiddels is de contour van de ringweg binnen de Zeeheldenwijk bekend en aangegeven op de plankaart; de oorspronkelijke overgangszone is hiermee kleiner geworden. Een deel is bij de Oevers gevoegd. Omdat in het noordelijke deel van de Zeeheldenwijk extra woningen worden gerealiseerd zal dit in mindering komen voor het zuidelijke deel. Het maximum van 1650 woningen voor het totale plangebied blijft namelijk gehandhaafd. In Bijlage 12 is de laddertoets voor woningen bijgevoegd. Daarnaast is er een laddertoets uitgevoerd voor maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen (Bijlage 11). Hieruit blijkt een behoefte van ruim 150. In dit bestemmingsplan worden per aparte bestemming 89 zorgwoningen mogelijk gemaakt. Omdat dit bestemmingsplan in totaliteit niet meer woningen of andere functies mogelijk maakt dan het voorheen geldende plan is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Woningaantallen en onderscheid in typologieën zijn en worden gebaseerd op het programma Wonen Urk 2.0.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid en normstelling

Omgevingsvisie Flevoland Straks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. De visie geeft aan welke kansen, opgaven en uitdagingen er voor Flevoland liggen. Het betreft een koers voor de lange termijn, zonder dat er een blauwdruk wordt gegeven hoe Flevoland zich moet ontwikkelen.

In de provinciale omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen kernopgaven en strategische opgaven. Deze opgaven hebben een tijdshorizon van circa tien tot vijftien jaar.

De kernopgaven zijn:

- Het verhaal van Flevoland (fysieke omgeving);
- Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving);

- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

De strategische opgaven:

- duurzame energie;
- regionale kracht;
- circulaire economie;
- landbouw: meer smaken.

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling geeft de volgende invulling op de kernopgaven en strategische opgaven:

Verhaal van Flevoland (kernopgave)

Bij de planontwikkeling wordt in het kader van het Verhaal van Flevoland rekening gehouden met de karakteristieke verkavelingsstructuur, met een standaard kavelmaat van 300 x 800 meter, waarbij de kavels worden omsloten door watergangen. Ten gevolge van de polderinrichting en de vormgeving van de Urkervaart vindt binnen het plangebied een hoekverdraaiing plaats in de verkavelingsrichting die loodrecht op de vaart is gericht. Dit gegeven levert voor de locatie een extra karakteristiek op.

Krachtige samenleving (kernopgave)

Binnen Flevoland heeft het voormalig eiland Urk een eigen profiel. Op Urk tref je het grootste saamhorigheidsgevoel en de laagste werkloosheid van de Provincie Flevoland aan. De samenleving op Urk bestaat voor een groot deel uit mensen, die maatschappelijk betrokken en plichtsgetrouw zijn. Het plan maakt onder meer de bouw van een gedifferentieerd woningbouwprogramma mogelijk, waaronder ook zorgwoningen en kangoeroewoningen. Hiermee biedt het plan voor zowel de Urker starters, de Urker ouderen en de Urker mensen met een zorgvraag de mogelijkheid om op Urk te kunnen blijven wonen. Samen met de kleinschalige 'indoor leisure' voorzieningen, de centrumvoorzieningen en de lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties betekent dit naast een ruimtelijke ook een sociaal-economische versterking van Urk.

Ruimte voor initiatief (kernopgave)

Het plan biedt mogelijkheden te over voor initiatief: ruimte voor balans tussen archeologische waarden en ruimtelijke ontwikkeling, ruimte voor versterking van het eigen eiland karakter van Urk middels het creëren van een eiland te midden van innovatieve combinaties tussen wonen, werken en verzorgen, die de ontstaansgeschiedenis, het bestaansrecht en de kracht van Urk treffend benadrukken. Het verzorgingsaspect is daarbij een sprekend voorbeeld dat al door marktpartijen is opgepakt.

De invulling van de Strategische opgaven

Met de voorgenomen ontwikkeling vervolgt Urk tevens de ingeslagen weg naar verduurzaming waarmee Urk de toekomstbestendigheid van Urk nog eens extra benadrukt. Zo is het uitgangspunt gasloos bouwen, wordt een collectief en milieuvriendelijk warmtenet gerealiseerd en wordt een robuust open watersysteem gecreëerd, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt.

Programma Landschap van de toekomst

In het programma Landschap van de Toekomst komen een aantal kernkwaliteiten en overwegingen terug die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit binnen de Zeeheldenwijk.

Kernkwaliteit 14: erfbeplanting

Via het beeldkwaliteitsplan Groene Clusters en de nieuw aangebrachte aanduidingen op de plankaart worden de erfsingels van voormalige agrarische erven behouden en hiermee de daarmee gepaarde landschappelijke en ecologische waarden.

Kernkwaliteit 21: Urk

Binnen het programma wordt het Oude Dorp als kernkwaliteit benoemd. Het stratenpatroon vanuit het Oude Dorp is teruggebracht in het Nieuwe Dorp (binnen de Zeeheldenwijk) als knipoog naar de karakteristiek van het historisch centrum.

Het meegroeien en beschermen van landschappelijke structuren

Met het behoud van de voormalige agrarische erven groeien de landschappelijke structuren mee met de stedelijke ontwikkeling.

Gezond, natuurinclusief en biodivers

De Zeeheldenwijk voorziet in waterpartijen die verschillen van karakter (in onderhavig plan komen de singel tussen noord en zuid en het water rond het eiland terug) en diverse groenvoorzieningen met ecologische waarde (natuurinclusieve oeverzones).

Zorgvuldige locatiekeuze voor functies

De Zeeheldenwijk voorziet in maatschappelijke voorzieningen, een centrumgebied, woongebied en bedrijfsgebied. Elk van deze functies heeft een strategische plek gekregen binnen de wijk. Zo is de Overgangszone als een buffer tussen bedrijvigheid en wonen gepositioneerd, en is deze bedrijvigheid geclusterd om de bedrijfsactiviteiten/vervoersbewegingen te centraliseren in deze zone.

Beleving van het Mondriaanlandschap

Het nieuw te ontwikkelen gebied de Akkers is stedenbouwkundig gebaseerd op het polderlandschap, met 'akkers' als structuur/grid.

Omgevingsverordening

In de verordening zijn de juridische regels opgenomen ten aanzien van provinciale thema's waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Thema's uit de verordening zijn o.a. duurzame energie, bescherming van het landschap in het buitengebied, (grond)water, natuurnetwerk Nederland etc. Dit bestemmingsplan raakt aan diverse thema's uit deze verordening, maar bevat geen strijdigheden met de verordening. In de diverse paragrafen wordt verder ingegaan op de thema's uit de Verordening zoals:

- Wegen in paragraaf 4.3 Verkeer
- Vaarwegen in paragraaf 4.7 Water
- Watersysteem in paragraaf 4.7 Water

- NatuurNetwerk Nederland in paragraaf 4.9 Ecologie

Omgevingsprogramma

Het omgevingsprogramma bevat een verdere uitwerking van de hoofdlijnen van het provinciale beleid. In het Omgevingsprogramma Provincie Flevoland is het bestaande provinciale beleid gebundeld.

De provincie heeft voor haar ruimtelijke beleid een aantal essentiële elementen van beleid geformuleerd. Het accent van eventuele provinciale bemoeienis op het vlak van de ruimtelijke ordening ligt voor wat betreft de Zeeheldenwijk bij deze essentiële elementen.

1. Bij stedelijke uitbreiding moet worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren, zodat de vitaliteit van de steden en dorpen wordt ondersteund. Urk sluit met de Zeeheldenwijk aan op de bestaande ruimtelijke structuren op Urk en versterkt die zoals ook eerder beschreven.
2. Nieuwe solitaire clusters van bebouwing buiten de aangegeven stedelijke gebieden, weergegeven in de kaart Stedelijk gebied, worden in principe uitgesloten. De Zeeheldenwijk is geen solitair cluster, maar sluit aan op bestaand stedelijk gebied, met respect voor de bestaande erfsingels binnen het plangebied.
3. De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groenblauwe hoofdstructuur. Zeeheldenwijk staat in verhouding tot de grootte / positie van Urk; de behoefte van de verschillende in de wijk opgenomen functies is aangetoond.
4. Infrastructuur wordt zo gebundeld dat versnippering van ruimtelijke eenheden wordt voorkomen en geen omvangrijke barrières in stedelijk en ecologisch waardevolle gebieden ontstaan. Hieraan wordt met voorliggende ruimtelijke ontwikkeling voldaan.
5. Bij de locatiekeuze en invulling van werklocaties dient rekening te worden gehouden met:
 - versterking van de economische ontwikkeling van Flevoland;
 - beheersing van de mobiliteit door een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer;
 - efficiënt gebruik van infrastructuur en vervoermiddelen;
 - verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarbij het parkeerbeleid een belangrijk ondersteunend instrument is;
 - tevens moet rekening worden gehouden met de potenties van de gemeenten en de positie van de kernen in de stedelijke en groenblauwe hoofdstructuur. Ook aan dit element wordt voldaan. De ruimtelijke ontwikkeling past daarbij volledig in de regionale afstemming hierover.
6. Doel van het NNN is de realisatie van een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden dat voldoende (leef)ruimte biedt voor soorten en waarden die karakteristiek zijn voor de Flevolandse natuur. Voor het NNN geldt in beginsel een 'nee tenzij'-regime, maar wanneer door toepassing van de saldobenadering de maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen zodanig worden vormgegeven, dat zij elkaar niet belemmeren, maar versterken en daarmee bijdragen aan het totale netwerk

van het NNN kan dit regime worden omgebogen in een 'ja want'. Compensatie aan de Urkerweg t.h.v. de vaarduiker met otter en rugstreeppad oplossing zorgt ervoor dat met deze ruimtelijke ontwikkeling volledig wordt voldaan aan dit belangrijke element. Daarnaast worden in dit bestemmingsplan diverse ecologische zones opgenomen ter bescherming van de vleermuis, wezel en rugstreeppad. Het voorgaande wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.9.3.

7. De ontsluiting en integrale instandhouding van de archeologische waarden in Provinciaal Archeologische Kerngebieden (PArK'en) in samenhang met aardkundige en landschappelijke waarden is een essentieel element. De ruimtelijke ontwikkeling is voor een uiterst beperkt deel binnen PArK gelegen, maar de archeologische kernlagen worden niet geroerd. Verder wordt verwezen naar het programma Archeologie dat recent is vastgesteld door het college. Hierin is het gemeentelijke beleid ten aanzien van archeologie opgenomen, inclusief een actuele waarden- en verwachtingenkaart en beleidskaart.
8. De top-10 archeologische locaties vormen essentiële elementen. Het plangebied valt hier niet onder.
9. De provincie wil de cultuurhistorische kernkwaliteiten en het landschappelijke casco behouden en inzetten als ruimtelijke kwaliteit ter versterking van nieuwe ontwikkelingen. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet ook aan dit laatste element uit het Provinciale Omgevingsprogramma, doordat het de bestaande erfsingels respecteert en in stand houdt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Urk 2021

In de Omgevingsvisie geeft de gemeente Urk richting aan de toekomstplannen van Urk tot 2030. Deze visie is door de gemeente Urk opgesteld om alvast vooruit te lopen op de Omgevingswet, waaronder deze Omgevingsvisie voor elke gemeente een eis is. Om te zorgen dat de visie zo relevant mogelijk blijft tot 2030 is er gekozen voor een focus op de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de gekozen ontwikkeling. Naast de fysieke leefomgeving worden ook de sociale- en economische regelgeving en de uitvoering hiervan beschreven in de Omgevingsvisie.

Structuurvisie 2035+

Ook de structuurvisie 2035+ is nog deels van toepassing, namelijk de Hoofdstukken 7 en 8. In Hoofdstuk 7 wordt de Zeeheldenwijk als één van de gebieden aangewezen als nieuw te ontwikkelen woongebied.

Duurzaamheidsvisie 2020

Urk kent een lange traditie van rentmeesterschap, de overtuiging dat het aardse bezit goed beheerd moet worden en moet worden doorgegeven aan de volgende generatie. Vanuit dit perspectief draagt Urk bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen en daarmee aan een Duurzaam Urk. Deze duurzaamheidsvisie focust op de thema's energie, circulaire economie, klimaatadaptatie en mobiliteit, en zet hiermee een toekomstvisie en stappenplan uit voor Urk op het gebied van duurzaamheid. Het nieuwe woongebied, centrumgebied en overgangszone wordt

gasloos aangelegd. Ook geldt er de verplichting om aan te sluiten op het koude-warmtenet dat ontwikkeld wordt in samenwerking met de gemeente Urk. Tot slot is het in het kader van klimaatadaptatie vereist dat een deel van de bouwpercelen onverhard blijft (minimaal 10%). Ook dit wordt geregeld in dit bestemmingsplan.

Visie Wonen Gemeente Urk 2021 en Programma Wonen 2.0

In december 2021 heeft de gemeente Urk haar Strategische Woonvisie Urk 2035+ geactualiseerd (hierna: Woonvisie). Net als in de rest van Nederland staat ook op Urk de woningmarkt steeds meer onder druk. Alhoewel er op Urk voortvarend gebouwd is de afgelopen jaren (bijvoorbeeld in de Oranjewijk), laten recente prognoses zien dat de bevolking snel blijft groeien. De Woonvisie geeft per thema de geactualiseerde visie van de gemeente weer, gevolgd door de opgaven waar de gemeente voor staat. In 2023 is ook het programma Wonen geactualiseerd in een nieuw Programma Wonen 2.0. Hieruit blijkt dat de autonome behoefte naar woningen structureel groter is dan waarvan in de Woonvisie werd uitgegaan. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het gebied Zeeheldenwijk noodzakelijk is om in de woonbehoefte van de eigen bevolking te kunnen voorzien de komende jaren.

Gemeentelijk Verkeers - en vervoersplan (GVVP)

Het GVVP dient als beleidsvisie om de doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid te behalen. Ook thema's als verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid krijgen de nodige aandacht in het GVVP. De verkeersstructuur zoals opgenomen in dit bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen uit het GVVP. Het gebied wordt aan de noordzijde ontsloten via de Michiel de Ruyterbrug, aan de westzijde via het Ensgat en in de verdere toekomst zal er ook een ontsluiting volgen richting de nieuw te realiseren randweg. Door de verbinding met de Abbert/Ensgat wordt tegemoetgekomen aan een uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad, zodat het noordoostelijke deel van Urk via deze route richting de Domineesweg kan. Dit ontlast de overige ontsluitingswegen (de bestaande noord-zuid routes over de Sluisweg en de Meep) op Urk behoorlijk.

In het GVVP zijn twee mogelijkheden opgenomen voor een aansluiting op de Randweg. In deze bestemmingsplanherziening is een zoekgebied 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied aansluiting randweg' opgenomen in het zuidoosten van het plangebied, waarbij de gemeentelijke voorkeur ligt bij het realiseren van een aantakking in de zuidelijke zone (onder de erven) van dit zoekgebied.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Omdat er sprake is van een planaanpassing en niet van een geheel nieuw plan, wordt voor wat betreft de omgevingsaspecten volstaan met aanvullingen ten opzichte van het reeds uitgevoerde onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk. Alleen daar waar de planaanpassing daar aanleiding toe geeft, is een nader of aanvullend onderzoek uitgevoerd. Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk.

4.2 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer moet bij initiatieven voor (de aanleg of het wijzigen van) bepaalde activiteiten worden beoordeeld of er sprake is van milieueffecten. In

gevallen dat een besluit of plan betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de C- of D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet bepaald worden welke procedure doorlopen moet worden om mogelijke milieueffecten te beoordelen, de m.e.r.-procedure of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Hierin is onder andere "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" (categorie D 11.2) als m.e.r.-beoordelingsplichtig aangeduid. Daaraan zijn drempelwaarden verbonden. De ruimtelijke ontwikkeling en daarmee het bestemmingsplan overschrijden de genoemde drempelwaarden niet. Het betreft namelijk geen oppervlakte van 100 ha of meer, het betreft geen aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen en geen bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Conform het Besluit m.e.r. (art. 2, lid 5, sub b) dient, voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de drempelwaarden voldoen, beoordeeld te worden op belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Deze toets wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Hierin worden wel de potentiële milieugevolgen in beeld gebracht, maar behoeft de procedure (inclusief separate ter inzagelegging van het m.e.r.-beoordelingsbesluit) niet doorlopen te worden.

Behalve via de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. kan echter ook op grond de Natuurbeschermingswet de verplichting ontstaan om een (plan-)m.e.r.-procedure te doorlopen. Voor de Zeeheldenwijk is het op basis van het uitgevoerde natuuronderzoek, niet noodzakelijk een passende beoordeling op te stellen.

Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is derhalve op grond van bovenstaande een 'Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.' opgesteld, waarin wordt beoordeeld in hoeverre er sprake is van belangrijke gevolgen voor het milieu en of er een m.e.r.-plicht aan de orde is.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden getoetst of er sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieueffecten. De criteria staan benoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 2014/52/EU en betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht en beschouwd op mogelijke nadelige gevolgen. De behandelde milieuaspecten zijn bodem, archeologie, landschap en cultuurhistorie, waterhuishouding, lucht, licht, verkeer en transport, geluid, natuur, bedrijven en milieuzonering, gezondheid en veiligheid en calamiteiten. Aan de hand van de criteria uit de Europese richtlijn zijn per milieuaspect getoetst of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat, gelet op artikel 7.17, van de Wet milieubeheer, het project niet leidt tot belangrijke nadelige milieueffecten.

Nu uitgesloten kan worden, dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, is er geen aanleiding om een m.e.r.-procedure uit te voeren.

Hierover is een apart besluit genomen door het bevoegd gezag voordat het ontwerpbestemmingsplan

wordt vrijgegeven. De resultaten van de aanmeldingsnotitie zijn beschreven in [Bijlage 1](#), het besluit is opgenomen in bijlage 15.

4.3 Verkeer

De ontwikkeling Zeeheldenwijk, krijgt een nieuwe verkeersontsluiting vanaf de Domineesweg (N351) over de Urkervaart naar de Urkerweg (N352). Ten opzichte van het moederplan is een nadrukkelijke wijziging opgenomen in de verkeersstructuur. Dit betreft de ontwikkeling van een ringweg en geen directe verbinding van de Michiel de Ruyterallee op de Domineesweg. Extra verkeer door de Zeeheldenwijk zou in de toekomst extra overlast veroorzaken met het effect op een goed woon- en leefklimaat van dien. Verder bleek dat de capaciteit van de ovlende Domineesweg-Ensgat-Michiel de Ruyter Allee- Zuidermeerweg niet onvoldoende is om al het toekomstige verkeer af te wikkelen. Op de langere termijn is het de bedoeling dat inwoners van de Zeeheldenwijk die naar de A6 rijden, geen gebruik maken van de route via het Ensgat en de Domineesweg, maar via de oostkant het plangebied verlaten. Hiervoor is een nieuwe verbinding nodig. Over deze verbinding wordt gesproken binnen het project ontsluitingsweg Urk (Project Spuiweg).

Waar deze ontsluiting precies aansluit op de Zeeheldenwijk moet nog onderzocht binnen bovengenoemde projectgroep. Om richting te geven aan dit onderzoek zijn er twee zoekgebieden opgenomen in het plan waarbinnen er ruimte is om aan te sluiten op de interne structuur van de Zeeheldenwijk.

4.4 Geluid

Voor het bestemmingsplan Zeeheldenwijk is in oktober 2020 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Met onderhavige herziening wijzigt de ligging van de wijkringweg binnen het plangebied. Vanwege de wijziging van de nieuwe ontsluitingsweg en de rondweg is in september 2023 in opdracht van de gemeente Urk door Arcadis een actualisatie van het akoestisch onderzoek voor het aspect wegverkeerslawaaï uitgevoerd, zie [Bijlage 2](#). De actualisatie heeft slechts betrekking op de gewijzigde ligging van de nieuwe wegen in het plangebied en de geluidscontouren van bestaande wegen in het plangebied.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de nieuwe ontsluitingsweg en de bestaande wegen Urkerweg, Ensgat, Domineesweg en de Karel Doormanweg. De rondweg in het plangebied heeft geen wettelijke geluidzone omdat de maximumsnelheid 30 km/h bedraagt op deze weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidcontouren afkomstig van de rondweg wel inzichtelijk gemaakt.

Uit de geluidcontouren van de nieuwe ontsluitingsweg blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden in deel van het plangebied. De maximaal toegestane waarde van 58 dB ligt op circa 22 m afstand van de wegas.

Uit de geluidscontouren blijkt voorts dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied wordt overschreden van de bestaande wegen Urkerweg, Ensgat en de Domineesweg. De 48 dB-contour van de Karel Doormanweg ligt op circa 18 m van de wegas. Indien voldoende afstand wordt aangehouden tussen de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen en de Karel Doormanweg kan alsnog voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

De maximaal toegestane waarde van 63 dB ligt langs de Domineesweg op circa 33 m van de wegas en langs de Ensgat op circa 23 m van de wegas. Binnen deze afstand kunnen alleen geluidgevoelige bestemmingen geplaatst worden als de gevel doof wordt uitgevoerd.

Conclusie

Voor het gebied tot de 48 dB-contour gelden vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaren om geluidgevoelige bestemmingen te realiseren. Bij het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in het gebied boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB tot de maximaal toegestane waarde van 63 dB moeten geluidmaatregelen overwogen worden. Bij het treffen van maatregelen gaat de voorkeur uit naar bronmaatregelen, gevolgd door maatregelen in de overdracht. Met een stiller wegdektype kan de geluidsbelasting met enkele dB's worden gereduceerd. Indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet wenselijk zijn, moeten hogere waarden worden vastgesteld. Met een gevelisolatie-onderzoek moet worden aangetoond dat de normen voor het binnenniveau niet worden overschreden.

4.4.1 Hogere Waarde Besluit

Ensgat, Urkerweg (deel nabij Zeeheldenwijk), Michiel de Ruyterallee

Hogere waarde tot 58dB

In artikel 110a Wet geluidhinder is de bevoegdheid opgenomen van B&W om een hogere grenswaarde vast te stellen.

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure voor deze bestemmingsplanherziening, “Herziening Zeeheldenwijk 2023”, is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een rapportage van een akoestisch onderzoek opgesteld ([Bijlage 2](#)). Een samenvatting is op kaart getoond per bron in Tabel 1.

De ontwikkelingen zoals benoemd in de bestemmingsplanherziening “Herziening Zeeheldenwijk 2023” zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Urk. In de zin van de Wgh worden de zones rondom de wegen Ensgat, Urkerweg (deel nabij Zeeheldenwijk), en de Michiel de Ruyterallee aangemerkt als “stedelijk gebied” (zie Tabel 1). Binnen stedelijk gebied geldt voor geluidsgevoelige objecten een voorkeurswaarde van 48dB. Deze voorkeurswaarde wordt op enkele plekken waar geluidsgevoelige objecten zijn voorgesteld overschreden.

De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai voor woningen bedraagt 48 dB Lden (artikel 82 Wgh). Artikel 83 Wgh biedt de mogelijkheid om binnen stedelijk gebied een hogere waarde vast te stellen van maximaal 58 dB Lden (lid 1). Voor woningen die nog niet zijn geprojecteerd geldt op grond van Artikel 83 lid 2 een maximaal toelaatbare waarde van 63dB. Een maximale waarde van 58dB wordt op basis van de beleidsregel 'Aanvaardbaar woon en leefklimaat' en beleidsregel 'Hogere Waarde Geluid' voor deze bronnen acceptabel bevonden.

Met het oog aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in deze toelichting ingegaan op de resultaten van het akoestisch onderzoek, de ruimtelijke gevolgen van geluid voor de Zeeheldenwijk per bron en de maatregelen die hiertoe al dan niet genomen kunnen worden.

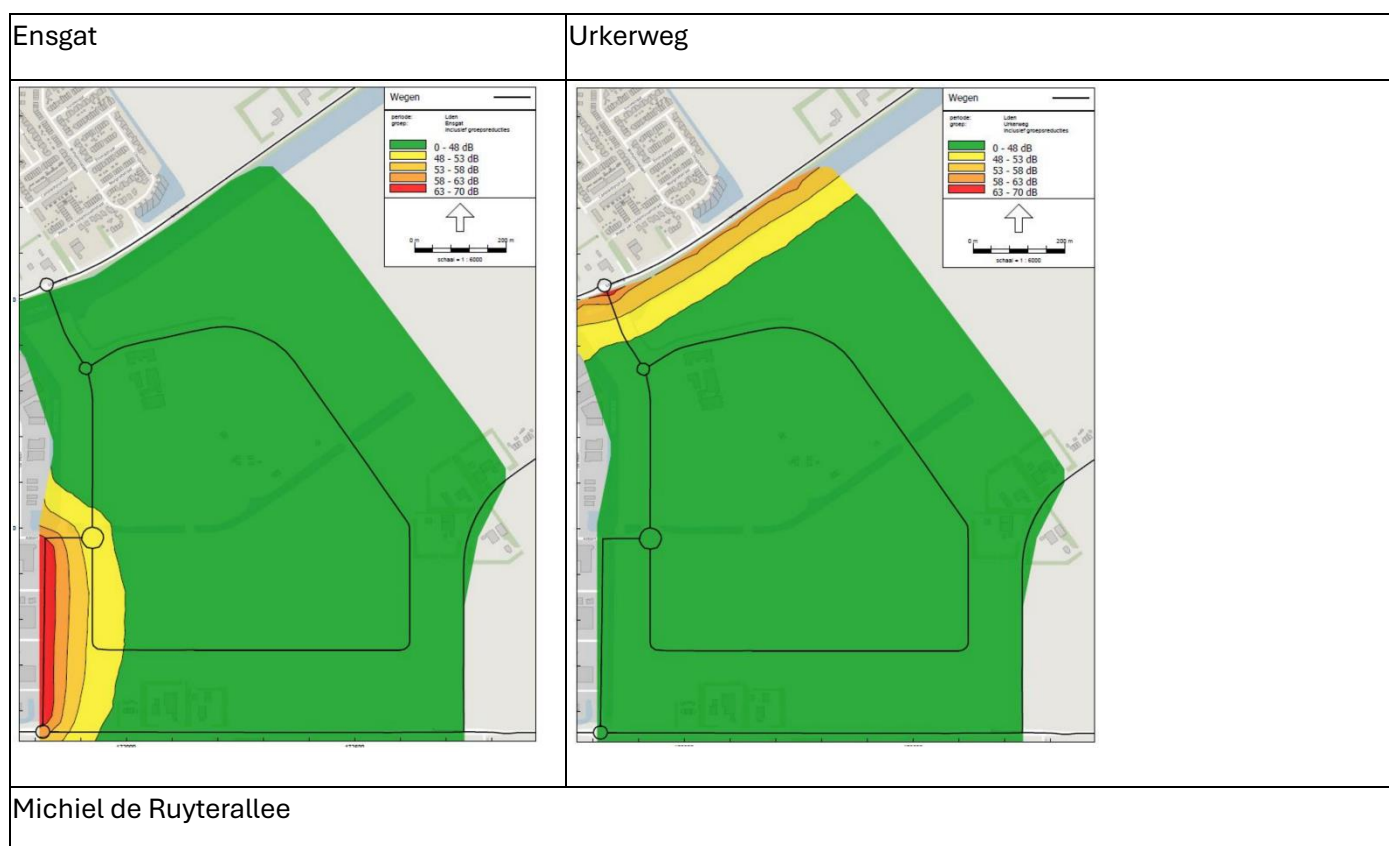
Beoordelingskader

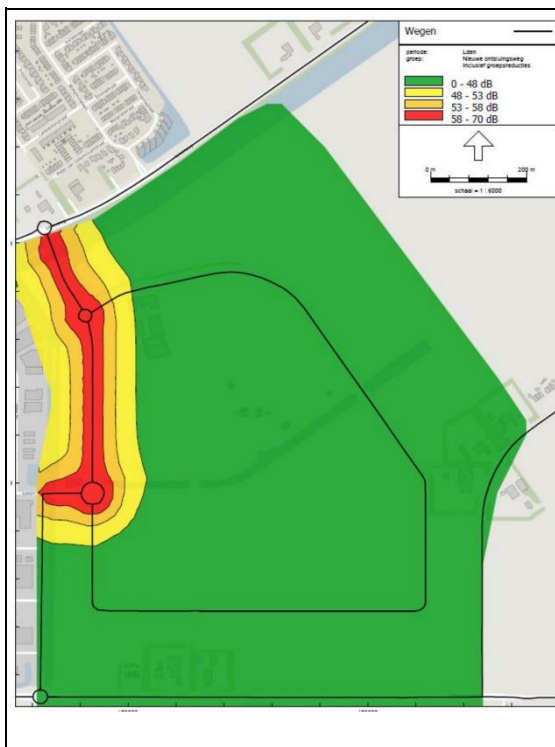
In de huidige praktijk is het besluit tot vaststelling van de hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder een separaat besluit naast het ruimtelijke besluit. Omdat de grondslag en de ruimtelijke verantwoording van een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde voortvloeit uit en is

Gelet op het concept Hogere Waarde Besluit, de bepalingen uit de Wet geluidhinder en de bepalingen uit de Algemene wet bestuursrecht, besluit het college van B&W hogere waarden toe te staan voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 58dB ten behoeve van de geluidsgevoelige objecten in de aangegeven zones rond de vier onderstaande wegen. De bestaande Hogere Waarde van 54d(B), besloten op basis van bestemmingsplan Zeeheldenwijk voor Urkerweg 60, blijft in stand en is onveranderd.

Toetspunten	Bronnen	Vastgestelde waarde [dB]	Aantal woningen
Ref. 49-52	Ensgat	58	N.t.b.
Ref. 22-34	Urkerweg	58	N.t.b.
Ref. 2	Michiel de Ruyterallee	58	N.t.b.

Tabel 1: Wegverkeerslawaaï





Tabel 2: Akoestische gegevens op basis van het verkeersmodel 2040

Overwegingen

Een hogere waarde kan alleen worden vastgesteld als maatregelen om de geluidbelasting vanwege de weg te beperken tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Dit volgt uit artikel 110a, vijfde lid, van de Wgh.

Maatregelen bij de bron

Er zijn verschillende soorten asfalt onderzocht op levensduur, geluidsreductie en kosten. Hoewel de kosten meer bedragen voor een SMA-NL 118 mengsel dan een regulier DAB mengsel, koos de gemeente Urk voor dit type bij het Ensgat, de Urkerweg en de Michiel de Ruyterallee vanwege de levensduur en de te behalen geluidsreductie. Dit is exclusief de reductie die optreedt vanwege het vervangen van de huidige, reeds verouderde deklagen.

Langs het Ensgat zijn aanvullende geluidsreducerende maatregelen onderzocht in de vorm van geluidswerende schermen, evenals voor de Urkerweg. Deze maatregelen zullen naar verwachting 2d(B)-5d(B) geluidsreductie met zich meebrengen. Hiermee zijn deze, ondanks het gekozen asfalt, niet dusdanig doeltreffend dat een Hogere Waarde Besluit niet meer nodig is. Dusdanige maatregelen bleken niet effectief of wenselijk aan de Michiel de Ruyterallee. Gezien de hoeveelheid oversteken en inritten, en hiermee onderbrekingen in het geheel, komt een wal (van bijvoorbeeld het soort Koko) niet tot zijn recht en kan er een stuk minder geluidsreductie behaald worden dan waar de wallen voor zijn bedoeld. Daarnaast is overzicht onmisbaar voor een veilige overstek ter hoogte van het Centrumgebied en bij de rotondes langs de Michiel de Ruyterallee. Ook ecologisch en stedenbouwkundig is het afschermen van de structuur langs de Michiel de Ruyterallee ongewenst.

Maatregelen op geluidsgevoelige functies

Met de beleidsregels Aanvaardbaar Woon en Leefklimaat zijn de lokale en landelijke kaders aangegeven voor de toevoeging van milieugevoelige objecten die buiten de positief bestemde

planologische kaders vallen. Maatregelen op geluidsgevoelige functies kunnen worden getroffen zodat de hierin aangegeven normering wordt gehaald.

Besluit

De gemeenteraad heeft op basis van bovenstaande overwegingen voor het Ensgat, de Urkerweg (onderdeel Zeeheldenwijk) en de Michiel de Ruyterallee een Hogere Waarde opgenomen in de planregels, tevens opgenomen op de verbeelding door middel van een zone, van 58dB.

4.5 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieusterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Urk de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Onderstaande tabel is gebaseerd op de VNG-handreiking waarin de richtafstanden zijn weergegeven per categorie.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 3: Richtafstanden VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009)

Wanneer er sprake is van een gemengd gebied kunnen richtafstanden die gelden volgens de VNG-handreiking, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-handreiking een gebied

met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Ondanks de ligging aan de Domineesweg, de hoofdtoegangsweg van Urk, en de nabijheid van Zwolsehoek, wordt het overgrote deel van de Zeeheldenwijk beschouwd als het omgevingstype rustige woonwijk. Het grootste deel van het plangebied wordt namelijk gekenmerkt door een rustig woon- en leefklimaat in het buitengebied. Enkel de gronden die in het bestemmingsplan Zeeheldenwijk zijn bestemd als 'Gemengd' en 'Gemengd – Uit te werken' worden beschouwd als omgevingstype gemengd gebied.

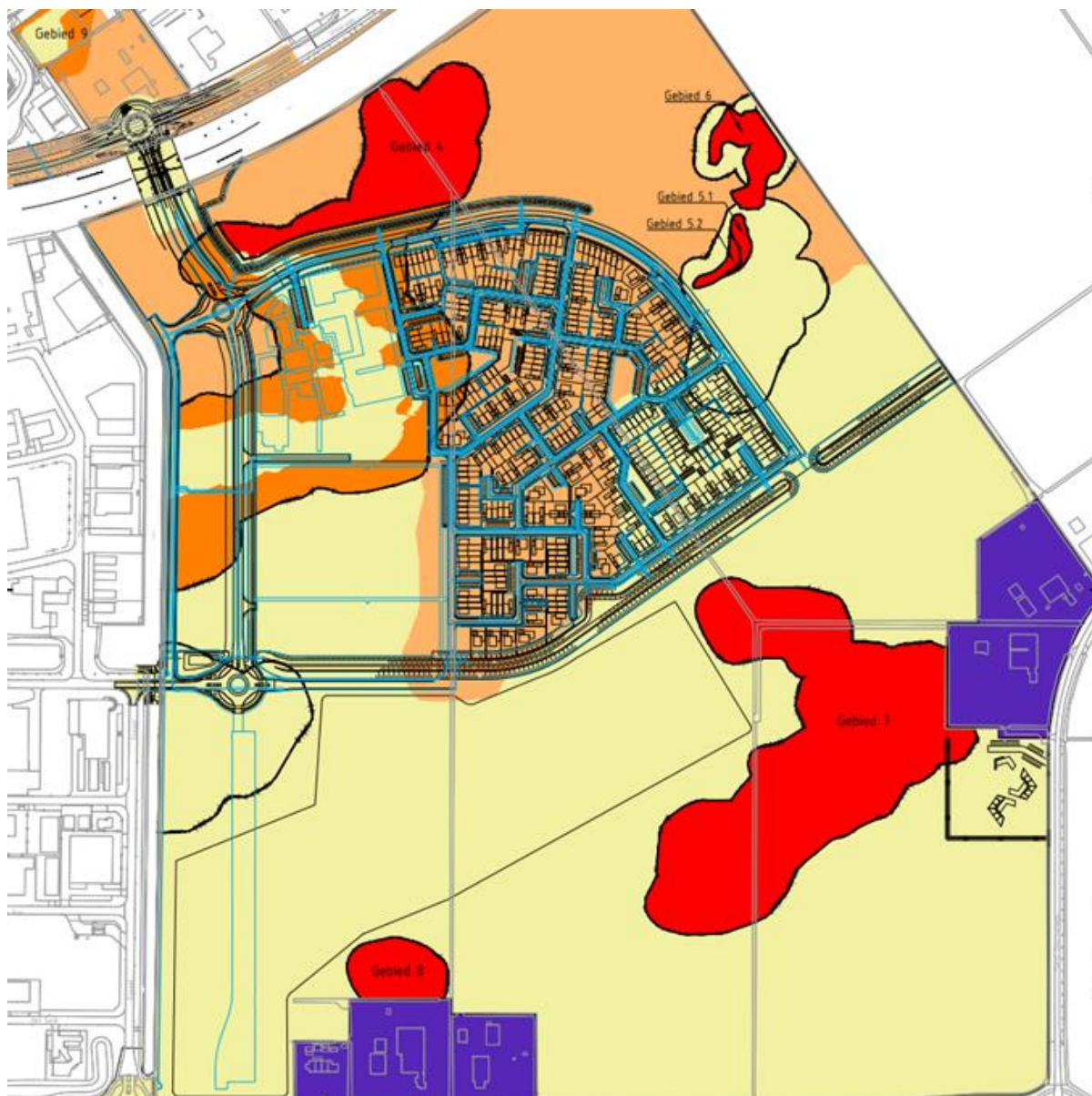
4.5.1 Milieuzonering in relatie tot de herziening

Enkele agrarische kavels in het zuidwesten van het plangebied zijn in het bestemmingsplan Zeeheldenwijk niet meegenomen. Het is nodig om deze agrarische kavels inclusief milieuzonering nog nader in kaart te brengen. Onderhavige herziening voorziet hierin.

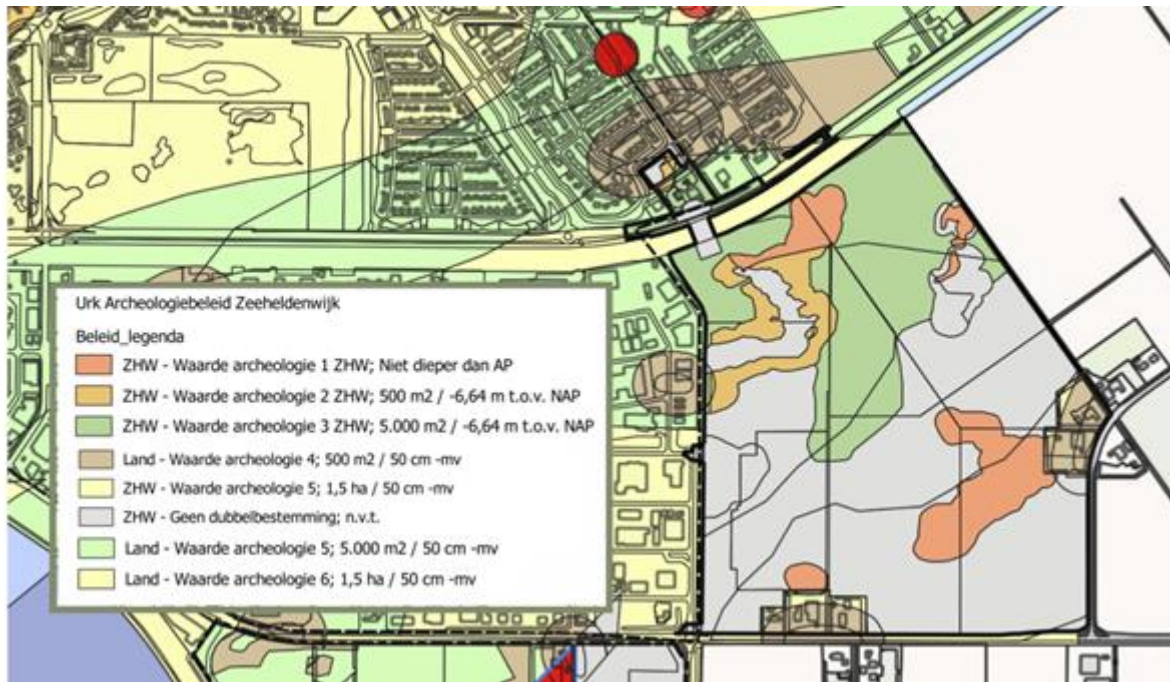
Omdat ook vanuit het bedrijventerrein Zwolse Hoek milieuhinder (met name geur en geluid) is te verwachten, is bij het moederplan “Bestemmingsplan Zeeheldenwijk” ervoor gekozen om een overgangszone te realiseren grenzend aan het waarin lichte bedrijvigheid, kantoren en perifere detailhandel mogelijk is. Op die manier wordt voorkomen dat de woongebieden milieuhinder ondervinden als gevolg van het bedrijventerrein. Voor de al in het eerdere bestemmingsplan positief bestemde milieugevoelige functies in o.a. het Centrumgebied is een onderzoek uitgevoerd naar de feitelijke milieusituatie. Deze is opgenomen in Bijlage 16. De conclusie luidde dat er vanuit de bedrijvigheid binnen bedrijventerrein fase 5 (grenzend aan het plangebied) geen beïnvloeding zal zijn van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die de projectie van de benoemde functies in de weg zou staan.

4.6 Archeologie

In 2023 is een nieuw programma Archeologie opgesteld als nieuw beleidskader. Dit beleid is op een participatieve manier tot stand gekomen. Met vaststelling van het archeologieprogramma wil de gemeente Urk niet alleen inzetten op de uitvoering van haar wettelijke taak, maar ook op de maatschappelijke meerwaarde hiervan. Er is ook een geactualiseerde archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld. De archeologische onderzoeken in de Zeeheldenwijk hebben geleid tot een meer verfijnde archeologische verwachting voor het plangebied. De vernieuwde archeologische beleidskaart voor de Zeeheldenwijk is verwerkt in dit bestemmingsplan, evenals aanpassingen naar aanleiding van gedaan onderzoek. Zie Figuur 12 (of [Bijlage 4](#)) voor de geactualiseerde versie van de waarden - en verwachtingenkaart van de Zeeheldenwijk. Ook de planregels zijn aangepast conform het nieuwe beleidskader uit het programma Archeologie.



Figuur 12: Waarden- en verwachtingenkaart Zeeheldenwijk (2023)



Figuur 13: Beleidskaart Archeologie Urk (2023)

De met de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk samenhangende bodemingrepen kunnen de verwachte aanwezige archeologische waarden in het plangebied verstoren. Vanwege de genoemde ontwikkeling is het plangebied al eerder archeologisch onderzocht: er zijn reeds diverse bureauonderzoeken en booronderzoeken uitgevoerd. Voor onderhavige herziening is archeologisch vooronderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (aanvullend verkennend booronderzoek) gedaan, zie voor het gehele onderzoek [Bijlage 5](#).

4.7 Water

4.7.1 Watertoets en -paragraaf

De digitale Watertoets (kenmerk/ aanvraagnummer 00017460) is uitgevoerd. Een actualisatie is doorgevoerd in de oppervlaktewatertoets, zie Bijlage 8. In de waterparagraaf zijn de resultaten van de oppervlaktewatertoetsing en watertoets bezien in relatie tot de ambities vanuit gemeente, provincie en het Waterschap. Zie voor de gehele waterparagraaf [Bijlage 3](#). Kortgezegd is rekening gehouden met de volgende onderdelen:

- Voldoende water – Wateroverlast
- Voldoende water – Goed Functionerend watersysteem
- Voldoende water – Anticiperen op watertekort
- Schoon water – Goede structuurdiversiteit
- Schoon water – Goede waterkwaliteit
- Schoon water – Goed omgaan met afvalwater

Conclusie

Het doel van de toetsing is aantonen dat met de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk Urk Fase 1 (het Nieuwe Dorp) en Fase 2 (De Akkers) geen verslechtering van het aanwezige watersysteem ontstaat door de ontwikkeling van diezelfde fases. Aangetoond op basis van de oppervlaktewatertoetsing, de watertoets en deze paragraaf is dat er geen verslechtering van het watersysteem ontstaat door de realisatie van zowel Fase 1 (het Nieuwe Dorp) als Fase 2 (De Akkers).

4.7.2 Oppervlaktewater

De gemeente Urk heeft reeds in 2016 een Watertoets opgesteld voor het bestemmingsplan Schokkerhoek (2016). Daarna volde een actualisatie van die watertoets in 2020, behorende bij het bestemmingsplan Zeeheldenwijk. Voor onderhavige herziening is, zoals in [4.7.1](#) beschreven, in opdracht van de gemeente Urk wederom een actualisatie van de oppervlaktewatertoets gedaan, zie [Bijlage 8](#)

In het bestemmingsplan Zeeheldenwijk is de wateropgave bepaald en vastgesteld dat er voldoende oppervlaktewater wordt gerealiseerd in de eindfase gebaseerd op de op het moment van opstellen vigerende uitgangspunten voor water(compensatie en -realisatie). Afspraak, eveneens vastgelegd in de waterparagraaf, is om gedurende de verdere werking van de inrichtingsplannen per fase een hydraulische maatwerkberekening uit te voeren om de plannen tussentijds te toetsen aan de vigerende uitgangspunten/normeringen en uiteindelijk om de watervergunning te verlenen per fase. In Bijlage 8 is een oppervlaktewatertoetsing uitgevoerd voorafgaand aan de realisatie van Fase 2, deelgebied De Akkers.

De bovengenoemde afspraken zijn tot stand gekomen onder de uitgangspunten die sinds 2013 van kracht zijn. Op dit moment wordt door het Waterschap in afstemming met de gemeenten gekeken naar een nieuwe bergings- en compensatienorm op basis van nieuwe klimaatcijfers. De toepasbaarheid van bovengenoemde werkwijze zal tijdens dit proces ook kritisch worden bekeken.

Conclusie

Het doel van de toetsing die is beschreven in [Bijlage 3](#) en [Bijlage 8](#) is aantonen dat met de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk Urk Fase 1 (het Nieuwe Dorp) en Fase 2 (De Akkers) geen verslechtering van het aanwezige watersysteem ontstaat door de ontwikkeling van diezelfde fases. Aangetoond is dat er geen verslechtering van het watersysteem ontstaat door de realisatie van zowel Fase 1 (het Nieuwe Dorp) als Fase 2 (De Akkers). Met het toevoegen van luw water rondom het Eiland, het water aan de noordoostelijke grens van de Akkers, het water die het plangebied scheidt en het toevoegen van water in de verdere uitwerkingsgebieden is bovendien recht gedaan aan het Waterprogramma van de Provincie Flevoland. Hiermee is het belang van een robuust, aantrekkelijk en veilig stedelijk water systeem geborgd.

4.7.3 Nautisch en doorvaarbaarheid

Provinciaal belang ligt voor het aspect water met name bij de doorstroming en (nautische) verkeersveiligheid op de Urkervaart en het onderhoud/beheer aan de Urkervaart. De Urkervaart wordt benut door recreanten en beroepsvaart. Om de vaart veilig en doorvaarbaar te houden kent provincie beleid op het gebied van onder andere ligplaatsen. Een ander belang is de uitvoering, bediening en het onderhoud van de Michiel de Ruyterbrug door de provincie. In het

rapport nautische uitgangspunten (2018) zijn de volgende zaken in overleg met provincie en waterschap verankerd:

- Voor het aanleggen van recreatiesteigers aan de andere kant van de vaart van de vaarrichting geeft de provincie geen toestemming.
- De gemeente gaat in gesprek met de provincie over het toevoegen van steigers in de Urkervaart ter hoogte van de Akkers op een wijze waarin de doorvaarbaarheid en ecologische waarden niet onder druk komen te staan.
- Ten aanzien van de vaarweg aan de oostzijde van de brug wordt op wens van de provincie voorzien van een afsluiting voor de scheepvaart om gevaarlijke situaties rondom de brug te voorkomen.

De provincie adviseert om de vaste onderdoorgangen naar de brug te verbieden voor doorvaart, dit mede in combinatie met de te realiseren wachtvoorzieningen. De provincie adviseert de vaste onderdoorgangen bij de aanbruggen wel via de vaarweg bereikbaar te houden voor onderhoud en inspecties vanaf het water. Dit betekent een te handhaven doorvaartbreedte in of achterlangs het remmings- en geleidewerk inclusief de wachtvoorzieningen van 2,5 meter breed.

Om de doorvaarbaarheid te verankeren in het plan is een extra bepaling toegevoegd over strijdig gebruik in de Urkervaart met betrekking tot het aanmeren en ligplaatsen. De twee brugconstructies vanaf het eiland (fase 3.1) worden in een latere fase in nauw overleg tussen gemeente, provincie en waterschap uitgewerkt.

4.8 Niet gesprongen explosieven (NGE)

In 2020 is een onderzoek uitgevoerd naar Niet Gesprongen Explosieven in het gebied 'Schokkerhoek', zie ook Bijlage 13. Het opsporingsgebied, zoals weergegeven in de overzichtstekening in Figuur 14 is onderzocht op de aanwezigheid van conventionele explosieven tot een diepte van 4,50 m-mv (9,00 m-NAP). Het gebied is afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd en verwijderd. Er zijn verder geen verdachte objecten gesignaleerd in het onderzochte gebied.

Het onderzochte gebied is reeds op basis van het bestemmingsplan 'Zeeheldenwijk' vrijgegeven in munitietechnische zin voor het uitvoeren van vervolgwerkzaamheden.



Figuur 14: Opsporingsgebied NGE Schokkerhoek Urk

4.9 Ecologie

4.9.1 Situatie plangebied herziening

De Wet natuurbescherming heeft sinds 2018 ook enkele veranderingen ondergaan. In Flevoland zijn een aantal vrijgestelde soorten van de vrijstellingslijst gehaald en de beschermingsstatus van een aantal vogelnesten is gewijzigd. Voor onderhavige herziening is daarom een aanvullend onderzoek opgesteld: een addendum 'Beschermden soorten' & een activiteitenplan ([Bijlage 6](#)).

4.9.2 Addendum Beschermden Soorten

In 2018 - heeft Landschapsbeheer Flevoland een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermden soorten in de Zeeheldenwijk en de Urkervaart (Reinhold, 2018). Een quickscan waarbij ingeschat is welke soorten aanwezig zouden kunnen zijn, en een veldonderzoek naar de soorten die uit de analyse voor zouden kunnen komen en die mogelijk negatieve effecten ondervinden van de werkzaamheden. Op basis van dit onderzoek is toen voor de werkzaamheden aan de Urkervaart een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd en verkregen voor otter en meervleermuis. Voor de werkzaamheden in de Zeeheldenwijk is een ontheffing voor de rugstreeppad verkregen. De verkregen ontheffingen zijn verlopen en dit is reden om de ontheffingen die nodig zijn voor de Zeeheldenwijk opnieuw aan te vragen. De werkzaamheden aan de brug over de Urkervaart zijn ondertussen afgerond.

Op basis van de geactualiseerde quickscan is een ontheffing nodig voor de rugstreeppad en de wezel. De benodigde ontheffingen zijn aangevraagd middels een activiteitenplan ([Bijlage 6](#)). Hierin staat beschreven welke mitigerende maatregelen er worden getroffen om te voorkomen dat de rugstreeppad en wezel hinder ondervinden van de ontwikkeling. Voor de water- en meervleermuis dienen ook essentiële vliegroutes te worden beschermd. Dit is geborgd in de regels.

Rugstreeppad

Voor de rugstreeppad is een ontheffing Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) gerealiseerd met daarin extra voorzorgsmaatregelen waarmee de mogelijke effecten op de populatie voorkomen kunnen worden. Deze ontheffing is nog geldig tot eind 2025 en derhalve geborgd voor onderhavige herziening.

Wezel

Voor de wezel was zo'n ontheffing op basis van de Wnb nog niet geregeld. Dit heeft te maken met het feit dat de soort van de zogenaamde vrijstellingslijst is gehaald en sinds januari 2021 een andere status gekregen heeft binnen de Wnb. Voor de wezel is voor onderhavige herziening dus ook een ontheffing nodig voor marterachtigen. Zie voor het beheerplan van de marterachtigen en andere fauna (Bijlage [7](#)).

Water- en meervleermuis

Ter voorbereiding van deze ontheffingsaanvraag bij de Provincie Flevoland is een plan gemaakt hoe de gemeente Urk rekening wil houden met de natuur in de wijk en in het bijzonder met de wezel en de twee over de vaart langsvliegende vleermuissoorten (watervleermuis en meervleermuis). Voor de watervleermuis en de meervleermuis dienen mitigerende maatregelen te worden genomen nu er dichterbij de Urkervaart gewerkt gaat worden.

4.9.3 Addendum NNN-gebied

In 2018 heeft Landschapsbeheer Flevoland een natuurtoets uitgevoerd voor de wijzigingen die plaats gingen vinden bij de Urkervaart door de komst van de Zeeheldenwijk (Reinhold, 2018). Een van de onderdelen in deze analyse was het impact van de geplande werkzaamheden op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwetwerk Nederland (NNN). De beschrijving van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN gebied Urkervaart zijn in 2019, net als alle andere gebieden in Flevoland, herzien.

Nu de werkzaamheden aan de Zeeheldenwijk dichterbij de buurt komen van de Urkervaart is er meer kans dat de wezenlijke kenmerken en waarden geraakt gaan worden. Het NNN ter hoogte van de Zeeheldenwijk bestaat uit de vaart zelf en de oevers van de vaart. De oevers worden beschermd met breuksteen en een rietkraag. Daarbuiten lagen vroeger akkers en nu is het vooral een bouwterrein. Het landdeel van de NNN is ter plaatse dus vrij uniform. Het waterdeel bestaat uit een vrij steil aflopende talud tot de vaargeul. De nieuwe situatie betekent dat de breukstenen oever opengebroken wordt en dat het water verbinding krijgt met het grote water van de wijk. Dit water is veel luwer en biedt meer kansen voor waterplanten. De lijnstructuur van de oever wordt wel doorbroken maar gaat daarvoor in de plaats komt een nieuwe oever in de wijk met achtertuinen en openbaar groen.

De Urkervaart wordt gezien als een belangrijke verbindingroute voor de meervleermuis. Deze dieren zijn ook aangetroffen gedurende het onderzoek naar deze soort in 2018. De situatie van de verbindingroute wijzigt voor de soort niet, het dier vliegt boven de vaart en die wijzigt niet.

De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied Urkervaart worden door de komst van de Zeeheldenwijk niet aangetast. Voor de soorten die gebruik moeten maken van de verbindingzone is de wijk geen grote hindernis en de kenmerkende soorten zullen eerder profiteren van de nieuwe wijk dan dat ze er last van hebben. De betreffende ontheffing onder de Wet natuurbescherming is inmiddels aangevraagd.

In het gebied de Akkers is voorgesteld in het ontwerp om steigers aan te brengen voor recreatie, op voorwaarde dat deze strook overgenomen kan worden van Provincie Flevoland. In overleg met Provincie Flevoland is besloten dit plan niet door te zetten. De bestaande damwand en oever blijven hiermee in stand en er is geen compensatie benodigd voor het NNN gebied wat hiermee zou komen te vervallen. Desondanks wordt een bijdrage gedaan aan de wezenlijke kenmerken en waarden rondom het Eiland. Zoals eerder genoemd staat dit water in verbinding met de Urkervaart, is dit water luwer, en biedt het hiermee kansen voor waterplanten en fauna.

4.9.4 Stikstof

De gemeente Urk is voornemens een nieuwe woonwijk te realiseren, de Zeeheldenwijk. Er is onderzocht is wat de bijdrage aan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden kan zijn vanwege NOx- en NH3-emissies vanuit de woonwijk.

De nieuwe woonwijk leidt tot verkeersgeneratie, wat leidt tot uitstoot van stikstof. Ook wordt tijdens de bouwfase stikstof uitgestoten. Tegelijkertijd vallen stikstofemissies weg: de bemesting van landbouwpercelen op dezelfde locatie stopt, voorafgaande aan de bouwfase van de Zeeheldenwijk. Er zijn twee berekeningen gemaakt om de stikstofdepositie ten gevolge van de realisatie en het gebruik van de Zeeheldenwijk te onderzoeken. Uit deze berekeningen volgt dat er geen sprake is van toenames in stikstofdepositie op enig relevant Natura 2000-gebied door de activiteiten van de Zeeheldenwijk ten opzichte van de referentiesituatie.

De bijdrage aan de stikstofdepositie van het plan Zeeheldenwijk is berekend met de vigerende versie van het rekeninstrument AERIUS Calculator (versie 2023.0.1). Uit de berekeningen blijkt dat er door uitstoot tijdens de aanleg van de Zeeheldenwijk en ook het gebruik van de woningen geen sprake is van een toename in stikstofdepositie op enig relevant Natura 2000-gebied (zie Bijlage 9, Bijlage 10 en Bijlage 14). Daarom kan op voorhand uitgesloten worden dat er significante effecten kunnen optreden op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Dat betekent dat het plan vastgesteld kan worden.

4.9.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Zoals verwoord in paragraaf 5.2 is de Zeeheldenwijk een bestemmingsplan met Verbrede Reikwijdte onder de CHW. In dit bestemmingsplan kunnen naast regels met een ruimtelijke relevantie, regels worden opgenomen ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies. Concreet betekent dit dat regels kunnen worden opgenomen over onder andere het uiterlijk van bouwwerken (welstand), duurzaamheid en een goed woon- en leefklimaat. Duurzaamheid is een belangrijke pijler voor de Zeeheldenwijk. Zo is er in de regels van de Overgangszone vastgelegd dat er ten aanzien van een bouwperceel minimaal 10% moet worden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen. Voor particulieren geldt een maximaal verhardingspercentage van 80% van het onbebouwde deel van het perceel. Voor de maatschappelijke onderwijs- en opvang voorzieningen in het centrumgebied ligt het verhardingspercentage op maximaal 40% om een stuk ruimtelijke kwaliteit te creëren en uitvoering te geven aan de Duurzame Gebiedsontwikkelingskaarten zoals deze bij het ontwerpen van wijken en bedrijventerreinen benut worden binnen de gemeente Urk. De kaarten geven weer wat eisen en wensen zijn op het gebied van duurzaamheid en maken hierbij onderscheid tussen gebiedstypes en opbrengst per maatregel. Voor de woongebouwen waarbij gebouwd wordt op de rooilijn en er geen sprake is van verharding of groen rondom, is de regel toegevoegd dat platte daken voorzien moeten worden van een waterbergend dak, en buitenruimtes groen ingericht

dienen te worden. Tot slot wordt de Zeeheldenwijk aardgasvrij ontwikkeld en wordt er aangesloten op een koude warmte net.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Wat is een herziening

Het karakter van een herziening is dat het bestemmingsplan waarvan wordt afgeweken in stand blijft, maar dat ten aanzien van de regels en/of de verbeelding wijzigingen plaatsvinden. Dit bestemmingsplan vervangt grotendeels het bestemmingsplan 'Zeeheldenwijk', zowel wat betreft planregels, toelichting en verbeelding. Omdat het plan niet het gehele plangebied Zeeheldenwijk bestrijkt, blijft voor de overige percelen buiten het plangebied het bestemmingsplan 'Zeeheldenwijk' het vigerende toetsingskader. Dit gaat dan om een deel aan de noordkant: voormalige locatie kinderboerderij en Urkerweg, aan de oostkant enkele percelen aan de Karel Doormanweg en aan de zuidkant de Domineesweg en enkele percelen die aan de Domineesweg zijn gelegen.

5.2 Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

Onderhavig bestemmingsplan is een zogenaamd 'bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte'. Met een bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte kunnen gemeenten sinds 2014 vooruitlopen (anticiperen) op de komst van het omgevingsplan uit de Omgevingswet. Dat doen zij als experimenten onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Een dergelijk bestemmingsplan wordt een 'Chw bestemmingsplan' genoemd of een 'bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte'.

De gemeente Urk heeft voor het grondgebied van de gehele gemeente destijds een aanvraag ingediend bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu (nu: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat). Het bestemmingsplan is zoveel mogelijk vormgegeven als een traditioneel bestemmingsplan. Daar waar de toepassing nodig is van mogelijkheden die artikel 7c van de Chw biedt, wordt hiervan afgeweken. Deze regels zijn integraal opgenomen in de bestemmingsregels.

5.3 Waar bestaat deze herziening uit

Deze herziening bestaat uit:

- De verbeelding;
- De regels;
- De toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van de herziening. Op de verbeelding zijn de (wijzigingen in de) bestemmingen aangewezen. Bij het opstellen van de verbeelding is ervoor gekozen om, met het oog op de leesbaarheid, alle percelen uit het moederplan over te nemen waar een wijziging voor is opgetreden. De noordelijke maatschappelijke bestemming, de erven, de Urkerweg en de Domineesweg zijn hiermee ongemoeid gelaten, maar wel opgenomen in de toelichting en belangenafweging waar deze invloed hadden op de aangepaste bestemmingen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van de herziening. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied.

De regels uit het bestemmingsplan Zeeheldenwijk blijven van toepassing, maar worden op enkele punten aangepast.

5.4 Toelichting op de regels

5.4.1 Bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen. De herziening ziet vooral op het toevoegen van de nieuwe woningtypologieën binnen de Akkers in de begrippen, en het in overeenstemming brengen van de begrippen met de nieuw vastgestelde ruimtelijke kaders (zoals het paraplubestemmingsplan Wonen).

Artikel 2 - Wijze van meten

In artikel 3 is bepaald welke wijze van meten wordt aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 - Gemengd - 1

Deze gronden zijn bestemd voor verschillende functies, namelijk bedrijfsmatige activiteiten (categorieën 1 tot en met 2), indoor-leisure, parkeervoorzieningen en ondersteunende horeca. Binnen de bestemming is perifere detailhandel en grootschalige detailhandel toegestaan. Er zijn diverse maatvoeringseisen opgenomen die tot doel hebben een eenduidig en representatief beeld te creëren aan de hoofdader: de Michiel de Ruyterallee.

Artikel 4 - Gemengd - 2

De gronden globaal gelegen in het centrum van het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Enerzijds wordt een aantal maatschappelijke functies hier ondergebracht, maar ook is detailhandel mogelijk in combinatie met woningbouw. Bij de maatschappelijke functies moet in het bijzonder gedacht worden aan scholen, een sporthal, kerk, wijkgebouw en gezondheidszorg. De rooilijnen en bouwvlakken binnen het Centrumgebied zijn op dermate wijze gepositioneerd dat er een levendig wijkcentrum ontstaat, met een centraal plein en aansluiting op de fiets- en autostructuren.

Artikel 5 - Groen

Aan de gronden die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur is de bestemming Groen toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Het aanleggen van waterpartijen en watergangen, het dempen van watergangen en de aanleg van fiets- en voetpaden is alleen toegestaan via een omgevingsvergunning.

Artikel 6 - Maatschappelijk

Deze gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor verschillende functies, namelijk een kinderboerderij met bijbehorende voorzieningen, zorgwonen met bijbehorende voorzieningen en wonen en dagbesteding. Er zijn diverse maatvoeringseisen opgenomen.

Artikel 7 - Verkeer

De bestemming Verkeer is toegekend aan de Urkerweg, de Domineesweg en de nieuwe gebiedsontsluitingsweg die in noordzuidelijke richting loopt met de bijbehorende rotondes en bruggen. Binnen de bestemming is een aanlegvergunning van toepassing.

Artikel 8 - Verkeer Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is toegekend aan de erftoegangswegen in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor woonerven, woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen, water en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming is een aanlegvergunning van toepassing.

Bij de aanleg van parkeerplaatsen wordt ook getoetst aan de beleidsregels 'Parkeren Urk'.

Artikel 9 - Water

De Urkervaart en de tochten aan de oost- en aan de westkant van het plangebied zijn bestemd als Water. De gronden zijn bestemd voor watergangen, waterpartijen, oevers, groen en taluds, waterhuishouding, aanbrengen terreinverharding, beroeps- en recreatievaart, instandhouding en ontwikkeling van daar voorkomende natuur- en landschapswaarden, het behoud van de vliegroute van vleermuizen, die is aangeduid met de aanduiding 'ecologie', i.c. de Urkervaart.

Artikel 10 - Wonen - De Akkers

De bestemming Wonen - De Akkers is toegekend aan gronden in de noord-oosthoek van de Zeeheldenwijk. De gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij horende beroepen of bedrijven aan huis en maatschappelijke voorzieningen. Er is een overzichtstabel voor maatvoering opgenomen, gebaseerd op verschillende woningtypologieën die verder zijn uitgewerkt in het Stedenbouwkundig plan Akkers.

Artikel 11 - Wonen - Het Nieuwe Dorp

De bestemming Wonen - Het Nieuwe Dorp is toegekend aan de gronden centraal gelegen in de Zeeheldenwijk. De gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij horende beroepen of bedrijven aan huis. De planregels behorend bij het Nieuwe Dorp zijn in overeenstemming gebracht met de praktijk van de bouwplantoetsing. Zo is in overleg met de bouwers gecommuniceerd dat een gevelverspringing van een halve meter teruggebracht mocht worden naar 0,1 meter ten behoeve van de betaalbaarheid.

Artikel 12 - Gemengd - Uit te werken

Deze gronden zijn bestemd als Gemengd - Uit te werken. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, bedrijfsmatige activiteiten (onder de categorieën 1 tot en met 2), maatschappelijke voorzieningen, indoor-leisure, bedrijfswoningen, perifere detailhandel en grootschalige detailhandel, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen met de daarbij behorende ondersteunende horeca.

Artikel 13 - Woongebied - Uit te werken

In de regels zijn uitwerkingsregels opgenomen. De bestemming maakt wonen, maatschappelijke voorzieningen (onderwijs en intramurale zorg), woonerven, woonstraat, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, kunstwerken, water en watervoorzieningen mogelijk.

Artikel 14 - Waarde - Archeologie 1 ZHW, Artikel 15 - Waarde - Archeologie 2 ZHW, Artikel 16 - Waarde - Archeologie 3 ZHW & Artikel 17 - Waarde - Archeologie 5 - Artikel 18 - Waarde Archeologie 6

Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden. De vrijstellingsgrenzen (oppervlakte/diepte) voor archeologisch onderzoek zijn gebaseerd op de nieuwste archeologische verwachtingskaart.

Artikel 19 Waterstaat - waterstaatkundige functie

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de waterhuishoudkundige functie rondom het Eiland.

5.4.2. Algemene Regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 - Anti - dubbeltelregel

Hiermee blijven gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 21 - Algemene bouwregels

21.1 Bestaande bebouwing

Het gaat hierbij om een bouwregel voor bestaande bebouwing die bepaalt dat indien de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijkt van de in de planregels gegeven regels, in afwijking van deze regels, de bestaande goot- en bouwhoogte, oppervlakte van een bouwwerk, oppervlakte van een bouwvlak, de inhoud en afstanden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering, inhoud of oppervlakte op een legale wijze bij of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet ruimtelijke ordening en -voorzover van toepassing- de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen.

21.2 Hogere waarde geluid

In dit lid is bepaald dat wanneer bij uitwerkingsplannen een besluit hogere waarde geluid moet worden vastgesteld de beleidsregels 'Aanvaardbaar Woon- en Leefklimaat' gelden.

Artikel 22 - Algemene gebruiksregels

In dit artikel is ten eerste bepaald wat sowieso als strijdig met de bestemmingsregels wordt beschouwd.

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.

Dit artikel bevat tevens een voorwaardelijke verplichting ter bescherming van de vliegroute voor vleermuizen (i.c. de Urkervaart). Hierbij is samengevat bepaald dat het op zodanig wijze

aanbrengen van verlichting langs de Urkervaart waardoor de vliegroute van vleermuizen niet meer als zodanig zal worden gebruikt wordt gezien als strijdig met het bestemmingsplan. Met het oog hierop dient bij het aanbrengen van nieuwe verlichting langs de Urkervaart uit een door een deskundige opgestelde verklaring of rapport te blijken, dat deze verlichting de vliegroute van vleermuizen niet zodanig zal verstoren, dat het gebruik hiervan afneemt.

Tot slot bevat dit artikel een regeling die inhoud dat internetwinkel als strijdig met de bestemmingen wordt gezien. Een internetwinkel kan worden toegestaan als er sprake is van een acceptabele uitstraling, hetgeen is bepaald in de beleidsregels 'Internetwinkels'.

Artikel 23 - Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen voor:

- het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bebouwingsgrenzen, voorzover niet zijnde bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de analoge verbeelding;
- het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van palen en masten, met een hoogte van niet meer dan 12 meter.

Artikel 24 - Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat een algemene wijzigingsregel die het mogelijk maakt dat burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor wat betreft het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de verbeelding.

Artikel 25 - Overige regels

25.1 Algemene nadere eisen

Hiermee wordt geregeld dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van bebouwing en beplanting in verband met het in acht te nemen van afstanden tot wegen ten aanzien van verkeersveiligheid en in verband met het in acht nemen van afstanden tot watergangen.

25.2 Wijzigingsregels

Een algemene wijzigingsregel is opgenomen voor het vergroten van het aantal woningen (1650) tot 1775 in het plangebied onder voorwaarden.

5.4.3. Hogere Grenswaarden

Hoofdstuk 4 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

26 Hogere grenswaarden Wet Geluidshinder

Artikel 7c lid 9 van het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet biedt de mogelijkheid om een besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden voor industrie- en/of wegverkeerslawaaï op te nemen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, in plaats van het nemen van aparte hogere waardenbesluiten.

5.4.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 5 Overgangs - en slotregels

27 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen en gebruik is opgenomen conform de eisen van het Besluit ruimtelijke ordening. Bouwwerken welke op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan in werking treedt mag gehandhaafd blijven.

28 Slot

Dit artikel geeft de citeertitel van de planregels aan.

5.5.5. Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan gaat het zowel over het overleg dat bij de voorbereiding van het plan gevoerd is, als om de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Zeeheldenwijk maakt bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk. Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop dergelijke bouwplannen zijn voorzien. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het overgrote deel van de gronden in het bestemmingsplangebied is in eigendom van de gemeente, waardoor kostenverhaal op bouwplannen op grondeigendom van derden daarvoor niet aan de orde is. De gronden die niet in eigendom van de gemeente zijn, zijn of conserverend bestemd, waardoor er geen nieuw bouwplan mogelijk wordt gemaakt, of de kosten voor ontwikkeling van deze gronden zijn anderszins verzekerd. Hierdoor hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op de gronden vigeert momenteel een exploitatieplan, deze wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk ingetrokken.

De gemeentelijke grondexploitatie is minimaal sluitend. Hiermee is de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk geborgd en is het bestemmingsplan daarmee economisch uitvoerbaar. Voor de voorgestelde planaanpassingen in onderhavige herziening wordt geen aanvullend beroep gedaan op de gemeente.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt met name voorzien in de grote woningbouwopgave die de gemeente heeft voor de komende jaren. Dit bestemmingsplan wijkt op enkele onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan Zeeheldenwijk, zoals beschreven in Hoofdstuk 2.

6.3.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op 24 oktober 2023 hebben de volgende instanties het concept-ontwerpbestemmingsplan ontvangen met het verzoek om in het kader van artikel 3.1.1 Wro te reageren op het plan:

- Provincie Flevoland
- Waterschap Zuiderzeeland
- Gemeente Noordoostpolder

6.3.2 Reacties uit het vooroverleg

De provincie Flevoland heeft in het kader van vooroverleg gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. Op hoofdlijnen is inhoudelijk gereageerd op de beleidskaders, verkeer, water, ecologie, archeologie, MER, voorzieningen/wonen en de planregels. Naar aanleiding van deze reactie zijn onder andere de volgende wijzigingen ten opzichte van de versie voor vooroverleg doorgevoerd:

- Er is meer aandacht besteed in de toelichting aan de omgevingsvisie FlevolandStraks, het omgevingsprogramma, programma landschap van de toekomst, het waterprogramma en de omgevingsverordening.
- Er is in de toelichting, op de plankaart (zoekgebied aantakking) en in de planregels geanticipeerd op de komst van de Randweg. De toelichting is aangevuld op het vlak van rotonde Ensgat/Domineesweg.
- De toelichting en planregels zijn aangevuld op het gebied van ligplaatsen, recreatiesteigers in de noordzijde van de Akkers, ecologie, en NNN.
- Archeologie is nader toegelicht en aangepast in de planregels naar aanleiding van onduidelijkheid rondom vrijstellingsregels.
- Een apart MER besluit is getroffen met als basis de oude vormvrije MER.
- Algemene opmerkingen op de planregels zijn verwerkt.

Waterschap Zuiderzeeland heeft tevens gereageerd. Op hoofdlijnen werden aanvullingen verwacht van de waterparagraaf en de oppervlaktewaterberekening op het gebied van verharding, riolering, en waterhuishouding.

- De berekening en waterparagraaf zijn aangevuld op basis van de reactie uit het Waterschap.

Aan de gemeente Noordoostpolder is een verduidelijking geboden wat betreft spuitzonering.

6.3.3 Reacties en vaststelling bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen waarbij een ieder de mogelijkheid had een zienswijze over het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Er zijn twee zienswijzen gedeeld op het plan (Provincie Flevoland, PR-Commissie e.a.), en vier reacties (Waterschap ZZL, OFGV, Gemeente Noordoostpolder, Brandweer).

De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de zienswijzennota Bijlage 18. Enkele zienswijzen gaven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is samen met de reactienota ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad van Urk bij besluitnummer 018465657 het bestemmingsplan “Herziening Zeeheldenwijk” met kenmerk NL.IMRO.0184.BP2023ZHW-VA01 gewijzigd vastgesteld.