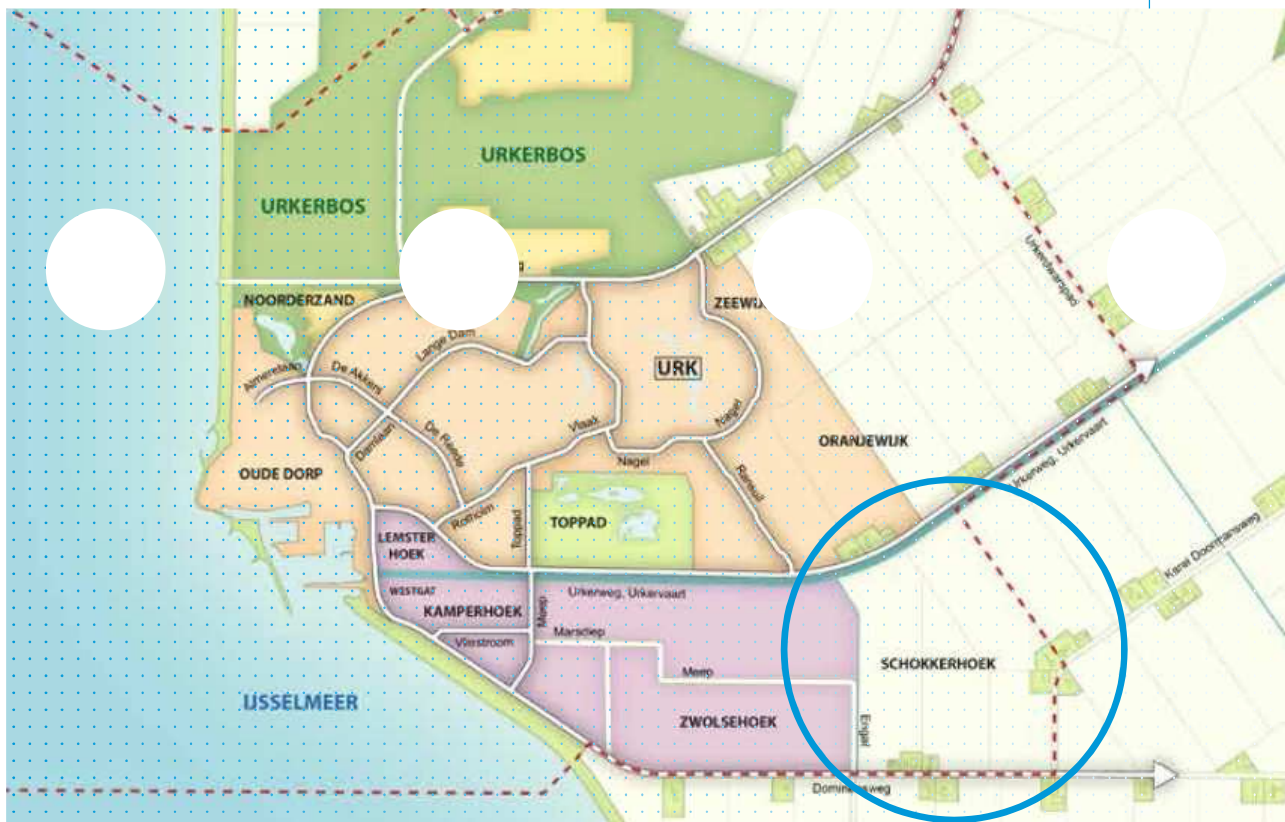


**stec  
groep**



# Laddertoets Schokkerhoek

Stec Groep aan gemeente Urk

**Peter van Geffen, Juriën Poulussen & Lukas Meuleman**  
27 mei 2016

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Achtergrond en locatieprofiel .....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
1.3	'Nieuwe stedelijke ontwikkeling': een goede onderbouwing is noodzakelijk .....	4
1.4	Leeswijzer .....	5
<b>2</b>	<b>Conclusies Laddertoets</b>	<b>6</b>
2.1	Conclusies.....	6
2.2	Adviezen .....	7
	<b>Bijlagen</b>	<b>9</b>
	<b>A. Woningbouw</b>	<b>10</b>
	<b>B. Lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties</b>	<b>15</b>
	<b>C. (Kleinschalige) indoor recreatie</b>	<b>20</b>
	<b>D. Maatschappelijk</b>	<b>25</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond en locatieprofiel

U bent voornemens een nieuw bestemmingsplan voor Schokkerhoek in procedure te brengen. Op dit moment vigeert op het plangebied het bestemmingsplan Waterschapwijk, waarin uit te werken bestemmingen zijn opgenomen voor (onder andere) woondoeleinden, gemengde doeleinden en bedrijventerrein. De exacte invulling van het nieuwe plan Schokkerhoek werkt u nader uit in een bestemmingsplan.

Bij een bestemmingswijziging krijgt u mogelijk te maken met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dat betekent dat u de actuele behoefte aan de ontwikkeling moet kunnen onderbouwen inclusief moet onderbouwen waarom er elders binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn en geen onaanvaardbare leegstandseffecten zijn te verwachten. Kortom, een duurzame gebiedsontwikkeling.

Dit rapport bevat een Laddertoets voor een diversiteit aan functies waarvoor u mogelijk ruimte wilt reserveren op Schokkerhoek. Op basis van eigen onderzoek en door u aangeleverde informatie geven we per functie aan welk aantal en omvang wij conform de Ladder reëel vinden. Daarbij helpen we u ook strategisch vooruit, door aan de hand van onze resultaten enkele adviezen te formuleren om in deze én toekomstige ontwikkelingen zoveel mogelijk 'Ladder-proof' te zijn. We stellen dit rapport op in de fase waarin u onderweg bent naar het ontwerpbestemmingsplan en nog geen duidelijkheid over de precieze (gewenste) invulling van Schokkerhoek; we toetsen hier dus niet een concrete, al door u uitgetekende ontwikkeling.

### Locatieprofiel

Onderstaand zetten we het locatieprofiel voor Schokkerhoek uiteen. We beschrijven hierin de locatie en de planologische uitgangspunten voor de ontwikkeling. Dit locatieprofiel dient als uitgangspunt voor de Laddertoets in dit rapport.

Aspect	Toelichting
Locatie	<ul style="list-style-type: none"><li>Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Urk.</li><li>Het plangebied grenst aan de westzijde aan bedrijventerrein 'Zwolsche Hoek' en aan de noordzijde aan de Urkervaart, met aan de overzijde het woongebied 'Oranjewijk'. Aan de oost- en zuidzijde grenst het gebied aan agrarische grond, op het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder.</li></ul>
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"><li>Het plangebied is over de weg goed bereikbaar via de A6/N352.</li><li>Vanuit de kern is het plangebied voor fietsers via een fietsbrug over de Urkervaart bereikbaar, maar autoverkeer moet via de N352 of door het bedrijventerrein naar de kern. Het plangebied ligt daarmee afgezonderd van de (oude) kern Urk en bijbehorende voorzieningen. In de structuurvisie wordt een autobrug over de Urkervaart naar het plangebied.</li></ul>
Planologische uitgangspunten	<ul style="list-style-type: none"><li>Op dit moment vigeert op het plangebied het bestemmingsplan 'Waterschapwijk' uit 2007. In dit plan is het gebied bestemd voor woondoeleinden, gemengde doeleinden en bedrijventerrein, allen nader uit te werken. Daarnaast zijn twee bestaande woningen in het plan conserverend bestemd.</li><li>Op dit moment is er op de grond nog geen stedelijke ontwikkeling gerealiseerd. De grond is op dit moment in gebruik als agrarische grond.</li></ul>
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>Het plan maakt onderdeel uit van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De bestemmingsplantermijn is hiermee 20 jaar.</li></ul>

## 1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:*

- 1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- 2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare ronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- 3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locatie die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”*

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

*“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”*

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder ‘stedelijke ontwikkeling’:

*“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

De Ladder geeft de kaders aan voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen, zoals bestemmings- en inpassingsplannen. Veel plannen gaan bij de Raad van State onderuit op de Ladder: in ca. 30% van de beroepszaken betreffende de Ladder sneuvelt het voorliggende plan. Ruim 75% van deze problemen zijn gegrond op de eerste trede van de Ladder. Regelmatig kan niet deugdelijk worden onderbouwd dat er een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling bestaat.

## 1.3 ‘Nieuwe stedelijke ontwikkeling’: een goede onderbouwing is noodzakelijk

De Ladder is van toepassing op plannen die een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ publiekrechtelijk mogelijk maken. Dat is evident het geval wanneer een agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Voor Schokkerhoek is dit echter niet zonder meer het geval. Op dit moment vigeert het bestemmingsplan ‘Waterschapwijk’ uit 2007 op het volledige plangebied van Schokkerhoek. We constateren dat er op de te bebouwen gronden een uit te werken bestemming rust voor woondoeleinden, gemengde doeleinden en bedrijventerrein. Er lijkt ons juridisch dan ook niet zonder meer sprake van agrarische grond, terwijl dit wel het huidige fysieke gebruik betreft.

Recente jurisprudentie<sup>1</sup> duidt op verandering van de Ladder-toepassing voor bestemmingsplannen waar al een ruimtebeslag in is opgenomen. Enkele uitspraken wijzen erop dat een uitgewerkte bestemming niet altijd aan te merken is als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ – en dus niet gemotiveerd hoeft te worden aan de Ladder – wanneer onbenutte planologische mogelijkheden ingevuld worden conform het al bestaande

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:1224

uitwerkingsplan<sup>2</sup>. In uw vigerende plan is echter de exacte uit te werken bestemming een vraagteken; er is globaal 52 hectare bestemd voor woningdoeleinden en 26 hectare voor bedrijfsdoeleinden, staat in de plantoelichting, maar er wordt in het plan bijvoorbeeld niet opgemerkt met hoeveel woningen er rekening is gehouden. Het aantal hectare bedrijventerrein dat u overweegt in het nieuwe bestemmingsplan neemt expliciet af. Bovendien is niet helder in bijvoorbeeld welke typen woningen er in het nieuwe versus het vigerende plan wordt voorzien. Het is voor ons ook niet volledig toetsbaar in hoeverre het toevoegen van nieuwe functies, zoals recreatie en maatschappelijke voorzieningen, overeen komt met de uit te werken bestemming. Of het plan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' is en de Ladder moet worden gemotiveerd, is naar onze mening op dit moment al met al niet met zekerheid vast te stellen, en zal van jurist tot jurist anders worden beoordeeld.

Dat neemt niet weg dat, mocht de ontwikkeling formeel niet Ladder-plichtig zijn, wel een goede motivering noodzakelijk is in het kader van de vereiste goede ruimtelijke ordening (Wro 3.1 eerste lid) en uitvoerbaarheid (Wro 3.1 eerste lid; Wabo 2.22 zesde lid). Hierbij spelen aspecten van nut, noodzaak en uitvoerbaarheid een wezenlijke rol. Dit zijn elementen die zeer samenhangen de Ladder. Wij vinden het dan ook verstandig om sowieso een goede Ladder(achtige) motivering per functie op te nemen in het bestemmingsplan voor Schokkerhoek, ook in het kader dus van goede ruimtelijke ordening

#### 1.4 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk van deze rapportage geven we per onderzochte functie aan welk aantal en omvang wij conform de Ladder reëel vinden voor Schokkerhoek. We kijken daarbij ook naar datgene wat kwantitatief en kwalitatief past bij het gebied wat u voor ogen heeft, en waarbij er naar onze indruk geen onaanvaardbare RO-effecten zijn te verwachten. Ook leest u hier onze adviezen. De onderliggende analyses treft u aan in de bijlagen. Op die manier houden we hoofdrapport overzichtelijk en compact.

---

<sup>2</sup> Zie daarvoor ook uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:3390

# 2 Conclusies

## Laddertoets

We hebben in dit onderzoek de Laddermogelijkheden van een viertal functies onderzocht: (1) woningbouw, (2) lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties, (3) indoor recreatie en (4) maatschappelijke functies. Voor de leesbaarheid van het rapport hebben we onze analyses uiteengezet in de bijlagen. We zetten onze resultaten in de eerste paragraaf in tabelvorm uiteen; in de tweede paragraaf geven we adviezen om sterker te staan bij de ontwikkeling van het plan.

### 2.1 Conclusies

We concluderen dat er op basis van de huidige inzichten een ruimtelijke behoefte te onderbouwen is van maximaal ca. 1.410 woningen en ca. 6 hectare aan functies in een 'gemengde zone'. We constateren in het kader van de Ladder het volgende:

- De ontwikkeling van Schokkerhoek maakt onderdeel uit van de Crisis- en herstelwet. We toetsen daarom op een bestemmingsplantermijn van 20 jaar voor de Ladder. We merken daarbij wel op dat recent een plan (in dit geval: en provinciaal inpassingsplan) is vernietigd door de Raad van State op het hanteren van deze termijn in de Ladder-onderbouwings<sup>3</sup>. Het betrof hier een vormfout in de Chw, waarvan het ministerie heeft aangegeven dat deze verholpen gaat worden.
- We constateren dat de primaire marktregio voor woon- en (lichte) werklocaties de gemeente Urk omvat. De vraag naar woon- en werklocaties op Schokkerhoek is dan ook berekend als zijnde volledig afhankelijk van de autonome ontwikkeling van Urk. De ontwikkeling van maatschappelijke functies kunt u onderbouwen aan de hand van de autonome ontwikkeling van het woongebied Schokkerhoek en het gewenste voorzieningenniveau van een woongebied van dergelijke omvang. Voor kleinschalige recreatieve voorzieningen vinden we het passend om, naast Urk, ook de naastgelegen gemeente Noordoostpolder mee te nemen.
- U hebt voor woningbouw en bedrijfsruimte op dit moment nog hard planologisch aanbod, dat deels in de totale vraag naar woon- en werklocaties kan voorzien. Dit aanbod zit in meerdere woonplannen in de gemeente en op bedrijventerrein Zwolsche Hoek. Het aanbod van werklocaties kan planologisch volledig voorzien in bedrijfsruimte in milieucategorie 1-3, en deels in milieucategorie 4. Het harde aanbod aan woon- en werklocaties hebben we, conform de methodiek van de Ladder, afgetrokken van de vraag om tot de berekende behoefte te komen.
- U hebt een aantal vrijkomende locaties in bestaand stedelijk gebied benoemd in de Structuurvisie Urk 2035+ en hiervoor beleidsmatig afgewogen dat deze, mits ze beschikbaar komen, het beste kunnen worden ingezet voor woningbouw. Er zijn naar uw indruk geen inbreidingsplekken voor bedrijfsruimte beschikbaar. Bovendien constateren we dat de leegstand op Urk voor werklocaties op basis van een eerste analyse onder, of in ieder geval rondom gezond geacht frictieniveau ligt. We verwachten dan ook dat de ontwikkeling van het deel werkgebied op Schokkerhoek binnen de geraamde behoefte niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand.
- Voor woningbouw ligt dat genuanceerder. We verwachten op basis van gemeentelijke input niet dat de ontwikkeling van woningbouw op Schokkerhoek, mits vallend binnen de kwantitatieve behoefte, zal leiden tot onaanvaardbare leegstand. Echter, wanneer u ervoor kiest om de volledige kwantitatieve behoefte mogelijk te maken op Schokkerhoek, is het relevant dat u beleidsmatig kunt toelichten dat de benoemde inbreidingslocaties voor woningbouw uit de Structuurvisie Urk 2035+ nu én in de toekomst niet direct meer gewenst zijn om te ontwikkelen als woningbouwlocatie. U

<sup>3</sup> ECLI:NL:RVS:2016:399; ECLI:NL:RVS:2016:201

pakt immers al uw Ladderruimte samen op Schokkerhoek. Of u dat passend vindt, is een gemeentelijke afweging en motiveerplicht.

We vatten onze conclusies voor de verschillende functies samen in onderstaande tabel:

Functie	Omvang	Ruimtelijke beperkingen
Woningbouw	1.410 woningen	We adviseren u een flexibel en divers woningprogramma te realiseren, zodat u alle doelgroepen op de woningmarkt kunt bedienen de komende jaren.
Lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties	4 à 5 hectare	Ga uit van een maximale kavelomvang van 2.500 m <sup>2</sup> en maximaal 30 woonwerk-units. Zorg er bovendien voor dat u voor woonwerk-units de juiste productmarktcombinatie aanbiedt.
(Kleinschalige) indoor recreatie	1 à 1,5 hectare	Ga uit van een maximale kavelomvang van 2.500 m <sup>2</sup> .
Maatschappelijk	10.000 m <sup>2</sup>	Ga uit van een maximale unitomvang van 1.500 m <sup>2</sup> ; voor schoolgebouwen of kerken kunt u onderbouwd hiervan afwijken.
Totaal	1.410 woningen + ca. 6 hectare overige functies	

## 2.2 Adviezen

Uit onze Ladderervaring blijkt vaak dat een ontwikkeling ter grootte van Schokkerhoek 'in een weiland' inherent tot risico's leidt in de onderbouwing van de Ladder. In de basis geldt: hoe groter het plan, des te sterker moet u kunnen aanduiden dat er daadwerkelijk behoefte heeft en dat dit geen onaanvaardbare effecten heeft op de leegstand in de regio. Dat van u gevraagd wordt om op voorhand enkele decennia vooruit te kijken – de looptijd van het bestemmingsplan is immers twintig jaar – maakt het voor u bovendien extra uitdagend. Om dit, naast ons Ladderonderzoek, zo goed mogelijk te ondervangen, formuleren we hieronder voor u vier adviezen.

### Advies 1: Knip de gehele ontwikkeling op in fasen, houd speelruimte

We adviseren u de ontwikkeling op te knippen in twee fasen. Op die manier houdt u (1) Ladder-ruimte voor ontwikkelingen op uw inbreidingslocaties in de toekomst, zodat u uw doelstellingen op die locaties uit de Structuurvisie Urk 2035+ kunt realiseren en (2) kunt in beter inspelen op actuele ontwikkelingen in de gemeente in de komende decennia, bijvoorbeeld in het geval de bedrijvenvraag de komende jaren sterker blijkt te stijgen dan nu redelijkerwijs te ramen is. Op die manier kunt u in de gemeente strategisch en zorgvuldig ruimtegebruik borgen, met als bijkomend voordeel dat u de Ladder voor de ontwikkeling van Schokkerhoek niet volledig hoeft 'op te rekken'. Wij adviseren u voor het bestemmingsplan in de eerste fase uit te gaan van de realisatie van maximaal 1.000 woningen, en maximaal 3 hectare voor voorzieningen en lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties in een gemengde zone.

### Advies 2: Concentreer de aandacht op deze locatie

Conform uw structuurvisie moet Schokkerhoek voorsnóg de laatste grote uitbreiding van Urk worden. Dat, terwijl de locatie relatief ver verwijderd ligt van de dorpskern Urk, totdat er een autoverkeersroute over de Urkervaart is gerealiseerd, zoals benoemd als doelstelling in de structuurvisie. Als u daarbij in overweging neemt dat u het gros van uw woningbehoefte te komende jaren op deze locatie zal moeten faciliteren en daarmee alle doelgroepen moet voorzien, adviseren we u om uw aandacht op de middellange termijn prioritair op de ontwikkeling van deze locatie te richten en niet te spreiden over meerdere grotere locaties. Niet alleen moet er bij voorkeur een kwalitatief passende woningopgave

worden gerealiseerd, voor zowel starters, gezinnen als ouderen, maar ook is het namelijk belangrijk om een passend voorzieningenniveau te realiseren om Schokkerhoek tot een succesvol leefgebied te maken.

### **Advies 3: Kom tot een visie werklocaties, gemeentelijk of in samenwerking met Noordoostpolder**

We constateren in onze Laddertoets dat alle ontwikkelsegmenten, met uitzondering van recreatieve voorzieningen, primair een marktregio hebben die enkel de gemeente Urk omvat. Desondanks zien we dat de Raad van State doorgaans veel waarde hecht aan regionale afstemming en/of een regionale visie op werklocaties. Daar komt bij dat ook de provincie van u vraagt om naar aanleiding van de provinciale RO Visie Werklocaties een gemeentelijke visie op te stellen. In een dergelijke visie geeft u aan hoe u kijkt naar de (kwantitatieve én kwalitatieve) vraagaanbod-verhoudingen voor de komende jaren, de profielen van uw werklocaties, de potentiële inbreidingslocaties die komende jaren ontstaan, uw visie op leegstand en de regionale verhoudingen.

Wij adviseren u een gemeentelijke vestigingsvisie op te stellen, eventueel in samenwerking met de gemeente Noordoostpolder, waarin u beleid formuleert op in ieder geval bovenstaande aandachtspunten. Op die manier heeft u meer handvatten om uw ontwikkelingen voor de komende jaren beleidsmatig te verantwoorden. Wanneer u de visie 'Ladder-proof' opstelt, voorkomt u bovendien onnodige rompslomp bij uw komende planontwikkelingen.

### **Advies 4: Bouw voor uw eigen markt en eigen behoefte, maar maak heldere afspraken met de regio**

We adviseren u in beginsel enkel voor uw eigen markt en eigen behoefte te bouwen, en niet te rekenen met een positieve migratiestroom vanuit andere gemeenten. Dat geldt voor zowel uw woningbehoefte als uw behoefte aan werklocaties. Wel is het voor uw Ladder-onderbouwing(en) prettig als uw buurgemeenten geen ruim overaanbod hebben. We zien dat de Raad van State in dat geval namelijk strikter gaat kijken naar uw motiveringen. Regelmatig voorbijgaand aan de verhuisdynamiek en verhuisbereidheid van bedrijven, vraagt zij regelmatig te duiden wat nu écht het probleem is om 10 kilometer verderop in (bijvoorbeeld) Emmeloord te vestigen, als daar meer dan voldoende aanbod beschikbaar is.

We constateren vanuit een eerste scan dat de gemeente Noordoostpolder voor zowel woon- als werklocaties een overaanbod lijkt te hebben. We adviseren u hierover eventueel regionale afspraken te maken. Ook hiervoor geldt: wanneer u helder kunt maken dat u de ontwikkeling van woon- en werklocaties regionaal beleidsmatig heeft afgewogen, heeft u een sterkere casus.



# Bijlagen

- A. Woningbouw
- B. Lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties
- C. (Kleinschalige) indoor leisure
- D. Maatschappelijk

CONCEPT

# A. Woningbouw

## Definitie

Onder woningbouw verstaan we de ontwikkeling van reguliere woningen, geschikt voor huisvesting van één huishouden, niet zijnde woonwerk-units.

## Verzorgingsgebied

Uitgangspunt voor de Ladder-toets is dat de primaire marktregio voor woningbouw de gemeente Urk omvat. We illustreren dat op basis van twee constatering:

- Cijfers over de inkomende verhuisbewegingen laten zien dat het grootste deel van de nieuwe kopers en huurders op Urk afkomstig zijn van binnen de gemeente zelf. Circa 80%<sup>4</sup> van alle verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Urk. Voor nieuwbouw koopwoningen ligt dit aandeel nog hoger, op circa 95%<sup>5</sup>. De percentages bedroegen in 2014 93%, in 2013 100%, in 2012 98%, in 2011 100% en in 2010 100%. Dat duidt op een sterk bovengemiddeld lokaal georiënteerde markt. Dat is ook de trend/tendens die de gemeente herkent, geeft zij aan.
- Vanuit de historische verhuisbewegingen is de verhuisdynamiek met de naastgelegen gemeente Noordoostpolder het grootst, maar alsnog beperkt: ca. 5% van alle verhuisbewegingen hebben een relatie met de naastgelegen gemeente. Op basis van historisch perspectief is dan ook geen grote overloop van Noordoostpolder naar Urk te verwachten bij de ontwikkeling van Schokkerhoek, en vice versa. De gemeente geeft daarbij bovendien aan dat de overloop voornamelijk te maken heeft gehad met het gebrek aan woningen op Urk voor de mensen.

Relevant voor de interpretatie van de cijfers in deze Laddertoets: historische migratie wordt meegenomen in de in deze Laddertoets gehanteerde prognosecijfers. De prognose deelt de vraag in op basis van verhuisvoorkeuren, zonder dat marktversturende ontwikkelingen als tekorten en overschotten in gemeenten een bepalende rol spelen. Dat betekent concreet: tekorten in harde plancapaciteit in omliggende gemeenten – gezien de verhuisdynamiek: m.n. de gemeente Noordoostpolder – kunnen de werkelijke vraag op Urk opstuwen. Het is op dit moment niet helder in hoeverre hiervan sprake is. In het geval er geen tekort is in Noordoostpolder, is er in principe geen reden om aan te nemen dat de ontwikkeling van Schokkerhoek tot een grotere overloop van Noordoostpolder naar Urk zal leiden.

## Tussenconclusie

Primaire marktregio voor lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties is de gemeente Urk. We verwachten dan ook niet dat de toevoeging van ruimte voor dergelijke functies voor reguliere bedrijvigheid op Schokkerhoek een negatief (leegstands)effect heeft op locaties in de omliggende regio.

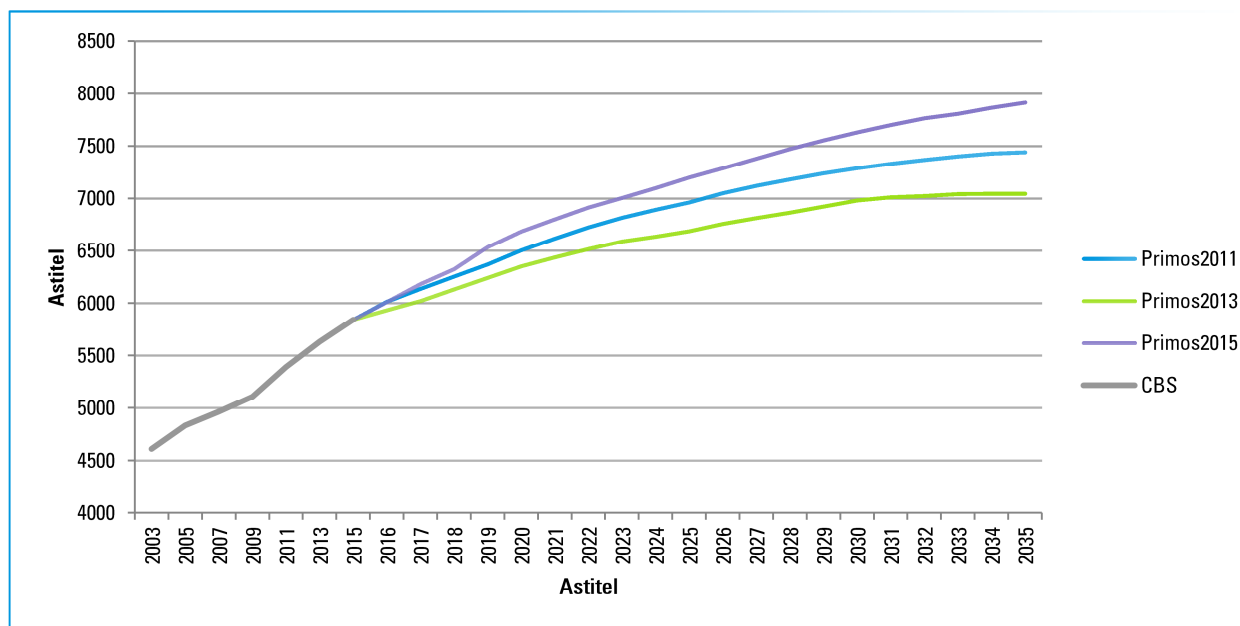
## Actuele regionale behoefte

Om de woningvraag voor de volledige planperiode te ramen, kijken we naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens op Urk. We hanteren daarbij het uitgangspunt: één extra huishouden is één extra woning. Hiertoe zetten we eerst de historische huishoudensontwikkeling in perspectief, zie onderstaand figuur. In de figuur zijn de uitgangspunten van Primos 2011, -2013 en -2015<sup>6</sup> afgezet tegen de historische ontwikkeling.

<sup>4</sup> Op basis van CBS Statline (2016): verhuisde personen binnen en tussen gemeenten (cijfers over periode 2011-2014)

<sup>5</sup> BZK WBI/ NEPROM (2016) - Monitor Nieuwe Woningen (cijfers over periode 2006-2014).

<sup>6</sup> ABF Research



Bron: CBS, 2016; ABF Research, 2016; bewerking Stec Groep, 2016

De gemeente Urk gaat in haar woonvisie uit van een eigen (opgehoogde) bewerking van Primos 2011. Wij vinden het reëel om aan te sluiten op de meest actuele, onbewerkte huishoudensprognose. Niet alleen vraagt de Ladder om uit te gaan van de meest actuele cijfers, maar ook sluiten deze beter aan op de historische ontwikkeling, zie bovenstaande figuur. Primos 2015 lijkt ons daarmee een goede indicator voor de huishoudensgroei op Urk de komende jaren. Wij adviseren blijvend te monitoren hoe de ontwikkeling van het aantal huishoudens op Urk verloopt om zo tijdig bij te kunnen sturen.

Op basis van Primos 2015 ramen we een actuele vraag van 2.046 woningen in de planperiode 2016-2035. Om de actuele behoefte te bepalen moet het aanbod in harde plannen van de woningvraag worden afgetrokken. Deze plannen voorzien in potentie immers in deze woningvraag. De harde plancapaciteit in de gemeente Urk bedraagt 726 woningen<sup>7</sup>. Geconfronteerd met de woningvraag op basis van Primos 2015 blijft er daarmee een behoefte over van 1.320 woningen in de planperiode. We zetten de harde plancapaciteit hieronder uiteen.

Locatie	Aantal	Toelichting
Noorderzand	90	Maximaal 15 grondgebonden Maximaal 75 appartementen
Zeewijk fase IV	63	-
Oranjewijk fase I	122	-
Oranjewijk fase III en IV	401	Zowel grondgebonden als appartementen
Vuurbaak	25	Koop- en huurappartementen
Wilhelminaschool	20	Maximaal 20 grondgebonden
Wijk 5-107	5	-

Bron: Gemeente Urk, februari 2016

Nota bene: de gemeente kan overwegen om harde plancapaciteit elders te schrappen, zodat zij op die manier een grotere behoefte kan onderbouwen. Concreet haalt zij daarbij het plan Noorderzand aan als te schrappen woningbouwplan. Dat plan biedt potentieel ruimte aan 90 woningen, en is als zodanig onderdeel van de eerder genoemde harde plancapaciteit van 726 woningen. Met het schrappen van het

<sup>7</sup> Gemeente Urk (2016) - overzicht plancapaciteit woningbouw Urk, excl. uitwerkingsplicht Schokkerhoek (concept januari 2016).

plan Noorderzand bedraagt de totale harde plancapaciteit in de gemeente Urk 636 woningen. Geconfronteerd met de woningvraag op basis van Primos 2015 blijft er dan een behoefte over van 1.410 woningen.

### Ruimtelijke voorwaarden

Wanneer de gemeente Urk ervoor kiest om de volledige kwantitatieve behoefte te voorzien op Schokkerhoek, is het relevant dat zij kan aantonen dat de ontwikkeling ook kwalitatief in de volledige woonbehoefte voor de komende jaren voorziet. Wij raden aan in het bestemmingsplan te borgen dat de ontwikkeling voorziet in diverse gewenste woonvormen (sociale huur/koop en vrijesector; grondgebonden en appartementen; etc.) en te betogen waarom, vanuit gemeentelijke visie, hiermee de woningmarkt op Urk passend wordt ingevuld in de komende jaren.

### Tussenconclusie

We verwachten dat de gemeente een kwantitatieve woningbehoefte van ca. 1.320 woningen kan onderbouwen op Schokkerhoek. Mits zij juridisch goed borgt dat het plan Noorderzand niet meer in procedure wordt gebracht of kan worden gebracht, kan de gemeente een kwantitatieve woningbehoefte van ca. 1.410 woningen onderbouwen. We merken daarbij op dat, mits de gemeente op Schokkerhoek voorziet in de volledige kwantitatieve behoefte voor de komende jaren, het relevant is dat zij beleidsmatig aantoont dat hiermee ook de kwalitatieve woningbehoefte op Urk voor de komende jaren is afgedekt.

### Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

In de Structuurvisie Urk 2035+ heeft de gemeente een aantal inbreidingslocaties opgenomen, die in beeld zijn voor woningbouwontwikkeling, maar waar nog geen bestemmingsplan voor is vastgesteld. Voor alle locaties geldt dat er nog geen ontwerpen en exacte woningaantallen bekend zijn. Het gaat om onderstaande locaties.

Locatie	Toelichting
Havenfront, havengebied en haventerrein	Ter plaatse van de havenmeesterswoning zijn plannen voor max. 8 appartementen. Opgenomen in Masterplan 'Hart van Urk'.
Klifweg en Nieuwe Klif	Opgenomen in Masterplan 'Hart van Urk'. Betreft sloop en nieuwbouw van een gelijk aantal woningen.
Voormalige schoollocatie Harmpe Visser	Realisatie multifunctioneel kindcentrum, mogelijk woningen op de locatie.
Vlechttuinen	Bij vrijkomen van locatie in de toekomst mogelijk ontwikkeling van zorgwoningen.
Lemsterhoek	Transformatie van bedrijventerrein naar functiegebied met onder andere woonwerk-units. Opgenomen in Masterplan 'Hart van Urk'.
Westgat	Transformatie van bedrijventerrein naar hoogwaardig woonwerkmilieu.
Noorderzand	Aansluitende bouwmogelijkheden uitbreiding Noorderzand. Het aantal te realiseren woningen is afhankelijk van de planinvulling.
Randzone Staartweg en boswonen	Grote kavels met een landelijke uitstraling. Uitvoering is i.v.m. milieucontouren voorlopig nog niet mogelijk.
Gebied ten oosten van Zeewijk en Oranjewijk	Potentieel in beeld na realisatie Schokkerhoek.
De Reede 80	Grondgebonden woningen vastgelegd in een nota van uitgangspunten.

Bron: Gemeente Urk, februari 2016

Daarnaast liggen er in de gemeente locaties die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw in de toekomst. Het betreffen niet allemaal locaties waar woningbouw direct mogelijk is, maar waar dit potentieel ter

sprake kan komen. Er is hierover nog geen besluitvorming geweest over wenselijkheid en haalbaarheid. Hieronder geven we een overzicht van de belangrijkste locaties.

Locatie	Toelichting
De Skuil	Nu een kerk en tijdelijke school. Is aan de orde wanneer deze invulling op termijn verdwijnt.
Rabo-kantoor Klifweg 12	Is aan de orde wanneer deze invulling op termijn verdwijnt.
De Morgenster	Betreft een locatie waar nu al appartementen en kamers verhuurd worden. Bij herontwikkeling zou zelfde woningtypologie aangeboden worden. Het is nog onbekend of dit een (significante) toename van het aantal wooneenheden betekent.
Zalencentrum Irene, Wijk 8-85	Is aan de orde wanneer deze invulling op termijn verdwijnt.
Rode Kruisgebouw, Wijk 8-2	Is aan de orde wanneer deze invulling op termijn verdwijnt.
Petrakerk, Wijk 8-41	Is aan de orde wanneer deze invulling op termijn verdwijnt.
Brandweerkazerne, De Noord 11	Er wordt momenteel onderzocht of er een alternatieve locatie voor de brandweer mogelijk is.
Garage Bakker, Het Rif 1	Is aan de orde wanneer deze invulling op termijn verdwijnt.
Politiebureau, Het Rif 2	Is aan de orde wanneer deze invulling op termijn verdwijnt.
Werf Hoekman, Klifkade 15	Is aan de orde wanneer deze invulling op termijn verdwijnt.
Garageboxen, Rotholm 85-89	Is aan de orde wanneer deze invulling op termijn verdwijnt.

Bron: Gemeente Urk, februari 2016

Relevant is daarbij om ervan bewust te zijn dat, mits de gemeente Urk ervoor kiest om de volledige kwantitatieve behoefte (1.320 à 1.410 woningen) te voorzien op Schokkerhoek, er de komende jaren kwantitatief op basis van de huidige prognoses geen ruimte overblijft om met een bestemmingswijziging op inbreidingslocaties in woningen te voorzien. Het is in dat geval relevant dat de gemeente beleidsmatig kan toelichten dat de benoemde inbreidingslocaties voor woningbouw uit de Structuurvisie Urk 2035+ nu én in de toekomst niet direct meer gewenst zijn om te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Of zij dat passend vindt, is een gemeentelijke afweging en motiveerplicht.

#### Tussenconclusie

In de gemeente zijn er meerdere inbreidingslocaties die potentieel geschikt zijn als woningbouwlocatie, waarvan een aantal bovendien als zodanig benoemd zijn in de Structuurvisie Urk 2035+ en het masterplan 'Hart van Urk'. Wanneer u besluit om de volledige kwantitatieve behoefte te voorzien op Schokkerhoek, zet u de markt wat betreft de Ladder op slot. We adviseren u in dat geval een gemeentelijke visie te ontwikkelen op een andere bestemming voor inbreidingslocaties en leegkomende plekken op Urk, en vanuit een gemeentelijk perspectief aan te duiden waarom gewenst is voor Urk als kern en past bij de lokale woningmarkt.

#### Afstemming provincie/regio

Er is geen regionale afstemming over woningbouwplannen in de regio. Daarbij valt ook op dat Urk een op zichzelf staande woningmarkt heeft, zoals we eerder al toelichtten. Uit een eerste check blijkt overigens dat de gemeente Noordoostpolder een overaanbod aan harde plancapaciteit heeft. Het kan in het kader van een goede afweging relevant zijn om de ontwikkeling dan ook in regionaal perspectief af te stemmen met buurgemeente en provincie.

#### Passend binnen gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Urk 2035+ gaat de gemeente uit van ontwikkeling van een grootschalige woningbouwontwikkeling op Schokkerhoek. Schokkerhoek is voor de gemeente dé locatie voor ruimtelijke uitbreiding van Urk. De ontwikkeling van woningbouw past in deze ambitie.

## CONCLUSIE

In de marktregio bestaat een actuele behoefte van 1.410 woningen, onder voorwaarde dat er een divers kwalitatief milieu geborgd wordt en harde plancapaciteit voor het plan Noorderzand op Urk wordt weggenomen. In de Structuurvisie Urk 2035+ en masterplan 'Hart van Urk' zijn een aantal inbreidingsplekken benoemd, die potentieel in een klein deel van de behoefte kunnen voorzien. Het is relevant voor de gemeente om, wanneer zij de volledige kwantitatieve behoefte op Schokkerhoek wilt realiseren, een nieuwe visie te formuleren op deze locaties. De ontwikkeling van woningbouw op Schokkerhoek past in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid.

CONCEPT

# B. Lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties

## Definitie

Onder lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties verstaan we functies die niet vallen onder de provinciale vraagindicatie (275 ha t/m 2030) naar bedrijfsruimte in de provinciale RO Visie Werklocaties vallen. Het betreft functies als, maar wellicht niet uitsluitend:

- Bedrijven in milieucategorie 1-2;
- Woonwerk-units; en
- ABC-verkooppunten.

Het betreffen functies die vanwege hun aard en omvang passen in een 'gemengde zone' op Schokkerhoek. Lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties zijn vaak kleiner van omvang en niet hindergevend voor de omgeving. De provincie geeft dit ook impliciet aan in haar provinciale RO Visie Werklocaties, waar gesteld wordt dat dergelijke functies niet per definitie op bedrijventerreinen geplaatst zouden moeten worden, maar regelmatig ook goed passen in tussengebieden.

## Verzorgingsgebied

Uitgangspunt voor de Ladder-toets is dat de primaire marktregio voor lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties de gemeente Urk omvat. We illustreren dat op basis van twee constatering:

- We zien landelijk dat de vraag naar lichte bedrijfsfuncties – hier vallen ook ABC-verkooppunten onder – voor ca. 90% afkomstig is van bedrijven die reeds in de gemeente zijn gevestigd of als spin-off afkomstig zijn van een bestaand bedrijf in de gemeente. Dit blijkt onder meer uit statistieken van het Planbureau voor de Leefomgeving en het CBS. Bovendien komt uit diverse recente en minder-recente onderzoeken van onder andere CBS, PBL en de PWE naar voren dat slechts 5% van alle reguliere bedrijven bij verplaatsing de bereidheid heeft om over de gemeentegrenzen te verhuizen.
- In het bijzonder geldt dit ook voor woon-werkkavels. Vanwege de beschikbaarheid van een woning op het kavel – voor dergelijke vestigers de wezenlijke 'asset' ten opzichte van reguliere grond op een werklocatie – volgt deze markt feitelijk de woningmarkt. Het gaat hier om werk in huis, werk aan huis of werk bij huis. We constateren dat de Urker woningmarkt sterk lokaal georiënteerd is. Ca. 80% van alle verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Urk, en voor nieuwbouwkoopwoningen blijkt dat ca. 95% van de kopers van binnen de gemeente Urk afkomstig is. Dit blijkt onder meer uit cijfers van CBS, het Ministerie van BZK en WBI/NEPROM.

## Tussenconclusie

Primaire marktregio voor lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties is de gemeente Urk. We verwachten dan ook niet dat de toevoeging van ruimte voor dergelijke functies voor reguliere bedrijvigheid op Schokkerhoek een negatief (leegstands)effect heeft op locaties in de omliggende regio.

## Actuele regionale behoefte

We ramen de totale actuele regionale behoefte op hoofdlijnen als een optelsom van meerdere functies, die vallen onder het koepelbegrip 'lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties'. Onze bevindingen per functie zetten we in onderstaande tabel uiteen. We volgen hier de wijze van behoefteberekening die de Ladder voorschrijft: de geraamde vraag minus het beschikbare aanbod in harde planologische plannen.

Er bestaat geen provinciale raming voor 'lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties. Deze functies vallen buiten de scope van de indicatieve vraagraming in de provinciale RO Visie Werklocaties, waarin enkel een vraagindicatie is opgenomen voor reguliere bedrijfsruimte in milieucategorie 3 en hoger.

Functie	Vraag-aanbodtaxatie
<p>Bedrijven in milieucat. 1-2</p>	<p>Bedrijven in milieucategorie 1-2 vestigen doorgaans niet op formele werklocaties, zoals bedrijventerreinen, maar in zones waar sprake is van een zekere en ruimtelijk herkenbare menging met andere functies. Deze categorie valt buiten de scope van de indicatieve vraagraming van de provincie Flevoland, die betrekking heeft op bedrijven in milieucategorie 3 en hoger.</p> <p>We constateren op basis van lokale werkgelegenheids- en vestigingscijfers dat zuiver kwantitatief ca. 25% van de bedrijvigheid op Urk onder de categorie bedrijven in de milieucat. 1-2 valt én geschikt is voor functiemenging<sup>8</sup>. Bedrijven in een lichtere milieucategorie betrekken doorgaans kleinere units en kavels dan bedrijven in een hogere milieucategorie, die onder andere meer hinder-, manoeuvreer- en productieruimte nodig hebben. We gaan er voor deze Laddertoets vanuit dan ook vanuit dat in de toekomst 10-15% van de totale bedrijfsruimte vraag voor milieucategorie 3 en hoger in de categorieën 1-2 valt.</p> <p>Op basis van de indicatieve provinciale vraagraming voor bedrijfsruimte ramen we, op basis van het aandeel in de historische uitgifte van de gemeente Urk, het aandeel werkzame personen op bedrijventerreinen en het aantal vestigingen<sup>9</sup>, een bedrijfsruimte vraag van ca. 22 hectare ruimte vraag tot en met 2030 voor bedrijven in milieucategorie 3 en hoger, inclusief 'natte' bedrijfsruimte. Dat betekent dat de bedrijfsruimte vraag voor bedrijven in milieucat. 1-2 in de periode tot en met 2030 ca. 2 à 3 hectare zal beslaan. We verwachten niet dat de vraag tot en met 2035 – een twintigjaarstermijn – aanzienlijk hoger zal uitvallen. De uitbreidingsvraag zal naar onze verwachting vooral toenemen tot en met 2025/2030 en daarna afvlakken/krimpen, zoals ook elders in het Nederland het geval is.</p> <p>Op dit moment wordt er in de gemeente Urk in ruimte voorzien voor bedrijven op bedrijventerrein Zwolsche Hoek. Hier is momenteel nog ca. 6,8 hectare bedrijfsgrond uitgeefbaar. Conform het bestemmingsplan kunnen op dit bedrijventerrein ook bedrijven in milieucategorie 1-2 vestigen. Bovendien is er in het bestemmingsplan geen minimale omvang opgenomen, waardoor ook in kleinschalige ruimte kan worden voorzien. We verwachten echter dat, conform de provinciale vraagraming, deel van bedrijventerrein Zwolsche Hoek ook grotendeels zal gaan voorzien in het deel van de overige niet-natte bedrijfsruimte vraag. We hebben deze eerder geraamd op ca. 4 à 5 hectare. We schatten in dat er daarmee een beperkte behoefte over zal blijven voor bedrijven in milieucategorie 1-2: maximaal 2 hectare.</p> <p>We verwachten dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor maximaal 2 hectare ruimte voor bedrijfsruimte in milieucategorie 1-2 op Schokkerhoek, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio.</p>

<sup>8</sup> Vestigingenregister Flevoland, 2016; Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009) – 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging'

<sup>9</sup> IBIS, 2014; Vestigingenregister Flevoland, 2016



**Woonwerk-units**

Er zijn een aantal ontwikkelingen op de arbeidsmarkt die wijzen op een groeiende behoefte aan woonwerk-units. De behoefte aan dergelijke units komt voornamelijk voort uit de groei van het aantal eenmanszaken en ZZP'ers – partijen die in huis, aan huis of bij huis hun professie uitoefenen. Dat is een groeiend deel van de markt. Op Urk is het aantal ZZP'ers in de periode 2009-2015 met ca. 22,7% toegenomen; in Flevoland als geheel bedroeg deze stijging zelfs ca. 27,1%<sup>10</sup>. Naast de structurele trend waarbij werknemers meer flexibel en zelfstandig willen werken en de groeiende interesse in het ondernemerschap is, is dit deels ook het gevolg van een conjuncturele ontwikkeling: veel wegbezuinigde werknemers zijn noodgedwongen als ZZP'er verder gegaan. Werkzaamheden van eenmanszaken en ZZP'ers worden vaak, zeker in het beginstadium van het bedrijf, aan huis verricht. Een deel van de doelgroep zoekt daarbij naar werkruimte en/of opslag bij huis.

De markt voor woonwerk-units betreft een grotendeels ondoorzichtige markt. Niettemin merkt de gemeente Urk regelmatig vraag naar dergelijke functies in de gemeente, terwijl zij op dit moment geen ruimte meer kan aanbieden en er elders in de gemeente geen planologische mogelijkheden zijn om naast bedrijfsunits > 5.000 m<sup>2</sup> een woning te realiseren. Planologisch zijn er in de gemeente Urk enkel op Foksdiep op bedrijventerrein Zwolsche Hoek mogelijkheden voor woonwerk-units, maar deze ruimte is reeds vergeven. Woonwerk-units worden op andere locaties uitgesloten. Gezien de toenemende vraag naar bedrijfsruimte op Urk, de relatief sterke bevolkingsgroei en de maatschappelijke trends, en daarbovenop de door de gemeente bemerkte vraag, ligt het in de lijn der verwachtingen dat er de komende jaren een toenemende actuele behoefte bestaat naar woonwerk-units op Urk. Vanuit onze bureau-expertise en eerdere(Ladder-) trajecten – onder andere in Roosendaal en Beesel – schatten we in dat ca. 1 à 2% van de woningbehoefte een behoefte met werkruimte bedraagt.

We verwachten dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor maximaal 20 à 30 woonwerk-units op Schokkerhoek, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio. Het gaat in ieder geval om woonwerkunits met bedrijfsunits < 5.000 m<sup>2</sup>. Om ervoor te zorgen dat het aanbod niet dermate uniek is dat de marktregio groter wordt dan de gemeente Urk, is het gewenst om de juiste productmarktcombinaties voor woonwerk-units op de markt te brengen. Het gaat om units waarbij en woning wordt betrokken met een bedrijfsruimte van minimaal 50 m<sup>2</sup> en een maximum van 500 m<sup>2</sup>. Kleinere bedrijfsruimte kan doorgaans op een andere manier gefaciliteerd worden, grotere bedrijfsruimte past niet zozeer in overgangsgebied, maar eerder solitair op een formeel bedrijventerrein.

<sup>10</sup> Provincie Flevoland – Tabellenboek Economie en Arbeidsmarkt 2014-2015

<b>ABC-verkooppunten</b>	<p>De vraag naar ABC-verkooppunten bedraagt is zuiver kwantitatief gezien zeer beperkt, schatten we in op basis van prognoses en ramingen naar detailhandelsvestigingen op bedrijventerreinen in het gehele land. De branche is in het algemeen sterk verzadigd en de vraag zal zich naar onze verwachting zeer incidenteel voordoen. Bovendien is er op Urk planologisch nog ruimte voor dergelijke voorzieningen op het bedrijventerrein Zwolsche Hoek van ca. 5.800 m<sup>2</sup>. We verwachten dan ook dat de vraag naar een ABC-verkooppunt enkel goed onderbouwd kan worden aan de hand van concrete verzoeken die binnenkomen en niet elders gefaciliteerd kunnen worden óf uitplaatsing van bestaande bedrijven op een andere locatie, mits daar een goede beleidsmatige onderbouwing voor wordt gegeven.</p> <p>Op dit moment staan in de gemeente Urk twee vragen open van bedrijven voor in totaal 20.000 m<sup>2</sup>. Gezien de omvang van deze individuele aanvragen kunnen deze niet gefaciliteerd worden op Zwolsche Hoek. Schokkerhoek is hiervoor wel een passende locatie, geeft de gemeente aan. We verwachten dat het faciliteren van deze aanvragen op Schokkerhoek geen negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio, mits dit een toevoeging is op de bestaande voorraad (dus: verplaatsing/groei van een bestaand bedrijf). Het is belangrijk daar een degelijke beleidsmatige onderbouwing op te leveren, waarin wordt ingegaan op mogelijke plekken in omliggende gemeenten en de effecten van de ontwikkeling op leegstand. Voor een deugdelijke onderbouwing op casusniveau is het verstandig om de vraag daarnaast te borgen in een intentie- of reserveringsovereenkomst.</p>
--------------------------	--

### Ruimtelijke voorwaarden

We constateerden al dat alle genoemde functies in potentie passen in de 'gemengde zone' op Schokkerhoek. We raden aan een maximum op te nemen voor het aantal units dat er gerealiseerd kan worden, om zoveel mogelijk potentieel negatieve (leegstands)effecten te voorkomen. Het gaat dan om een maximum van 30 woonwerkunits en een maximale kavelgrootte voor bedrijven in milieucategorie 1-2 van 2.500 m<sup>2</sup>.

### Tussenconclusie

We verwachten dat een gemiddeld kavel voor een woonwerkunit ca. 600 à 1.000 m<sup>2</sup> omvat, op basis van één van onze eerder studies naar productmarktcombinaties in deze branche. Een maximum van 30 woonwerkunits omvat daarmee maximaal ca. 2 à 3 hectare. Inclusief de maximum die we rekenen voor mogelijke uitbreidingsvraag op deze locatie voor bedrijven in milieucategorie 1-2, ramen we een naar onze inschatting te onderbouwen behoefte van ca. 4 à 5 hectare voor 'lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties' op Schokkerhoek. We adviseren pas uit te gaan van enige behoefte aan een ABC-verkooppunt, wanneer het liggende verzoek concreet wordt gedekt door in ieder geval een intentie- of reserveringsovereenkomst.

### Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

Op dit moment zijn er in bestaand stedelijk gebied op Urk geen mogelijkheden om in de vraag naar lichte bedrijfs- en woonwerkunits te voorzien. In de Structuurvisie Urk 2035+ heeft de gemeente reeds potentiële toekomstige inbreidingslocaties benoemd, maar hierbij de afweging gemaakt dat deze enkel geschikt zijn om te transformeren naar woningbouw, aangezien het locaties in of nabij woongebieden betreffen.

We constateren daarnaast op basis van eigen analyse dat de leegstand in bedrijfsruimte op Urk op dit moment onder, of in ieder geval niet boven frictieniveau (= ca. 5 %) ligt<sup>11</sup>. Frictieleegstand is aanvaardbaar en van belang voor het borgen van een gezonde verhuis- en investeringsdynamiek in de regio/gemeente.

### Tussenconclusie

We concluderen dat er geen mogelijkheden zijn om de actuele behoefte naar lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties te faciliteren in bestaand stedelijk gebied.

<sup>11</sup> Op basis van fundainbusiness.nl d.d. mei 2016

### Afstemming provincie/regio

Beleid over lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties formuleert de provincie in haar RO Visie Werklocaties. Beleidsmatig is de provincie akkoord met een toename in aanbod voor dergelijke functies, mits dit ook in waarde iets toevoegt aan de bestaande voorraad – dat wil zeggen: ruimte biedt die kwalitatief niet elders wordt geboden – en het geen ongewenste leegstand veroorzaakt. In deze Laddertoets concluderen we dat dit het geval is.

### Passend binnen gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Urk 2035+ gaat de gemeente uit van ontwikkeling van een woon- en voorzieningencuster met eventuele bedrijfsfuncties op Schokkerhoek. Schokkerhoek is het enige gebied dat voor dergelijke ontwikkelingen is aangewezen en is voor de gemeente dé locatie voor ruimtelijke uitbreiding van Urk. De ontwikkeling van lichte bedrijfs- en woonwerkunits past in deze ambitie.

### CONCLUSIE

In de marktregio bestaat naar onze inschatting een actuele behoefte van 4 à 5 hectare voor de ontwikkeling van lichte bedrijfs- en woonwerkunits in de planperiode van Schokkerhoek. Daarbij gaan we uit van maximaal 30 woonwerk-units met een maximale kavelomvang van 1.000 m<sup>2</sup> én ruimte voor bedrijven in milieucategorie 1-2. We constateren dat in deze behoefte niet redelijkerwijs kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien past de ontwikkeling van lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties op Schokkerhoek in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid.

# C. (Kleinschalige) indoor recreatie

## Definitie

Onder 'kleinschalige indoor recreatie' verstaan we een brede mix van potentiële functies. Het betreft functies als, maar niet uitsluitend:

- Bowlingcentrum
- Filmhuis
- Fitnesscentrum
- Museum
- Poolcentrum
- Sauna en wellness
- Speelhal

Het betreffen functies die vanwege hun aard en omvang passen in een 'gemengde zone' op Schokkerhoek. Indoor recreatie is, mits kleinschalig, doorgaans niet hindergevend voor de omgeving.

## Verzorgingsgebied

Bij 'kleinschalige indoor recreatie' is het verzorgingsgebied voornamelijk afhankelijk van (a) de aard van de functie en (b) de relatieve omvang van de functie. In andere woorden: wanneer de functie niet zéér uniek is of van een bijzonder omvang zal het verzorgingsgebied relatief klein zijn. Uitgangspunt voor de Laddertoets is dat indoor recreatiefuncties op Schokkerhoek kleinschalig zijn – dit dient planologisch geborgd te worden, daar komen we later op terug – en niet dermate uniek zijn dat zij een bovengemiddeld groot verzorgingsgebied bedienen. Functies die we hiermee bijvoorbeeld uitsluiten zijn een 'indoor skydive' en een wellnessvoorziening als 'Thermen Bussloo'.

Een studie van de Rabobank laat zien dat de eigen gemeente een belangrijke 'leverancier' van consumenten is voor de lokale vrijetijdsindustrie. Een studie van de Rabobank<sup>12</sup> toont aan dat landelijk gezien 56% van de inkomsten van recreatievoorzieningen, grootschalig en kleinschalig totaal, uit de eigen gemeente afkomstig is. Bovendien blijkt voor meerdere functies dat de Voor 'kleinschalige indoor recreatie' gaan we ervan uit dat het aandeel inkomsten vanuit de eigen gemeente aanzienlijke hoger ligt dan voor alle recreatievoorzieningen bij elkaar. Immers, het is reëel te verwachten dat grootschalige recreatievoorzieningen met sterk bovenregionale aantrekkingskracht dit cijfer negatief vertekenen. We schatten in dat voor 'kleinschalige indoor recreatie' op Schokkerhoek ca. 80% à 90% van de inkomsten uit de eigen gemeente afkomstig is.

## Tussenconclusie

We gaan ervan uit dat de primaire marktregio voor 'kleinschalige indoor recreatie' de gemeente Urk beslaat. Om tot een goede, complete ruimtelijke afweging te komen, nemen we echter ook de aangrenzende gemeente Noordoostpolder in beschouwing.

## Actuele regionale behoefte

We ramen de totale actuele regionale behoefte op hoofdlijnen als een optelsom van meerdere samenhangende functies onder het koepelbegrip 'kleinschalige indoor recreatie'. Onze bevindingen op de verschillende functies zetten we in onderstaande tabel uiteen.

<sup>12</sup> De Groot, A. & Van der Velden, W. (2012) – 'Lokale markt belangrijk voor vrijetijdsindustrie'

In het algemeen constateren we op voorhand dat de sector 'recreatie' landelijk optimaal lijkt te profiteren van de aantrekkende economie. In vrijwel alle branches is sprake van groei, onder meer door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkende zakelijke vraag en meer toerisme. De groeiverwachting voor 2016 is in de sector, ten opzichte van 2015, ca. 3%<sup>13</sup>. De sector is dynamisch: consumententrends veranderen snel en de levensduur van attracties worden steeds korter. Dat biedt doorlopend kansen voor de ontplooiing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven door nieuwe initiatiefnemers of door parallellisatie in andere branches – denk bijvoorbeeld aan retailers die beleving in hun concepten doorvoeren om de gast te blijven trekken.

Functie	Vraag-aanbodindicatie
Bowlingcentrum	<p>Flevoland telt gemiddeld 11,1 bowlingbanen (niet –centra) per 100.000 inwoners<sup>14</sup>. Dat is in Nederland licht bovengemiddeld. We gaan er in deze Laddertoets vanuit dat dit een gezonde marktsituatie betreft. In 2035 wonen er op Urk 25.608 inwoners, conform de prognose<sup>15</sup>. Dat betekent dat er zuiver kwantitatief gezien een marktverzoek is aan een kleine drie banen. Dat komt overeen met een klein bowlingcentrum met eventueel lichte, ondergeschikte horeca.</p> <p>Uit ander onderzoek blijkt dat het economisch draagvlak van een bowlingcentrum met 6 banen 20.000 à 25.000 inwoners is. Daarmee bestaat een actuele behoefte aan één bowlingcentrum op Urk.</p> <p>Op Urk is op dit moment geen bowlingcentrum gevestigd. De dichtstbijzijnde bowlingcentra zijn gesitueerd in Espel en Emmeloord, beiden in de gemeente Noordoostpolder. In totaal beschikken zij over 8 banen. Gezien het aantal inwoners in Noordoostpolder en de autonome groei in deze gemeente, verwachten we dat er geen overaanbod ontstaat, wanneer een kleinschalig centrum wordt gerealiseerd op Schokkerhoek. Op basis van bovenstaande methode is er een verzoek aan max. 12 banen, en een behoefte aan één centrum van max. 4 banen.</p> <p>Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor één kleinschalig bowlingcentrum, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio.</p>
Filmhuis	<p>Nederland telt in totaal ca. 6,1 bioscoopdoeken per 100.000 inwoners<sup>16</sup>. We gaan er in deze Laddertoets vanuit dat dit een gezonde marktsituatie betreft. Dat betekent dat er op Urk zuiver kwantitatief gezien een marktverzoek is aan een kleine twee bioscoopdoeken. Dat komt overeen met een klein filmhuis met eventueel lichte, ondergeschikte horeca.</p> <p>Op Urk is op dit moment geen bioscoop of filmhuis gevestigd. De dichtstbijzijnde bioscoop is gesitueerd in Emmeloord, in de gemeente Noordoostpolder. Deze bioscoop beschikt over drie zalen / doeken. Gezien het aantal inwoners in Noordoostpolder en de autonome groei van de gemeente, verwachten we dat er geen overaanbod ontstaat, wanneer een kleinschalig filmhuis wordt gerealiseerd op Schokkerhoek.</p> <p>Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor één kleinschalig bowlingcentrum, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio.</p>

<sup>13</sup> Rabobank Cijfers & Trends (2016)

<sup>14</sup> Van Spronsen & Partners (2013)

<sup>15</sup> Primos (2015)

<sup>16</sup> NVB, 2014; CBS, 2016

<p>Fitnesscentrum</p>	<p>Nederland telt gemiddeld 9,9 fitnesscentra per 100.000 inwoners<sup>17</sup>. We gaan ervan uit dat dit een duurzame marktsituatie betekent. Dat betekent dat er zuiver kwantitatief gezien op Urk een marktvraag is aan ca. 3 fitnesscentra.</p> <p>Op Urk zijn momenteel al drie fitnesscentra gevestigd: 'Keep fit', 'Shapers' en 'Challenger'. Zo gezien lijkt er voor reguliere fitnesscentra geen actuele marktbehoefte te zijn. We zien echter ook steeds meer niche-concepten opkomen in de fitnessmarkt. Denk bijvoorbeeld aan fysiofitness en cross-fit, een hype die uit de Verenigde Staten is opgekomen en steeds meer voet aan de grond krijgt in Nederland. Dergelijke locaties zijn nog niet op Urk gevestigd. We verwachten dan ook dat er een onvoorziene behoefte op Urk bestaat.</p> <p>Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor één kleinschalig fitnesscentrum, eventueel in niche-concepten, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio.</p>
<p>Museum</p>	<p>Een museum vinden we als functie passen op Schokkerhoek, maar een kwantitatieve indicatie van een behoefte kunnen we hier niet voor berekenen. Het ene museum is immers het andere niet, benchmarks of andere indicatieve ramingsmethoden zijn dan ook niet opportuun in deze casus. De behoefte aan een museum is vooral afhankelijk van het te realiseren concept.</p> <p>We vinden het verstandig om niet uit te gaan van de vestiging van één of meerdere musea – dat is afhankelijk van initiatieven die zich aandienen – en adviseren er dan ook op te rekenen dat zich geen museum vestigt.</p>
<p>Sauna en wellness</p>	<p>Op dit moment bezoekt ca. 15% van de mensen in Nederland jaarlijks een sauna- en wellnessvoorziening<sup>18</sup>. We gaan er in deze Laddertoets vanuit dat dit aantal in de toekomst niet significant wijzigt. Afgaande op dit uitgangspunt, bezoeken op Urk er in 2035 ca. 3.850 mensen jaarlijks een dergelijke voorziening. De markt voor sauna en wellness groeit nog licht – ca. 1% per jaar = maar door een behoorlijke toename van het aanbod neemt de verzadiging van de markt ook toe.</p> <p>Gemiddeld is er in Nederland 0,84 'sauna- en wellnessvoorziening' van gemiddelde grootte per 100.000 inwoners. We gaan er in deze Laddertoets vanuit dat dit een gezonde marktsituatie betekent. De dekking voor een op zichzelf staand gemiddeld complex – en daarmee de vraag – is daarmee beperkt op Urk. Voor een kleinschalige voorziening, daarentegen, verwachten we dat er een kleine vraag bestaat. Het gaat dan om een voorziening met maximaal twee cabines en eventueel kleinschalige ondergeschikte horeca.</p> <p>Op Urk is op dit moment geen sauna- en wellnessvoorziening gevestigd. Ook in de naastgelegen gemeente Noordoostpolder is op dit moment geen dergelijke voorziening aanwezig. Aan de kleine vraag wordt op dit moment dan ook niet voldaan op Urk of, uit noodzaak, in de nabijheid van Urk. Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor één kleinschalige sauna- en wellnessvoorziening, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio.</p>

<sup>17</sup> Van Spronsen & Partners (2013)

<sup>18</sup> Rabobank Cijfers & Trends (2015)

Speelhal	<p>Flevoland telt gemiddeld 5,7 speelhallen per 100.000 kinderen. Dat is landelijk licht boven gemiddeld. We gaan er in deze Laddertoets vanuit dat dit een gezonde marktsituatie betreft. Op Urk wonen in 2035 naar schatting 5.000 à 10.000 inwoners in de doelgroep van een speelhal (kinderen t/m 12 jr.)<sup>19</sup>. De dekking voor een op zichzelf staande speelhal – en daarmee de vraag – is daarmee beperkt op Urk. Voor een kleinschalige voorziening, daarentegen, verwachten we dat er een kleine vraag bestaat.</p> <p>Op Urk is op dit moment geen speelhal gevestigd. Ook in de naastgelegen gemeente Noordoostpolder is op dit moment geen dergelijke voorziening aanwezig. Aan de kleine vraag wordt op dit moment dan ook niet voldaan op Urk of in de nabijheid van Urk. Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor één kleinschalige speelhal, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio.</p>
----------	--

### Ruimtelijke voorwaarden

We constateerden al dat alle genoemde functies in potentie passen in de ‘gemengde zone’ op Schokkerhoek. Voor een goede ruimtelijke- en Ladderinpassing is het daarvoor van belang om de kleinschaligheid van de functies planologisch te borgen. We adviseren daarom ook een maximale kavelgrootte – dus pand, buiten- en parkeerruimte – van ca. 2.500 m<sup>2</sup> op te nemen in het bestemmingsplan en een minimum van 500 m<sup>2</sup>. Bovendien gaan we ervan uit dat er van iedere leisure-functie maximaal één in het gebied kan worden gerealiseerd.

### Tussenconclusie

We concluderen dat er voor ‘kleinschalige indoor recreatie’ in de basis ruimte bestaat, mits kleinschaligheid planologisch wordt geborgd en er niet expliciet wordt ingezet op unieke, bovenregionaal georiënteerde functies.

Op dit moment is er op Urk nergens een vrije locatie met een bestemming voor kleinschalige (indoor) recreatie. Naast dat een dergelijke functie ruimtelijk gezien goed past in de gemengde zone tussen bedrijventerrein ‘Zwolsche Hoek’ en het woongebied op Schokkerhoek, is zij daar planologisch ook de enige geschikte locatie voor. We verwachten dat op Schokkerhoek maximaal 1 à 1,5 hectare goed te onderbouwen is voor ‘kleinschalige indoor recreatievoorzieningen’.

### Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

Op dit moment zijn er in bestaand stedelijk gebied op Urk geen mogelijkheden om in de vraag naar lichte bedrijfs- en woonwerkunits te voorzien. In de Structuurvisie Urk 2035+ heeft de gemeente reeds potentiële toekomstige inbreidingslocaties benoemd, maar hierbij de afweging gemaakt dat deze enkel geschikt zijn om te transformeren naar woningbouw, aangezien het locaties in of nabij woongebieden betreffen.

### Tussenconclusie

We concluderen dat er geen mogelijkheden zijn om de actuele behoefte naar lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties te faciliteren in bestaand stedelijk gebied. Weliswaar komen er in de toekomst potentieel inbreidingslocaties op de markt, maar de gemeente heeft hiervan afgewogen dat deze worden benoemd als potentiële locatie voor woningbouw.

### Afstemming provincie/regio

Beleid over recreatieve functies formuleert de provincie in haar RO Visie Werklocaties. De provincie gaat akkoord met indoor recreatievoorzieningen op ‘tussengebieden’, zoals op Schokkerhoek, omdat het de kans biedt om de (be)leefbaarheid van Flevoland te vergroten. Zij vindt het van belang dat gemeenten weloverwogen inspelen op kansrijke nieuwe ontwikkelingen. Dergelijke ontwikkelingen moeten wel “echt kwaliteit toevoegen en worden afgewogen langs de Ladder voor duurzame verstedelijking”.

<sup>19</sup> Primos (2015)

### Passend binnen gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Urk 2035+ gaat de gemeente uit van ontwikkeling van een woon- en voorzieningencluster met eventuele bedrijfsfuncties op Schokkerhoek. Schokkerhoek is het enige gebied dat voor dergelijke ontwikkelingen is aangewezen en is voor de gemeente dé locatie voor ruimtelijke uitbreiding van Urk. De ontwikkeling van lichte bedrijfs- en woonwerkunits past in deze ambitie.

#### CONCLUSIE

U kunt op Schokkerhoek in onze ogen ca. 1 à 1,5 hectare onderbouwen voor 'kleinschalige (indoor) recreatievoorzieningen', mits u een maximale kavelgrootte opneemt van ca. 2.500 m<sup>2</sup>. We gaan er daarbij vanuit dat er van iedere leisure-functie maximaal één in het gebied kan worden gerealiseerd. We constateren dat in deze behoefte niet redelijkerwijs kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien past de ontwikkeling van lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties op Schokkerhoek in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid.

CONCEPT



# D. Maatschappelijk

## Definitie

Onder 'maatschappelijk' verstaan we een brede mix van potentiële functies. Het betreft functies als, maar zeker niet uitsluitend:

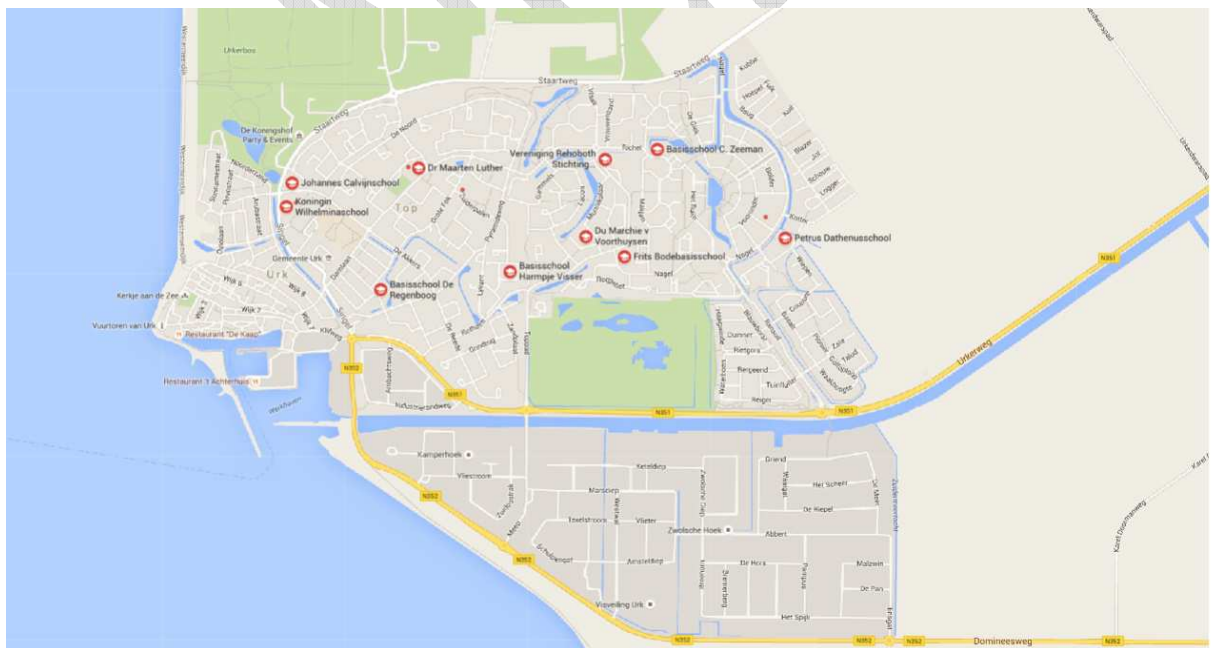
- Basisschool
- Kerk
- Wijkgebouw / -centrum

Het betreffen functies die vanwege hun aard en omvang passen in een 'gemengde zone' op Schokkerhoek. Indoor recreatie is, mits kleinschalig, doorgaans niet hindergevend voor de omgeving.

## Verzorgingsgebied

Uitgangspunt voor de Ladder-toets is dat de primaire marktregio voor maatschappelijke functies de gemeente Urk omvat, waarbij het zwaartepunt ligt in het woongebied Schokkerhoek en de inherente groei van deze wijk in dit plan. We illustreren dat aan de hand van het indicatieve verzorgingsgebied van een basisschool, kerk en wijkcentrum.

- Basisscholen hebben doorgaans een zeer lokaal, wijkverzorgend verzorgingsgebied, tenzij zich richten op een uitzonderlijke doelgroep. Denk hierbij bijvoorbeeld aan (1) scholen die een specifieke doelgroep faciliteren, zoals zeer moeilijk opvoedbare kinderen of visueel gehandicapte kinderen, (2) scholen die zich richten op een religieuze (minderheids)groepering binnen de regio, zoals islamitische basisscholen, en (3) voortgezet onderwijs, dat doorgaans regioverzorgend is. Dat basisonderwijs ook op Urk doorgaans een zeer lokaal, wijkverzorgend verzorgingsgebied heeft, blijkt bovendien uit de vestigingsdichtheid van basisscholen op Urk, zie onderstaande figuur<sup>20</sup>.



- Een kerk heeft doorgaans een lokaal verzorgingsgebied, gericht op een geloofsgemeenschap in één bevolkingskern. Omdat kerken niet zozeer een wijk 'verzorgen', maar één geloofsgemeenschap, zijn zij vaak geënt op één bevolkingskern.

<sup>20</sup> Bron: Google

- Een wijkgebouw / -centrum is inherent wijkverzorgend, ongeacht de incidentele bezoeker(s) van elders in de woonkern. Een wijkgebouw / -centrum is een multifunctioneel gebouw, waarin verschillende 'community'-activiteiten gebezigd kunnen worden.

### Tussenconclusie

We gaan ervan uit dat de primaire marktregio voor 'kleinschalige indoor recreatie' de gemeente Urk beslaat, met een zwaartepunt in het woongebied Schokkerhoek. We vinden het niet reëel om te verwachten dat de toevoeging van lokaal georiënteerde maatschappelijke functie impact heeft op een groter schaalniveau.

### Actuele regionale behoefte

We ramen de totale actuele regionale behoefte op hoofdlijnen als een optelsom van meerdere samenhangende functies onder het koepelbegrip 'maatschappelijk'. Onze bevindingen op de verschillende functies zetten we in onderstaande tabel uiteen.

Functie	Vraag-aanbodindicatie
<p>Basisschool</p>	<p>Gezien de voornamelijk wijkverzorgende functie van een basisschool hangt het potentieel voornamelijk af van de ontwikkeling van het woongebied Schokkerhoek. Eerder constateerden we dat er op Schokkerhoek ruimte is voor maximaal ca. 1.410 woningen. Dat correspondeert met een bevolkingsgroei van 5..904 over een termijn van twintig jaar. Daarvan bestaat ca. 15 à 20% naar verwachting uit kinderen in een basisschoolleeftijd<sup>21</sup>. Dat betekent dat er in de loop van de tijd een totaal van ca. 1.000 leerlingen op Schokkerhoek woont.</p> <p>Vanzelfsprekend gaan deze leerlingen niet tegelijkertijd naar school. We gaan in deze Laddertoets uit van een evenredige spreiding van de geboorten c.q. de 'markt' voor een basisschool op Schokkerhoek. We gaan uit van een gemiddelde basisschoolcarrière van 8 jaar. Dat correspondeert met 40% van de plantermijn. Uitgaande van een evenredige spreiding van de geboorten – en daarmee een gelijke klasgrootte voor de groepen 1 t/m 8 – heeft een basisschool op Schokkerhoek een 'markt' van gemiddeld ca. 400 kinderen. Wanneer we ruimtelijk gezien uitgaan van een gemiddelde benodigde ruimte van 3,5 m<sup>2</sup> per basisschoolleerling<sup>22</sup>, correspondeert dit zuiver kwantitatief met een behoefte van ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Dat omvat zuiver het vastgoed. Inclusief omliggende speel- en parkeerruimte schatten wij in dat een totaal oppervlak van ca. 2.500 m<sup>2</sup> reëel is.</p> <p>Op dit moment is op Schokkerhoek, vanzelfsprekend, geen basisschool gevestigd. De behoefte voor een basisschool komt volledig voort uit de autonome groei van het woongebied Schokkerhoek. Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor in ieder geval één basisschool, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio en de rest van de gemeente.</p>
<p>Kerk</p>	<p>De gemeente Urk geeft aan dat het een goed gebruik is binnen de gemeente om binnen een woonwijk een wijkverzorgende kerk te realiseren. Voor de realisatie van een kerk bestaat geen nadere cijfermatige onderbouwing. In het geval de gemeente kan motiveren dat een kerk inderdaad een wijkverzorgende functie heeft en de ontwikkeling hiervan op Schokkerhoek niet zal leiden tot (onaanvaardbare) leegstand in andere kerkgebouwen, is het reëel om uit te gaan van één kerk op Schokkerhoek. De gemeente geeft aan dat voor een kerk en bijbehorende (buiten)ruimte, gezien de al bestaande kerken op Urk, een oppervlakte van ca. 3.500 à 5.000 m<sup>2</sup> reëel is om mee rekening te houden.</p>

<sup>21</sup> Primos (2015)

<sup>22</sup> Kengetal van de Rijksoverheid (2016)

Wijkgebouw / - centrum	<p>Een wijkcentrum is een plek waar verschillende wijkverzorgende functies terecht kunnen en dito activiteiten worden georganiseerd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan kleinschalige ruimteverhuur, een jeugdpunt, een steunpunt, een centrum voor jeugd en gezin, de GGD, etc. Een wijkcentrum functioneert als ontmoetingsplek.</p> <p>Een wijkcentrum past bij de autonome ontwikkeling van de woonwijk Schokkerhoek. Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor één (kleinschalig) wijkcentrum, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio en de rest van de gemeente.</p>
---------------------------	---

### Ruimtelijke voorwaarden

We constateerden al dat alle genoemde functies in potentie passen in de 'gemengde zone' op Schokkerhoek. Voor een goede ruimtelijke- en Ladderinpassing is het daarvoor van belang om de kleinschaligheid van de functies planologisch te borgen. We adviseren daarom ook een maximale unitgrootte van ca. 1.500 m<sup>2</sup> op te nemen in het bestemmingsplan. Een eventuele onderwijsfunctie kan hiervan afwijken, mits de extra benodigde ruimte goed onderbouwd wordt aan de hand van een concreet ruimtelijk concept. Ook een kerk kan hiervan afwijken; de gemeente geeft aan dat een kavelomvang van ca. 3.500 – 5.000 m<sup>2</sup> gebruikelijk is voor een dergelijke ontwikkeling. Bovendien gaan we ervan uit dat er van iedere maatschappelijke functie maximaal één in het gebied kan worden gerealiseerd.

### Tussenconclusie

We concluderen dat er voor maatschappelijke functies in de basis ruimte bestaat, enkel al op grond van de autonome groei van het woongebied Schokkerhoek. We verwachten dat u een maximum van totaal ca. 10.000 m<sup>2</sup> goed kunt onderbouwen.

Maatschappelijke functies passen bij een goed functionerende, complete woonwijk met de voorgenomen omvang van Schokkerhoek. Het is dan ook niet opportuun om plekken buiten het plangebied aan te wijzen voor de voorgenomen ontwikkeling. Bovendien is op Urk nergens een vrije locatie beschikbaar waar dergelijke maatschappelijke functies van enige omvang nog kunnen vestigen.

### Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

Op dit moment zijn er op Schokkerhoek geen mogelijkheden om in de behoefte te voorzien in bestaand vastgoed – de locatie heeft op dit moment nog een agrarisch gebruik. Het is, gezien het verzorgingsgebied van de maatschappelijke functies, niet opportuun om te verwachten dat deze worden voorzien op inbreidingsplekken, zoals aangewezen in de Structuurvisie Urk 2035+.

### Afstemming provincie/regio

De provincie heeft geen actueel beleid voor het toevoegen van maatschappelijke functies. We gaan er ook vanuit dat, gezien aard en omvang van de functies, de toevoeging van een aantal maatschappelijke functies op Schokkerhoek, niet contrair is aan provinciaal beleid.

### Passend binnen gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Urk 2035+ gaat de gemeente uit van ontwikkeling van een woon- en voorzieningencluster met eventuele bedrijfsfuncties op Schokkerhoek. Schokkerhoek is het enige gebied dat voor dergelijke ontwikkelingen is aangewezen en is voor de gemeente dé locatie voor ruimtelijke uitbreiding van Urk. De ontwikkeling van maatschappelijke functies past in de ambitie om van Schokkerhoek een prettig leefgebied te maken.

## CONCLUSIE

U kunt in onze ogen op Schokkerhoek ca. 10.000 m<sup>2</sup> onderbouwen voor maatschappelijke voorzieningen, mits u een maximale unitomvang opneemt van 1.500 m<sup>2</sup>, waarbij kerken en onderwijsfuncties hiervan gemotiveerd af kunnen wijken. We gaan er daarbij vanuit dat er van iedere maatschappelijke functie maximaal één in het gebied kan worden gerealiseerd. We constateren dat in deze behoefte niet redelijkerwijs kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien past de ontwikkeling van maatschappelijke functies op Schokkerhoek binnen gemeentelijk beleid én in de ambitie om van Schokkerhoek een prettig leefgebied en succesvolle uitbreiding van Urk te maken.

CONCEPT