

Gemeente Urk

Ontwerp bestemmingsplan, -exploitatieplan Schokkerhoek

Reactienota zienswijzen

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan en -exploitatieplan 'Schokkerhoek' hebben vanaf vrijdag 2 december 2016 tot en met donderdag 12 januari 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn vijftig zienswijzen ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van degenen die gereageerd hebben.

De vierendertig ontvangen reacties zijn onderverdeeld in deelreacties en samengevat. Daarbij zijn de reacties gebundeld en ingedeeld naar onderwerp. De volgende onderwerpen zijn onderscheiden:

- Kinderboerderij
- Locatie derde brug en ontsluitingsweg
- Invloed ontsluitingsweg op de Ransuil
- Milieucontouren en spuitzones aanwezige boerderijen/bedrijven
- Waarde vermindering wonen
- Flora-en Fauna
- Overgangsrecht agrarische bedrijven
- Exploitatieplan
- Strijd goede ruimtelijke ordening – uit te werken bestemming
- Sluipverkeer
- Centrum voorziening
- Verkeersintensiteit Domineesweg
- infrastructuur
- Ladder duurzame verstedelijking

Indieners:

Nr.	Naam
1	A. De Boer
2	A. Schinkel
3	B. Kramer
4	B. Baarssen
5	J. Schrijver
6	De vries
7	W. Schenk
8	Fam. Meun
9	Fam. Romkes
10	A.de Boer
11	H. de Vries
12	K. Weerstand
13	K. Bakker
14	Fam. Kramer
15	J. Weerstand
16	M. Kramer
17	K. Schrijver
18	Fam. Van den Berg
19	S. Wezelman
20	T. Pasterkamp
21	J. Hoekstra
22	Fam. De Jong
23	J. de Bruine
24	Provincie
25	LTO Noord
26	M. Ras
27	A. Visch
28	H. Hartman
29	Voragen

30	Hulsebosch
31	Rietstap
32	Gratama
33	Djoben Invest B.V.
34	Bedrijvenkring Urk

Sommige deelreacties zijn meermaals naar voren gebracht. Uitgaande van de nummering uit de tabel is aangegeven op wie de betreffende deelreactie betrekking heeft. Naast het antwoord is per samengevatte deelreactie ook aangegeven welke gevolgen de betreffende deelreactie heeft voor het ontwerp bestemmingsplan en exploitatieplan. Het kan zijn dat een deelreactie geen aanleiding geeft tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan en/of exploitatieplan. Het kan hier gaan om een aanpassing van de planregels, de verbeelding (plankaart) en/of de toelichting.

Samenvatting en beantwoording ontvangen zienswijzen

Inspreker nummer/ antwoord	Samenvatting deelreactie	Antwoord op reactie
1-17, 28	Kinderboerderij	
	Deze indieners hebben in hun zienswijze aangegeven tegen de verplaatsing van de kinderboerderij te zijn.	Met het bestemmingsplan Schokkerhoek wordt geen verplaatsing van de kinderboerderij beoogd/verwezenlijkt. Om dit te verhelderen is er voor gekozen de huidige kinderboerderij binnen het plangebied van Schokkerhoek te brengen. Het plangebied van het bestemmingsplan Schokkerhoek is vergroot waardoor het perceel van de huidige kinderboerderij aan het plangebied is toegevoegd waarbij de huidige bestemming is overgenomen. Daarnaast zijn de gronden met een verkeersbestemming verkleind waardoor de rotonde zo kan worden ingepast dat dit minimale gevolgen heeft voor de (inrichting van) de kinderboerderij op de huidige locatie. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de bestemming 'Verkeer' uitsluitend is toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd van ten minste 2 m hoog. De geluidwerende voorziening moet binnen 3 maanden na ingebruikname van de rotonde op de Urkerweg worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Hierdoor kan de kinderboerderij op de huidige locatie gevestigd blijven. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan Schokkerhoek planologisch een kinderboerderij wel mogelijk gemaakt.
10-23, 27, 28, 34	Locatie derde brug en ontsluitingsweg	
	Indieners geven aan dat de locatie van de derde brug in strijd is met hetgeen in de structuurvisie is opgenomen.	In het bestemmingsplan Schokkerhoek wordt de brug inderdaad op een andere locatie geprojecteerd dan in de structuurvisie als zoekgebied was opgenomen voor een brug. Er is onderzoek gedaan naar de effecten van de brug op deze locatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

	<p>Daarnaast wordt gevraagd in hoeverre de afstand tussen de 2 rotondes niet te kort is.</p>	<p>Een derde brug over de Urkervaart als onderdeel van de verbinding Urkerweg-Domineesweg genereert 6000 verkeersbewegingen (waarbij het verkeer van en naar Schokkerhoek buiten beschouwing is gelaten) en daarmee een geluidscontour.</p> <p>Wanneer de ontsluitingsweg en oeververbinding oostwaarts worden verplaatst zal op het gedeelte van de Urkerweg vanaf de kinderboerderij tot de nieuwe oeververbinding de verkeersintensiteit (zijnde 6000 bewegingen vanuit de noord-zuid verbinding én het verkeer van en naar Schokkerhoek) en daarmee het geluid vervolgens toenemen. Dit zorgt voor een ongunstige geluidszonering op de bestaande (arbeids)woningen, langs de Urkerweg en de (water)woningen in de zuidzijde van de 'Oranjewijk'. Door de brug ter plaatse van de 'kinderboerderij' te leggen wordt dit voorkomen.</p> <p>Indien de brug, als onderdeel van de verbinding Urkerweg-Domineesweg, op de locatie uit de structuurvisie wordt gerealiseerd, zal dit er bovendien toe leiden dat er ook (vracht-) verkeer vanuit het bedrijventerrein naar deze weg zich zal vervoegen, hetgeen leidt tot te grote overlast door de geplande woonwijk. Door de brug, als onderdeel van de verbinding Urkerweg-Domineesweg, op de plek ter hoogte van de kinderboerderij aan te leggen is de verbinding vanuit het bedrijventerrein het kortst en wordt het woningbouwgebied niet doorsneden. Tevens valt de 'hindercontour' ten gevolge van de weg, samen met de 'hindercontour' vanuit het bestaande bedrijventerrein.</p> <p>In de situatie dat de brug, als onderdeel van de verbinding Urkerweg-Domineesweg, aan de oostelijke zijde van 'Schokkerhoek' wordt gelegd, treedt ook een ander probleem op namelijk sluipverkeer van de Zeewijk, Polderwijk, etc. Dit verkeer zal via de Oranjewijk naar de nieuwe oeververbinding gaan. Op deze wijze zullen vergelijkbare problemen als op de 'Nagel' ontstaan.</p> <p>Geadviseerd wordt om bij voorkeur een minimum afstand van circa 250 meter tussen twee rotondes aan te houden in verband met de benodigde ruimte voor bewegwijzering (200 meter) en handelingssnelheid van weggebruikers (2</p>
--	--	--

		seconden, 28 meter). Indien deze afstand niet mogelijk is, wordt geadviseerd minimaal een afstand van 50 à 60 meter tussen twee rotondes aan te houden. Met deze afstand is er voldoende tijd voor automobilisten om veilig de ene rotonde te verlaten en de volgende rotonde op te rijden. De afstand tussen de beide rotondes op de Urkerweg bedraagt meer dan 250 meter en voldoet derhalve.
23,26	Invloed ontsluitingsweg op de Ransuil	
	Indieners geven aan dat door de toename van verkeer door de derde brug en de rotonde er nadelige effecten in woon en leefklimaat optreden aan de woningen aan de Waakhoogte en Ransuil.	Naar aanleiding van deze zienswijzen is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting en de luchtkwaliteit ter plaatse van de Ransuil ten gevolge van de ontwikkeling van Schokkerhoek. Uit het geluidsonderzoek kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting onder de maximale waarden uit de Wgh blijft. Uit de berekeningsresultaten ten aanzien van de luchtkwaliteit kan worden geconcludeerd dat op 10 m uit de rand van de Ransuil geen concentraties voorkomen die de grenswaarde overschrijden. Ook een dreigende overschrijding is niet aan de orde. De berekende concentraties luchtverontreinigende stoffen is zelfs vrijwel gelijk aan de heersende achtergrondconcentraties. Dit betekent dat de ontwikkelingen in het plan Schokkerhoek geen significante effect heeft op de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de woningen in de omgeving van de Ransuil.
25 en 29	Milieucontouren en spuitzones aanwezige boerderijen/bedrijven	
	Indieners geven aan dat onduidelijk is hoe de milieufstanden geborgd blijven en dat zonder deugdelijke motivering woningbouw binnen de hindercirkel mogelijk wordt gemaakt.	Het bestemmingsplan Schokkerhoek betreft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit houdt in dat het mogelijk is om onderzoeken gefaseerd uit te voeren, er wordt door middel van een open norm verwezen naar beleidsregels. Deze methodiek is in dit bestemmingsplan ook toegepast. In de beleidsregel goed woon- en leefklimaat vindt de borging plaats. Vervolgens wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst of aan de beleidsregel wordt voldaan. Blijkens de beleidsregel kan, onder voorwaarden, worden afgeweken van de hindercirkels uit de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering".

	<p>Indiener stelt dat geen onderzoek is gedaan naar de geurbelasting van de agrarische bedrijven op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners.</p> <p>Indiener stelt dat geen rekening is gehouden met spuitzones.</p>	<p>Daarnaast is het stedenbouwkundig plan zodanig aangepast dat de milieugevoelige objecten slechts buiten de hindercirkels dienen kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>De bestaande geurcontouren hebben geen invloed op het uitgewerkte gedeelte van het bestemmingsplan, ook niet via de “omgekeerde werking”. Ten aanzien van het nog uit te werken gedeelte is inderdaad geen onderzoek gedaan naar de geurbelasting. Bij vaststelling van het uitwerkingsplan dient rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening en dientengevolge met de invloed van de omliggende bedrijven. Bovendien geldt ook hier dat gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het bestemmingsplan verbrede reikwijdte biedt. Bij toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden of voldaan wordt aan het gestelde in de beleidsregel.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze is er alsnog onderzoek uitgevoerd naar eventuele spuitzones. Uit onderzoek is gebleken dat in verband met de planologische mogelijkheid voor fruitteelt op basis van de beheersverordening “Landelijk gebied 2004” van de gemeente Noordoostpolder, rekening moet worden gehouden met een spuitzone ter plaatse van het perceel Karel Doormanweg 60. Dit heeft er toe geleid dat het stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en verkavelingsplan zodanig zijn aangepast dat er geen gevoelige bestemmingen binnen de spuitzone worden gerealiseerd, dat de voorgestelde maatregelen uit het onderzoek als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan zijn opgenomen en dat de bestemming ten aanzien van voortuinen is aangepast.</p>
26	Waarde vermindering wonen	
	<p>Indieners stellen dat de waarde van hun woning afneemt ten gevolge van de afname van woon- en leefklimaat door de ontwikkeling van Schokkerhoek.</p>	<p>Zoals tevens in reactie op de zienswijze over de invloed van de ontsluitingsweg op Ransuil is aangegeven is uit onderzoek gebleken dat er geen significant effect op de luchtkwaliteit en het geluid ter plaatse van de Ransuil en omgeving optreedt ten gevolge van de ontwikkeling van Schokkerhoek. De woning van indiener is gelegen nabij de Ransuil en valt binnen het onderzoeksgebied. Naar verwachting zal het plan dan ook geen waardevermindering tot gevolg hebben.</p>

		Men heeft echter de mogelijkheid om op basis van de wettelijke regeling uit de Wro na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij de gemeente. Dan zal bekeken worden of er daadwerkelijk sprake is van een waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt.
29	Flora-en Fauna	
	<p>Indiener stelt dat niet is aangetoond dat alle benodigde ontheffingen in het kader van de Flora en Faunawet (thans: Wet natuurbescherming) verkregen kunnen worden en derhalve niet vaststaat dat het plan uitvoerbaar is.</p>	<p>In april 2017 is door middel van een zgn. oplegnotitie (die als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd) onderzocht in hoeverre de nieuwe wet- en regelgeving effect heeft op de eerder uitgevoerde natuurtoets. Deze oplegnotitie is ter toetsing aan de provincie, als bevoegd gezag, voorgelegd. Uit de oplegnotitie blijkt dat de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet leidt tot verandering van de conclusies gesteld in de Natuurtoets (Antea Group, 2016a) en Voortoets (Antea Group, 2016b).</p> <p>De bescherming van op de planlocaties voorkomende kleine modderkruiper is met de komst van de nieuwe wet komen te vervallen. Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van Schokkerhoek zal onderzoek plaatsvinden naar het voorkomen van de rugstreepad. Zowel de ecooloog als de provincie hebben aangegeven dat de verwachting is dat een ontheffing verleendbaar is, mede gebaseerd op de ervaringen uit de Oranjewijk te Urk.</p> <p>Vanuit de gebiedenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het project wat Natura 2000-gebieden betreft. De status van de beschreven en getoetste Beschermden natuurmonumenten is vervallen.</p> <p>Gelet op deze conclusie kan worden gesteld dat er van uit kan worden gegaan dat de Wet natuurbescherming (soort- en gebiedsbescherming) de uitvoering van het plan niet in de weg staat.</p>
30-32	Overgangsrecht agrarische bedrijven	
	<p>Indieners stellen dat onvoldoende is gewaarborgd dat zij het huidige bestaande gebruik van hun percelen kunnen voortzetten totdat de gronden zijn aangekocht, of onteigend en daadwerkelijk worden ontwikkeld mede gelet op het feit dat de gronden (na bestemmingsplan Waterschapwijk) weer onder overgangsrecht worden gebracht.</p>	<p>Aangezien de gerechtvaardigde verwachting bestaat dat het bestaand gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, is het mogelijk de gronden wederom onder het overgangsrecht te brengen. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p>

	<p>nummer 1354 (voor een deel) uitgegaan van een waarde ruwe bouwgrond voor “bedrijventerrein”. Blijkens het bestemmingsplan betreft het geen bedrijventerrein maar zijn slechts ‘lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties’ toegestaan, daar had bij de waardebepaling rekening mee moeten worden gehouden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gehanteerde referentietransacties zijn te oud om een goed beeld te geven; - Met de residuele grondwaarde van het netto exploitatiegebied dient geen rekening te worden gehouden daar die leidt tot een lage waarde die niet reëel is. - De lage waarde is het gevolg van de lage 	<p>ten onrechte aansluiting is gezocht bij referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein. Ook bij heroverweging wordt dit standpunt niet gedeeld. De primaire functie van het gemengde gebied betreft bedrijvigheid met - voor wat betreft een gedeelte van het gebied - een daaraan ondergeschikte woonfunctie. De meerwaarde die uitgaat van deze woonfunctie is naar oordeel van taxateur beperkt althans niet zodanig dat deze kan worden gelijkgesteld aan prijzen die redelijk denkende en handelende partijen betalen voor ruwe bouwgrond voor woningbouw. Het verschil van € 5 per m² voor gronden gelegen in het wooncomplex en het werkcomplex wordt in dezen passend geacht.</p> <p>Appellanten stellen voorts dat gebruik is gemaakt van verouderde referentietransacties. Idealiter hadden wij gebruik gemaakt van meer en meer recente referentietransacties, ware het niet dat de markt voor ruwe bouwgrond met de opeenvolgende crises sinds 2008 vrijwel geheel is stilgevallen. Redenen hiervoor waren omvangrijke grondvoorraden, wegvallen van afzetmarkten, zeer beperkte toegang tot vreemd vermogen en slechte bedrijfsresultaten. Raadpleging van diverse transactiedatabases en de kadastrale registratie heeft eenvoudigweg niet geleid tot meer en/of meer recente referentietransacties. Door appellanten zelf zijn overigens ook geen referentietransacties naar voren gebracht die moeten leiden tot een andere prijsbeeld.</p> <p>Om vornoemde redenen hebben wij ervoor gekozen om een tweede taxatiemethode toe te passen: de residuele grondwaardemethode. Bij het begroten van de residuele grondwaarde is gebruik gemaakt van de parameters uit het exploitatieplan. De stelling van appellanten dat met de langs deze weg geïndiceerde waarde geen rekening moet worden gehouden omdat deze naar oordeel van appellanten te laag is betreft ons inziens een doelredenering die niet kan worden gevolgd. De door ons opgestelde berekening is immers gebaseerd op de parameters zoals opgenomen in de exploitatiebegroting en daarmee volledig transparant en controleerbaar.</p> <p>De stelling van appellanten dat de opbrengsten van de grondexploitatie (de</p>
--	---	--

	<p>uitgifteprijsen die de gemeente hanteert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De lage waarde is tevens het gevolg van de hoge kosten door de lange ontwikkelingshorizon. - Nu de gemeenteraad er voor kiest om een exploitatieplan vast te stellen is het onjuist in het exploitatieplan rekening te houden met de lange doorlooptijd in de vorm van het hanteren van hoge kosten. 	<p>gronduitgifte) te laag is begroot, althans door marktpartijen hoger zou zijn begroot, wordt niet gedeeld. Uit paragraaf 1.5 van het ontwerpexploitatieplan volgt dat de uitgifteprijsen zijn gebaseerd op de gemeentelijke grondprijzenbrief 2016. De taxateur heeft desgevraagd kennis genomen van de aan deze grondprijzen ten grondslag liggende berekeningen en deze gespiegeld aan transactiedatabases en genormeerde bouwkosten. Zowel de gehanteerde parameters, de uitkomsten alsook de verschillen tussen de te onderscheiden categorieën komen ons marktconform voor.</p> <p>Appellanten stellen dat de gehanteerde ontwikkelingshorizon van 20 jaar van (negatieve) invloed is op de uitkomsten van de residuele grondwaardeberekening. Deze waarneming sluit aan bij onze bevindingen zoals vermeld aan het slot van paragraaf 4.5.2. De fasering waarvan een taxateur dient uit te gaan wordt echter ingegeven door de fasering zoals vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Wij hebben geen aanleiding gezien om uit te gaan van een andere fasering omdat huidige inzichten over de afzet van woningen daartoe geen aanleiding geven.</p> <p>Het is juist dat in artikel 7c, lid 10, van het Besluit Uitvoering Crisis- en herstelwet de mogelijkheid voor de raad bestaat om af te zien van de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente Urk heeft niet voor toepassing van dit wetsartikel gekozen. Ten eerste wenst de gemeente Urk bij vaststelling van het bestemmingsplan Schokkerhoek haar kostenverhaal te verzekeren. De gemeente Urk wenst daarmee niet te wachten tot het vaststellen van een exploitatieplan bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. Door bij vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen verzekert de gemeente Urk haar kosten voor het gehele plangebied op eenduidige, gelijke en wettelijke maatstaven voor iedere partij met (grond)eigendom in het plangebied. De economische en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan niet worden gewaarborgd, indien de gemeente Urk wacht met het vaststellen van een exploitatieplan tot bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.</p>
--	--	--

	<p>- Het exploitatieplan leidt tot te hoge exploitatiebijdragen bij het verlenen van de omgevingsvergunningen.</p>	<p>De lange (door)looptijd van het exploitatieplan is bepaald door voor het bestemmingsplan een looptijd van 20 jaar te kiezen. Deze keuze is niet in het exploitatieplan, maar in het bestemmingsplan gemaakt. De looptijd van het exploitatieplan is daarom een gegeven vanuit de looptijd van het bestemmingsplan.</p> <p>Daarnaast acht de gemeente Urk het noodzakelijk nadere locatie-eisen in een exploitatieplan Schokkerhoek op te nemen. Deze locatie-eisen zien op de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, aantallen en situering van sociale woningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap. Ook deze locatie-eisen borgen de vereiste uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op voorhand.</p> <p>Tenslotte heeft de gemeente Urk een ontwerpexploitatieplan ter inzage gelegd, waarin een deel van het exploitatieplangebied gedetailleerd en een deel globaal is opgenomen. De directe bestemmingen in het bestemmingsplangebied zijn voor bv. woningaantallen, kosten en opbrengsten in detail uitgewerkt; de uit te werken bestemming zijn globaal uitgewerkt. De gemeente Urk kijkt derhalve niet gedetailleerd over de gehele looptijd, zoals wordt gesteld, maar kijkt slechts over de voorzienbare eerstvolgende periode voor uitvoering van het bestemmingsplan.</p> <p>Het exploitatieplan Schokkerhoek is opgesteld conform de wettelijke bepalingen en voorschriften voor het opstellen en inrichten van een exploitatieplan. Dit is weergegeven in artikel 6.12 tot en met 6.22 Wet ruimtelijke ordening (Wro).</p> <p>Als onderdeel van het exploitatieplan zijn in de exploitatieopzet de ramingen voor kosten en opbrengsten van het bestemmingsplan Schokkerhoek opgenomen. Deze ramingen zullen te zijner tijd vervangen worden door daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten als gevolg van de herzieningen van het exploitatieplan Schokkerhoek (hoofdstuk 4.1 van deel B van het exploitatieplan). In het exploitatieplan Schokkerhoek is daarnaast opgenomen op welke wijze de gemeente Urk eventuele teveel betaalde</p>
--	--	--

		<p>exploitatiebijdrage aan de houder van de omgevingsvergunning zal terug betalen ((hoofdstuk 4.2 van deel B van het exploitatieplan).</p> <p>Hierdoor zal bij verlening van de omgevingsvergunningen mogelijk sprake zijn van een te hoge exploitatiebijdragen, maar voorziet het exploitatieplan Schokkerhoek en de Wro erin dat na afrekening van het exploitatieplan geen sprake is van te hoge exploitatiebijdragen. Dit geldt zowel voor percelen waarbij particulier opdrachtgeverschap aan de orde is als voor percelen waarbij andere bestemmingen kunnen worden gerealiseerd.</p>
33	Uit te werken/gemengde bestemming	
	<ul style="list-style-type: none"> - Indiener stelt dat gemengd gebied gemengd dient te zijn, dat nu geen duidelijke keuze wordt gemaakt en derhalve geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. 	<p>Het gebied met de bestemming 'gemengd' wordt als overgangszone ingericht van de Zwolsehoek naar de Schokkerhoek. Hier is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid (lichte categorie), maar ook andere functies die aansluiten bij een woongebied: vormen van detailhandel, indoor-leisure en maatschappelijk voorzieningen. Daarmee wordt een prettige overgang tussen bedrijventerrein en woonwijk gecreëerd en biedt dit gebied een passende ruimte aan bedrijven en andere voorzieningen. Daarmee is met de bestemming 'gemengd' een bewuste keus gemaakt voor de functies die hierbinnen zijn toegestaan.</p> <p>Wat betreft de naamgeving van bestemmingen in een bestemmingsplan geldt dat deze in principe gebonden is aan nationale regels: SVBP2012. Ten behoeve van de eenduidigheid in de naamgeving en digitale verbeelding van bestemmingen is er hierin een bindende lijst met hoofdgroepen van bestemmingen opgesteld. Als hoofdgroepen van bestemmingen mogen onder andere worden gebruikt: Bedrijf en Gemengd. Daarnaast is er een groot aantal andere hoofdgroepen. Van iedere bestemming wordt door de planopsteller bepaald onder welke hoofdgroep deze valt.</p> <p>Ten behoeve van de genoemde eenduidigheid is een functielijst opgesteld die als separate bijlage naast de SVBP2012 van toepassing is. In deze lijst wordt voor een aantal functies een vaste hoofdgroep voorgeschreven. Als een specifieke bestemmingsbenaming wordt gekozen waarbij de specificatie op de functielijst</p>

	<p>- Het bestemmen van een deel van het gebied als “uit te werken woondoeleinden” leidt tot rechtsonzekerheid voor de huidige eigenaren.</p>	<p>voorkomt, dan moet de in de functielijst gegeven hoofdgroep worden gebruikt. In afwijking van de hoofdgroep zoals vastgelegd in deze functielijst kunnen in alle gevallen ook de hoofdgroepen Centrum of Gemengd gespecificeerd worden. De aanwezige functies in de gemengde zone binnen Schokkerhoek vallen op grond van de bijlage bij de SVBP2012 in verschillende hoofdgroepen, zoals: Bedrijf, Maatschappelijk’, Detailhandel’ en Cultuur en ontspanning’. Op grond van het SVBP2012 is het daarom passend de functies gezamenlijk onder de bestemming ‘gemengd’ onder te brengen.</p> <p>Overigens: omdat er in het voorliggende bestemmingsplan sprake is van een zogeheten ‘bestemmingsplan met verbrede reikwijdte’, is de gemeente niet verplicht het SVBP2012 aan te houden. Er is evenwel voor gekozen om, waar mogelijk, aan te sluiten bij het SVBP2012, om de leesbaarheid en herkenbaarheid van het plan zo groot mogelijk te laten zijn.</p> <p>Er is gekozen voor een uit te werken woonbestemming zodat we het programma op basis van monitoring kunnen aansluiten bij de dan geldende woonbehoefte. Gelet op het feit dat er uitwerkingsregels zijn opgesteld, is er geen sprake van rechtsonzekerheid.</p>
33	Geen goede ruimtelijke ordening	
	<p>Indiener vraagt zich af of de bestemming voor kerken aansluit bij de behoefte en dat door de combinatie met horeca er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Indiener vraagt zich af of er ten aanzien van de locatie van de kinderboerderij wel een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd bij de woningen en of er derhalve wel sprake is van een goede ruimtelijk ordening.</p>	<p>Het is niet juist dat de helft van de centrumvoorziening is aangemerkt als kerk. Op basis van de regels is slechts 1 kerkgebouw toegestaan, dit sluit aan bij de uitkomst uit het behoefteonderzoek. De horeca die ter plaatse planologisch is toegestaan betreft categorie 1 en 2. Niet in valt te zien hoe bovengenoemde invulling de ruimte niet goed ordent.</p> <p>De afstand tussen de kinderboerderij en de woningen is dermate afdoende dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De richtafstand die aangehouden dient te worden bedraagt 30 meter, hier wordt ruimschoots aan voldaan. Daarbij is de huidige kinderboerderij tevens gelegen nabij een woonwijk en heeft de gemeente geen klachten ontvangen over aantasting van woon en leefklimaat</p>

		vanuit de omringende woonwijken.
33	Sluipverkeer	
	Door de weg tussen de Urkerweg en de Domineesweg ontstaat er een verkeersonveilige situatie en wordt er sluipverkeer mogelijk gemaakt.	De nieuwe weg tussen de Urkerweg en de Domineesweg gaat deel uit maken van het netwerk van gebiedsontsluitingswegen van de gemeente Urk. Van sluipverkeer is dan ook geen sprake. Deze nieuwe verbinding wordt vormgegeven als voorrangsweg met de daarbij behorende kenmerken zoals fietspaden en middeneilanden conform de richtlijnen van het CROW. Hiermee is de verkeersveiligheid van deze route voldoende gewaarborgd.
34	Centrumvoorziening in strijd met detailhandelsvisie	
	Indieners geven aan dat het plan ruimte biedt voor detailhandelsbedrijven en een supermarkt uitsluitend is toegestaan mits er sprake is van een verplaatsing van een bestaande supermarkt. Deze invulling is in strijd met de Detailhandelsvisie 2015-2025.	Gezien de beperkte bereikbaarheid, de afstand tot Urk-centrum, de niet bovengemiddelde aantrekkelijkheid van de plek en het grote aantal woningen dat de gemeente wilt realiseren in Schokkerhoek is in afwijking van de detailhandelsvisie op basis van het advies van de Stec groep een voorzieningencluster opgenomen. Onder "centrum" wordt onder meer een versmarkt (maximaal 750m2) verstaan. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan ingeval er sprake is van een verplaatsing van een supermarkt uit Urkerhard én er aangetoond kan worden dat er behoefte is, een supermarkt worden gerealiseerd in Schokkerhoek. Bovendien overschrijdt de looptijd van het bestemmingsplan de looptijd van de detailhandelsvisie.
35	Verkeersveiligheid Domineesweg	
	Indieners stellen dat door de ontwikkeling van Schokkerhoek de verkeersintensiteit op de Domineesweg toenemen hetgeen een nadelig effect heeft op de verkeerssituatie en verkeersveiligheid. Indieners zien in de verdere uitwerking van de plannen graag een verkeersontsluiting ten behoeve	De gemeente Urk is geen wegbeheerder van de Domineesweg en heeft dan ook geen zeggenschap over eventuele aanpassingen van dit gedeelte van de Domineesweg. De gemeente heeft evenwel contact opgenomen met de provincie en de zorg van indieners voorgelegd. De provincie heeft hierop aangegeven dat de afstand tussen de uitritten van indieners en de rotonde voldoende is en dat de voorgestelde verhoogde rijbaanscheiding niet leidt tot een veiliger situatie. De provincie zal rechtstreeks contact opnemen met indieners. De invulling van het zuidelijke deel van Schokkerhoek betreft een uit te werken gedeelte. Bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan kunnen indieners hun

	van hun woningen aan de achterzijde van hun woningen via de woonwijk de Terpen gerealiseerd.	verzoek terzake naar voren brengen.
24	Infrastructuur	
	Met de ontwikkeling van Schokkerhoek is de ontsluiting en de bereikbaarheid (als gevolg van de verkeersintensiteit op de Domineesweg) van het gebied in geding en staat daarmee op gespannen voet met het provinciaal belang.	<p>Op basis van het vigerende provinciale beleid (dat mede is gebaseerd op langzaam landbouwverkeer) bedraagt de capaciteit van de Domineesweg 12.000mtv/etmaal. Hoewel door de provincie is aangegeven dat dit beleid geactualiseerd gaat worden, zal er wel gekeken moeten worden naar de capaciteit van de Domineesweg. Op ambtelijk niveau is afgesproken dat gekeken moet worden naar een robuuste oplossing ten aanzien van de ontsluiting van Urk/Noordelijk Flevoland als geheel. Immers, de toename van de intensiteit op de Domineesweg is niet alleen het gevolg van de ontwikkeling van Schokkerhoek maar het gevolg van de autonome groei van Urk en ontwikkelingen binnen Noordelijk Flevoland. Daar deze robuuste oplossing nader onderzoek vergt, zullen partijen een bestuursovereenkomst sluiten waarin een monitoringsregeling is opgenomen die tevens in de nog vast te stellen ruimtelijke plannen zal worden opgenomen.</p> <p>Middels deze monitoringsregeling zal inzicht worden verkregen op de daadwerkelijke effecten van de verkeersintensiteiten op de Domineesweg en geven tevens een aanleiding tot evaluatie.</p> <p>De monitoring zal beginnen bij aanvang van de realisatie van Schokkerhoek, door middel van een jaarlijkse rapportage over de verkeersbelasting van de Domineesweg, gecombineerd met een verplichting voor het college om, in samenspraak met partijen, maatregelen te treffen als een overschrijding dreigt van de beschikbare capaciteit. Eenzelfde monitoringsverplichting kan in andere ruimtelijke plannen worden opgenomen. Omdat nog niet duidelijk is welke maatregelen er zullen worden getroffen en wanneer dat dan gebeurt, terwijl tegelijkertijd wel op voorhand moet worden verzekerd dat geen onaanvaardbare situatie ontstaat, wordt er een uiterste maatregel in de vorm van een bouwstop opgenomen. Deze geldt dan dus gelijktijdig voor alle ontwikkelingen waarbij dezelfde monitoringsverplichting wordt toegepast.</p> <p>In samenspraak met de provincie is bepaald dat de bouwstop niet eerder zal plaatsvinden op het moment dat er 1200 woningen in Schokkerhoek zijn gerealiseerd. Dit aantal is gebaseerd op de planologische mogelijkheden uit het</p>

	<p>Voor de rotonde ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe verbindingsweg tussen de Urkerweg – Domineesweg op de Domineesweg is op de verbeelding te weinig ruimte gereserveerd.</p> <p>Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de grens voor reconstructie wordt bereikt en daarmee overschrijding van de grens binnen de planperiode te verwachten is. Daarmee wordt voorbijgegaan aan een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>uit te werken bestemmingsplan Waterschapwijk.</p> <p>De verbeelding is aangepast zodat de ovonde kan worden ingepast.</p> <p>Nieuw onderzoek heeft uitgewezen dat ook binnen 20 jaar de grens voor reconstructie niet wordt bereikt en is er derhalve geen sprake van reconstructie. Er is dan ook geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p>
24	Behoeftte – ladder duurzame verstedelijking	
	<p>De invulling van het plan vindt geen steun in de uitgevoerde Laddertoets en afwijking wordt onvoldoende gemotiveerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De provincie adviseert ruimte te bieden aan maximaal 1000 woningen en maximaal 3 ha voorzieningen en lichte bedrijfs- en woonwerkfuncties. - Tevens wordt geadviseerd te komen tot regionale afspraken of afstemming met de gemeente Noordoostpolder op het gebied van woningbouw en werklocaties. 	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is door Stec een aanvullend memo opgesteld. Uit deze memo blijkt dat de actuele prognoses een hogere vraag laten zien dan eerder was geraamd, de vraag wordt nu geraamd op maximaal 2.300 woningen (bandbreedte van 1.822-2.300). Na de aftrek van de harde plancapaciteit resteert een behoefte van 1.206 – 1.684 woningen. Beleidsmatig en Ladderwijs is het verantwoord om op Schokkerhoek een programma van 1.438 woningen (midden bandbreedte) en 30 woonwerk-units (totaal: 1.468 woningen) toe te laten.</p> <p>Op Urk is sprake van een gesloten woningmarkt. De ontwikkeling van Schokkerhoek heeft naar verwachting slechts een nihil dan wel beperkt effect op de bestaande woningbouwplannen in de Noordoostpolder. Regionale afspraken op woningbouw gebied zullen derhalve niet te hoeven worden gemaakt. Met betrekking tot werklocaties werken de gemeente Noordoostpolder en de gemeente Urk op dit moment aan de totstandkoming van een gemeenschappelijke visie werklocaties waarin afspraken worden gemaakt om tot afstemming te komen op het gebied van werklocaties. Naar verwachting zal deze</p>

	<ul style="list-style-type: none">- De behoefte voor detailhandel (perifeer en grootschalig) ad 20.000m² is niet onderbouwd.	<p>visie het derde kwartaal van dit jaar worden vastgesteld.</p> <p>Ten aanzien van de planologische ruimte voor perifere en grootschalige detailhandel blijkt dat de onderzoekswerkelijkheid en de realiteit niet met elkaar in overeenstemming zijn. De gemeente heeft 2 concrete partijen die bij de gemeente een verzoek om grondaankoop hebben neergelegd voor grootschalige en perifere detailhandel van respectievelijke 1ha en 2 ha groot. Er is nu gekozen aansluiting te zoeken bij de wijze van behoefte bepaling op basis van verkoopoppervlakte hetgeen aansluit bij het DPO dat is opgesteld. Derhalve is teer n aanzien van PDV/GDV voor gekozen de behoefte niet te relateren aan de kavelomvang maar aan de daadwerkelijke verkoopoppervlakte. In Schokkerhoek zal, op basis van dit DPO, maximaal 1.000m² winkelverkoopoppervlakte ten behoeve van PDV/GDV direct planologisch mogelijk worden gemaakt. In het uit te werken gedeelte zal ook nog 1.000m² winkelvloeroppervlakte PDV/GDV kunnen worden gerealiseerd.</p>
--	---	--