



2017.04068

Raadsbesluit

Dossiernummer:

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 1 juni 2017

gezien het advies van commissie I d.d. 20 juni 2017

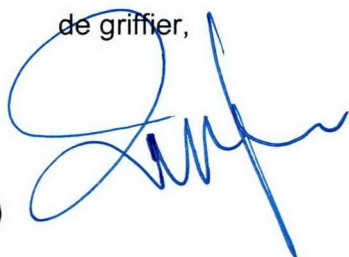
besluit:

1. het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Schokkerhoek' digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0184.BP2016SCH-0301 gewijzigd vast te stellen;
2. het exploitatieplan Schokkerhoek, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0184.EP2016SCH-0301 vast te stellen;
3. bijgevoegde reactienota zienswijzen vast te stellen;
4. als onderdeel van het bestemmingsplan een hogere grenswaarde geluid vast te stellen.

Urk, 29 juni 2017,

de raad van de gemeente Urk,

de griffier,

A blue ink signature, appearing to be 'J. de Groot', written in a cursive style.

de voorzitter,

A blue ink signature, appearing to be 'J. de Groot', written in a cursive style, overlapping the text 'de voorzitter,'.

Lijst met wijzigingen ten opzichte van ontwerp plan:

Toelichting:

- Toelichting op aantal punten aangepast naar aanleiding van nadere onderzoeken en zienswijzen:
 - o Op enkele punten is de toelichting wat verduidelijkt;
 - o Aanvullend behoefte onderzoek heeft er toe geleid dat het programma is aangepast, er kunnen meer woningen in Schokkerhoek worden gerealiseerd;
 - o Via een wijzigingsbevoegdheid wordt een supermarkt mogelijk gemaakt indien de behoefte hier naar kan worden aangetoond en het aantal niet meer bedraagt dan 1;
 - o Aandacht wordt besteed aan de keuze voor de locatie van de brug;
 - o Het onderdeel verkeer is na aanvullend onderzoek aangepast waarbij de cijfers (en dus ook de effecten) gunstiger zijn uitgevallen dan ten tijde van het ontwerp-plan het geval was;
 - o Ten aanzien van de toename van verkeersintensiteiten op de Domineesweg wordt verwezen naar een bestuursakkoord tussen de provincie Flevoland en de gemeente Urk waarin partijen afspreken te monitoren op de Domineesweg;
 - o Resultaten archeologisch onderzoek zijn verwerkt in toelichting waarbij verwijzing wordt gemaakt naar de beleidsregel archeologie;
 - o De resultaten van een aanvullende oplegnotitie "Natuur" in verband met de gewijzigde regelgeving ten aanzien van de natuurwetgeving zijn in de toelichting verwerkt;
 - o De resultaten van de nieuwe geluidsonderzoeken ten gevolge van de gewijzigde verkeerscijfers zijn in de toelichting verwerkt;
 - o De resultaten van het onderzoek naar spuitzones zijn verwerkt in de toelichting;
 - o De resultaten van het aangepaste onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de nieuwe verkeerscijfers, zijn in de toelichting verwerkt;
 - o Ten aanzien van de waterkwaliteit is nog een extra tekst toegevoegd;
 - o In de toelichting wordt gemotiveerd waarom er geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheden uit het "bestemmingsplan plus";
 - o De bestemmingen die in het bestemmingsplan worden gebruikt, worden individueel nader toegelicht;

Regels:

- De definities zijn zodanig aangepast dat ze aansluiten bij de definities binnen andere bestemmingsplannen van de gemeente Urk;
- Artikel 1.40 grootschalige detailhandel: gewijzigd:
'een detailhandelonderneming of instelling met een ondergrens van 1.500 m² bruto vloeroppervlak, waarvan uitgezonderd perifere detailhandel en supermarkten;'
- Artikel 3.1.f: toegevoegd: vrije beroepen aan huis, zoals opgenomen in bijlage 2;
- Artikel 3.4.1: toegevoegd onder verboden gebruik gronden:
'c. ten behoeve van een supermarkt;
d. ten behoeve van een beroep aan huis, niet zijnde een vrij beroep, en een bedrijf aan huis.'
- toegevoegd:
'Artikel 3.5
Afwijken van de gebruiksregels
Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 3.4 ten behoeve van het toestaan van een beroep aan huis, niet zijnde een vrij beroep en een bedrijf aan huis, mits:
a. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregels 'Werken aan huis gemeente Urk 2008'.
b. parkeren plaatsvindt op eigen terrein, waarbij wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de beleidsregels 'Parkeren'.
c. bij de beoordeling of afgeweken kan worden, zoals bepaald onder a en b, worden de beleidsregels betrokken zoals die gelden op het moment van de aanvraag.'
- Toegevoegd:
'Artikel 3.7
Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de bestemming Centrum te wijzigen en een supermarkt toe te staan, mits:
a. aangetoond is dat er behoefte is aan een supermarkt;
b. aangetoond is dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur;
c. het aantal supermarkten en versmarkten in totaal niet meer bedraagt dan 1.'
- Artikel 4.1.b: gewijzigd:
'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', perifere detailhandel en grootschalige detailhandel'
- Artikel 4.1.e: gewijzigd:
'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - kinderboerderij', uitsluitend een kinderboerderij waarbij tevens dagbesteding voor mensen met een beperking, ondersteunende horeca, detailhandel in zelfgemaakte artikelen, een speeltuin en natuur- en milieueducatie is toegestaan, met ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bijbehorende bedrijfswoning'
- Art. 4.2.1.c: gewijzigd:
'de oppervlakte van bouwpercelen voor perifere en grootschalige detailhandel mag in totaal niet meer bedragen dan 10.000 m²'

- Artikel 4.2.1: gewijzigd:
 - ‘4.2.1 Algemeen
 - a. de oppervlakte van bouwpercelen voor indoor-leisure mag in totaal niet meer bedragen dan 15.000 m2 binnen het gehele plangebied;
 - b. de oppervlakte van bouwpercelen voor maatschappelijke voorzieningen mag in totaal niet meer bedragen dan 10.000 m2 binnen het gehele plangebied;
 - c. de oppervlakte van bouwpercelen voor bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in bijlage 1 behorende bij deze regels onder de categorieën 1 en 2 zonder bedrijfswoning mag in totaal niet meer bedragen dan 20.000 m2, waarbij de maximale oppervlakte per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 2.500 m2;
 - d. per bouwperceel mag niet meer dan 1 bedrijf worden gevestigd;
 - e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2', moet bebouwing ten minste 5 meter uit de voorste perceelsgrens worden gebouwd.
- Artikel 4.2.2.b.2: ‘bouwvlak’ vervangen door ‘aanduidingsvlak’
- Artikel 4.2.2.f: toegevoegd:
 - ‘totale winkelvloeroppervlakte van grootschalige en perifere detailhandel mag niet meer bedragen dan 1.000 m2’
- Artikel 4.4.1.d: toegevoegd:
 - ‘de uitstalling van motorvoertuigen (auto's) ten behoeve van de verkoop voor de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.’
- Artikel 4.4.3: gewijzigd:
 - ‘Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder d voor wat betreft de uitstalling van motorvoertuigen (auto's) mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het gebruik past qua aard, omvang en ruimtelijke uitstraling in de omgeving;
 - b. de activiteit dient deel uit te maken van de hoofdactiviteit die binnen deze gronden wordt uitgeoefend.’
- Artikel 5.1.f: toegevoegd:
 - maximaal 6 ontsluitingswegen voor autoverkeer, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- Toegevoegd (in verband met opnemen bestaande kinderboerderij binnen plangebied):
 - ‘Artikel 7 Maatschappelijk
 - 7.1 Bestemmingsomschrijving
 - De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een kinderboerderij;
 - b. watergangen, sloten en andere waterpartijen, groenvoorzieningen, fietsenstallingen, paden en parkeervoorzieningen;
 - c. bijbehorende voorzieningen.
 - 7.2 Bouwregels
 - Uitsluitend de hieronder genoemde gebouwen, bouwwerken en andere bouwwerken zijn toegestaan, met inachtneming van de daarvoor aangegeven bouwregels ten aanzien van de goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte:
 - a. kantoor-, vergader- en kleedruimte met een maximum goothoogte van 5,5 m en een maximum bouwhoogte van 10,5 m;
 - b. schuur, met een maximum goothoogte van 5,5 m en een maximum bouwhoogte van 10,5m;

- c. bezoekersruimte, met een maximum goothoogte van 5,5 m en een maximum bouwhoogte van 10,5 m;
- d. bouwwerken voor onderhoud en beheer, met een maximum goothoogte van 3 m en een maximum bouwhoogte van 5,5 m;
- e. bouwwerken voor dierenverblijfplaats, met een maximum goothoogte van 3m en een maximum bouwhoogte van 5,5 m;
- f. bouwwerken voor opslag, met een maximum goothoogte van 3 m en een maximum bouwhoogte van 5,5 m;
- g. palen en masten, met een maximum bouwhoogte van 6 m;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximum bouwhoogte van 3 m;
- i. gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m².

7.3 Nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering, alsmede met betrekking tot de landschappelijke inpassing van in lid 7.2 genoemde gebouwen, bouwwerken en andere bouwwerken, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- a. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- b. om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- c. om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
- d. ter bescherming van de aanwezige landschapswaarden van het omringende gebied.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 7.2 lid 2 voor het toestaan van een maximale oppervlakte van 1.200 m².

- o Daaropvolgende nummering van de artikel aangepast
- o Artikel 8.1: toegevoegd:
 - 'e. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal', tevens geluidwerende voorzieningen;
- o Toegevoegd (in verband met handhaven bestaande kinderboerderij):
 - '8.4 Specifieke gebruiksregels
 - 8.4.1 Voorwaardelijke verplichting
 - Ten aanzien van de voor 'Verkeer' aangewezen gronden van de Urkerweg geldt, 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. Deze voorwaardelijke verplichting is niet van toepassing op bestaand legaal gebruik.'
- o Artikel 11.1: gewijzigd:
 - 'f. ter plaatse van de aanduiding 'brug', tevens een brug;
 - g. kunstwerken, waaronder duikers;'
- o Artikel 11.4: toegevoegd:
 - '11.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

- a. als ligplaats ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats'.
- Artikel 12.1.d: toegevoegd:
'...en vrije beroepen zoals opgenomen in bijlage 2;'
- Artikel 12.2.3: gewijzigd:
'Brug
Ter plaatse van de aanduiding 'brug' als bedoeld in lid 12.1 gelden voor een brug de volgende bouwregels:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'brug' mag uitsluitend een brug worden gebouwd;
 - b. de hoogte van de brug mag maximaal 6 meter bedragen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' dient de doorvaarthoogte in het midden van het gedeelte van de brug welke is gesitueerd boven het water minimaal 2 meter te bedragen.
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' dient de doorvaarbreedte minimaal 5 meter te bedragen.'
- Artikel 12.2.4: gewijzigd:
'Ruimtelijke kwaliteit
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - waterwoningen' respectievelijk 'brug' als bedoeld in lid 12.2.2 en 12.2.3 gelden de volgende bouwregels:...'
- Artikel 12.5: gewijzigd:
'Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 12.4 ten behoeve van het toestaan van een beroep aan huis, niet zijnde een vrij beroep en een bedrijf aan huis, mits:
 - a. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregels 'Werken aan huis gemeente Urk 2008'.
 - b. parkeren plaats vindt op eigen terrein, waarbij wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de beleidsregels 'Parkeren'.
 - c. bij de beoordeling of afgeweken kan worden zoals bepaald onder a en b worden de beleidsregels betrokken zoals die gelden op het moment van de aanvraag.'
- Artikel 13.1 wonen -1: gewijzigd:
'13.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. vrije beroepen zoals opgenomen in bijlage 2;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ontsluitingspad', een ontsluitingspad;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - gewasbeschermingsgevoelige functies' zijn voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies niet toegestaan.....'
- Artikel 13.2.1. woningen,
'e. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m) mogen de goothoogte en bouwhoogte niet meer en niet minder bedragen dan aanduid;

- f. de oppervlakte van de bouwwerken op een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% van dat bouwperceel. Dit geldt niet voor bouwpercelen waar gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- g. de voorgevel van de woning dient in de aangeduide gevellijn te worden gebouwd;
- ...
- l. ter plaatse van de aanduiding 'haag' is de realisatie van een woning op het bouwperceel slechts toegestaan indien een in de winter groenblijvende en bladdragende haag met een minimale hoogte van 3 m wordt aangebracht en in stand wordt gehouden.'
- o Artikel 13.2.2. bijbehorende bouwwerken: gewijzigd:
 - 'e. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3,5 m respectievelijk 6m;'
- o Artikel 13.2.3. bouwwerken geen gebouwen zijnde, gewijzigd:
 - 'b. ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen gelden de volgende regels:
 1. voor de voorgevel tot 1 meter achter de voorgevel en het verlengde daarvan mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 m;
 2. 1 meter achter de voorgevel, of in het verlengde hiervan, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m.'
- o Artikel 13.4 afwijken van de bouwregels: gewijzigd:
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 13.2.1 onder e, mits:
 1. de afwijking niet meer bedraagt dan 1 meter
 2. wordt voldaan aan de minimaal en/of maximaal vereiste bouwlagen zoals is opgenomen in de beleidsregels 'beeldkwaliteit'.'
- o Artikel 13.5 Specifieke gebruiksregels

Toegevoegd onder a: '.... niet zijnde een vrij beroep....'

Toegevoegd:

 - f. het gebruik van gronden door 'voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies' ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies'.
- o Artikel 13.6 Afwijken van gebruiksregels: gewijzigd:
 - 'a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 12.4 ten behoeve van het toestaan van een beroep aan huis, niet zijnde een vrij beroep en een bedrijf aan huis, mits:
 1. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregels 'Werken aan huis gemeente Urk 2008'.
 2. parkeren plaats vindt op eigen terrein, waarbij wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de beleidsregels 'Parkeren'.
 3. bij de beoordeling of afgeweken kan worden zoals bepaald onder 1 en 2 worden de beleidsregels betrokken zoals die gelden op het moment van de aanvraag.
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 13.5 en toestaan , dat minder parkeergelegenheid wordt gerealiseerd dan hiervoor is opgenomen in de beleidsregel 'Parkeren' mits:
 1. dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse, en

- 2. wordt voldaan aan de in de beleidsregel 'Parkeren' daarvoor gestelde voorwaarden.
- 3. bij de beoordeling of afgeweken kan worden zoals bepaald onder 1 en 2 worden de beleidsregels betrokken zoals die gelden op het moment van de aanvraag.'
- Artikel 14.1 wonen -2 : toegevoegd:
 - 'b. vrije beroepen zoals opgenomen in bijlage 2;'
- Artikel 14.4 specifieke gebruiksregels; gewijzigd/toegevoegd:
 - 'a. ten behoeve van een beroep aan huis, niet zijnde een vrij beroep, en een bedrijf aan huis;
 - b. ten behoeve van een kantoorfunctie.'
- Artikel 14.5 afwijken van de gebruiksregels: gewijzigd:

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 14.4 ten behoeve van het toestaan van een beroep aan huis, niet zijnde een vrij beroep en een bedrijf aan huis, mits:

 - a. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregels 'Werken aan huis gemeente Urk 2008'.
 - b. parkeren plaats vindt op eigen terrein, waarbij wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de beleidsregels 'Parkeren'.
 - c. bij de beoordeling of afgeweken kan worden zoals bepaald onder a en b worden de beleidsregels betrokken zoals die gelden op het moment van de aanvraag.'
- Artikel 15.1 Gemengd uit te werken: toegevoegd:
 - 'e. perifere detailhandel en grootschalige detailhandel;'
- Artikel 15.2.1. toegevoegd:
 - 'f. het totale winkelvloeroppervlak van grootschalige en perifere detailhandel mag in het totale plangebied niet meer bedragen dan 2.000 m². Hierbij geldt dat aangetoond moet worden dat:
 - 1. er behoefte is aan grootschalige en / of perifere detailhandel
 - 2. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur;'
- ...
- 'j. de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van het plangebied mogen niet negatief worden beïnvloed;
- Artikel 15.2.3. Beleidsregels: toegevoegd:
 - f. beleidsregels 'Duurzaamheid'
 - g. beleidsregels 'Archeologie'
 - h. beleidsregels 'Peilenplan'
 - i. beleidsregels 'Internetwinkels'
- Artikel 16.1 wonen uit te werken: gewijzigd:
 - a. ... exclusief de bedrijfswoningen, in het plangebied niet meer mag bedragen dan 1.438.
- Artikel 16.1 wonen uit te werken: toegevoegd:
 - 'b. vrije beroepen, zoals opgenomen in bijlage 2;'
- Artikel 16.2.1. uitwerkingsregels: toegevoegd:
 - 'j. de oppervlakte van de bouwwerken op een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% van dat bouwperceel. Dit geldt niet voor bouwpercelen waar gestapelde woningen worden gerealiseerd:

- k. tussen percelen met milieugevoelige functies en de agrarische percelen aan de oostkant en zuidkant van het plangebied waar planologisch fruitteelt is toegestaan dient een afstand van ten minste 26 meter te worden eengehouden. een kortere afstand is toegestaan wanneer wordt aangetoond dat er ter plaatse van de percelen van de milieugevoelige functies sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering inzake de agrarische percelen niet negatief wordt beïnvloed.
- l. de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van het plangebied mogen niet negatief worden beïnvloed;
- m. op de gronden zijn tevens de regels zoals opgenomen in artikel 26 van toepassing.'
- o Artikel 16.2.3. Beleidsregels: toegevoegd:
 - f. beleidsregels 'Duurzaamheid'
 - g. beleidsregels 'Archeologie';
 - h. beleidsregels 'Werken aan huis gemeente Urk 2008'
 - i. beleidsregels 'Peilenplan'
 - j. beleidsregels 'Internetwinkels'
- o Artikel 17.2 uitwerkingsregels: gewijzigd:
 - a. het aantal middels uitwerking te bouwen woningen mag niet meer bedragen dan 125, waarbij het totale aantal woningen exclusief de bedrijfswoningen in het plangebied niet meer mag bedragen dan 1.438;
- o Artikel 17.2 uitwerkingsregels: toegevoegd:
 - 'i. de oppervlakte van de bouwwerken op een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% van dat bouwperceel. Dit geldt niet voor bouwpercelen waar gestapelde woningen worden gerealiseerd.'
- ..
- 'k. tussen percelen met milieugevoelige functies en de agrarische percelen aan de oostkant en zuidkant van het plangebied waar planologisch fruitteelt is toegestaan dient een afstand van ten minste 26 meter te worden aangehouden. Een kortere afstand is toegestaan wanneer wordt aangetoond dat er ter plaatse van de percelen van de milieugevoelige functies sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering inzake de agrarische percelen niet negatief wordt beïnvloed.'
- l. de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van het plangebied mogen niet negatief worden beïnvloed;
- m. op de gronden zijn tevens de regels zoals opgenomen in artikel 26 van toepassing.'
- o Artikel 17.2.2. Beleidsregels: toegevoegd:
 - f. beleidsregels 'Duurzaamheid'
 - g. beleidsregels 'Archeologie';
 - h. beleidsregels 'Werken aan huis gemeente Urk 2008'
 - i. beleidsregels 'Peilenplan'
 - j. beleidsregels 'Internetwinkels'
 zoals die op het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan gelden.
- o Artikel 19 toegevoegd:
 - 'Artikel 19 Leiding - Riool
 - 19.1 Bestemmingsomschrijving
 - De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar

voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van de rioolpersleiding.

19.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Op de in 19.1 bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale bebouwde oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de ter plaatse geldende basisbestemming, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de rioolpersleiding, in verband waarmee de bevoegde leidingbeheerder wordt gehoord.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Vergunningsplicht

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in 19.1 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vergraven en egaliseren van gronden;
 2. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
 4. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 5. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 19.4.1 onder a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogt te beschermen dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- c. Bij de afweging als bedoeld in 19.4.1 onder b wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming.

19.4.2 Uitzonderingen

Het onder 19.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de gasleiding betreffen;
 - b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.
- Artikel 18, 19 en 20 – archeologie: verwijderd.

- Artikel 21.2: Woningbouwcategorieën ex artikel 3.1 Wro: gewijzigd:
 - ‘1. op de gronden aangeduid als 'zone - 1' mag het totaal aantal woningen niet meer bedragen dan 119, waarbij geldt dat minimaal 4,2% van de toegestane 119 woningen als sociale woningen moeten worden gerealiseerd en minimaal 8,4% van de 119 toegestane woningen bij wijze van particulier opdrachtgeverschap;
 2. op de gronden aangeduid als 'zone - 2' mag het totaal aantal woningen niet meer bedragen dan 139, waarbij geldt dat minimaal 25,1% van 139 toegestane woningen als sociale woningen moeten worden gerealiseerd en minimaal 8,6% van de 139 toegestane woningen bij wijze van particulier opdrachtgeverschap;
 3. op de gronden aangeduid als 'zone - 3' mag het totaal aantal woningen niet meer bedragen dan 172, waarbij geldt dat minimaal 37,2% van 172 toegestane woningen als sociale woningen moeten worden gerealiseerd en minimaal 12,7% van de 172 toegestane woningen bij wijze van particulier opdrachtgeverschap;
 4. op de gronden aangeduid als 'zone - 4' mag het totaal aantal woningen niet meer bedragen dan 93, waarbij geldt dat minimaal 12,9% van de 93 toegestane woningen als sociale woningen moeten worden gerealiseerd en minimaal 13,9% van de 93 toegestane woningen bij wijze van particulier opdrachtgeverschap;
 5. op de gronden aangeduid als 'zone - 5' mag het totaal aantal woningen niet meer bedragen dan 82, waarbij geldt dat minimaal 23,1% van de 82 toegestane woningen als sociale woningen moeten worden gerealiseerd en minimaal 4,8% van de 82 toegestane woningen bij wijze van particulier opdrachtgeverschap;
 6. op de gronden aangeduid als 'zone - 6' mag het totaal aantal woningen niet meer bedragen dan 25, waarbij geldt dat minimaal 16% van de 25 toegestane woningen bij wijze van particulier opdrachtgeverschap moet worden gerealiseerd;
 7. op de gronden aangeduid als 'zone - 7' mag het totaal aantal woningen niet meer bedragen dan 15, waarbij geldt dat minimaal 100% van de 15 toegestane woningen als sociale woningen moeten worden gerealiseerd.’
- Artikel 21.5 toegevoegd:

‘21.5 Verkeersmonitoring

 - a. In het plangebied mogen op de gronden met inachtneming van de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - Uit te werken 1 en Wonen - Uit te werken 2 in totaal maximaal 1.200 woningen worden gerealiseerd.
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a mag een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend voor in totaal 1.468 woningen, mits aangetoond is dat er daardoor geen belemmeringen optreden op de verkeersafwikkeling op de wegvakken en kruispunten op het aansluitende omliggende wegennet.
 - c. het aantonen dat er geen belemmeringen optreden op de verkeersafwikkeling vindt plaats op de wijze zoals bepaald in de beleidsregels 'Verkeer', zoals die op het moment van de besluitvorming over de afwijking gelden.
 - d. het college van burgemeester en wethouders monitort jaarlijks vanaf de start van de realisatie van het plan Schokkerhoek de verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet;
 - e. in de in lid d bedoelde rapportage legt het college van burgemeester en wethouders verantwoording af over de resultaten en geeft het college aan of deze aanleiding geven tot maatregelen op het gebied van de verkeersafwikkeling.’
- Artikel 21.6 toegevoegd:

‘21.6 Archeologie

21.6.1 Bescherming archeologische waarden

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – archeologie' geldt dat bij het realiseren van gebouwen en overige bouwwerken, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, wordt aangetoond dat behoudenswaardige archeologische waarden niet worden aangetast. Ten behoeve van de toets of aan hieraan is voldaan, wordt de 'beslisboom archeologie' doorlopen, zoals opgenomen in de beleidsregels Archeologie.

21.6.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 21.6.1 indien en voorzover de in 21.6.1 genoemde activiteiten dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze activiteiten zullen leiden tot een verstoring van de behoudenswaardige archeologische waarden van de gronden en één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

o Artikel 22 toegevoegd:

‘Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Gebruik

- a. Het is verboden de gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
- b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning.
- c. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 2. gebouwen ten behoeve van een internetwinkel;
 3. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
 4. omzetting of verkamering van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
 5. gronden als staanplaats voor onderkomens;
 6. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden.

22.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van het op zodanig wijze aanbrengen van openbare verlichting, terreinverlichting, dan wel andere kunstmatige verlichting op gronden en/of aan bouwwerken langs de Urkervaart, niet zijnde vervanging van reeds voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan aanwezige verlichting, waardoor de vliegroute van vleermuizen, zijnde de gronden

aangeduid met de aanduiding 'ecologie' niet meer als zodanig zal worden gebruikt.

- b. Met het oog hierop dient bij het aanbrengen van nieuwe verlichting langs de Urkervaart uit een door een deskundige opgestelde verklaring of rapport te blijken, dat deze verlichting de vliegroute van vleermuizen niet zodanig zal verstoren, dat het gebruik hiervan afneemt.

22.3 Afwijken van de gebruiksregels

22.3.1 internetwinkels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 22.1 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels, mits:

- a. er sprake is van een 'aanvaardbare uitstraling' van de internetwinkel' zoals aangegeven in de beleidsregels 'Internetwinkels';
- b. bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a worden de beleidsregels betrokken zoals die op het moment van indiening van de aanvraag gelden.'

Verbeelding/plankaart

- locatie zuidelijke deel ontsluitingsweg verplaatst;
- huidige kinderboerderij opgenomen binnen plangebied;
- omvang centrumgebied en overgangszone aangepast;
- omvang en locatie waterstructuur aangepast;
- bestemming en omvang rotondes afgestemd op technisch ontwerp rotonde;
- spuitzone meegenomen;
- aanduiding archeologie verwijderd;

Stedenbouwkundig plan

- locatie zuidelijke deel ontsluitingsweg verplaatst;
- huidige kinderboerderij opgenomen binnen plangebied;
- omvang centrumgebied en overgangszone aangepast;
- omvang en locatie waterstructuur aangepast;
- bestemming en omvang rotondes afgestemd op technisch ontwerp rotonde;
- spuitzone meegenomen en verwerkt;