

DATUM
23 maart 2021

BEHANDELD DOOR

[REDACTED]

DIRECT NUMMER

[REDACTED]



UW WATERSCHAP

Gemeente Urk

[REDACTED]
Postbus 77
8320 AB URK

ONDERWERP

wateradvies
voorontwerp
bestemmingsplan
Westgat te Urk

ONS ZAAKNUMMER

WPAD-00422

REGISTRATIENUMMER

WPAD-1837671925-20

BIJLAGEN

1

UW BRIEF VAN

1 maart 2021

UW KENMERK

-

VERZONDEN

Geachte heer [REDACTED],

Op 1 maart 2021 ontvingen wij uw verzoek om advies. U wilt advies over het voorontwerp bestemmingsplan Westgat te Urk. In deze brief geven wij ons advies in het kader van de watertoets.

Algemeen

De gemeente Urk wil het onderhavige plangebied herstructureren. Hiertoe zijn reeds een aantal bedrijven vertrokken en bedrijfsgebouwen geamoveerd. Mede gelet op deze ontwikkeling wil de gemeente Urk op een deel van het bestaande bedrijventerrein aan Westgat functiemenging gaan toestaan. Deze functiemenging wordt gerealiseerd door in het plangebied woon-werklocaties en de vestiging van zelfstandige kantoren mogelijk te maken inclusief het afschalen van de huidige toegestane milieucategorieën binnen het plangebied. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met het voorliggende bestemmingsplan en deels via een op te nemen wijzigingsbevoegdheid. In het kader van de watertoets is de normale procedure van toepassing.

Wateradvies

Het waterschap is betreffende het plan bevoegd gezag voor de waterveiligheid en de binnendijkse effecten op de beleidsthema's Voldoende water en Schoon water. Ook ligt een deel van de grond van het waterschap in het plangebied. De grond wordt gebruikt voor de uitvoering van het waterbeheer en borgt de waterstaatkundige functies ter plaatse: de primaire kering en activiteiten rondom gemaal Vissering.

Vooroverleg & wijzigingsbevoegdheid

De gemeente wenst via een wijzigingsbevoegdheid extra bedrijfswoningen mogelijk te maken. Het vooroverleg tussen gemeente en waterschap is gestart in het laatste kwartaal van 2020 en is nog niet afgerond. Tijdens het vooroverleg is gebleken dat een deel van de activiteiten die het waterschap uitvoert op haar binnendijkse grond bij het gemaal niet passen binnen de huidige groenbestemming. Het onderzoek naar het toekomstig beoogde gebruik door het waterschap van haar gronden loopt. Deze aspecten vragen een zorgvuldig proces.

Resumerend: het definitieve eindresultaat voor het toekomstig gebruik van de grond van het waterschap is momenteel onbekend en de grond is in eigendom van het waterschap.

Omdat nog geen zicht is op de uitvoerbaarheid van de plannen van de gemeente ten aanzien van de extra kavels kunnen wij vooralsnog niet akkoord

ADRES WATERSCHAPSHUIS

Postbus 229 – 8200 AE Lelystad
Lindelaan 20 – 8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl

T (0320) 274 911
watertoets@zuiderzeeland.nl

gaan met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid die extra bedrijfswoningen mogelijk maakt.

Watertoets

De gewenste ontwikkeling heeft gevolgen voor de waterhuishouding en waterstaatswerken. De beleidsthema's Waterveiligheid, Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing. De waterparagraaf dient de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden te beschrijven, aangevuld met een concrete uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding.

Wij vragen de waterparagraaf en de overige relevante teksten nog op enkele punten aan te vullen of te wijzigen.

Gehele plan

- Verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid en verwijzingen hiernaar.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt (deels) in de kern- en beschermingszones van de primaire kering.

Waterparagraaf

- Bij de laatste alinea van Thema Waterveiligheid toevoegen in de opsomming: kernzone.

Verbeelding

- Wij vragen om de kernzone van de primaire kering te bestemmen als dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.
- Wij vragen om de beschermingszones te bestemmen met gebiedsaanduidingen vrijwaringszone-dijk. En hierbij in de bestemming van de binnenbeschermingszone en de buitenbeschermingszone van de primaire kering onderscheid te maken zoals dat ook in het bestemmingsplan Port of Urk is gedaan - door middel van twee aparte vrijwaringszones-dijk. Dit vanwege de verschillen in de mogelijkheden voor bebouwing binnen deze zones.

Regels

- Wij vragen om de regels voor de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering en voor de vrijwaringszones aan te vullen, analoog aan de formulering in het bestemmingsplan Port of Urk. Hiervoor sluiten wij een document met tekstvoorstellen als bijlage bij dit advies.

Voldoende water

Waterparagraaf

Voor de bebouwing die bij recht met het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden geldt een maximaal bebouwingspercentage. Omdat geen maximaal verhardingspercentage geldt is het, gelet op ervaringen binnen Zwolsehoek, aannemelijk dat kavels (nagenoeg) geheel verhard zullen worden. Het is daarom waarschijnlijk dat een compensatieopgave zal ontstaan. Bij voorkeur zien wij dat de compensatie op voorhand door de gemeente gerealiseerd wordt, in afstemming met het waterschap. Zoals in het BRP Industrierrein Zwolsehoek staat is het wenselijk om actief op zoek te gaan naar ruimte voor water in het oude deel van het Industrierrein. De infrastructurale herinrichting was een mooie kans hiertoe maar de ontwikkeling van de nieuwe

kavels biedt ook nog kansen. Wij vragen om het volgende op te nemen bij het onderdeel wateroverlast:

- Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Het oude deel van bedrijventerrein Zwolsehoek is bekend met wateroverlast. Het is daarom wenselijk om actief op zoek te gaan naar ruimte voor water, zoals in het BRP Industrierrein Zwolsehoek 2018-2028 staat.
- Het verhard oppervlak kan als gevolg van de ontwikkeling met circa 1.000 m² toenemen. Als de toename groter is dan 750 m² is compensatie noodzakelijk. De compensatie kan gerealiseerd worden door het graven van nieuw open water binnen de bestemming Groen of door het toepassen van alternatieve berging.

Verbeelding

Binnen het plangebied bevindt zich een deel van de krooshekreinigerinstallatie. Deze installatie is een onlosmakelijk onderdeel van gemaal Vissering.

- Logischerwijs zou het plangebied uitgebreid kunnen worden met ons kadastrale perceel B604G0 zodat de hele installatie binnen dit bestemmingsplan valt.

Regels

- Ter overweging vragen wij aan de bestemmingsomschrijvingen Groen, Bedrijventerrein-2 en Verkeer toe te voegen: waterberging. Dit voor als blijkt dat gecompenseerd moet worden voor een toename in verharding en dit niet kan middels een open watergang.

Schoon water

- Aangeven of (bekend is of) uitlogende (bouw)materialen worden toegepast.
- Opnemen welk type openbaar rioolsysteem aanwezig is en dat dit stelsel zal worden aangepast tot een verbeterd gescheiden stelsel 2.0 (wijziging die gepland is in het kader van het BRP Zwolsehoek).
- Opnemen: lozingsroute van hemelwater, huishoudelijk en overig afvalwater dat ontstaat.

Vervolg ambtelijke afstemming

Wij houden zoals toegezegd graag ambtelijk nadere afstemming met de gemeente over de verdere uitwerking van de gewenste mogelijkheden. Hiertoe hebben wij de nodige acties in gang gezet.

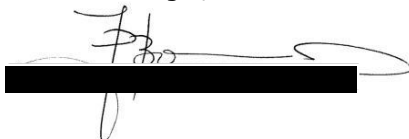
Vragen

Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED]. Vermeld hierbij ons zaaknummer: WPAD-00422. Het telefoonnummer is [REDACTED] en het e-mailadres is watertoets@zuidzeeland.nl.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures, Kennis en Advies
en plaatsvervangend afdelingsmanager Ontwikkeling,
Advies en Regie,



[REDACTED]

WPAD 422 Bijlage bij wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Westgat, Urk

Hierbij geven wij tekstvoorstellen voor het wijzigen/aanvullen van de regels. De wijzigingen/aanvullingen zijn aangemerkt.

8 Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting, het beheer en onderhoud van de primaire waterkering en waterstaatkundige werken.

8.2 (ongewijzigd behouden)

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan in afwijking van het bepaalde in lid 8.2 worden toegestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde kunnen worden gebouwd, mits ~~vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende waterbeheerder:~~

- het bouwen geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen zoals omschreven in lid 8.1;
- hiervoor vooraf schriftelijk positief advies is ingewonnen bij de bevoegde waterbeheerder dan wel hiervoor een watervergunning is verleend.

11.2 vrijwaringszone – dijk

Splitsen in:

11.2 Vrijwaringszone – dijk 1

11.2.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als binnenbeschermingszone van de primaire waterkering en tevens bestemd voor de bescherming, de versterking, het beheer en onderhoud en de instandhouding van de primaire waterkering met de daarbij behorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

11.2.2 (ongewijzigd behouden)

Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' wordt niet gebouwd.

11.2.3

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk positief advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder dan wel is hiervoor een watervergunning verleend.

11.3 Vrijwaringszone - dijk 3 (toevoegen)

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 3' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering en tevens bestemd voor de bescherming, de versterking, het beheer en onderhoud en de instandhouding van de primaire waterkering met de daarbij behorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@flevoland.nl]

Verzonden: vrijdag 23 april 2021 11:51

Aan: [redacted]

Onderwerp: Opmerkingen provincie | bestemmingsplan Westgat

Dag [redacted],

Wij juichen toe dat jullie de bedrijventerreinen herstructureren om de toekomstbestendigheid van deze bedrijventerreinen te bevorderen. Hierover hebben wij in het verleden reeds stappen gemaakt. Dit plan is daar een voortzetting van. Voor specifiek dit bestemmingsplan hebben wij de volgende opmerkingen:

- Het is ons onduidelijk waarom er geen quickscan Flora en Fauna in het gebied is gedaan. Dit ook omdat een deel van het gebied niet kaal braakliggend land is en/of bestaande gebouwen, maar ook bomen/bosrijke omgeving. Overigens kunnen ook bij bestaande gebouwen beschermde soorten zijn, denk bijv aan vleermuizen die wel in dit gebied zijn weten we uit o.a. de onderzoeken voor bp Port of Urk. Een quickscan Flora en Fauna is verplicht bij een bestemmingsplan als er aanleiding is om redelijkerwijs aan te nemen dat er beschermde soorten kunnen voorkomen. Hiervan is bij deze locatie wel sprake, maar wij horen het graag als de gemeente dat anders ziet.
- Ik heb de stikstofcollega's niet meer te pakken gekregen, maar ik begrijp dat jij ook door wil met dit plan. Daarom even zo: graag de check bij het advies of de stikstofberekeningen recent zijn (lees: na de uitspraak van Via-15). Indien dit niet het geval is, verzoeken wij duidelijk aan te geven hoe en waarom dit plan kan voldoen aan de oudere berekeningen.
- Er worden met dit plan meerdere bedrijfswoningen toegestaan. Urk heeft echter ook beleid gehad om juist bedrijfswoningen uit te faseren. Kunnen jullie uitleggen hoe jullie dat zien? In onze beleidsregel staat dat de provincie alleen instemt met ruimtelijke plannen die de mogelijkheid van bedrijfswoningen bieden indien daarbij is voorzien in een vrijstellingsregeling (conform artikel 15 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) met een verplichte verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. Hierbij is deze motivatie dus ook relevant.
- Op het bedrijventerrein is er nu een gemengde bestemming gekomen. De verhoudingen zijn echter niet geheel scherp: is het de bedoeling dat dit flexibel is of is het gewenst om ook een maximum te geven aan niet-bedrijfsgerelateerde activiteiten (meer richting detailhandel en/of wonen). Dit ook i.r.t. de Ladder en onze visie werklocaties. Er wordt in de toelichting verder vooral aandacht besteed aan de Noordelijke visie werklocaties die weliswaar voortvloeit/rekening houdt met de provinciale visie werklocaties, maar de omgang met de provinciale RO visie werklocaties sec is te summier beschreven in het bestemmingsplan.
- Ik heb mijn geluidscollega niet meer te pakken gekregen, maar wij verzoeken wel duidelijk aan te geven wat er plaats zal gaan vinden indien de geluidswaarde wordt overschreden, zeker i.r.t. de Domineesweg. En dan ook: welke rol pakt de gemeente op en wat ligt bij de provincie? Wij gaan er vanuit dat (in beginsel) de eventuele kosten/maatregelen bij de gemeente liggen.

Deze opmerkingen kan beschouwd worden als opmerkingen in kader van vooroverleg conform de Wro. We gaan er vanuit dat we tijdig te horen krijgen wat er met de opmerkingen wordt gedaan alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Ik ga na deze mail op vakantie en ben weer terug 4 mei. Misschien in die week (4-7 mei) een overlegje inplannen om zaken door te nemen? Ik heb in die week tijd dinsdag vanaf 15:00, woensdag donderdag en vrijdag ben ik ook goed beschikbaar.

Fijn weekend!

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Beleidsadviseur RO
Provincie Flevoland

T

E [Redacted]@flevoland.nl



PROVINCIE FLEVOLAND

disclaimer

<http://www.flevoland.nl/Informatie/Disclaimer-e-mail>