



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

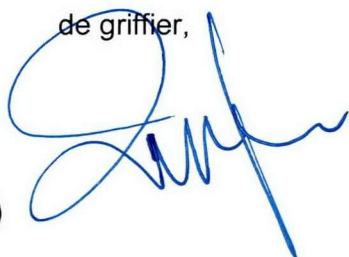
besluit:

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.

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 29 juni 2017  
Agendanummer : 08  
Datum : 1 juni 2017

### Onderwerp

Schokkerhoek

Aan de leden van de raad,

---

### Voorgesteld 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.
- 

### Inleiding

Het voorliggend bestemmingsplan Schokkerhoek betreft de ontwikkeling van de wijk Schokkerhoek, een wijk met zowel een woonfunctie als een overgangszone met lichte bedrijvigheid.

Reeds in de structuurvisie 2003 werd ten aanzien van de woningbouwontwikkeling de zogenaamde 'stap over de Urkervaart' gemaakt. In 2007 is hiertoe het bestemmingsplan Waterschapwijk vastgesteld, een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.

Vervolgens is in de structuurvisie Urk 2035+, opgesteld in het jaar 2014, voornoemde 'stap over de Urkervaart' nader gedefinieerd. Met de ontwikkeling van 'Schokkerhoek' met woonbebouwing, wordt voorkomen dat Urk zich ontwikkelt tot een zeer langgerekt dorp. Daarnaast bestaat hierdoor de kans om de dorpsentree en passage vanaf de A6 te verbeteren. De nieuwe lokale ontsluitingsweg (inclusief derde verkeersbrug) tussen de Domineesweg en de Urkerweg zal gepaard gaan met de ontwikkeling van een nieuw dorpsgezicht van Urk door middel van een woongebied in plaats van een bedrijvengebied. De uitvoering van de ontsluitingsweg alsmede de brug hangt samen met de ontwikkeling van het plangebied 'Schokkerhoek'.

Uw raad is diverse malen uitvoerig meegenomen in het traject rondom het tot stand komen van dit bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan.

Nu de gemeente Urk geen eigenaar is van de gronden, wordt er vanuit gegaan dat de gronden niet door de gemeente Urk worden ontwikkeld. Derhalve is er ook een exploitatieplan opgesteld dat door uw raad moet worden vastgesteld.

---

### Beoogd resultaat / effect

Bestemmingsplan met exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan dat na vaststelling door de gemeenteraad fungeert als kader voor de gebiedsontwikkeling 'Schokkerhoek'.

---

### Argumenten

Binnen de gestelde termijn zijn vierendertig zienswijzen ontvangen. De vierendertig ontvangen reacties zijn onderverdeeld in deelreacties en samengevat. Daarbij zijn de reacties gebundeld en ingedeeld naar onderwerp. Voor de uitgebreide beantwoording wordt verwezen naar de reactienota zienswijzen:

- Kinderboerderij  
*Inhoud*  
Bezwaar tegen veronderstelde verplaatsing  
*Reactie*  
Geen gedwongen verplaatsing beoogd. Huidige kinderboerderij kan gehandhaafd blijven, huidig perceel opgenomen binnen dit bestemmingsplan en benodigde maatregelen (geluid etc) daartoe geborgd.
- Locatie derde brug en ontsluitingsweg  
*Inhoud*  
Niet overeenkomstig structuurvisie  
*Reactie*  
Onderzoek heeft uitgewezen dat realisatie van brug, ontsluitingsweg en rotonde overeenkomstig structuurvisie leidt tot te hoge geluidsbelasting op met name woningen zuid zijde Oranjewijk en Urkerweg. Daarnaast op deze wijze milieucontouren weg en Zwolsehoek samen kunnen vallen.
- Invloed ontsluitingsweg op de Ransuil  
*Inhoud*  
Door brug en rotonde nadelige effecten op woon- en leefklimaat Waakhoogte en Ransuil  
*Reactie*  
Aanvullend onderzoek uitgewezen geen nadelig effect.
- Milieucontouren en spuitzones aanwezige boerderijen/bedrijven  
*Inhoud*  
Woningbouw binnen milieucirkels, geen onderzoek naar geurcontour en geen rekening met spuitzones.  
*Reactie*  
Er wordt gebruik gemaakt van mogelijkheid van bestemmingsplan verbrede reikwijdte, middels verwijzing naar beleidsregel goed woon en leefklimaat vindt borging plaats op moment vergunningverlening. Afgeweken mag worden van hindercirkels mits aangetoond sprake van goed woon- en leefklimaat. Bij stedenbouwkundig plan zijn milieugevoelige objecten buiten de hindercirkels geprojecteerd. De geurcontour heeft betrekking op uit te werken gedeelte en zal ten tijde van vaststelling uitwerkingsplan worden onderzocht. Spuitzone is nader onderzoek naar gedaan. Heeft geleid tot aanpassing stedenbouwkundig plan, verkavelingsplan en bestemmingsplan: afstand tot woningen geborgd en voorwaardelijke verplichting voor aanbrengen haag.
- Waarde vermindering wonen  
*Inhoud*  
Woningen aan waakhoogte nemen in waarde af door afname woon- en leefklimaat.  
*Reactie*  
Aanvullend onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit en geluid, daaruit niet gebleken van significant nadelig effect. Mogelijk tot planschade staat open.
- Flora-en Fauna  
*Inhoud*  
Niet is aangetoond dat benodigde vergunningen worden verkregen en daardoor uitvoerbaarheid niet zeker.  
*Reactie*  
In oplegnotitie is bekeken in hoeverre nieuwe regelgeving (Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017) effect heeft op eerdere Natuurtoets. Provincie heeft oplegnotitie beoordeeld: nieuwe regelgeving leidt niet tot andere conclusies t.a.v. natuur, flora en fauna. De ontheffing voor de rugstreeppad is naar verwachting van provincie en ecooloog verleenbaar.
- Overgangsrecht agrarische bedrijven  
*Inhoud*  
Onvoldoende is gewaarborgd dat huidig gebruik kan worden voortgezet omdat dubbel overgangsrecht niet is toegestaan.  
*Reactie*  
In beginsel herhaling overgangsrecht niet toegestaan. Echter, op basis van jurisprudentie wel mogelijk wanneer gerechtvaardigde verwachting bestaat dat bestaand gebruik

(agrariërs) binnen planperiode wordt beëindigd. Immers, de onderhandelingen zijn opgestart en anders wordt overgegaan tot onteigening.

➤ **Exploitatieplan**

*Inhoud*

1. Er is ten onrechte uitgegaan van 2 complexen had als 1 complex moeten worden benaderd.
2. Waardebepaling voor bedrijventerrein is niet juist omdat alleen lichte bedrijvigheid icm wonen is toegestaan dus andere waardering.
3. Referentietransacties zijn te oud.
4. Residuele grondwaarde mag geen rekening mee worden gehouden, daardoor lage irreële waarde
5. Lage waarde gevolg van lage uitgifteprijs van gemeente
6. Lage waarde gevolg van hoge kosten door lange ontwikkelingshorizon
7. Nu exploitatieplan op dit moment wordt vastgesteld (terwijl dit ook later kan) onredelijk hoge kosten als gevolg van lange doorlooptijd door te rekenen in exploitatieplan.
8. Exploitatieplan leidt tot te hoge exploitatiebijdragen bij verlenen omgevingsvergunning.

*Reactie*

1. Nu de woonbestemming en werkbestemming los van elkaar kunnen worden gezien en in beginsel separaat kunnen worden gerealiseerd, is er sprake van 2 complexen.
2. Primaire functie is bedrijvigheid. Dat er ook wonen is toegestaan leidt niet tot waardering op basis van woningbouw.
3. Er zijn geen recentere transacties vanwege crisis in 2008.
4. In berekening is uitgegaan van parameters uit exploitatiebegroting en daarmee volledig transparant en controleerbaar. Van irreële waarde geen sprake.
5. Uitgifteprijs gebaseerd op gemeentelijke grondprijzenbrief 2016 en zijn marktconform.
6. Is juist maar geen aanleiding voor andere fasering omdat huidige inzichten over afzet woningen daartoe geen reden geven.
7. Gemeente wil nu exploitatieplan vaststellen want wil nu kostenverhaal verzekeren. Bovendien in exploitatieplan locatie-eisen m.b.t. fasering, aantallen en situering van sociale woningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap opgenomen welke de gemeente nodig acht vanwege uitvoerbaarheid plan.
8. Mogelijk is er bij verlening omgevingsvergunning sprake van te hoge exploitatiebijdragen maar exploitatieplan en Wro voorzien in afrekening.

➤ **Strijd goede ruimtelijke ordening – uit te werken bestemming**

*Inhoud*

Door bestemming “gemengd gebied” geen goede ruimtelijke ordening want geen keuze. Uit te werken bestemming leidt tot rechtsonzekerheid.

*Reactie*

In bestemmingsplan bewust gekozen voor overgangszone tussen Zwolsehoek en Schokkerhoek met diverse functies. Op basis van de standaarden (SVBP2012) vallen de voorgestelde functies onder verschillende hoofdgroepen (Bedrijf, Maatschappelijk, Detailhandel en Cultuur en ontspanning) en daardoor onder gemengd. Hoewel vanwege verbrede reikwijdte standaarden nu niet verplicht zijn, heeft de gemeente hier in kader van eenduidigheid wel bij aangesloten. Ten behoeve van uitwerkingsplan zijn er uitwerkingsregels opgesteld waardoor weldegelijk sprake van rechtszekerheid.

➤ **Geen goede ruimtelijke ordening**

*Inhoud*

Behoeft aan kerken wordt betwist en door combinatie met (ondergeschikte) horeca strijd met goede ruimtelijke ordening.

Goed woon- en leefklimaat bij woningen in buurt van kinderboerderij wordt betwist.

*Reactie*

Er is 1 kerk toegestaan en die behoefte is onderbouwd middels onderzoek. Horeca betreft slechts categorie 1 en 2 dus strijd met goede ruimtelijke ordening wordt niet ingezien.

Voor kinderboerderij geldt richtafstand van 30 meter daar wordt aan voldaan. Huidige kinderboerderij leidt ook niet tot klachten.

➤ Sluipverkeer

*Inhoud*

Door noord-zuid verbinding door Schokkerhoek ontstaat sluipverkeer en daarmee onveilige situatie.

*Reactie*

Noord-zuid verbinding gaat deel uitmaken van netwerk van gebiedsontsluitingswegen dus betreft geen sluipverkeer. Door inrichting conform richtlijnen CROW verkeersveiligheid voldoende gewaarborgd.

➤ Centrum voorziening

*Inhoud*

Door mogelijkheid detailhandel en supermarkt strijd met detailhandelsvisie.

*Reactie*

De looptijd van bestemmingsplan (2017-2027) overschrijdt de looptijd van de detailhandelsvisie (2015-2025). Gezien de ligging van Schokkerhoek ten opzichte van Urk en de grootte van de wijk adviseert de Stec om in afwijking van het detailhandelsbeleid, een voorzieningcluster in Schokkerhoek op te nemen. Een supermarkt is niet toegestaan, slechts een versmarkt tot 650m<sup>2</sup> wvo is toegestaan. Middels een wijzigingsbevoegdheid is een supermarkt toegestaan mits de behoefte kan worden onderbouwd en het aantal niet meer bedraagt dan 1.

➤ Verkeersveiligheid Domineesweg

*Inhoud*

Door toename verkeersintensiteiten nadelig effect op verkeerssituatie en verkeersveiligheid Domineesweg.

*Reactie*

De gemeente Urk is geen wegbeheerder van de Domineesweg maar de provincie. Deze zienswijze is doorgeleid aan provincie en die geeft aan dat Domineesweg veilig is.

➤ Infrastructuur (provincie)

*Inhoud*

Door Schokkerhoek is ontsluiting en bereikbaarheid (als gevolg van verkeersintensiteit op de Domineesweg) van gebied in geding en daarmee op gespannen voet met provinciaal belang.

*Reactie*

Met provincie veelvuldig overleg om ambtelijk niveau. Uiteindelijk overeenstemming bereikt middels bestuursovereenkomst. Zie elders in rapportage.

➤ Ladder duurzame verstedelijking (provincie)

*Inhoud*

Invulling van plan heeft geen steun in uitgevoerde laddertoets en afwijking onvoldoende gemotiveerd.

*Reactie*

Met provincie veelvuldig overleg op ambtelijk niveau. Laddertoets opnieuw uitgevoerd middels aanvullend memo. Conclusie: Urk gesloten woningmarkt voorziet in eigen behoefte. Detailhandel (perifeer en grootschalig) verschil tussen bureauwerkelijkheid en realiteit. In overleg oplossing voor gevonden door onderscheid winkelvloeroppervlakte en perceelsoppervlakte waarbij aangesloten wordt bij systematiek behoefte-onderbouwing in detailhandelsvisie door Seinpost.

Ten gevolge van voornoemde zienswijzen en nieuwe/aanvullende onderzoeken is het plan, naast enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen, gewijzigd (aan te merken als ambtshalve wijzigingen).

1. Aantal woningen is toegenomen.
2. Locatie zuidelijke deel van ontsluitingsweg
3. Aanpassing plan naar aanleiding van spuitzone
4. Locatie waterpartij
5. Kinderboerderij binnen plangebied

6. Omvang overgangszone afgestemd op behoefte onderzoek.
7. Opname monitoringsregeling Domineesweg in combinatie met bestuursovereenkomst.
8. Toevoeging beleidsregels.

Voor het volledige overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de bijlage.

---

### **Evaluatie**

n.v.t.

---

### **Kosten, baten, dekking**

De kosten gemoeid met de gebiedsontwikkeling kunnen worden gedekt uit het door de gemeenteraad vast te stellen exploitatieplan. De (voorbereidings)kosten die tot op heden zijn gemaakt zijn opgenomen binnen dit exploitatieplan.

---

### **Bijlagen**

- Bestemmingsplan;
  - Beeldkwaliteitsplan;
  - Exploitatieplan;
  - Antwoordnota zienswijzen;
  - Overzicht wijzigingen
- 

Burgemeester en Wethouders van Urk,

P.C. van Maaren, burgemeester

M. Bogerd, secretaris