

Nota van uitgangspunten en ambities

Ontwikkeling Binnendijks Bedrijventerrein Urk

Datum: 12 november 2019
Opgesteld door: Leden van de projectgroep Binnendijks Bedrijventerrein Urk
Projectleider: F.H. (Frederik) de Bruijne
Gemeente Urk



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding en aanleiding	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Status Nota van uitgangspunten en ambities	4
1.3 Visie op de ontwikkeling.....	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Bestaande Situatie	7
2.1 Plangebied	7
2.2 Grenscorrectie	7
2.3 Vigerend beleid	8
2.3.1 Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+	8
2.3.2 Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland.....	9
2.4 Planologisch regimes.....	9
2.4.1 Beheersverordening Landelijk gebied (Noordoostpolder)	9
2.4.2 (Rijks)inpassingsplan Windenergie langs de dijken van de Noordoostpolder ...	9
2.4.3 (Provinciaal)inpassingsplan Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland	10
2.5 Bestaande gebiedsinvulling	10
2.5.1 Bestaande bouwclusters langs Domineesweg	10
2.5.2 Bestaande bouwclusters langs Zuidermeerweg	10
2.5.3 Bestaande overige bebouwing	11
2.5.4 Bestaande waterstructuur.....	11
2.5.5 Bestaande groenstructuur	11
2.5.6 Bestaande verkeerstructuur.....	12
2.5.7 Ondergrond.....	13
2.5.8 Reliëf en hoogteverschil	14
3. Toekomstige situatie	16
3.1 Programma	16
3.2 Clustervorming en segmentering	17
3.3 Indeling van het plangebied.....	18
3.3.1 Bouwclusters langs de Domineesweg en Zuidermeerweg	18
3.3.2 Windturbines.....	18
3.3.3 Toekomstige waterstructuur	19
3.3.4 Toekomstige groenstructuur	20
3.3.5 Toekomstige verkeerstructuur	20
3.4 Duurzaamheid.....	21
3.4.1 Mobiliteit.....	21
3.4.2 Circulaire Economie.....	21
3.4.3 Klimaat adaptatie	22

3.4.4	Energie	22
3.5	Gezondheid en veiligheid.....	23
3.5.1	Millieuzonering.....	23
3.5.2	Luchtkwaliteit en geur	23
3.6	Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte	23
4.	Uitvoering.....	26
4.1	Planning.....	26
4.2	Participatie	26

1. Inleiding en aanleiding

1.1 Achtergrond

Urk is een groeigemeente waar zowel de economische ontwikkeling als de bevolkingsgroei hoger ligt dan gemiddeld in Flevoland. Ook landelijk beschouwd kent Urk unieke en afwijkende groeicijfers. Tegenover de positieve economische ontwikkeling van Urk staat het zeer beperkte aanbod aan geschikte uitgifbare bedrijfskavels. Het beperkte aanbod, de gemiddelde jaarlijkse reguliere gronduitgifte binnen de gemeente (ca. 2,5 hectare per jaar) en de huidige marktinteresse die bekend is bij de gemeente (circa 30 hectare) resulteren in een kwantitatieve vraag naar nieuwe geschikte bedrijfsruimte op Urk. Daarnaast is er op Urk sprake van een specifiek (markt)segment, gericht op het visserijcluster en de maritieme sector. Binnen dit segment bestaat er de kwalitatieve vraag naar geschikte bedrijfsruimte om samenwerking en versterking binnen het visserijcluster en de maritieme sector te faciliteren en te stimuleren.

Om in de vraag naar bedrijfsruimte vanuit Urk en elders te voorzien, is de gemeente Urk voornemens om een nieuw binnendijsk bedrijventerrein te ontwikkelen. De geprojecteerde omvang van het plangebied van dit binnendijsk bedrijventerrein bedraagt voorsnog circa 100 hectare bruto oppervlakte. Ter realisatie van het binnendijsk bedrijventerrein dient de gemeente een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan vast te stellen. Deze 'Nota van uitgangspunten en ambities: Ontwikkeling nieuw binnendijsk bedrijventerrein Urk' (hierna: Nota) legt de uitgangspunten die bij het opstellen van het concept stedenbouwkundig plan en het (voorontwerp) bestemmingsplan in acht worden genomen vast. In de Nota zijn verschillende kenmerken van het gebied, onderzoekgegevens, achtergrondinformatie, mogelijke belemmeringen en aandachtspunten samengevat. De beschikbare informatie en uitkomsten uit onderzoeken tot en met medio 2019 zijn in onderhavige Nota opgenomen. Voor een aantal onderwerpen dient nader onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van nadere onderzoeken kunnen aanleiding geven om de uitgangspunten en/of ambities zoals opgenomen in de Nota aan te vullen en indien nodig bij te stellen.

De ruimtelijke ontwikkeling van het binnendijsk bedrijventerrein raakt verschillende onderwerpen die in deze Nota in beeld worden gebracht. Het geeft de complexiteit en uitdaging weer waar de gemeente voor staat. Nadrukkelijk wordt hiermee niet gepretendeerd een volledig sluitend beeld te geven.

Uitgangspunt / ambitie

- De Nota dient als basis voor het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor het nieuwe binnendijsk bedrijventerrein
- Het staat de gemeente Urk vrij om gaande het traject uitgangspunten en ambities aan te scherpen, aan te vullen en waar noodzakelijk te wijzigen

1.2 Status Nota van uitgangspunten en ambities

De Nota wordt vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders en wordt ter kennisname aangeboden aan de Raad. De Nota zal tevens aan de gemeente Noordoostpolder worden voorgelegd ter overleg. De uitgangspunten zoals deze in deze Nota zijn weergegeven worden vervolgens vertaald naar een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan die de basis vormt voor een (voorontwerp) bestemmingsplan voor het nieuw binnendijsk bedrijventerrein.

Uitgangspunt / ambitie

- De door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde Nota wordt conform afspraak ook voorgelegd aan de gemeente Noordoostpolder
- De gemeente Noordoostpolder krijgt zo ook de gelegenheid om haar reactie op de Nota kenbaar te maken

1.3 Visie op de ontwikkeling

De gemeente wil ten zuiden van Urk en aansluitend op het bestaande bebouwde gebied (bedrijventerrein Zwolsehoek) een nieuw binnendijsk bedrijventerrein realiseren om de vraag naar geschikte bedrijfskavels te kunnen faciliteren. Er wordt beoogd een aantrekkelijk en toekomstbestendig bedrijventerrein te realiseren dat enerzijds ruimte biedt voor de groei van het visserijcluster en de maritieme sector op Urk en het versterken van de hubfunctie van deze sectoren en anderzijds voor Urker bedrijven welke als gevolg van autonome groei ontwikkel- en/of uitbreidingswensen hebben.

De (gedeeltelijke) focus op het visserijcluster en de maritieme sector komt voort uit de rol van Urk binnen deze sectoren op regionaal, maar ook op nationaal en internationaal niveau. Uit een analyse naar het Urker visserijcluster en de maritieme sector blijkt dat de Visafslag Urk qua omzet en volume de grootste van Nederland is. Daarmee is Urk het nummer één centrum van de Nederlandse visverwerkende en –verhandelende industrie. De rol van Urk verschuift van het vermarkten van eigen visaanvoer naar een Europese verwerkings-/en logistieke hub voor eigen, nationale en buitenlandse aanvoer. Daarnaast blijkt dat Urk een regionale maritieme hotspot is, die zich vooral richt op afbouw en refit, maintenance & refit (RMR) activiteiten, hoewel men ook toegerust is voor volledige nieuwbouw (incl. casco). Voordeel van Urk is dat de haven toegankelijk is voor grotere vaarklassen. Urk bouwt vooral specifieke vaartuigen waarvoor meer kennis op maat nodig is dan ten behoeve van de meer conventionele schepen. Het maritieme cluster op Urk omvat tevens verschillende 1ste lijns maritieme toeleveranciers in de techniek en installatie. Er zijn op dit moment geen 2e lijns maritieme toeleveranciers (i.e. fabrikanten) actief op Urk.

De urgentie omtrent een bedrijventerrein dat (onder andere) de groei van het visserijcluster en de maritieme sector op Urk kan faciliteren blijkt tevens uit de Regio Deal Noordelijk Flevoland die tussen het Rijk, de provincie Flevoland, de gemeente Urk en de gemeente Noordoostpolder is gesloten. Eén van de drie pijlers binnen de Regio Deal is namelijk het toekomstbestendig maken van het Maritiem Cluster op Urk, waarbij één van de doelen is het realiseren van fysieke ontwikkelruimte die nodig is voor de (door)ontwikkeling van het Maritiem Cluster Urk. Focus hierbij ligt op de realisatie van een nieuwe buitendijkse servicehaven en een binnendijsk bedrijventerrein. Daarnaast wordt realisatie van een economisch ecosysteem rondom innovatie en talent door clustervorming en verdergaande samenwerking tussen private en publieke partners op Urk en daarbuiten (regio, nationaal, internationaal) als doel geformuleerd.

Het binnendijsk bedrijventerrein grenst direct aan een nieuwe buitendijkse haven voor maritieme bedrijven, waarvoor de provincie Flevoland het ruimtelijk traject verzorgt: de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (hierna: MSNF). Door (gedeeltelijk) thematiseren van het bedrijventerrein op het visserijcluster en de maritieme sector in combinatie met de ligging direct nabij de MSNF, kunnen de krachten binnen deze sectoren worden gebundeld. Uit onderzoek blijkt dat de bundeling van het visserijcluster en de maritieme sector zelfs een extra aantrekkende werking heeft vanuit de regio, maar ook op nationaal en internationaal niveau. De gemeente Urk wil met de ontwikkeling van het binnendijsk bedrijventerrein de economische dynamiek stimuleren zodat de hub functie van het visserijcluster en de maritieme sector door de markt kan worden geoptimaliseerd.



Foto: Bestaande haven Urk

Urk beschikt momenteel over de volgende bedrijventerreinen: Lemsterhoek (in transformatie naar een gemengd (voorzieningen)gebied, nu al een functiegemengd bedrijventerrein), Kamperhoek (in transformatie naar een woonwerk milieu) en Zwolsehoek. Het thans uitgeefbare aanbod van bedrijfslocaties op Urk is echter nihil. Op termijn wordt 2,0 hectare aan bedrijfsruimte voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 voorzien (locatie Zeeheldenwijk ter afronding van de Zwolsehoek). Gezien de marktinteresse in de vorm van leads (voor in totaal ruim 30 hectare netto) is het uitgeefbare aanbod zonder uitbreidingsmogelijkheden te beperkt. Met name zwaardere bedrijvigheid met een hoge milieucategorie, zoals de visverwerking en de maritieme serviceverlening, kan binnen de gemeente Urk niet meer worden gefaciliteerd zonder de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. De gemeente is voornemens te voorzien in deze uitbreidingsbehoefte door middel van het realiseren van het binnendijks bedrijventerrein.

Uitgangspunt / ambitie

- Met de ontwikkeling van het nieuwe binnendijks bedrijventerrein wordt ruimte geboden aan:
 - de autonome groei van Urker bedrijven (brede economie)
 - het visserijcluster
 - het maritieme cluster
- Met de ontwikkeling van het binnendijks bedrijventerrein wil de gemeente een clusterontwikkeling op Urk voor visserij en maritiem gerelateerde bedrijven op regionaal, nationaal en internationaal niveau zo optimaal en efficiënt mogelijk faciliteren en benutten

1.4 Leeswijzer

Deze nota van uitgangspunten en ambities is opgedeeld in een aantal hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt de achtergrondinformatie weergegeven van de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het gebied weergegeven. In hoofdstuk 3 worden de te hanteren uitgangspunten binnen de toekomstige situatie weergegeven.

De uitgangspunten / ambities zijn per (sub)paragraaf weergegeven is een separaat omkaderd tekstblok aan het einde van iedere (sub)paragraaf.

2. Bestaande Situatie

2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Urk aangrenzend aan het bestaand bebouwd gebied. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de N352 (Domineesweg) en het bestaande bedrijventerrein Zwolsehoek, ten oosten door de Zuidermeerweg en Zuidermeertocht en westelijk door de Zuidermeerdijk en de toekomstige MSNF. De ontsluiting van het plangebied loopt via de Domineesweg (N352) die verbonden is met de A6 als verbinding naar het zuiden langs Lelystad en Almere en als verbinding naar het noorden langs Emmeloord. Daarnaast wordt een deel van het gebied ontsloten vanaf de Zuidermeerweg. De Domineesweg vormt momenteel de zuidelijke begrenzing van het grootste bestaande bedrijventerrein Zwolsehoek.



Afbeelding: globale begrenzing plangebied



Afbeelding: Globale ligging plangebied in relatie tot MSNF

Uitgangspunt / ambitie

- Het plangebied gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Domineesweg, aan de oostzijde door de Zuidermeerweg, aan de westzijde door de Zuidermeerdijk en de toekomstige MSNF en aan de zuidzijde door de gemeentegrens van de gemeente Urk
- De definitieve begrenzing wordt door middel van een 'Bestemmingsplangebied' en een 'Exploitatiegebied' nader vastgelegd

2.2 Grenscorrectie

Het plangebied was voorheen onderdeel van het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder. Per 1 januari 2019 heeft er een grenscorrectie plaatsgevonden en behoort het plangebied tot het grondgebied van de gemeente Urk. Met de grenscorrectie is een eerste aanzet gegeven tot de beoogde ontwikkeling van de MSNF en het nieuwe binnendijks bedrijventerrein. Tevens heeft er een grenscorrectie plaatsgevonden tussen de gemeenten Dronten en Urk ten behoeve van de MSNF.

Uitgangspunt / ambitie

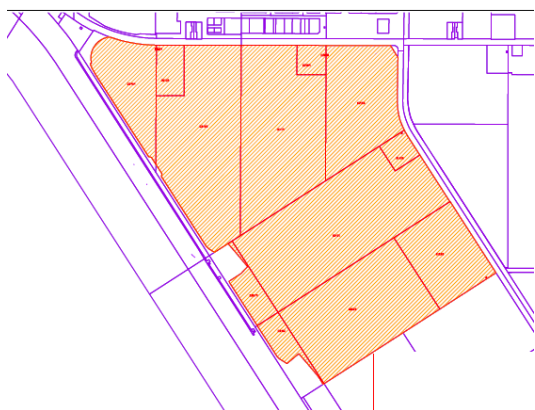
- Het bestemmingsplan wordt gebaseerd op de huidige gemeentelijke grenzen van de gemeente Urk

2.3 Voorkeursrecht

Op een deel van de gronden binnen het plangebied is een voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Onderstaande figuur geeft weer op welke percelen (oranje gearceerd) dit voorkeursrecht gevestigd is. De gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder heeft op 19 februari 2018 het besluit genomen om de gronden

binnen het plangebied op basis van artikel 5 Wvg (toegedachte bestemming bedrijventerrein) aan te wijzen voor een periode van 3 jaar. Na de grenscorrectie tussen de gemeente Noordoostpolder en de gemeente Urk is dit voorkeursrecht van rechtswege overgegaan op de gemeente Urk.

De duur van het voorkeursrecht loopt tot 19 februari 2022 en kan worden verlengd, op basis van artikel 3 Wvg (toegekende bestemming) na vaststelling van een bestemmingsplan voor het binnendijsk bedrijventerrein. Conform de planning (zie paragraaf 4.1) wordt het bestemmingsplan voor het binnendijsk bedrijventerrein ruim voor de einddatum van het nu geldende voorkeursrecht vastgesteld. De duur van een voorkeursrecht op basis van een bestemmingsplan is 10 jaar.



Afbeelding: overzicht gronden met een voorkeursrecht

Uitgangspunt / ambitie

- Het bestemmingsplan voor het binnendijsk bedrijventerrein wordt vastgesteld voor het einde van het gelende voorkeursrecht, te weten voor 19 februari 2021.

2.4 Vigerend beleid

2.4.1 Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Urk de geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+ vastgesteld. Binnen deze Structuurvisie is het plangebied opgenomen als een nader uit te werken 'opdrachtgebied'. Inmiddels is de gemeente gestart met de implementatie van de Omgevingswet. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van een Omgevingsvisie voor het grondgebied van de gemeente Urk.

Uitgangspunt / ambitie

- Met het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan plan wordt invulling gegeven aan de uitwerking van het 'opdrachtgebied' zoals vastgesteld in de Structuurvisie Urk 2035+
- Bij opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan gelden de overige onderdelen van de Structuurvisie als uitgangspunt
- In de op te stellen Omgevingsvisie wordt de ontwikkeling van het binnendijsk bedrijventerrein meegenomen.

2.4.2 Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland

In de vastgestelde “Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland” d.d. 19 februari 2018 is een analyse en toekomstperspectief geschetst van de formele werkterreinen in noordelijk Flevoland. Deze rapportage is het startpunt voor ontwikkeling van nieuwe terreinen. De Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland betreft een gezamenlijke opgestelde visie van de gemeente Urk en Noordoostpolder.

Uitgangspunt / ambitie

- De Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland wordt gerespecteerd bij de ontwikkeling van het nieuwe binnendijsk bedrijventerrein

2.5 Planologisch regimes

Binnen het globaal aangeduide plangebied zijn in de huidige situatie een aantal planologische regimes van toepassing. De gemeente Urk is voornemens om een nieuw bestemmingsplan op te stellen, dat het planologisch kader vormt voor de ontwikkeling van een nieuw binnendijsk bedrijventerrein.

2.5.1 Beheersverordening Landelijk gebied (Noordoostpolder)

De Beheersverordening Landelijk gebied is opgesteld door de gemeente Noordoostpolder en op 21 maart 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Noordoostpolder. De gemeente Noordoostpolder heeft bewust gekozen voor een beheersverordening naar aanleiding van de toen geldende actualisatieplicht binnen tien jaar. Verwacht werd dat vanwege de stikstofproblematiek het voor het totale landelijke gebied van de Noordoostpolder onmogelijk was om een nieuw bestemmingsplan voor het gebied op te stellen.

Uitgangspunt / ambitie

- De Beheersverordening Landelijk gebied wordt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling voor het plangebied (wellicht deels) overschreven door een nieuw bestemmingsplan

2.5.2 (Rijks)inpassingsplan Windenergie langs de dijken van de Noordoostpolder

Het (Rijks)inpassingsplan Windenergie langs de dijken van de Noordoostpolder heeft de realisatie van diverse windturbines binnen de Noordoostpolder en Lemsterland mogelijk gemaakt. Het inpassingsplan is op 20 december 2010 vastgesteld. Twee windturbines die gelegen zijn langs de Zuidermeerdijk zijn naar aanleiding van de grenscorrectie van 1 januari 2019 tussen de gemeente Noordoostpolder en de gemeente Urk binnen het beoogde plangebied komen te liggen. Tevens lopen diverse leidingentracés en een deel van de onderhouds- en serviceweg door het plangebied.

Uitgangspunt / ambitie

- De planologische regeling zoals vastgelegd in het inpassingsplan Windenergie wordt, voor zover noodzakelijk, opgenomen in het bestemmingsplan. Verwerking hiervan wordt afgestemd met het Rijk

2.5.3 (Provinciaal)inpassingsplan Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland

De Provincie Flevoland wil een aantrekkelijk vestigingsgebied ontwikkelen voor bedrijven die bijdragen aan een economische structuurversterking. Vanuit de gemeente Urk en gemeente Noordoostpolder bestaat er al meerdere jaren de wens om een nieuwe buitendijkse haven te realiseren vanwege de beperkte kaderuimte en milieuruimte die geboden kan worden binnen de bestaande werkhaven van de gemeente Urk. Daartoe heeft de Provincie Flevoland het (Provinciaal)inpassingsplan Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland in procedure gebracht. Het inpassingsplan is op 19 juni 2017 vastgesteld. Echter, op dit moment is er nog geen sprake van een onherroepelijke planologische titel: er is tegen het inpassingsplan een beroep aanhangig gemaakt bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Uitgangspunt / ambitie

- De planologische regeling zoals vastgelegd in het inpassingsplan Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland wordt gerespecteerd en, voor zover noodzakelijk, opgenomen in het bestemmingsplan. Verwerking hiervan wordt afgestemd met de provincie Flevoland

2.6 Bestaande gebiedsinvulling

Het bestaande gebied wordt gekenmerkt door een beperkt aantal aanwezige opstallen, zoals actieve en voormalige boerderijen. Deze bebouwing is georiënteerd op de Domineesweg en Zuidermeerweg. Daarnaast wordt het gebied gekenmerkt door de akkers en graslanden, twee windturbines, groen- en watersingels, de Zuidermeerweg en een dijklichaam.

2.6.1 Bestaande bouwclusters langs Domineesweg

Adres	Kadastrale aanduiding	Bestemming	Opstallen
Domineesweg 29, 8321 ZN, URK	URK D 2164 (voorheen NOP D 2135)	Agrarisch bedrijf, pluimveehouderij	Bedrijfswoning, domein-, kippen- en opbergschuur; recent gesloopt i.v.m. brand
Domineesweg 27, 8321 ZN, URK	URK D 2162 (voorheen NOP D 2109)	Agrarisch bedrijf	Bedrijfswoning, domein- en hooischuur
Domineesweg 31, 8321 NE, URK	URK D 2169	Bedrijf	Diverse (gekoppelde) schuren, voorzijde in gebruik als opslag voor pallets.
Domineesweg ongenummerd (nabij 31), URK	URK D 2167	Agrarisch	Onderdak t.b.v. schapen, buitenopslag o.a. voerderbalen

2.6.2 Bestaande bouwclusters langs Zuidermeerweg

Adres	Kadastrale aanduiding	Bestemming	Opstallen
Zuidermeerweg 51, 8321 ZN, URK	URK D 2142 (voorheen NOP D 1420)	Agrarisch bedrijf	Bedrijfswoning en domeinschuur
Zuidermeerweg 49, 8321 NE, URK	URK D 2145 (voorheen NOP D 1625)	Agrarisch bedrijf	Bedrijfswoning en diverse opstallen

2.6.3 Bestaande overige bebouwing

Adres	Kadastrale aanduiding	Bestemming	Opstallen
Windmolens	URK D 2148 en 2150	Bedrijf (windturbinepark), Bedrijf (nutsvoorziening) en Verkeer	Windmolens en werkterreinen. Ashoogte van 135 meter. Bereikbaar via een service-/onderhoudsweg. Nutsvoorziening niet gerealiseerd

2.6.4 Bestaande waterstructuur

De bestaande waterstructuur is opgebouwd uit de Zuidermeertocht, kavelsloten rond de boerderijkavels en akkers en een kwelsloot langs de Zuidermeerdijk. Het huidige watersysteem in het gebied bestaat uit kavelsloten met een tussenafstand van 300 meter die afwateren op de Zuidermeertocht. Al deze watergangen hebben een waterpeil van -5,7 m ten opzichte van NAP.

De aangrenzende dijk is van wezenlijk belang voor het bestaan van de polder van Flevoland. Daartoe is er door het waterschap Zuiderzeeland beleid opgesteld. In beleidsregels is opgenomen wat de mogelijk- en onmogelijkheden zijn ten aanzien van bijvoorbeeld nieuwe bouwwerken en / of terreininrichtingen binnen de beschermingszones van de dijk.

De dijk kent verschillende beschermingszones:

- Kernzone
- Binnenbeschermingszone
- Tussenbeschermingszone
- Buitenbeschermingszone

Uitgangspunt / ambitie

- De mogelijk- en onmogelijkheden van bijvoorbeeld de realisatie van nieuwe bouwwerken of terreininrichtingen aan de binnenzijde van de beschermingszones van de dijk worden in overleg met het waterschap Zuiderzeeland nader onderzocht en afgestemd

2.6.5 Bestaande groenstructuur

Vanuit de polderstructuur is een aantal groenstructuren beeldbepalend. Het gaat hierbij om de Zuidermeerdijk, de beplantingsingel langs de Zuidermeerweg en de beplantingsingels rond de boerderijkavels. Daarnaast domineert het groen binnen de polder door de diverse kleurrijke akkers. Ook de dijk kan gezien worden als prominente groene drager van het gebied.

Uitgangspunt / ambitie

- Waar mogelijk worden de hoofdgroenstructuren langs de Domineesweg, de Zuidermeerweg en de dijk ingepast in het ontwerp

2.6.6 Bestaande verkeerstructuur

Domineesweg:

De bestaande verkeerstructuur bevindt zich hoofdzakelijk aan de randen van het plangebied. De meest prominente verkeerstructuur betreft de Domineesweg. De Domineesweg is een provinciale gebiedsontsluitingsweg en vormt voor Urk de belangrijkste verbinding tussen Urk en de A6.



Afbeelding: ligging plangebied ten opzichte van Domineesweg

Op de Domineesweg wordt de komende jaren een forse toename van het verkeer voorzien. De intensiteit zal toenemen en de verwachting is dat de huidige inrichting van de Domineesweg niet onvoldoende is om het verkeersaanbod in de toekomst te kunnen verwerken. Op Urk, in de Noordoostpolder en binnen de provincie Flevoland is de voorkeur uitgesproken voor de realisatie van een oostelijke randweg bij Urk om een robuuste ontsluiting van Urk in de toekomst te garanderen. Op dit moment wordt er door de Provincie Flevoland, gemeente Noordoostpolder en de gemeente Urk een onderzoek uitgevoerd naar de realisatie van een oostelijke randweg bij Urk.

Zuidermeerweg:

De Zuidermeerweg maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke verkeerstructuur van de polder. Door de komst van de A6 is de Zuidermeerweg doorbroken. Op dit moment wordt de weg voornamelijk door landbouw- en bestemmingsverkeer gebruikt.

Langzaam verkeersroute:

De voormalige eilanden Urk en Schokland zijn belangrijke cultuurhistorische elementen in de nabijheid van het plangebied. Maar ook het dorp Nagele is een waardevol element uit de wederopbouwperiode en is ook specifiek als 'naoorlogse woonwijk' als wederopbouwgebied aangewezen. Het plangebied ligt als mogelijke schakel tussen deze gebieden. Zo is er een fietsroute langs de cultuurhistorische waardevolle plekken in de omgeving: het eiland en de haven van Urk, voormalig Schokland en Nagele. Deze route wordt onder andere op www.visitflevoland.nl als toeristische attractie gepropageerd. De route komt op 2 punten langs het plangebied (zie afbeelding).



Afbeelding: fietsroute langs de cultuurhistorische waardevolle plekken: eiland en haven van Urk, Schokland en Nagele. Deze route wordt onder andere op www.visitflevoland.nl als toeristische attractie gepropageerd. De route komt op 2 punten langs het plangebied.

De fietsroute langs de Zuidermeerdijk maakt onderdeel uit van het netwerk van Landelijke Fietsroutes. Er zijn in Nederland enkele van dergelijke langeafstandsroutes die het land via kenmerkende landschappen doorkruisen. Deze routes zijn toeristisch waardevol.

Uitgangspunt / ambitie

- Nader (verkeers)onderzoek dient uit te wijzen op welke wijze het plangebied robuust kan worden ontsloten, waarbij tevens de MSNF wordt ontsloten

2.6.7 Ondergrond

Archeologie

De gemeente Noordoostpolder heeft in 2018 een onderzoek laten uitvoeren naar de archeologische waarden en de verwachtingskaart van onder andere de betreffende gronden. Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat er uit gegaan moet worden van een lage tot middelhoge verwachtingswaarde met drie vindplaatsen: twee met betrekking tot prehistorie tot en met bronstijd en één Fins schip.

De twee vindplaatsen met betrekking tot de prehistorie tot en met de bronstijd zijn gelegen ten noorden van het plangebied, aangrenzend aan de Domineesweg. In 2002 heeft er een waardestellend onderzoek plaatsgevonden naar het scheepswrak. Toen is geconstateerd dat de stuurboordzijde grotendeels bewaard is gebleven. De bakboordzijde en het vlak aan bakboord ontbreken merendeels. De geschatte lengte van het schip bedraagt minimaal 23

meter, de breedte ligt rond de 8 meter. De coördinaten zijn: Voorschip X = 171924.704 Y = 517267.801, Achterschip X = 171900.248 Y = 517274.951

Uitgangspunt / ambitie

- In het najaar worden de twee locaties met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde aan de noordzijde van het plangebied middels veldonderzoek nader onderzocht
- De (on)mogelijkheden van bebouwing op de locatie van het Fins schip of inpassing van het schip in het plan worden onderzocht

Bodemkwaliteit en grondgesteldheid

Er is op dit moment niet meer informatie beschikbaar over de bodemkwaliteit en grondgesteldheid. Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd zodra de eigenaren van de gronden de toestemming hiervoor verlenen en na afloop van het teeltseizoen. Verwacht wordt dat dit in het najaar, vanaf eind september van toepassing is.

Uitgangspunt / ambitie

- In het najaar wordt nader onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit en grondgesteldheid

Munitie

AVG heeft in opdracht van de gemeente Urk in december 2018 een vooronderzoek Conventionele Explosieven (CE) uitgevoerd voor het onderzoeksgebied Urk Domineesweg. Op basis van de beoordeelde feiten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van CE.

Uitgangspunt / ambitie

- In het najaar wordt nader veldonderzoek gedaan naar aanwezigheid van CE

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied van het binnendijsk bedrijventerrein van kabels en leidingen ten behoeve van (in ieder geval) de windturbines aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn middels een KLICK-melding van het Kadaster in kaart gebracht. Deze zijn gelegen ten zuiden van het kadastrale perceel gemeente Urk, sectie D nummer 2146. De aanwezigheid hiervan wordt in acht genomen bij de planvorming van het binnendijsk bedrijventerrein.

Uitgangspunt / ambitie

- De aanwezig kabels en leidingen worden ingepast in het bestemmingsplan voor het binnendijsk bedrijventerrein

2.6.8 Reliëf en hoogteverschil

Het plangebied kenmerkt zich als relatief vlak. Hoogteverschillen zijn waarneembaar door de dijk, de plateau's rondom de twee windmolens (t.b.v. opbouw, onderhoud en vervanging) en de plateaus waarop de huidige agrarische bedrijven zijn gerealiseerd. De plateaus zijn gelegen binnen het plangebied, licht verhoogd ten opzichte van de akkergronden. Deze reliëf-structuren geven geen doorslaggevende belemmeringen voor de realisering van het beoogde binnendijsk bedrijventerrein.

Wel fungeert het dijklichaam als fysieke barrière tussen de beoogde ontwikkeling van het binnendijs bedrijventerrein en de ontwikkeling van de buitendijkse haven (MSNF). Het is wenselijk om een zo goed mogelijke relatie te bewerkstelligen tussen bovengenoemde ontwikkelingen. Hierbij wordt zo mogelijk gedacht aan een licht verhoogd peilniveau van de zone langs de dijk ten opzichte van het overige te ontwikkelen terrein.

Uitgangspunt / ambitie

- Nader onderzocht wordt – al dan niet in overleg met het waterschap - welke mogelijkheden er zijn om het terrein aangrenzend aan de Zuidermeerdijk te voorzien van een licht verhoogd peilniveau ten opzichte van het overige te ontwikkelen terrein

3. Toekomstige situatie

3.1 Programma

De kwantitatieve ruimte vraag voor bedrijfslocaties op Urk is in de Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland vastgesteld op circa 18 hectare tot en met 2028, exclusief de ontwikkeling van de MSNF en een mogelijke spin-off die dit veroorzaakt. Aanvullend op de Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland heeft Buck Consultants International (BCI) in het ambitiedocument “Nieuw binnendijks bedrijventerrein met visserij/maritiem thema op Urk” d.d. 23 mei 2019 (hierna: ambitiedocument) de kwantitatieve ruimte vraag voor binnendijks bedrijventerrein uiteengezet, inclusief een mogelijke spin-off van de MSNF. Dit ambitiedocument is als Bijlage 1 aan deze Nota gehecht. In het ambitiedocument is aan de hand van twee scenario's (positief en negatief) de kwantitatieve ruimte vraag voor de periode 2020-2040 ingeschat op 39 tot 66 hectare in een respectievelijk laag en hoog scenario, exclusief een truckparking en evenemententerrein (circa 3 tot 6 hectare). In deze ruimte vraag is een spin-off van de MSNF van 7 tot 11 hectare aan bedrijvigheid opgenomen. De Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland en het ambitiedocument van BCI dienen als uitgangspunt en input voor het uit de voeren Ladderonderzoek.

Het kwalitatieve programma voor het binnendijks bedrijventerrein wordt bepaald door het type bedrijven en de bijbehorende milieucategorie. De reguliere Urker bedrijvigheid die een plek krijgt op het binnendijks bedrijventerrein is divers en varieert van milieucategorie 1 tot en met 5. Voor wat betreft bedrijven binnen het visserijcluster en de maritieme sector de volgende zes doelgroepen en vestigingseisen voor het binnendijks bedrijventerrein geïdentificeerd:

1. Visverwerking en –handel: bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en clustervorming (nabijheid van bijv. koelhuizen) zijn van belang.
2. Koel-/verslogistiek: clustervorming met visverwerking, een goede logistieke bereikbaarheid van belang en faciliteiten (truck parkeren en duurzame energievoorziening) van belang.
3. Maritieme toeleveranciers in de eerste lijn: clustervorming met klanten, samenwerking en kennisdeling, adequate afhandeling van vele verkeersbewegingen en toegang tot MSNF van belang.
4. Fysieke maritieme dienstverlening: bereikbaarheid en in sommige gevallen ligging aan water van belang. In sommige gevallen een representatieve ruimtelijke omgeving gewenst.
5. Gespecialiseerde zakelijke diensten maritieme sector: bereikbaarheid van personeel en klanten (auto en OV) en een representatieve ruimtelijke omgeving van belang. Clustervorming in mindere mate van belang.

Naast bedrijvigheid is het de ambitie dat er op het binnendijks bedrijventerrein (in beperkte mate) ook ruimte zal zijn voor de functies kantoren, perifere detailhandel en een truckparkeerplaats met bijbehorende voorzieningen.

Uitgangspunt / ambitie

- Het exacte kwantitatieve programma (en eventuele fasering) van het binnendijks bedrijventerrein wordt vastgesteld na afronding van het Ladderonderzoek.
- Het kwalitatieve programma van het binnendijks bedrijventerrein bestaat uit bedrijven tot hoogstens milieucategorie 4.2, waarvan in beperkte mate kantoren, perifere detailhandel en een truckparkeerplaats met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast worden bedrijven in een hogere milieucategorie (tot en met 5.3) toegestaan mits deze behoren tot de maritieme sector of het visserij cluster

3.2 Clustervorming en segmentering

De huidige opbouw/indeling van de bedrijventerreinen op Urk (Lemsterhoek/Kamperhoek en Zwolsehoek) is gesegmenteerd. Naast vis(verwerking), maritiem en daaraan gerelateerde bedrijven zoals logistiek en dienstverlening zijn ook overige bedrijven waaronder bouw, detailhandel, installatie enz. op de terreinen gevestigd. Door beperkte keuzemogelijkheden in uitgeefbare kavels en een gefaseerd uitgiftetempo bieden de bestaande bedrijventerreinen geen mogelijkheden tot clustervorming en thematisering, terwijl dit wel wenselijk kan zijn in de toekomst.

Bij segmentering wordt een bedrijventerrein ingevuld op basis van de vestigingsvoorwaarden van de gemeente, welke zijn gebaseerd op onder andere de vestigingseisen van de doelgroepen. Deze vestigingseisen kunnen onder andere betrekking hebben op de milieuhindercategorie, perceelgrootte, ontsluiting en bereikbaarheid, representativiteit en de nabijheid van bedrijven en faciliteiten. Het binnendijks bedrijventerrein wordt, net zoals de huidige bedrijventerreinen op Urk, gesegmenteerd op basis van de maximaal toelaatbare milieuhindercategorieën als gevolg van milieuhindergevoelige functies in de nabijheid van het plangebied.

In het ambitiedocument van BCI is een verkenning gedaan van de verwachte ontwikkelingen en marktkansen voor de bedrijvigheid op Urk, waarbij onder andere aandacht is besteed aan het samenspel van vraag en aanbod, de te verwachten typen bedrijven en de randvoorwaarden voor vestiging van die bedrijven. Uit het ambitiedocument van BCI blijkt dat clustervorming op het binnendijks bedrijventerrein de ontwikkeling van het visserijcluster en de maritieme sector op Urk een impuls kunnen geven en het vestigingsklimaat voor bedrijven kunnen verbeteren. Diverse doelgroepen (bijvoorbeeld visverwerking en –handel, koel- en verslogistiek en eerste lijn maritieme toeleveranciers) zien clustervorming namelijk als belangrijke vestigingsvoorwaarde. BCI stelt in haar ambitiedocument voor om op het binnendijks bedrijventerrein drie segmenteringen aan te brengen: (i) zichtlocaties, (ii) gemengd gebied inclusief visserijcluster en (iii) maritiem cluster.

Clustervorming kan zowel publiekrechtelijk (planologisch) als privaat (middels gronduitgiftebeleid) geborgd worden. Indien wenselijk kan het beleid omtrent clustervorming ook worden uitgebreid naar de bestaande bedrijventerreinen op Urk, om een volledig overzicht van het beschikbare aanbod in acht te nemen bij de huisvesting van bedrijven en om eventuele verhuisbehoefte te kunnen faciliteren.

Het ambitiedocument van BCI geeft een eerste, globale indicatie van de vestigingseisen van de doelgroepen van het binnendijks bedrijventerrein voor wat betreft, onder andere kavelgrootte, milieuhindercategorie, representativiteit, bereikbaarheid, terreininrichting en faciliteiten.

Uitgangspunt / ambitie

- Het binnendijks bedrijventerrein wordt gesegmenteerd op basis van de maximaal toelaatbare milieuhindercategorie
- Clustervorming van maritieme bedrijvigheid en bedrijven in de visserijsector is gewenst
- Clustervorming van bedrijvigheid met een representatieve uitstraling (waaronder op zichtlocaties) is gewenst, in combinatie met welstandbeleid voor deze bedrijven
- Er wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de vestigingseisen/-wensen van de doelgroepen, zoals;
 - Perceelgrootte
 - Wensen ten behoeve van ontsluiting en bereikbaarheid
 - Nabijheid/scheiding van functies en type bedrijven (clustervorming)
 - Zonering (zichtzones en dergelijke)

3.3 Beeldkwaliteit

De ruimtelijke visie voor het binnendijsk bedrijventerrein wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit vormgegeven en vastgelegd in een beeldkwaliteitplan, om de kwaliteit van het aangezicht van een gebied te borgen en te versterken. Een beeldkwaliteitplan heeft een directe binding met het bestemmingsplan. Er kan in de vorm van randvoorwaarden, ontwerprichtlijnen en streefbeelden een verband worden gelegd tussen de nieuwe ontwikkeling en de karakteristieken en kwaliteiten van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan zal een toetsingskader vormen voor de ruimtelijke afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

In het beeldkwaliteitplan zal worden ingegaan op verschillende deelgebieden binnen het plangebied. Hierbij kan worden gedacht aan zicht- en representatieve zones en minder representatieve zones, maar ook aan zones specifiek bedoeld voor een bepaald cluster (zie paragraaf 3.2).

Uitgangspunt / ambitie

- Er wordt een beeldkwaliteitplan met een directe binding met het bestemmingsplan opgesteld om de kwaliteit van het aangezicht van een gebied te borgen en te versterken

3.4 Indeling van het plangebied

3.4.1 *Bouwclusters langs de Domineesweg en Zuidermeerweg*

De binnen het plangebied aanwezige agrarische groenclusters met bebouwing kunnen een belemmering betekenen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Met name de aanwezige (bedrijfs)woningen kunnen de vestigingsmogelijkheden van hinder gevende bedrijven beperken. De agrarische bedrijfsbebouwing en de groensingels lijken voornamelijk niet voor een dergelijke beperking te zorgen. Zij kunnen echter wel een efficiënte verkaveling in de weg staan. Afhankelijk van de verkaveling kunnen zij als historisch (groen)element een meerwaarde betekenen, dan wel een hinderlijke doorbreking van een samenhangende (zicht)locatie.

Uitgangspunt / ambitie

- De (bedrijf)woonfuncties die aanwezig zijn binnen het plangebied langs de Domineesweg worden gesaneerd of verplaatst
- Bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan wordt bepaald in hoeverre de bestaande groenclusters en bedrijfsbebouwing opgenomen kunnen worden in het verkavelingsplan

3.4.2 *Windturbines*

De twee bestaande windturbines hebben een beperkende werking op de ontwikkeling van het bedrijventerrein, hoofdzakelijk als gevolg van de plaatsgebonden risicocontouren rondom de windturbines die reiken over het plangebied. De risicocontouren van de aanwezige windturbines zijn als volgt:

- Plaatsgebonden risico 10^{-5} - contour: 35 meter
- Plaatsgebonden risico 10^{-6} - contour: 145 meter
- Werpafstand bij nominaal toeren: 133 meter

Hierbij is relevant dat binnen de 10^{-5} -contour geen kwetsbare¹ en beperkt kwetsbare² objecten zijn toegestaan en dat binnen de 10^{-6} -contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan. Binnen de werpafstand bij nominaal toeren wordt er risico toegevoegd bij risicovolle bedrijven, waardoor hun risicocontour groter wordt.

Naast de risicocontouren rondom de windturbines kan ook de slagschaduw die door de windturbines wordt veroorzaakt mogelijk een beperkende werking hebben op de ontwikkeling van het bedrijventerrein, meer specifiek op kantoren. Om deze mogelijke beperkingen inzichtelijk te maken wordt er een onderzoek naar de slagschaduw effecten van de windturbines uitgevoerd.

Uitgangspunt / ambitie

- De bestaande windturbines blijven gehandhaafd en maken onlosmakelijk onderdeel uit van de stedenbouwkundige structuur
- De risicocontouren rondom de bestaande windmolens worden ingepast in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan
- Er wordt onderzoek gedaan naar het effect van slagschaduw

3.4.3 Toekomstige waterstructuur

De bestaande sloten in het terrein worden gedempt om de gronden bouwrijp te maken. Aanleg van (nieuwe) watergangen binnen de deelgebieden is gunstig voor de ontwatering. De afstand tussen de nieuwe watergangen dient conform de (concept) Watervisie van de gemeente Urk maximaal 600 meter te zijn. De exacte locatie en de afstand tussen watergangen zijn echter geen harde randvoorwaarden, omdat de aanvullende benodigde ontwatering met drains gerealiseerd kan worden. De hoeveelheid (open) water is gerelateerd aan de normen die vanuit het waterschap gelden als compensatie voor de demping van sloten en het realiseren van nieuwe verharding. De wateropgave voor het binnendijks bedrijventerrein wordt beoordeeld in relatie tot de overige ontwikkelingen op Urk, waaronder Zeeheldenwijk en MSNF.

De kwelsloot langs de Zuidermeerdijk moet echter gehandhaafd te worden. Deze kwelsloot krijgt halverwege het bedrijventerrein een afvoermogelijkheid op het nieuwe watersysteem. Ten aanzien van de planontwikkeling wordt uitgegaan dat de huidige afvoermogelijkheid aan de zuidzijde van het plangebied voorlopig gehandhaafd blijft. De waterstructuur langs de Zuidermeerdijk blijft eveneens gehandhaafd.

Uitgangspunt / ambitie

- De waterstructuur van het plangebied wordt opgesteld conform de normen van het waterschap en de overige ontwikkelingen op Urk worden hierbij in acht genomen
- Waar mogelijk worden de waterstructuur en de groenstructuur binnen het plangebied gecombineerd
- Het stedenbouwkundige plan richt zich ook op gronden buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan en ook buiten de gemeentelijke grenzen van de gemeente Urk om een adequate waterhuishouding in de Noordoostpolder te borgen

¹ Bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, scholen en gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn

² Bijvoorbeeld bedrijfswoningen, restaurants, kantoren en hotels met een BVO van minder dan 1.500 m²

3.4.4 Toekomstige groenstructuur

Het plangebied van het binnendijsk bedrijventerrein bestaat momenteel grotendeels uit particuliere kavels. Groen op het bedrijventerrein draagt bij aan een prettige beleving van het terrein. Het versnipperd toepassen van relatief kleine hoeveelheden groen geeft een rommelig beeld op een bedrijventerrein dat grotendeels bestaat uit productiebedrijven. Daarom is het uitgangspunt het groen te clusteren langs de hoofdverkeerstructuur. Hierlangs zullen veelal ook de representatieve zijde van de bedrijven gevestigd zijn. Daarnaast kan de groenstructuur versterkt worden door deze te combineren met de waterstructuur.

Uitgangspunt / ambitie

- Groen wordt geclusterd voor de maximale beleving van het groen
- Waar mogelijk worden de waterstructuur en de groenstructuur binnen het plangebied gecombineerd

3.4.5 Toekomstige verkeerstructuur

Het binnendijsk bedrijventerrein is via de Domineesweg en de Zuidermeerweg ontsloten op het omliggende wegennet. Binnen het plangebied wordt een hoofdverkeersstructuur aangelegd waarop ook de toegang naar de MSNF is aangesloten. Zo wordt ingezet op een goede verbinding tussen de MSNF en het binnendijsk bedrijventerrein. Momenteel wordt onderzocht in hoeverre de overige wegen flexibel kunnen worden ingepast en vastgelegd in het bestemmingsplan, om zo maatwerk te kunnen leveren bij de kaveluitgifte.

Een veilige verkeerstructuur staat voorop. Belangrijk aandachtspunt is daarbij laden en lossen van vrachtwagens. Uitgangspunt is dat er aan de hoofdverkeersstructuur geen laadperrons aangelegd worden. Het laden en lossen vindt in dat geval plaats aan de achterzijde van de kavel.

Daarnaast is een veilige en prettige plek voor het fietsverkeer binnen het plangebied belangrijk. Binnen het plangebied zal een robuust fietsnetwerk worden aangelegd, dat woonwerkverkeer per fiets stimuleert.

Het bovenstaande heeft tot gevolg dat de wegbreedtes en de totale profielen van de wegen gebaseerd zijn op maatwerk. Daarmee wijken de profielen af van de standaardprofielen zoals die zijn vastgesteld in het Handboek openbare ruimte.

Om overlast van geparkeerd (vracht)verkeer in de openbare ruimte en de omgeving van het plangebied te voorkomen, wordt ingezet op voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Uitgangspunt is dat het aantal benodigde parkeerplaatsen (parkeereis) en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein gerealiseerd wordt. Om aan extra vraag naar parkeergelegenheid te voldoen, wordt er binnen het plangebied ruimte geboden voor een truckparking (zie paragraaf 3.1).

Uitgangspunt / ambitie

- De hoofdverkeersstructuur wordt vastgelegd, welke tevens de MSNF ontsluit
- Een veilige terreinindeling staat voorop bij het vastleggen van de verkeersstructuur, waarbij meer specifiek aandacht is voor laden en lossen en fietsverkeer.
- Het aantal benodigde parkeerplaatsen (parkeereis) en/of ruimte voor laden en lossen dient op eigen terrein gerealiseerd te worden

3.5 Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om het binnendijs bedrijventerrein zo duurzaam als mogelijk te realiseren. Om invulling te geven aan deze ambitie is een eerste analyse uitgevoerd naar de noodzaak en mogelijkheid van diverse duurzaamheidsmaatregelen en het draagvlak daarvan onder het Urker bedrijfsleven. De analyse heeft geresulteerd in een aantal duurzaamheidsmaatregelen/onderwerpen die bij het ontwerp van het binnendijs bedrijventerrein worden meegenomen. Deze zijn onderstaand uiteengezet, opgesplitst in de onderwerpen mobiliteit, circulaire economie, klimaat adaptatie en energie.

Uitgangspunt / ambitie

- Het binnendijs bedrijventerrein wordt zo duurzaam als mogelijk ontwikkeld.

3.5.1 Mobiliteit

Een groot deel van de toekomstige arbeidspopulatie van het binnendijs bedrijventerrein zal zowel wonend als werkend zijn op Urk. Om de woon-werk verkeersbeweging zo min mogelijk met motorverkeer te laten plaatsvinden zijn robuuste fietsroutes van belang. Bij het ontwerp van het binnendijs bedrijventerrein dient daarom rekening te worden gehouden met veilige fietsroutes op het bedrijventerrein, met inachtneming van het aanwezige vrachtverkeer. Daarnaast moeten de fietsroutes op het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk worden aangesloten op het bestaande fietsnetwerk op Urk, zowel op de bestaande fietsinfrastructuur op de bestaande bedrijventerreinen als op de woningbouwlocaties.

Een andere duurzaamheidsambitie met betrekking tot mobiliteit betreft het stimuleren van vervoermiddelen die gebruik maken van duurzame brandstoffen. Hierbij kan worden gedacht aan het stimuleren van elektrische voertuigen voor verkeersbewegingen op het bedrijventerrein zelf (tussen bedrijven onderling). Daarnaast wordt ook onderzocht of er een tankstation voor duurzame brandstoffen kan worden gerealiseerd op het binnendijs bedrijventerrein.

Uitgangspunt / ambitie

- Om fietsverkeer te stimuleren wordt een robuust en veilig fietsnetwerk op het bedrijventerrein gerealiseerd dat aansluit op de bestaande fietsinfrastructuur op Urk
- Vervoermiddelen die gebruik maken van duurzame brandstoffen worden gestimuleerd, waaronder elektrische voertuigen voor verkeersbewegingen tussen bedrijven onderling
- Er wordt onderzocht of er een tankstation voor duurzame brandstoffen op het binnendijs bedrijventerrein kan worden gerealiseerd

3.5.2 Circulaire Economie

Binnen een circulaire economie worden reststoffen opnieuw ingezet en hergebruikt in een systeem en worden er geen uitputbare grondstofvoorraden worden gebruikt. De gemeente faciliteert het toepassen van een (gedeeltelijke) circulaire economie door middel van het toepassen van clustervorming bij het ontwerp van het binnendijs bedrijventerrein (zie

Uitgangspunt / ambitie

- Circulaire economie (hergebruik van reststoffen) wordt gefaciliteerd door bedrijven die actief zijn in dezelfde sector en gebruik maken van dezelfde (grond)stoffen in de nabijheid van elkaar te vestigen door middel van clustervorming

paragraaf 3.3). Door clustervorming worden bedrijven die actief zijn in dezelfde sector en met dezelfde (grond)stoffen werken in de nabijheid van elkaar gevestigd, waardoor initiatieven vanuit de markt waarbij (rest)stoffen worden hergebruikt wordt vergemakkelijkt.

3.5.3 Klimaat adaptatie

Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan zal voldoen aan de normen en eisen die worden gesteld aan de aanwezigheid van water en groen binnen het plangebied. Daarnaast faciliteert de gemeente de realisatie van groen door middel van groene daken, daar waar dat mogelijk en wenselijk is. Hierbij wordt hoofdzakelijk gedacht aan kantoorlocaties met groene daken. Reeds is voor de gehele gemeente Urk een zogenoemde klimaatstresstest uitgevoerd. De resultaten van deze stresstest hebben betrekking op onder meer warmte, groen en water en worden ingepast in het ontwerp van het binnendijks bedrijventerrein.

Uitgangspunt / ambitie

- In het ontwerp wordt voldoende groen en water ingepast
- De realisatie van groene daken op (kantoor)locaties wordt gefaciliteerd

3.5.4 Energie

Om het binnendijks bedrijventerrein zo duurzaam als mogelijk te ontwikkelen wordt het gebruik van alternatieve, duurzame energiebronnen gefaciliteerd. Hierbij worden geen duurzame bronnen uitgesloten, waardoor onder andere zonne-energie, thermische energie uit oppervlaktewater (TEO), windenergie en bio-energie tot de mogelijkheden behoren. Het gebruik van duurzame energiebronnen komt enerzijds voort uit de duurzaamheidsambitie van de gemeente en is anderzijds noodzakelijk in het kader van de stikstof-discussie rondom bouwplannen. De stikstofuitstoot van het binnendijks bedrijventerrein kan aanzienlijk worden teruggedrongen indien zo min mogelijk gebruik wordt gemaakt van aardgas als energiebron. Indien het als gevolg van de stikstofproblematiek voor de ontwikkeling van het binnendijks bedrijventerrein noodzakelijk blijkt te zijn, kan er in ruimtelijke zin rekening worden gehouden met wind en zon als duurzame energiebron.

Om het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren zal in de planregels worden opgenomen dat de bedrijfspanden voldoende draagkracht moeten hebben om (in te toekomst) zonnecellen te kunnen dragen.

Daarnaast wordt er momenteel een onderzoek gedaan naar het gebruik van restwarmte. Uit de eerste resultaten van dit onderzoek blijkt dat er op Urk veel restwarmte beschikbaar is en de verwachting is dat de toekomstige bedrijven op het binnendijks bedrijventerrein ook (veel) restwarmte zullen produceren. Een warmtenet op het binnendijks bedrijventerrein wordt dan ook gestimuleerd.

Het is niet uitgesloten dat de ontwikkeling van het binnendijks bedrijventerrein een relatie zal gaan krijgen met de bestaande bedrijventerreinen op Urk. Bijvoorbeeld in de vorm van een gecombineerd warmtenet en het heroverwegen van bestemmingen of gebruik van achterblijvende locaties in het kader van de stikstofproblematiek.

Om te borgen dat duurzame energie initiatieven - in welke vorm dan ook – in de toekomst kunnen worden gerealiseerd, wordt er bij het ontwerp van het binnendijks bedrijventerrein rekening gehouden met brede tracés om ruimte te bieden voor diverse leidingen die nodig (kunnen) zijn voor duurzame energiesystemen. Daarnaast speelt mee dat duurzame energie initiatieven doorgaans betrekking hebben op meerdere bedrijven / een groter gebied dan één bedrijfskavel. Om duurzame energie initiatieven te kunnen faciliteren wordt onderzocht op welke wijze parkmanagement kan worden toegepast om dergelijke initiatieven op te zetten, te ontwikkelen en te beheren/exploiteren.

Uitgangspunt / ambitie

- Het gebruik van duurzame energiebronnen wordt gefaciliteerd doordat er in het ontwerp berekening wordt gehouden met brede tracés en zo ruimte te bieden voor diverse leidingen
- Bij de inventarisatie naar duurzaamheidsmaatregelen wordt tevens gekeken naar mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen op Urk
- De ambitie is om de duurzame energie initiatieven middels parkmanagement op gebiedsniveau te realiseren
- De taken van de toekomstige bedrijfsbebouwing moeten voldoende draagkracht hebben om zonnecellen te kunnen dragen

3.6 Gezondheid en veiligheid

3.6.1 Milieuzonering

Op basis van de aanwezige milieuhindergevoelige functies in de nabijheid van het plangebied is een analyse uitgevoerd van de inwaartse zonering. Hierbij zijn de beschermende bufferzones vanuit de gevoelige functies (omliggende (bedrijfs)woningen) in kaart gebracht. Deze zones hebben tot gevolg dat bij de invulling van het bedrijventerrein minder belastende activiteiten op kortere afstand en meer belastende activiteiten op grotere afstand tot milieuhindergevoelige functies worden toegelaten.

Uitgangspunt / ambitie

- De milieuocontouren van milieuhindergevoelige functies in de nabijheid van het plangebied worden ingepast in het ontwerp

3.6.2 Luchtkwaliteit en geur

De onderzoeken ten behoeve van de luchtkwaliteit en geur worden uitgevoerd wanneer het (exacte) programma van het binnendijsk bedrijventerrein bekend is.

Uitgangspunt / ambitie

- Er wordt nader onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit en geur

3.7 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Voorliggende Nota schetst de uitgangspunten die in acht worden genomen bij het opstellen van een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan, Voor wat betreft het planologisch kader zal de gemeente gebruik maken van de Crisis- en herstelwet (Chw), meer specifiek van artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) dat de mogelijkheid biedt voor een zogenaamd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Middels een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente als experiment onder de werking van de Chw vooruitlopen en anticiperen op de komst van de Omgevingswet. In de 14e tranche van het BuChw is artikel 7c van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van de gemeente Urk. Doordat het plangebied van het binnendijsk bedrijventerrein per 1 januari 2019 tot het grondgebied van de gemeente Urk behoort, kan ook voor het binnendijsk bedrijventerrein een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden opgesteld.

Artikel 7c BuChw biedt – kort samengevat - de volgende instrumenten:

- a) Een langere planperiode van twintig jaar
- b) De verbreding van de reikwijdte van het plan, waarmee in het plan ook regels ten behoeve van de veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in het plan kunnen worden opgenomen.
- c) Aan definitieve bestemmingen kunnen voorlopige bestemmingen met een looptijd van maximaal tien jaar vooraf gaan.
- d) In het bestemmingsplan kunnen bepalingen uit gemeentelijke verordeningen worden opgenomen, waarbij dan ook bepalingen kunnen worden opgenomen die afwijken van de betreffende verordening.
- e) In het bestemmingsplan kan voor bepaalde activiteiten een meldingsplicht worden opgenomen.
- f) In het bestemmingsplan kunnen open normen worden opgenomen, waarvan de uitleg plaatsvindt aan de hand van vast te stellen beleidsregels.
- g) Voor de eventuele planschade geldt een voorzienbaarheidstermijn van 3 jaar.
- h) Bij de vormgeving van het plan mag worden afgeweken van de RO-standaarden.
- i) Het kostenverhaal mag worden gefaseerd, hetgeen betekent dat het exploitatieplan kan worden uitgesteld tot het moment van vergunningverlening.
- j) Met betrekking tot gebiedsgerichte geluidswaarden kunnen maatwerkregels worden gesteld.

Voorstelbaar is dat de gemeente – naast de verlengde planperiode van twintig jaar - van meerdere van voornoemde opties gebruik zal maken in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het binnendijsk bedrijventerrein. Zo kan het bijvoorbeeld nuttig zijn van de verbreding van de reikwijdte gebruik te maken, om meer onderwerpen in het plan te kunnen regelen en het bijvoorbeeld ook te gebruiken voor de plannen van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid, gezondheid of de wijze van parkmanagement. Omdat sprake is van een plan met een langere looptijd en daarmee ook een langere periode van uitvoering, is het minder eenvoudig om te bepalen op welke wijze de uitvoering dient te verlopen. Het gebruiken van open normen die worden ingevuld met beleidsregels, kan hiervoor een uitkomst bieden.

Uitgangspunt / ambitie

- Het op te stellen bestemmingsplan voor het binnendijsk bedrijventerrein op basis van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan, betreft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en er kan gebruik worden gemaakt van de instrumenten zoals genoemd in artikel 7c BuChw
- Van welke instrumenten exact gebruik wordt gemaakt staat nog niet vast, maar dit betreffen waarschijnlijk:
 - de verlengde looptijd
 - de verbrede reikwijdte
 - het gebruik van open normen en beleidsregels

3.7 Planm.e.r.

Het bestemmingsplan voor het binnendijsk bedrijventerrein zal voorzien in een planologisch-juridische regeling voor het binnendijsk bedrijventerrein en zal een kader vormen voor mogelijke Besluitm.e.r. (beoordelings)plichtige activiteiten.

In de Wet milieubeheer is in hoofdstuk 7 bepaald dat het bij bepaalde plannen en/of besluiten met mogelijke grote milieugevolgen verplicht is informatie te verzamelen over de als gevolg van de activiteit optredende milieugevolgen. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is bepaald voor welke activiteiten een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden en een onderzoek naar de milieueffecten moet worden uitgevoerd in

de vorm van een milieueffectrapportage (m.e.r.) Dit is mede afhankelijk van de aard en omvang van de activiteit en het soort besluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen planm.e.r. en projectm.e.r..

Het bestemmingsplan binnendijsk bedrijventerrein is planm.e.r. plichtig omdat het (mogelijk) binnen de navolgende categorieën valt:

- i. Het bestemmingsplan binnendijsk bedrijventerrein maakt een industrieterrein van 75 hectare of meer mogelijk.
- ii. De activiteiten van het binnendijsk bedrijventerrein kunnen wellicht significante effecten hebben op een Natura 2000 gebied en om die reden is een passende beoordeling mogelijk noodzakelijk.
- iii. Mogelijk wordt voor de benodigde ontgravingen en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het plangebied de drempelwaarde van 25 hectare voor het winnen van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem overschreven.

De milieueffecten zullen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Het definitieve (ontwerp)milieueffectrapport zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan binnendijsk bedrijventerrein ter visie worden gelegd. De Commissie voor de m.e.r. (Cie. m.e.r.) zal in deze periode haar bij wet verplichte toetsingsadvies uitbrengen.

Uitgangspunt / ambitie

- Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt tevens een planm.e.r. opgesteld

4. Uitvoering

4.1 Planning

Het project binnendijsk bedrijventerrein loopt tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting medio 2020 vastgesteld. De gehele looptijd van de ontwikkeling van het binnendijsk bedrijventerrein is gelijk aan de looptijd van het bestemmingsplan, te weten 20 jaar.

Alvorens het eindresultaat (een vastgesteld bestemmingsplan) wordt behaald, zijn er een aantal tussentijdse mijlpalen. De mijlpalen die behaald dienen te worden voor het project zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij wordt opgemerkt dat de finale mijlpaal (vastgesteld bestemmingsplan medio 2020) een vaste einddatum betreft. De overige (tussentijdse) mijlpalen kunnen verschuiven als gevolg bijvoorbeeld de uitkomsten van de nog uit te voeren onderzoeken.

Mijlpalen binnendijsk bedrijventerrein	Wanneer
1. Nota van Uitgangspunten	4 ^e kwartaal 2019
2. Notitie reikwijdte en detailniveau plan-MER	4 ^e kwartaal 2019
3. Stedenbouwkundig plan	4 ^e kwartaal 2019
4. Voorontwerp bestemmingsplan	1 ^e kwartaal 2020
5. Concept plan-MER	1 ^e kwartaal 2020
6. plan-MER t.b.v. ontwerp bestemmingsplan	2 ^e kwartaal 2020
7. Ontwerp bestemmingsplan	2 ^e kwartaal 2020
8. Vastgesteld bestemmingsplan	4 ^e kwartaal 2020

Uitgangspunt / ambitie

- De gemeente Urk heeft de ambitie om echt bestemmingsplan voor het binnendijsk bedrijventerrein medio 2020 vast te stellen

4.2 Participatie

Participatie is een belangrijk aspect bij de planvorming en realisatie van het binnendijsk bedrijventerrein. Om (i) voldoende draagvlak te creëren voor het binnendijsk bedrijventerrein onder het Urker bedrijfsleven en (ii) het binnendijsk bedrijventerrein zoveel als mogelijk aan te laten sluiten bij de wensen vanuit het bedrijfsleven, worden ondernemers actief betrokken bij het project. Reeds hebben al diverse klankbordavonden plaatsgevonden met (de afgevaardigden van) het Urker bedrijfsleven welke als input hebben gediend voor het vormen van de uitgangspunten en ambities zoals vastgesteld in deze Nota. De ambitie is om nog een klankbordavond te organiseren tussen oplevering van het (ontwerp)stedenbouwkundig plan en vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan en tussen vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan. Voor specifieke vragen zullen afzonderlijke bijeenkomsten met het bedrijfsleven worden georganiseerd. De klankbordavonden hebben enerzijds tot doel het bedrijfsleven te betrekken bij het de planvorming van het binnendijsk bedrijventerrein en hen te informeren over de voortgang. Anderzijds hebben deze avonden tot doel om informatie en input te vergaren. Het bedrijfsleven krijgt tijdens de klankbordavonden de mogelijkheid om – over door de gemeente aangedragen onderwerpen – inbreng te leveren voor het ontwerp van het binnendijsk bedrijventerrein.

Uitgangspunt / ambitie

- Het Urker bedrijfsleven wordt actief betrokken bij de planvorming