

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering

2 juli 2026

Datum

19 mei 2026

Zaaknummer

018493497

Portefeuillehouder

L.W. van Klinken

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. Het TAM-IMRO plan hoofdstuk 22c met kenmerk NL.IMRO.0184.TAM22c.VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Te bepalen dat dit plan uiterlijk twee weken na bovengenoemd besluit wordt gepubliceerd.
3. Het beeldkwaliteitsplan Akkers gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

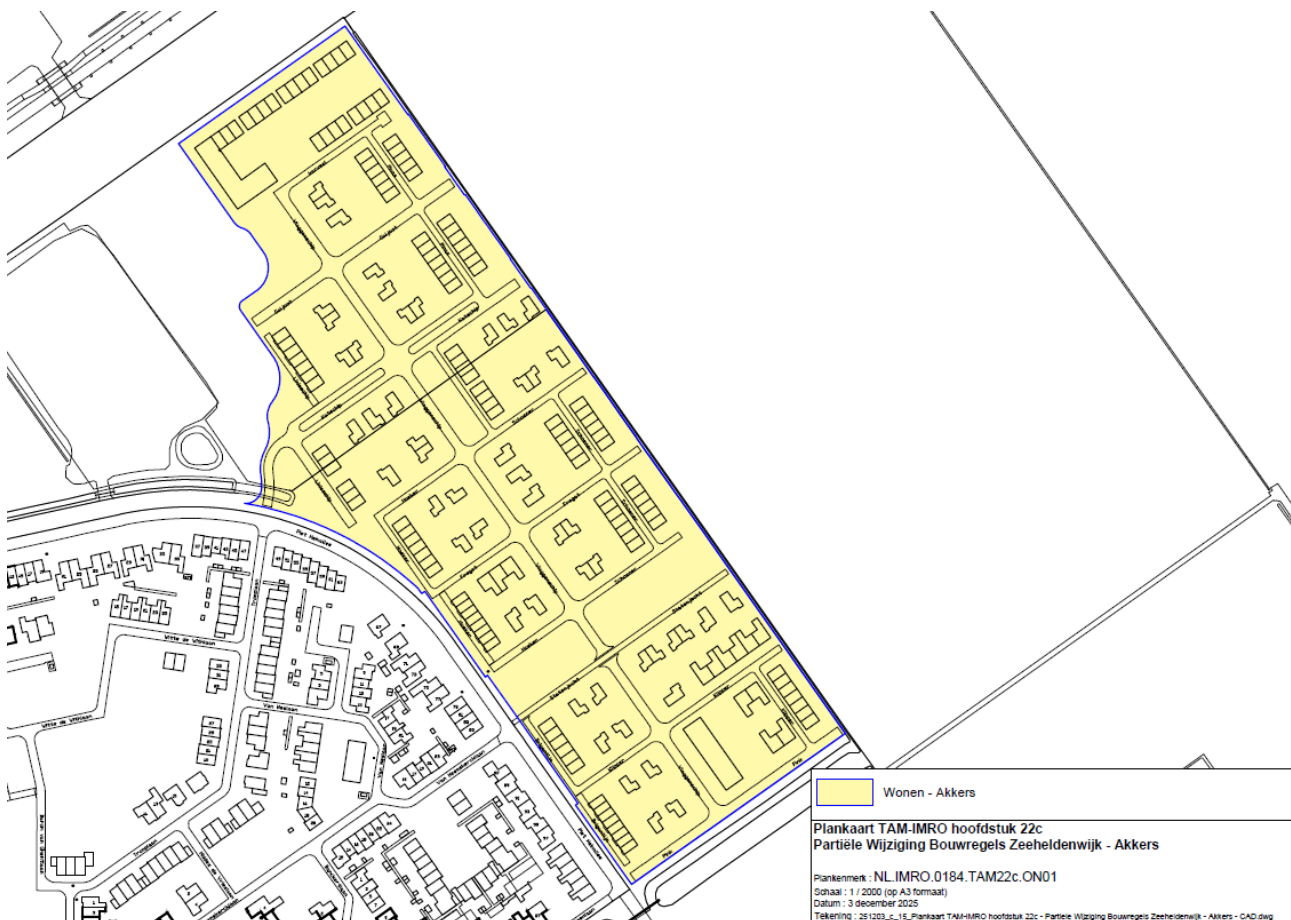
Naar aanleiding van de bouwplantoetsing in Veld A van de Akkers – Zeeheldenwijk, zijn er onduidelijkheden geconstateerd in het omgevingsplan onderdeel “Herziening Zeeheldenwijk” en het Beeldkwaliteitsplan “de Akkers”. Aan de regels uit deze documenten wordt getoetst bij de bouwplanbeoordeling.

Het gaat hierbij om de maatvoering van woningen en bijbehorende bouwwerken binnen gebied de Akkers. Deze regels zijn opgenomen in plan “Herziening Zeeheldenwijk” in de artikelen 10.2.2. *Woningen - maatvoering* onder d en artikel 10.2.3. *Bijbehorende bouwwerken* onder g.

Voorliggend TAM-plan is opgesteld naar aanleiding van opmerkingen en vragen vanuit de ontwerpende / bouwende partijen om:

- De leesbaarheid te bevorderen van de maatvoeringstabel voor woningen in de Akkers;
- Discrepanties tussen het plan “Herziening Zeeheldenwijk” en het beeldkwaliteitsplan “de Akkers” weg te nemen;
- Nadere inkadering door het beeldkwaliteitsplan te voorkomen op het gebied van maatvoering;
- Onduidelijkheid weg te nemen waar 1 meter afstand geldt vanaf de perceelsgrens voor bijbehorende bouwwerken, en waar gebouwd kan worden op de erfgrens.

Uitgangspunt van het plan is dat de partijen die zich hebben ingeschreven voor de uitgifte van de Akkers niet worden benadeeld, en dat er een zuiver uitgifteproces gevolgd blijft worden. De wijzigingen in dit plan zijn grotendeels al gecommuniceerd naar de partijen in de Nota van Inlichtingen d.d. 10 juli 2025, en die voor veld B op 23 april 2026.



Beoogd resultaat / effect

Komen tot een werkbaar, leesbaar en duidelijk juridisch kader voor de toetsing van bouwplannen binnen gebied de Akkers naar aanleiding van vragen vanuit de markt.

Argumenten

1. Het Tam-IMRO plan hoofdstuk 22c met kenmerk NL.IMRO.0184.TAM22c.VA01 gewijzigd vast te stellen.

1.1 Het plan biedt een leesbaarder en overzichtelijker kader voor de bouwplantoetsing voor zowel toetsers als inschrijvers. Voor een overzicht van de wijzigingen en motivering wijzen wij uw raad op pagina 6 en 7 van de ETFAL motivering.

1.2 Tijdens de terinzagelegging en het vooroverleg zijn er geen reacties of zienswijzen binnengekomen op het plan vanuit de ketenpartners, inwoners, en/of andere belanghebbenden. Er is dan ook geen reactienota bij het plan gevoegd.

1.3 Er is één wijziging doorgevoerd tussen terinzagelegging en de versie die u ter vaststelling is aangeboden: de afstand van de zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij de patiowoningen is verruimd van maximaal 1.5 meter tot ten minste 2 meter. Dit vanwege de ingediende bouwplannen die een afbeelding uit het beeldkwaliteitsplan volgden. Deze toetsing heeft al plaatsgevonden en is slechts een verwerking van eerder gehanteerde kaders.

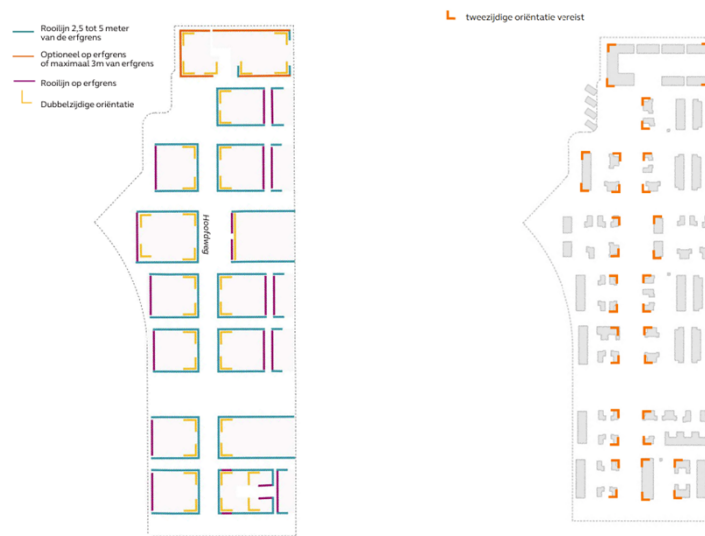
2. Te bepalen dat dit plan uiterlijk twee weken na bovengenoemd besluit wordt gepubliceerd.

2.1 Op deze wijze kan direct getoetst worden aan het nieuwe kader na publicatie. Het plan is hiermee nog niet onherroepelijk in werking getreden. Dit zal het 6 weken na publicatie zijn indien er geen bezwaren ingediend worden.

3. Het beeldkwaliteitsplan Akkers gewijzigd vast te stellen.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zitten hierbij in:

- afbeelding 2.20 (oriëntatie). Deze afbeelding bevatte voorheen de afstanden van de gevels tot de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen. Dit kader is echter volledig opgenomen in het omgevingsplan. Om discrepanties en nadere inkadering door het beeldkwaliteitsplan te voorkomen, worden nu alleen nog de blokken weergegeven met dubbelzijdige oriëntatie.



Was: Afb. 2.20 - Rooilijnen en gevels

Wordt: Afb. 2.20 - Oriëntatie

- afbeelding 2.50 (erfafscheiding). In deze kaart zijn nu de nieuwste afspraken met de Veiligheidsregio en besluiten over achterpaden bij de hofwoningen verwerkt.
- het toevoegen van eventuele waterwoningen. Deze worden onderzocht in het kader van ecologie, parkeren en stedenbouwkundige inpassing. Hiervoor dient ook nog een omgevingsplanwijziging gevolgd te worden.

De kern van het plan zoals het gebruik van baksteen in aardetinten, de polderstructuur en de specifieke haagtypes (beuk en liguster) is gelijk gebleven.

3.2 De wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan hebben geen negatieve invloed op de lopende uitgifte processen en zijn grotendeels ook al gecommuniceerd naar de partijen die meedoen in de uitgifte van de Akkers (zowel veld A als B).

Kanttekeningen

1. Met de vaststelling van dit Tam-IMRO plan ontstaat er een situatie dat er twee plannen van toepassing zijn op de Akkers. Dit zijn Herziening Zeeheldenwijk, en dit Tam-IMRO plan. Dit vraagt om zorgvuldige dienstverlening en communicatie via de website Nieuwbouwers. Na vaststelling van het Tam-IMRO plan wordt er een versie van de planregels gedeeld op de website zoals deze juridisch gelden. Hierin zijn de Herziening Zeeheldenwijk en dit Tam-IMRO plan geïntegreerd.

Juridisch kader

Omgevingswet

Evaluatie

Deze wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de vragen en ervaringen bij de uitgifte van Veld A Akkers. Op deze wijze borgt de gemeente dat er een kader ligt voor de uitgifte van de volgende velden waarbij geen verwarring kan ontstaan tussen het planologisch kader en het beeldkwaliteitsplan. De gemeente blijft in gesprek met de ontwerpende en bouwende partijen om de uitgifte van de Akkers soepel te laten verlopen.

Kosten, baten, dekking

De wijzigingen in de maatvoeringstabel en het artikel over bijbehorende bouwwerken hebben geen gevolgen voor de economische uitvoerbaarheid van de Zeeheldenwijk - Akkers.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente, waardoor kostenverhaal op bouwplannen op grondeigendom van derden daarvoor niet aan de orde is.

Gezien de eerdere correspondentie met de ontwerpende partijen, o.a. middels de nota van inlichtingen d.d 10 juli 2025, en de aard van dit plan zijn extra ontwerpkosten als gevolg van de verduidelijkingen in de maatvoeringstabel niet te verwachten. Voor de uitgifte van Veld B zijn de wijzigingen voor de definitieve ontwerpfasen nog gecommuniceerd met de ontwerpende partijen. Indien hierbij toch onvoorziene omstandigheden ontstaan, gaat de gemeente in gesprek met de inschrijvers / ontwerpende partijen.

De gemeentelijke grondexploitatie op de Zeeheldenwijk en reguliere afwikkeling van kostenverhaal blijft van toepassing op de Akkers. De economische uitvoerbaarheid is met het oog op de GREX – Zeeheldenwijk geborgd.

Bijlage

- *Bijlagen A-C behorende bij TAM-IMRO hs 22c:*

- A. Verbeelding TAM-IMRO hs22c Bouwregels Akkers
- B. Planregels TAM-IMRO hs22c Bouwregels Akkers
- C. ETFAL motivering TAM-IMRO hs 22c Bouwregels Akkers

- Beeldkwaliteitsplan de Akkers Mei 2026

Burgemeester en Wethouders van Urk,

Burgemeester,
B. Jaspers Faijer

Gemeentesecretaris,
S. Roest

Raadsbesluit

Zaaknummer

018493497

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 19 mei 2026

gezien het advies van de commissie Wonen, Werken & Veiligheid d.d. 10 juni 2026

besluit:

1. Het Tam-IMRO plan hoofdstuk 22c met kenmerk NL.IMRO.0184.TAM22c.VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Te bepalen dat dit plan uiterlijk een week na bovengenoemd besluit wordt gepubliceerd en in werking treedt.
3. Het beeldkwaliteitsplan Akkers gewijzigd vast te stellen.

Urk, 2 juli 2026,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,