

ETFAL onderbouwing

TAM-IMRO omgevingsplan “Partiële Wijziging Bouwregels Zeeheldenwijk – Akkers”.

Kenmerk: NL.IMRO.0184.TAM22c.VA01

Mei 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en aanduiding projectgebied	3
1.2 Het TAM-plan	4
1.3 Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties: ETFAL	4
2. Planopzet en inpassing	5
2.1 Beschrijving huidige situatie	5
2.2 Beschrijving beoogde situatie	5
2.3 Beschrijving strijdigheid met het ruimtelijk kader	8
3. Beleid	8
3.1 Beleidsmatige basis en doorwerking	8
4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	9
4.1 Algemene beschouwing fysieke leefomgeving en milieu	9
5. Toelichting op de planregels	9
5.1 Opzet van de regels	9
6. Uitvoerbaarheid	10
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
6.2 Economische uitvoerbaarheid	10

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en aanduiding projectgebied

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”.

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. Het plan “Herziening Zeeheldenwijk” heeft als kenmerk: NL.IMRO.0184.BP2023ZHW-VA01.

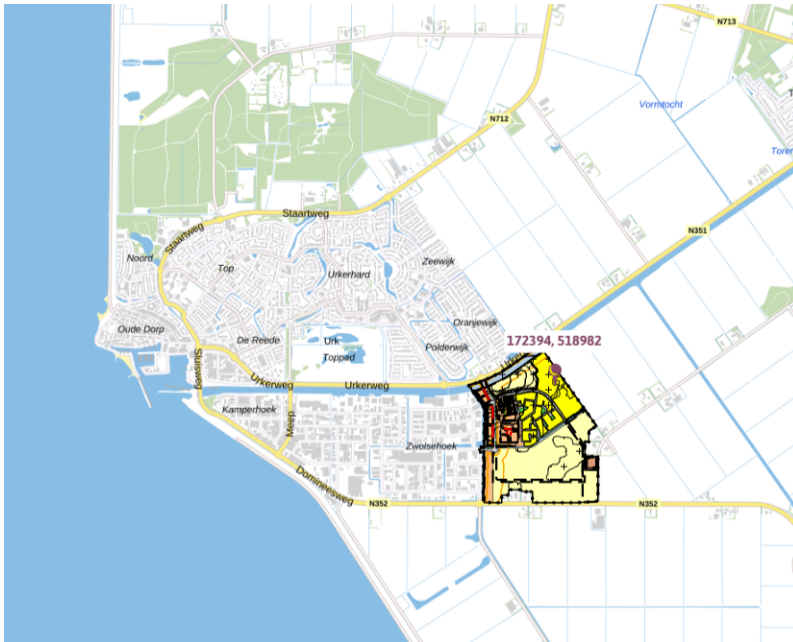
Voorliggend TAM-plan is opgesteld naar aanleiding van opmerkingen en vragen vanuit de ontwerpende / bouwende partijen om:

- De leesbaarheid te bevorderen van de maatvoeringstabel voor woningen in de Akkers;
- Discrepancies 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 erfgrans.

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 gecommuniceerd naar de partijen in de Nota van Inlichtingen. Voor de uitgifte van Veld B zullen de wijzigingen voor de definitieve ontwerpfasen nog worden gecommuniceerd met de ontwerpende partijen.



Figuur 1: Afbakening de Akkers - Zeeheldenwijk



Figuur 2: Ligging gebied de Akkers binnen Urk

1.2 Het TAM-plan

Voorliggend plan is een TAM-plan.

Het TAM-plan biedt binnen het wettelijke kader van de Omgevingswet de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening uit de Wet ruimtelijke ordening) het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Juridisch wordt hiermee aangesloten bij de basis van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's, maar de publicatie verloopt volgens de IMRO standaarden van voor de Omgevingswet inwerkingtreding. TAM plannen kunnen voor 1 januari 2026 nog in procedure gebracht worden.

1.3 Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties: ETFAL

De Omgevingswet stelt maatschappelijke doelen (artikel 1.3, Omgevingswet) met het oog op duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van Nederland en het beschermen en verbeteren van het leefmilieu. Deze maatschappelijke doelen vertalen zich in het bereiken van een balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving:

- beschermen: het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- benutten: het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

Op grond van artikel 8.0a lid 2 Bkl (besluit kwaliteit leefomgeving) is als beoordelingsregel van de omgevingsvergunning opgenomen dat deze alleen verleend kan worden met het oog op...

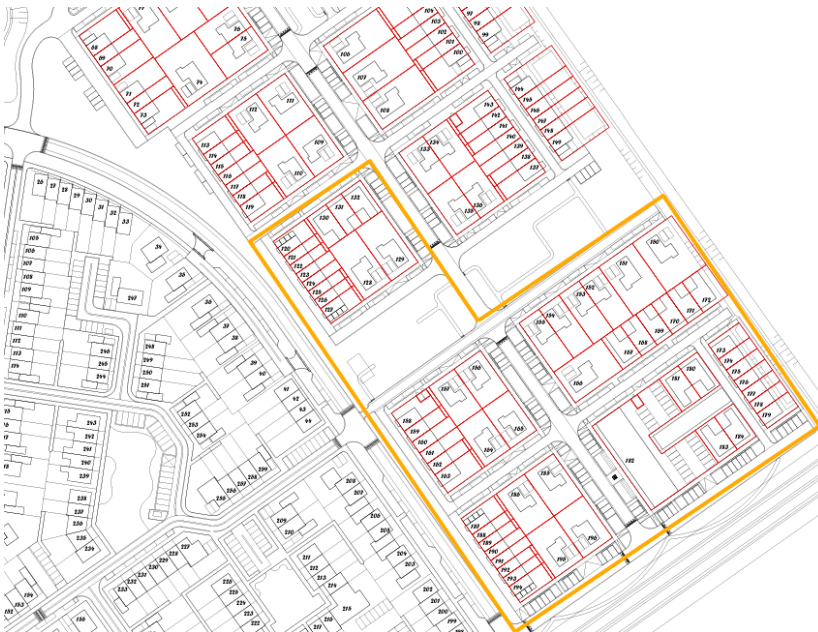
Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet bevat het omgevingsplan (waaronder dit TAM-plan valt) regels die die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Middels deze onderbouwing wordt deze evenwichtige toedeling gewaarborgd en onderbouwd.

2. Planopzet en inpassing

2.1 Beschrijving huidige situatie

De gemeente heeft doormiddel van een openbare verkoopprocedure (loting) gezocht naar geschikte particulieren voor de ontwikkeling en realisatie van woningen voor particulier opdrachtgeverschap in Veld A Akkers-Zeeheldenwijk. Veld A bestaat uit 15 particuliere woningen. Na Veld A wordt Veld B uitgegeven. Veld B bestaat uit 30 particuliere kavels. De openbare verkoopprocedure van Veld B is eind 2025 opgestart. De Akkers bevat 240 woningen in totaal.

Bouwplannen binnen de Akkers worden getoetst aan het gemeentelijke omgevingsplan, onderdeel “Herziening Zeeheldenwijk”. Ook wordt getoetst aan het stedenbouwkundig plan “de Akkers” en het beeldkwaliteitsplan “de Akkers”. Voorliggend Tam-plan is van invloed op deze uitgifte.



Figuur 3: Ligging Veld A – de Akkers

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Dit Tam-IMRO plan vervangt de leden:

10.2.2. *Woningen - maatvoering* onder d en;

10.2.3. *Bijbehorende bouwwerken* onder g.

Dit wordt gedaan op de volgende manieren. Per aanpassing is aangegeven waarom deze is doorgevoerd.

2.2.1. Woningen

<i>Maatvoering¹</i> <i>Type woning</i>	Maximale bouwdiepte van een hoofdgebouw	Maximale gothoogte	Maximale bouwhoogte	Afstand voorgevel van het hoofdgebouw tot voorste perceelsgrens	De afstand van de zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, aan de niet aangebouwde zijde:
<i>Vrijstaande woningen</i>	15 meter	7 meter	11 meter	Tussen 2.5 meter en 5 meter ³	Ten minste 2 meter
<i>Twee-onder- éénkapwoningen</i>	13 meter	7 meter	11 meter	Tussen 2.5 meter en 5 meter ³	Ten minste 2 meter
<i>Hofwoningen</i>	11 meter	4,5 meter	9 meter	Op de erfsgrens ⁴	Maximaal 1.5 meter Indien geen achterpad: Tussen 2.5 meter en 5 meter ⁷
<i>Patiowoningen</i>	15 meter ²	4,5 meter	9 meter	Ten minste 1.5 meter ⁵	Ten minste 2 meter ⁹
<i>Herenhuizen</i>	13 meter	9 meter	12,5 meter	Op de erfsgrens ⁶	Ten minste 1.5m tussen blokken ⁸
<i>Woonhofappartementen</i>	15 meter	9 meter	12,5 meter	Ten minste 2 meter	Geen eis
<i>Kopappartementen</i>	X	12 meter	16 meter	Op de erfsgrens ⁶	Geen eis i.v.m. dubbelzijdige oriëntatie
<i>Rijwoning / Overig</i>	11 meter	7 meter	11 meter	Op de erfsgrens ⁴	Ten minste 1.5 meter

Figuur 4: Nieuwe maatvoeringstabel Akkers

1. De groter dan en kleiner dan tekens zijn vervangen met tekst. In de kolommen met de afstanden van de gevels tot de perceelsgrenzen werden deze afwisselend toegepast, wat de inhoud lastiger leesbaar maakte. Er blijkt nu direct uit de tekst wat het geldende kader is.

2. Bij de patiowoningen was voorheen een bouwdiepte van 18 meter mogelijk. De kavels zoals deze uiteindelijk zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan bieden deze ruimte niet. De bouwdiepte is in overeenstemming gebracht met de kavels zoals deze zijn meegenomen in de uitgifte van veld A.

3. De tabel in artikel 10.2.2. onder d bevatte een range tussen 2m en 6m, welke vervolgens werd ingeperkt in het beeldkwaliteitsplan (afbeelding 2.20 Rooilijnen en Gevels) tot 2.5m-5m. Uit de omgevingsplanregels voor bouwen volgt dat ook voldaan moet worden aan het beeldkwaliteitsplan. Hiermee was het juridisch vastgelegd dat afbeelding 2.20 – Rooilijnen en Gevels de 2.5m-5m eiste. Echter leidde dit tot verwarring. Het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn hiermee in overeenstemming gebracht met elkaar.

4. Voor hofwoningen en rijwoningen geldt dat het beeldkwaliteitsplan een rooilijn op de erfsgrens voorschrijft. De tabel maatvoering is hiermee in overeenstemming gebracht met de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

5. De kavels voor patiowoningen zoals deze uiteindelijk zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan boden de ruimte niet voor een afstand van minimaal 2 meter van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens. De eis is nu teruggebracht naar ten minste 1.5 meter.

6. Voor de herenhuizen en kopappartementen is de eis teruggebracht naar bouwen op de erfsgrens om te voorkomen dat er afwijkingen ontstaan tussen de plannen voor herenhuizen en kopappartementen, terwijl deze in een gelijke lijn dienen te liggen.

7. Omdat er bergingen gerealiseerd dienen te worden aan de zijkant van deze hofwoningen indien er geen achterpad gerealiseerd zal worden, dient er een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

aangehouden te worden van minimaal 2.5 meter.

8. Voor de herenhuizen geldt dat er onderbrekingen aangebracht dienen te worden tussen de blokken van 1.5m. Dit bleek uit de stedenbouwkundige uitwerking, maar wordt bij deze ook verankerd in het omgevingsplan.

9. 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; de patiowoningen zijn inmiddels ook uitgegeven.

Maatvoering Type woning	Bouwdiepte van een hoofdgebouw	Goothoogte	Bouwhoogte	Afstand voorgevel van het hoofdgebouw tot voorste perceelsgrens	De afstand van de zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, aan de niet aangebouwde zijde:
<i>Vrijstaande woningen</i>	≤ 15 meter	≤ 7 meter	≤ 11 meter	≤ 6 meter en ≥ 2 meter	≥ 2 meter
<i>Twee-onder-éénkapwoningen</i>	≤ 13 meter	≤ 7 meter	≤ 11 meter	≤ 6 meter en ≥ 2 meter	≥ 2 meter
<i>Hofwoningen</i>	≤ 11 meter	≤ 4,5 meter	≤ 9 meter	≥ 2 meter	≤ 1.5 meter
<i>Patiowoningen</i>	≤ 18 meter	≤ 4,5 meter	≤ 9 meter	≥ 2 meter	≤ 1.5 meter
<i>Herenhuizen</i>	≤ 13 meter	≤ 9 meter	≤ 12,5 meter	≥ 2 meter	X
<i>Woonhofappartementen</i>	≤ 15 meter	≤ 9 meter	≤ 12,5 meter	≥ 2 meter	X
<i>Kopappartementen</i>	X	≤ 12 meter	≤ 16 meter	≥ 2 meter	X
<i>Rijwoning / Overig</i>	≤ 11 meter	≤ 7 meter	≤ 11 meter	≥ 2 meter	≤ 1.5 meter

Figuur 5: Oorspronkelijke maatvoeringstabel Akkers

2.2.2. Bijbehorende bouwwerken

Het omgevingsplan schrijft oorspronkelijk voor in artikel 10.2.3. onder g “Herziening Zeeheldenwijk”:

“de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient niet minder dan 1 meter te bedragen, tenzij in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd”

Tevens is vastgelegd in 10.2.3. onder a dat voldaan dient te worden aan het beeldkwaliteitsplan de Akkers.

Het beeldkwaliteitsplan de Akkers bevatte vervolgens waar in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd kon worden in verband met de realisatie van een groene erfafscheiding. Het is echter niet direct duidelijk uit dit specifieke lid (g) dat hierbij gekeken diende te worden naar het beeldkwaliteitsplan. Hierom is deze afweging toegevoegd aan het artikel middels dit TAM-plan:

4.3 Bij de bouwactiviteit voor bijbehorende bouwwerken binnen locatie Wonen – Akkers dient voldaan te worden aan de volgende regels:

- a. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 meter.
- b. in afwijking van het gestelde onder a, kan er gebouwd worden op de erfgrans wanneer er geen sprake is van de eis om een groene erfafscheiding te realiseren op grond van het Beeldkwaliteitsplan De Akkers.

2.3 Beschrijving strijdigheid met het ruimtelijk kader

De ingeschreven / ontwerpende partijen hebben op basis van de Nota van Inlichtingen d.d. 10 juli 2025 Veld A.2 en die van 23 april veld B kunnen anticiperen op bovengenoemde wijzigingen. Om te voorkomen dat er strijdigheid ontstaat tussen bouwplannen en het huidige ruimtelijke kader, is ervoor gekozen om een TAM-IMRO plan op te stellen. Er zouden anders voor de afwijkingen in de bouwplannen met het omgevingsplan een buitenplanse omgevingsvergunningen (BOPA) verleend moeten worden. Dit is onwenselijk. Het TAM plan bevat hierom zoals hierboven omschreven:

1. de aangescherpte tabel voor maatvoering en;
2. de verduidelijking van de regel over afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van bijbehorende bouwwerken.

3. Beleid

Dit TAM plan strekt tot het aanbrengen van verduidelijking over bouweisen op kavelniveau binnen de Akkers. Gezien de aard van dit plan, wordt alleen ingegaan op de onderlinge samenhang tussen de gemeentelijke ruimtelijke kaders voor de uitgifte van de Akkers. Voor de beleidsmatige onderbouwing achter de algemene ontwikkeling van de Akkers, verwijzen wij naar de toelichting bij plan “Herziening Zeeheldenwijk”.

3.1 Beleidsmatige basis en doorwerking

De maatvoering zoals omschreven in de oorspronkelijke tabel artikel 10.2.2.d (Herziening Zeeheldenwijk) is uitgewerkt in afbeelding 2.20 van het Beeldkwaliteitsplan. Deze afbeelding bevatte op onderdelen een verbijzondering van hetgeen dat was opgenomen in het plan Herziening Zeeheldenwijk. De planregels in Herziening Zeeheldenwijk stelden dan ook dat voldaan moest worden aan dit Beeldkwaliteitsplan. Deze verbijzondering is met dit TAM-plan opgeheven.

Tegelijk met de procedure voor dit TAM-plan wordt het beeldkwaliteitsplan de Akkers aangescherpt. Het gaat hierbij met name om afbeelding 2.20 – Rooilijnen en Gevels. Afbeelding 2.20 bevat in de nieuwe versie van het Beeldkwaliteitsplan alleen de dubbelzijdige oriëntatie. Uitgangspunt is wederom dat inschrijvers voor veld A en B Akkers niet worden benadeeld als gevolg van deze aanscherpingen, en dat de uitgifte procedure zuiver blijft.



4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Algemene beschouwing fysieke leefomgeving en milieu

Als gevolg van dit TAM-plan vinden er geen wijzigingen plaats in de onderbouwde milieu- en omgevingsaspecten zoals omschreven in de toelichting bij het tijdelijke omgevingsplan, onderdeel “Herziening Zeeheldenwijk”. De wijzigingen zien louter op de leesbaarheid en duidelijkheid van de relatie tussen het tijdelijk omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan de Akkers.

De conclusie is hierom dat de milieu- en omgevingsaspecten van de fysieke leefomgeving geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit Tam-plan.

5. Toelichting op de planregels

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de functies aan locaties.

5.1 Opzet van de regels

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

5.1.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen, deze regels gelden voor het vlak Wonen – Akkers (het plangebied van dit TAM-plan) en bestaan uit:

- Artikel 1 Toepassingsbereik: dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn.
- Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen: in dit artikel is opgenomen dat de begripsbepalingen uit de wet van toepassing zijn op dit omgevingsplan.
- Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen : dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. interpretatie van deze begrippen.

5.1.2 Functieregels

Hoofdstuk 2 bevat de regels over de functie Wonen – Akkers. Deze regels vervangen alleen artikel 10.2.2 onder d en artikel 10.2.3 onder g van het omgevingsplan onderdeel “Herziening Zeeheldenwijk”.

- Artikel 4 Wonen – Akkers : begint met een bepaling over het toepassingsbereik, gevolgd door een vervangende maatvoeringstabel en beoordelingsregel voor bijbehorende bouwwerken binnen gebied Wonen – Akkers. Er kan alleen worden gebouwd op de erfgrens wanneer er geen eisen zijn voor het realiseren van een groene erfafscheiding. De regels over groene erfafscheidingen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

5.1.3 Overgangsregels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene overgangsregels voor bouwwerken die bestonden voor of tijdens inwerkingtreding van dit Tam-plan. Ook zijn er overgangsregels opgenomen voor het bestaande gebruik.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

Het TAM-omgevingsplan is in het kader van overleg toegestuurd aan de partijen die meedoen in de uitgifte van de Akkers. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen na de ter inzage periode.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is december 2025 ter inzage gelegd door de gemeente Urk voor een periode van zes weken. Eenieder kon een zienswijze tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan inbrengen. Er zijn op het plan geen zienswijzen binnengekomen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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 ontwerpfase 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.