BOPA Woongebouw Het Irene - Wijk 8-85



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

BOPA Woongebouw Het Irene - Wijk 8-85

Inhoudsopgave

Motivering **4**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Projectgebied 4
1.3 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **5**
2.1 Ligging en historie projectgebied 5
2.2 Beschrijving bestaande situatie 6
2.3 Beschrijving nieuwe situatie 7
2.4 Geldende regeling in het omgevingsplan 11
2.5 Beschrijving strijdigheid 14

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving **14**
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels 14
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 15
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Beperkingen fysieke leefomgeving **21**
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 21
4.2 Geluid door wegen 24
4.3 Ecologie 25
4.4 Activiteiten en milieuzonering 27
4.5 Water 28
4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking 29
4.7 Omgevingsveiligheid 31
4.8 Luchtkwaliteit 33
4.9 Bodem 33
4.10 Verkeer en parkeren 35
4.11 Duurzaamheid en gezondheid 37
4.12 Kabels en leidingen 38
4.13 Mer-beoordeling 38

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **39**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 39
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

Hoofdstuk 6 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties **41**
6.1 Toetsingskader 41
6.2 Afweging 41

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om bij te dragen aan de woningbouwopgaaf zal het voormalige zalencentrum Het Irene, gelegen aan Wijk 8-85 te Urk, gesloopt worden om ruimte te maken voor een woongebouw met daarin 14 appartementen.

Op grond van de beheersverordening Kom Urk 2013, dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Urk, is deze ontwikkeling niet mogelijk. Met een omgevingsvergunning voor een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna 'BOPA') kan worden afgeweken van het omgevingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken. Bij een BOPA moet met een motivering worden aangetoond dat een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort tot 'ETFAL'). De voorliggende motivering voorziet daarin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied heeft betrekking op een locatie dat tot 2024 in gebruik is geweest als Zalencentrum Het Irene. Het projectgebied heeft betrekking op het kadastrale perceel URK00-B-5858.



Figuur 1.1 Globale ligging projectgebied. Rood: globale begrenzing (bron: Kadastralekaart.com, 2024).

1.3 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit diverse hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende relevante beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Daarna behandelt hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 sluit af met een integrale afweging en conclusie over de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

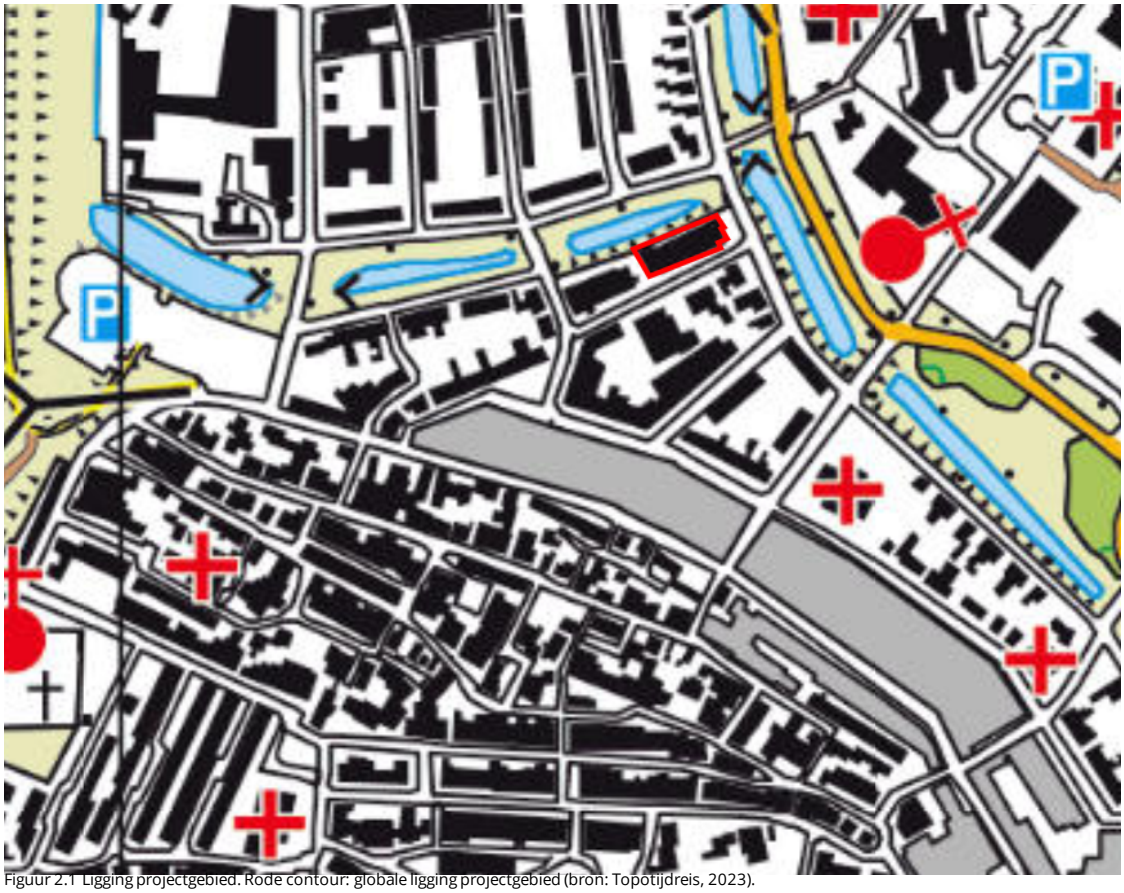
2.1 Ligging en historie projectgebied

Urk, ontstaan en ontwikkeling
Urk is van oorsprong een eiland, waarvan de kern (een keileemheuvel) is gevormd tijdens de Saale- en Weichsel-ijstijden. Door klimaatwijzigingen en daaruit voortvloeiende schommelingen van de waterspiegel, alsmede door wisselingen in de hoogteligging, veranderde het eiland steeds van vorm. Na de 10e eeuw nam de omvang van de keileemheuvel af. En ook het eiland werd kleiner, door landafslag van inbraken van de Noordzee tussen 1250 en 1400. Diezelfde inbraken wierpen wallen op in noordoostelijke richting, waartussen de eerste aanleg van het lage gedeelte van Urk zou plaatsvinden. Door de afslagen in het westen en de verschuiving oostwaarts van de kustlijn, moest het dorp geleidelijk naar het oosten worden verplaatst, wat ook betekende: meer de bult op.

Aan het eind van de achttiende eeuw heeft het eiland Urk in feite alle kenmerken van een brinkdorp: een grazige bult met een bebouwing in lijnen, die een ruimte in het midden vrijlaat. Als gevolg van de omzetting van bouwland in hooiland en door toenemende bebouwing nam het areaal bouwland steeds af. Landafslag in het westen en verandering in de waterhuishouding, alsmede slechte marktprijzen, deden de veeteelt in betekenis afnemen. Daarbij steeg het inwonertal jaarlijks met ongeveer vijfentwintig. Urkers werden voor de verwerving van hun inkomen als het ware de zee opgedreven. In de loop van de twintigste eeuw zijn de visserij, de visafslag en de visverwerkende industrie de belangrijkste bronnen van inkomsten voor Urk geworden. Na de inpoldering van de Noordoostpolder in 1942, waarin de eilanden Urk en Schokland werden opgenomen, werd voor woningen en bedrijven uitbreiding gevonden op het nieuwe land.

Om het stedelijk gebied droog te houden is gefaseerd een getrapt watersysteem met singels en waterpartijen aangelegd. Zo ook de watersingel langs Wijk 8, direct ten oosten van het projectgebied.

Ligging
Het Irene is gevestigd in de dorpskern van Urk, op loopafstand van het centrum. Het pand is direct ten oosten van één van de watersingels gelegen en ligt ten zuiden van de waterpartij langs de Burgemeester van Suchtelenlaan.



Figuur 2.1 Ligging projectgebied. Rode contour: globale ligging projectgebied (bron: Topotijdreis, 2023).

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Huidige bouwkundige situatie Urk

De kom van Urk wordt getypeerd door kleinschalige bebouwing in een hoge dichtheid. Het stratenpatroon verloopt over het algemeen van oost naar west en daarnaast is er sprake van een fijnmazig stelsel van stegen (ginkies). Het gebied is van oudsher ingedeeld in wijken die ook nu nog in de straatnaamgeving voorkomen. Het karakter van de bebouwing kan per wijk sterk verschillen. Het basistype woning is klein, zodat vaak behoefte bestond aan uitbreiding. Deze is vaak gepaard gegaan met de bouw van dakkapellen om de leefruimte op de verdieping te vergroten. Veel woningen zijn in de loop van de tijd aangepast en uitgebreid om aan veranderende woonwensen te kunnen voldoen. Hierdoor is binnen de verschillende wijken een gevarieerd beeld ontstaan van oorspronkelijke bebouwing en latere uitbreidingen. In diverse wijken vormen de Urker visserswoningen eveneens karakteristieke elementen in de bebouwing. Hierbij is de voorzijde van deze woning vaak een beeldbepalend element. Dit heeft te maken met de erfscheiding naar de buren, die meestal dicht en vaak versteend is en waarbij het hekwerkje op de grens van het trottoir opvalt.

Huidige situatie projectgebied

Naast de overwegende woonfunctie bevinden zich verspreid door het centrumgebied van Urk ook andere functies, zoals het zalencentrum aan de Wijk 8-85. Aan de zuid- en oostzijde zijn van het pand zijn parkeervakken aanwezig.



Figuur 2.2 Overzicht projectgebied. Gezien vanaf de Burgemeester van Suchtelenlaan.



Figuur 2.3 Overzicht projectgebied. Gezien vanaf de straat 'Wijk 8'.

2.3 Beschrijving nieuwe situatie

In de toekomstige situatie zijn er 14 appartementen aanwezig in het projectgebied. Dit nieuwbouwplan, het Irene-project, is zorgvuldig ontworpen om aan te sluiten bij de historische en ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Onderstaand wordt dit nader uiteengezet. In figuren 2.4 en 2.5 wordt in een impressie gegeven van de beoogde nieuwbouw.

DNA Urk - Typologie

De locatie van het Irene-project bevindt zich op een stedenbouwkundig bijzondere plek aan de rand van het Oude Dorp. Het projectgebied ligt langs de historische eilandrand van Urk, markeert een belangrijke groenstructuur met singels en waterpartijen en bevindt zich bij een historische entree naar het Oude Dorp. Hierdoor komen op deze locatie verschillende ruimtelijke structuren samen. De locatie maakt bovendien geen onderdeel uit van de kleinschalige woonblokken met achtertuinen die kenmerkend zijn voor grote delen van het Oude Dorp. Morfologisch behoort de locatie tot een afzonderlijke lineaire

bebouwingsstructuur (strip), waarvan ook het naastgelegen appartementencomplex onderdeel uitmaakt.

De kleinschaligheid van het Oude Dorp blijft een belangrijke ruimtelijke kwaliteit. Deze kleinschaligheid wordt echter niet uitsluitend bepaald door gebouwhoogte of programmaomvang, maar ook door korrelgrootte, variatie in kaprichtingen, verspringende rooilijnen, individuele herkenbaarheid van bouwdelen en het fijnmazige netwerk van straten en stegen. Het ontwerp sluit hierop aan door het bouwvolume op te delen in afzonderlijk herkenbare bouwdelen met een eigen kaprichting, gevelritme en materialisering. Hierdoor sluit het gebouw aan op de fijnere schaal van het dorp, terwijl tegelijkertijd recht wordt gedaan aan de grotere stedenbouwkundige schaal die bij deze specifieke locatie hoort.

Daarnaast maakt de locatie deel uit van een herkenbaar ritme van markante gebouwen langs de rand van het Oude Dorp. Langs de singel worden de woonstructuren op meerdere plaatsen begeleid door grotere en zelfstandige gebouwen, zoals kerken, winkels en maatschappelijke voorzieningen. Het Irene-project sluit aan op deze bestaande stedenbouwkundige structuur en vormt daarmee geen op zichzelf staand volume, maar een onderdeel van een reeks markante gebouwen langs de historische dorpsrand.

DNA Buurt - Gebouw

Het Irene-gebouw sluit qua typologie aan op het naastgelegen appartementencomplex, met een langgerekte vorm die doorgezet wordt. Het nieuwe gebouw neemt de schaal en materialisatie van de buurt over, terwijl het gefragmenteerd wordt in drie delen (“kop”, “lijfje” en “staart”) om beter aan te sluiten bij de korrelgrootte van woningen in de omgeving:

- Kop: Sluit aan bij de dwarskappen van omliggende gebouwen en markeert de overgang naar het nieuwe gebouw.
- Lijfje: Wordt lager en springt iets terug om de entree duidelijk en uitnodigend te maken.
- Staart: Bestaat uit drie kappen die haaks op de weg staan, in lijn met het kapritme van de naastgelegen woongebouwen.

Het gebouw wordt 1,65 meter naar de singel geplaatst, wat een ruimer straatprofiel oplevert en de benauwdheid van de straat wegneemt. Qua materialisatie wordt gekozen voor baksteen en kleipannen, met kleuren die aansluiten op zowel de dorpswand als het Rode Kruis-gebouw.

Hoewel het gebouw groter is dan de overwegend uit twee bouwlagen met kap bestaande woonbebouwing in de omliggende woonblokken, is deze schaal passend bij de stedenbouwkundige positie van de locatie. Het Irene vormt, samen met het naastgelegen woongebouw Aan 't Top, onderdeel van een strip van zelfstandige gebouwen langs de rand van het Oude Dorp. Om te voorkomen dat een grootschalig appartementengebouw ontstaat, is het plan verdeeld in afzonderlijk leesbare volumes met een onderbreking in de vorm van een ginkie (binnenstraat). Daarnaast zorgen verschillende kaprichtingen, verspringende gevels, variatie in materialisering en aansluiting op de historische beukmaten van het Oude Dorp ervoor dat de ervaren schaal van het gebouw aansluit op de omgeving.

Indeling en functie

De indeling van het gebouw is afgestemd op zowel functionele als omgevingsgerichte eisen:

- Straatzijde: Aan de straatzijde zijn voornamelijk slaapkamers, ontsluitingsruimten en de hoofdentree gesitueerd. Hierdoor worden de meer privacygevoelige woonruimten en buitenruimten zoveel mogelijk gericht op de groen- en waterzijde. Tevens wordt hiermee rekening gehouden met de relatie tot de omliggende woningen en wordt onnodige inkijk of hinder richting de omgeving beperkt.
- Singelzijde: De woonruimtes en balkons bevinden zich aan de singelzijde, met uitzicht op het groen en het water. Hierdoor profiteren bewoners optimaal van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en worden de belangrijkste verblijfsruimten gericht op de meest aantrekkelijke zijde van het gebouw.

Maatschappelijke ruimte in de kelder

In de kelder van het woongebouw wordt een maatschappelijke ruimte gerealiseerd. Hiermee blijft een

maatschappelijke functie op de locatie behouden, zij het in een andere en meer kleinschalige vorm dan bij het voormalige zalencentrum. De maatschappelijke ruimte kan daarmee worden beschouwd als een herinterpretatie van de oorspronkelijke maatschappelijke functie van de locatie, passend bij het toekomstige gebruik als woongebouw.

De ruimte is primair bedoeld voor privégebruik door de bewoners van het woongebouw, bijvoorbeeld voor het vieren van verjaardagen en het organiseren van kleinschalige bijeenkomsten. Incidentele verhuur van de ruimte is mogelijk. De voorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden, worden vastgelegd binnen de Vereniging van Eigenaars (VvE). Daarnaast wordt het gebruik nader uitgewerkt in een borgplan, waarin afspraken en voorwaarden worden opgenomen over het beheer en gebruik van de ruimte.

Toegankelijkheid en parkeren
De hoofdentree en een secundaire entree liggen op eigen terrein. Met een openbaar toegankelijk voetpad tussen het woongebouw en de parkeerplaatsen wordt de doorwaadbaarheid van het gebied versterkt en ontstaat een veilige en herkenbare toegang tot het gebouw.

Voor de 14 appartementen geldt op grond van de gemeentelijke beleidsregels een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in deze volledige parkeerbehoefte. Vanwege de inrichting van het terrein, de aanwezigheid van kabels en leidingen, de aanleg van een openbare ondergrondse container en de gewenste ruimtelijke kwaliteit bij de hoofdentree worden niet alle parkeerplaatsen volledig op eigen grond gesitueerd. Vijf parkeerplaatsen liggen volledig op eigen terrein. De overige vijftien parkeerplaatsen liggen voor het overgrote deel op eigen terrein en voor een beperkt deel op gemeentegrond. Voor het gebruik van de gemeentegrond worden de benodigde afspraken met de gemeente vastgelegd. Daarmee wordt de parkeerbehoefte van het plan volledig op en direct aansluitend aan de projectlocatie opgelost.

Naast de parkeerbehoefte van het plan zelf is ook de parkeer- en verkeerssituatie in de ruimere omgeving beschouwd. Hieruit volgt dat de ontwikkeling weliswaar leidt tot een wijziging van het gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen, maar dat de nieuwe situatie voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid. In paragraaf 4.10 wordt dit nader onderbouwd.

Groen en openbare ruimte
De locatie bevindt zich aan een belangrijke groenstructuur van Urk, bestaande uit de singel en de omliggende groenvoorzieningen. Daarom is niet alleen gekeken naar de bebouwing, maar ook naar de inrichting van de ruimte rondom het gebouw. De buitenruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de stedenbouwkundige inpassing van het plan.

In aansluiting op de karakteristieken van het aangrenzende Tuindorp worden de randen rondom het woongebouw groen ingericht. Ook de parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk opgenomen in een groene setting. Hierdoor ontstaat een groene overgang tussen het woongebouw, de openbare ruimte en de aangrenzende woonomgeving.

Het groen heeft daarbij niet als doel om grootschalig nieuw groen toe te voegen, maar om de relatie met de bestaande groenstructuur te versterken en de grotere bouwvolumes zorgvuldig in te passen. Daarnaast draagt het groen bij aan het beeld van afzonderlijke gebouwen binnen de stripstructuur en verzacht het de overgang naar de omliggende woonbebouwing. Hiermee sluit de inrichting van de buitenruimte aan bij de stedenbouwkundige opzet van de locatie en de ruimtelijke karakteristieken van het Tuindorp.

Conclusie
Het Irene-gebouw respecteert en versterkt het DNA van zowel Urk als de directe buurt. Het ontwerp verbindt historische elementen, zoals de oude eilandlijn, de singelstructuur en de dorpsrand, met een eigentijdse woonfunctie. Hoewel het gebouw groter is dan de omliggende woonbebouwing, sluit deze schaal aan bij de bijzondere stedenbouwkundige positie van de locatie binnen de stripstructuur langs de

rand van het Oude Dorp.

De grotere bouwmassa wordt verzacht door de opdeling in afzonderlijk herkenbare bouwdelen, verschillende kaprichtingen, verspringende gevels, een ginkie als ruimtelijke onderbreking en een gevarieerde materialisering. Bovendien is het bouwvolume tijdens het ontwerp- en participatieproces met meer dan 30% verkleind, waardoor meer ruimte tussen de gebouwen, nieuwe doorzichten en een opener ruimtelijke structuur zijn ontstaan.

Ook de inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een zorgvuldige inpassing. Door aan te sluiten op de omliggende groenstructuur en het groene erfkarakter van het Tuindorp ontstaat een passende overgang tussen het woongebouw en de omgeving.

Het plan levert daarmee een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Naast het voorkomen van leegstand wordt voorzien in woningen voor starters, senioren en doorstromers op een centrale locatie nabij voorzieningen. Tegelijkertijd zijn tijdens het participatieproces diverse aanpassingen doorgevoerd om rekening te houden met belangen van omwonenden, waaronder een aanzienlijke reductie van het bouwvolume, meer afstand tussen gebouwen en extra aandacht voor privacy en ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 2.4 Impressie van de beoogde nieuwbouw. Gezien vanaf de straat 'Wijk 8'.



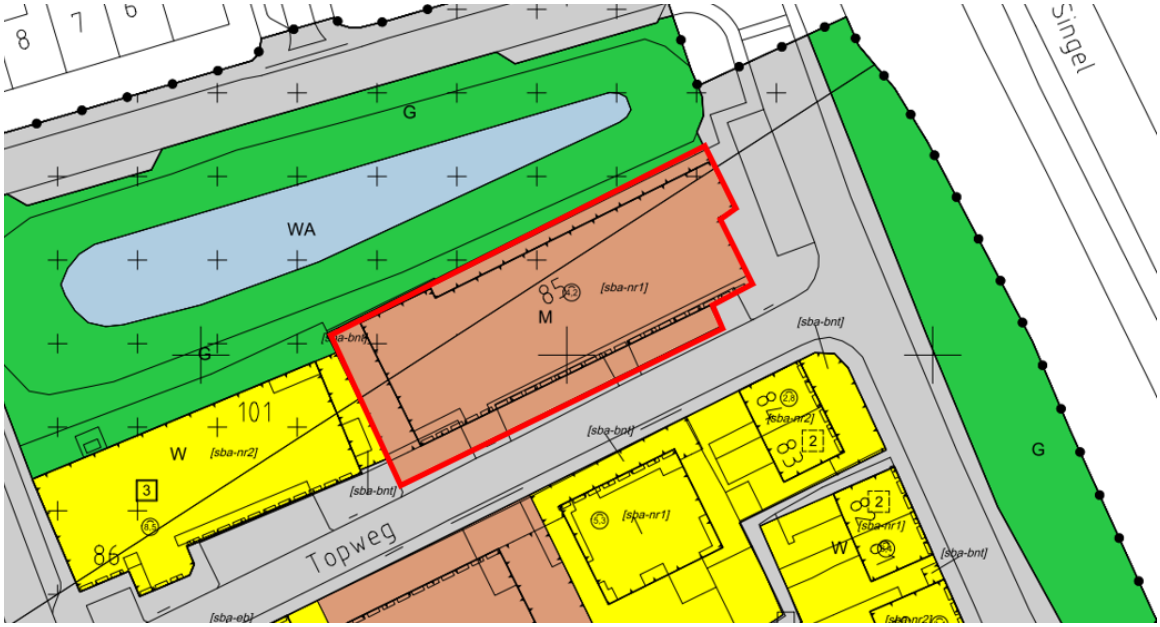
Figuur 2.5 Impressie van de beoogde nieuwbouw. Gezien vanaf de Topweg.

2.4 Geldende regeling in het omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Urk is van toepassing op het projectvoornemen. Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. Zolang het definitieve omgevingsplan voor de gehele gemeente nog niet is vastgesteld, gelden nog de oude regels, zoals het oude bestemmingsplan. Die oude regels worden vanaf 1 januari 2024 aangeduid als 'het tijdelijke deel' van het omgevingsplan. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de voormalig geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen opgenomen. Voor het projectgebied zijn daarom de regels uit de voormalige beheersverordening nog van toepassing. Dit is zo totdat de gemeente een nieuw wijzigingsbesluit op het omgevingsplan vaststelt voor de gronden.

Voor deze BOPA zijn de regels uit de op 27 juni 2013 vastgestelde beheersverordening 'Kom Urk 2013' van toepassing. Deze beheersverordening is een actualisatie van het voormalige bestemmingsplan 'Kom Urk, 1e algehele herziening' (vastgesteld op 26 maart 1998). De rechten die in dat bestemmingsplan waren opgenomen, zijn overgenomen in de beheersverordening.

In het onderstaande is een uitsnede uit de juridische plankaart van de beheersverordening weergegeven.



Figuur 2.6 Uitsnede beheersverordening 'Kom Urk 2013' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het projectgebied is bestemd als "Maatschappelijk". Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende:

- bouwwerken;
- verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

De als 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen op de betreffende locatie gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- de gevels mogen uitsluitend in de bouwgrenzen worden gebouwd;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,2 m;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de goothoogte plus 5 m.

Het projectgebied ligt bovendien binnen de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Om het beschermde dorpsgezicht te beschermen, zijn er diverse specifieke bouwaanduidingen in de beheersverordening opgenomen. Ten noorden en westen van het bouwvlak is de 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken niet toegestaan' opgenomen. Ter plaatse van deze bouwaanduiding mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen. In het bouwvlak is de 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting evenwijdig' opgenomen.

Los van de geldende beheersverordening zijn de regels uit een aantal andere bestemmingsplannen van toepassing op het projectgebied. In het onderstaande wordt het karakter van die plannen, evenals de aard van de van toepassing zijnde regelingen beschreven.

Parapluplan Archeologie gemeente Urk

In 2024 is het programma archeologie van Urk vastgesteld. Dit programma en de daarbij behorende archeologische beleidskaart - die de basis vormt voor het gemeentelijke archeologiebeleid - zijn op 19

maart 2024 vastgesteld door het college van Urk. De gemeente heeft dit archeologiebeleid vertaald naar een paraplubestemmingsplan, waarbij de verschillende archeologische (verwachtings)waarden worden vertaald naar dubbelbestemmingen. Dit parapluplan is tevens vastgesteld op 19 maart 2024.

In dit bestemmingsplan is ter plaatse van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. De regels uit dit parapluplan zijn van toepassing op het planvoornemen. In paragraaf 4.1 wordt nader op dit aspect ingegaan.

Facetbestemmingsplan Supermarkten
In het 'facetbestemmingsplan Supermarkten' (vastgesteld op 15 december 2016) tracht de gemeente Urk de bezoekersstromen met bijkomende planologische consequenties op het gebied van parkeren, verkeersveiligheid en ontsluiting in combinatie met de kansen en bedreigingen die gepaard gaan met de vestigingsmogelijkheden van supermarkten planologisch te sturen. De regels van dit bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van deze BOPA. Er is namelijk geen sprake van een supermarktontwikkeling.

Paraplubestemmingsplan Wonen en Bijzondere woonvormen
Ter uitvoering van het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding heeft de gemeente Urk de Beleidsregels woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding vastgesteld. Deze beleidsregels zijn erop gericht de leefbaarheid in buurten te beschermen en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te behouden. De beleidsregels zien met name op bestaande woningen die worden gesplitst, omgezet of uitgebreid ten behoeve van andere woonvormen.

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een nieuw woongebouw met zelfstandige appartementen en betreft geen woningsplitsing, woningomzetting of woninguitbreiding als bedoeld in deze beleidsregels. De beleidsregels zijn daarom niet rechtstreeks van toepassing op het planvoornemen.

Het planvoornemen is niet in strijd met het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen en bijzondere woonvormen.

Door de grote druk op de woningmarkt en het huidige tekort aan onder andere kwalitatieve huisvesting voor groepen als tijdelijke werknemers en studenten, voorziet woningsplitsing, woninguitbreiding en woningomzetting (hierna: huisvestingsinitiatieven) in een behoefte. Dit heeft er in een aantal gevallen toe geleid dat reguliere woningen zijn opgekocht en of gehuurd ten behoeve van de huisvesting van de onder andere hiervoor genoemde doelgroepen. Mogelijke consequenties zijn een prijsopdrijvend effect voor de woningmarkt op Urk, wat woningen minder bereikbaar maakt voor bijvoorbeeld starters. Duidelijk is dan ook het effect op de evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Ook kan groepshuisvesting effecten hebben op de leefbaarheid binnen een straat of buurt. Het gaat hiermee om parkeerdruk en mogelijke (geluids)overlast. Op sommige plekken passen deze woonvormen ruimtelijk dan ook niet.

Op 14 augustus 2017 is de Beleidsregel huisvesting tijdelijke werknemers Urk 2017 vastgesteld. Deze biedt evenwel onvoldoende waarborg om sturing te verkrijgen op het gebied van de genoemde huisvestingsinitiatieven. Dit bestemmingsplan voorziet in duidelijkheid rondom onder andere de begrippen wonen, woning, huishouden en (on)zelfstandige woonruimte. Ook biedt dit bestemmingsplan, samen met de geactualiseerde beleidsregels “nieuwe onzelfstandige woonvormen, woningsplitsing en woningomzetting” een planologisch en beleidsmatig kader om de wenselijkheid van dusdanige huisvestingsinitiatieven te bepalen. Vanwege bovengenoemde effecten op de omgeving die kunnen ontstaan als gevolg van deze huisvestingsinitiatieven is dit kader onmisbaar.

De regels uit het plan zijn in acht genomen bij deze BOPA.

2.5 Beschrijving strijdigheid

Binnen de regels van de beheersverordening 'Kom Urk 2013' is het projectgebied bestemd als "Maatschappelijk". Binnen al deze bestemmingen zijn geen gebruiks- of bouwmogelijkheden ten behoeve van wonen opgenomen. Het realiseren van 14 appartementen is in planologisch-juridische zin dan ook niet mogelijk.

In de kelder van het woongebouw wordt tevens een maatschappelijke ruimte gerealiseerd. Hiermee blijft op de locatie een maatschappelijke functie aanwezig, zij het in een gewijzigde en ondergeschikte vorm ten opzichte van het voormalige gebruik als zalencentrum. De ruimte is primair bedoeld voor gebruik door bewoners en voor kleinschalige bijeenkomsten.

Met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt afgeweken van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor zover dat noodzakelijk is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet die sinds 1 januari 2024 in werking is getreden. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daar-bij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en,
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economisch sterk Nederland.

Relatie met het planvoornemen
Het projectvoornemen zoals genoemd in Hoofdstuk 2 is niet strijdig met het beleid zoals genoemd in de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Het Rijk heeft instructieregels gegeven waar het omgevingsplan en een BOPA aan moeten voldoen. De regels zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Niet alle instructieregels zijn relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. In tabel 1 zijn daarom alleen instructieregels opgenomen die voor het planvoornemen van toepassing zijn.

Tabel 1. Voor deze BOPA relevante Rijksinstructieregels

Thema	Paragraaf Bkl	Verwijzing paragraaf
Veiligheid	5.1.2	4.7
Waterbelangen	5.1.3	4.5
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.8
Geluid door Activiteiten	5.1.4.2	4.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.2
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	4.9
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	4.6
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	4.1

3.1.3 Conclusie

Voor het planvoornemen zijn diverse Rijksinstructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) relevant. De aspecten waarop deze instructieregels betrekking hebben, waaronder archeologie en cultuurhistorie, geluid, water, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, ladder voor duurzame verstedelijking en omgevingsveiligheid, worden in hoofdstuk 4 nader onderzocht en beoordeeld.

Uit deze onderzoeken blijkt dat het plan voldoet aan de relevante Rijksinstructieregels en dat deze de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staan. Er is geen sprake van strijd met de beoordelingsregels uit het Bkl.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks, vastgesteld op 8 november 2017, geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van Flevoland. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities de provincie heeft voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie.

De provincie richt zich op het faciliteren en stimuleren van inspiratie, in gezamenlijkheid met omgeving en gebiedspartijen, waarbij ieder bijdraagt vanuit zijn of haar rol en mogelijkheden. Concreet streeft de provincie naar:

- Behoud van waardevolle landschappen en zichtbaar Flevolands cultureel erfgoed (fysiek/mentaal).
- Ruimtelijk vormgeven van de opgaven door het inzetten van de kwaliteiten van landschap en erfgoed voor een ruimtelijk plan dat verbinding legt tussen inwoners, ondernemers en gebiedspartners.

Meer specifieke uitspraken over de toekomstige invulling van de provincie worden in de visie niet beschreven. De provincie faciliteert de ontwikkelende partijen zo veel mogelijk, zo ook bij de ontwikkeling in het plangebied.

Planspecifiek en conclusie
De Omgevingsvisie FlevolandStraks zet in op het behoud van waardevolle landschappen en zichtbaar Flevolands cultureel erfgoed en op het ruimtelijk vormgeven van opgaven door de aanwezige kwaliteiten van landschap en erfgoed als vertrekpunt te nemen. Het Irene-project sluit hierbij aan door woningbouw te realiseren binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de locatie.

De projectlocatie ligt binnen het beschermd dorpsgezicht van Urk en op een stedenbouwkundig markante locatie aan de historische eilandrand. Bij de planvorming is aansluiting gezocht bij de bestaande ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied, de aanwezige groenstructuren en de karakteristieken van het Oude Dorp. Hiermee worden de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten niet alleen behouden, maar tevens als uitgangspunt gebruikt voor de verdere ontwikkeling van de locatie.

De Omgevingsvisie FlevolandStraks is nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening Flevoland. De relevante provinciale regels worden in de onderstaande paragraaf besproken.

3.2.2 Omgevingsverordening Flevoland

De laatste versie van de omgevingsverordening is in werking getreden op 1 januari 2024. In de omgevingsverordening van provincie Flevoland zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie)regels voor andere overheden.

Planspecifiek en conclusie
Ter plaatse van het projectgebied zijn enkele provinciale regels van toepassing. Het projectgebied ligt binnen het Provinciaal Archeologisch en Aardkundig Kerngebied (PArK) Urk en omgeving. De bescherming van de binnen dit gebied aanwezige archeologische en aardkundige waarden is doorvertaald in het gemeentelijke archeologiebeleid en het paraplubestemmingsplan archeologie. Hier wordt in paragraaf 3.2.3 en 4.1 verder op ingegaan.

Daarnaast is beoordeeld of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de regels uit de Omgevingsverordening Flevoland ten aanzien van ontgrondingen. Het plan voorziet uitsluitend in de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van een woongebouw binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een ontgronding waarvoor op grond van de Omgevingsverordening Flevoland aanvullende provinciale beperkingen gelden.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de relevante regels uit de Omgevingsverordening Flevoland en dat deze de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staan.

3.2.3 Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

Het omgevingsprogramma bevat een verdere uitwerking van de hoofdlijnen van het provinciale beleid. In het Omgevingsprogramma Provincie Flevoland is het bestaande provinciale beleid gebundeld.

De provincie heeft voor haar ruimtelijke beleid een aantal essentiële elementen van beleid geformuleerd.

Stedelijk gebied
Het verstedelijkingsbeleid is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving mogelijk. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten. Hierbij wordt het belangrijk geacht dat de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van steden en dorpen worden benut door de kwaliteit van deze kenmerken te behouden en te versterken.

Het in balans houden van uitbreiding en herstructurering vormt de basis voor een kwaliteitsslag voor het gehele bebouwde gebied. Een goede woonkwaliteit voor iedereen is het uitgangspunt. Naast de woning is daarbij ook de woonomgeving belangrijk. Het gaat om kwaliteiten als voorzieningen, groenstructuren, recreatiemogelijkheden, veiligheid en een schone omgeving.

Provinciaal Archeologische en Aardkundige Kerngebieden (PArK'en)
Er zijn vier PArK'en, te weten: Rivierduingebied Swifterbant, Unesco-monument Schokland, Urk en omgeving, Omgeving Kuinderschans en Kuinderburchten. De provincie richt zich in PArK'en op de ontsluiting en integrale instandhouding van de archeologische waarden in samenhang met aardkundige en landschappelijke waarden. Dit betekent dat archeologische waarden in PArK'en in principe niet mogen worden geroerd. Aanvullend hierop en voor zover noodzakelijk en mogelijk nemen de provincie en gebiedspartners in PArK'en maatregelen om de achteruitgang in kwaliteit van archeologische waarden, als gevolg van bijvoorbeeld verdroging en verzuring, te stoppen dan wel te vertragen.

De ruimtelijke ontwikkeling is binnen PArK gelegen. De waarde van de PArK'en is vertaald in het gemeentelijke beleid ten aanzien van archeologie. In paragraaf 4.1 wordt hier verder op ingegaan.

Planspecifiek en conclusie
Het Irene-project sluit nauw aan bij het verstedelijkingsbeleid van de provincie, dat gericht is op het ontwikkelen van vitale steden en dorpen met behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Dit project draagt hieraan bij door nieuwe bebouwing te concentreren binnen het bestaande bebouwde gebied van Urk, wat efficiënt ruimtegebruik en herstructurering ondersteunt. Door de inpassing van het Irene-gebouw binnen de bestaande dorpswand en de voortzetting van de lineaire structuur van het naastgelegen appartementencomplex, wordt de ruimtelijke samenhang versterkt. Dit draagt bij aan een kwaliteitsslag voor het bebouwde gebied, een kernpunt binnen het beleidskader. Bovendien wordt de historische identiteit van Urk benut door het ontwerp te laten aansluiten op de oude eilandlijn en de omringende bebouwing. Het project bevordert een goede woonkwaliteit door een functionele indeling die bijdraagt aan rust, levendigheid en sociale interactie. De situering van woonruimtes en balkons aan de singelzijde creëert een aangename leefomgeving, terwijl vergroening rond het gebouw aansluit op ecologische en esthetische doelstellingen. Daarnaast wordt met de differentiatie in woningtypes ingespeeld op de behoeften van diverse doelgroepen, wat de vitaliteit van de wijk ten goede komt. Het plan is daarom in lijn met het Omgevingsprogramma.

3.2.4 Conclusie

Het provinciale beleid staat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor deze BOPA niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Urk 2021

In de Omgevingsvisie geeft de gemeente Urk richting aan de toekomstplannen van Urk tot 2030. Deze visie is in 2021 door de gemeente Urk opgesteld om alvast vooruit te lopen op de Omgevingswet, waaronder deze Omgevingsvisie voor elke gemeente een eis is. Om te zorgen dat de visie zo relevant mogelijk blijft tot 2030 is er gekozen voor een focus op de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de gekozen ontwikkeling. Naast de fysieke leefomgeving worden ook de sociale- en economische regelgeving en de uitvoering hiervan beschreven in de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie Urk 2030 geeft aan dat de gemeente inzet op de volgende speerpunten:
- Een gezond en sociaal dorp;
- Een vitale economie;
- Het beschermen, ontwikkelen en beleefbaar maken van cultuur en erfgoed;
- Beleven, benutten en boosten van natuur & landschap;
- Verkeersveilig, toegankelijk en bereikbaar Urk;
- Een leefbare en toekomstbestendige omgeving;
- Een goed woonklimaat.

De gemeente stelt vast dat net als in de rest van Nederland de woonruimte op Urk onder druk staat. Er komen nieuwe woonwijken bij, maar dat is niet genoeg. Voorspellingen geven aan dat de bevolking op Urk blijft groeien. Tot 2040 wordt een groei van ongeveer 26% verwacht. In januari 2019 telde Urk 20.776 inwoners, in 2040 zullen dat er 26.500 zijn.

Voor wat betreft het wonen wenst de gemeente er zorg voor te dragen dat er voldoende aanbod van geschikte woningen voor alle doelgroepen op Urk komt. Woningen op passende locaties die financieel voor de eigen inwoners toegankelijk zijn.

Conclusie
Het planvoornemen sluit aan bij meerdere speerpunten uit de Omgevingsvisie Urk 2021. In de eerste plaats draagt de ontwikkeling bij aan een goed woonklimaat door de toevoeging van woningen voor verschillende doelgroepen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om voldoende en passende woningen voor Urker inwoners beschikbaar te houden.

Daarnaast draagt het initiatief bij aan een leefbare en toekomstbestendige omgeving door herontwikkeling van een bestaande locatie binnen de dorpskern. Hiermee wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en wordt woningbouw gerealiseerd zonder uitbreiding van het stedelijk gebied.

Ook is bij de planvorming nadrukkelijk rekening gehouden met het speerpunt beschermen, ontwikkelen en beleefbaar maken van cultuur en erfgoed. De locatie ligt binnen het beschermd dorpsgezicht van Urk. Bij het ontwerp is daarom aansluiting gezocht bij de historische structuur van het Oude Dorp, de oude eilandrand, de karakteristieke korrel van de bebouwing, de bestaande groenstructuren en de cultuurhistorische waarden van de omgeving. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden en de inpassing van de ontwikkeling binnen het beschermd dorpsgezicht.

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Urk 2021.

3.3.2 Omgevingsprogramma Oud Urk

Het Omgevingsprogramma Oud Urk is op 20 januari 2026 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en geldt sinds 19 maart 2026. Het programma vormt een verdere gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie Urk voor het Oude Dorp, de Klifweg en de haven. Het geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van dit gebied, waarbij behoud van het karakter van het Oude Dorp wordt gecombineerd met opgaven op het gebied van onder meer wonen, verkeer en parkeren, groen, voorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Voor wonen is het uitgangspunt dat de onregelmatige structuur en kleinschalige bebouwing van het Oude Dorp in belangrijke mate het karakter van de woonomgeving bepalen. Vanwege het beschermde dorpsgezicht en de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn de mogelijkheden voor verdichting binnen het Oude Dorp beperkt. Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden afgestemd op de bestaande historische bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Conclusie
Het Omgevingsprogramma Oud Urk benoemt de locatie van Het Irene expliciet als een uitzondering op de beperkte mogelijkheden voor verdichting binnen het Oude Dorp. Volgens het programma maakt de ligging op de kruising van de Singel en de Burgemeester van Suchtelenlaan het mogelijk om hier een markant entreegebouw voor het Oude Dorp te realiseren. Tegelijkertijd stelt het programma dat de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht vraagt om een zorgvuldige afstemming van de massa en architectuur op de omgeving.

Het voorliggende plan geeft hieraan invulling. De bestaande locatie van het voormalige zalencentrum wordt herontwikkeld tot een woongebouw met 14 appartementen. De bijzondere positie aan de historische eilandrand en de entree van het Oude Dorp is als uitgangspunt genomen voor het ontwerp. Hoewel het gebouw een grotere schaal heeft dan de kleinschalige woonbebouwing in delen van het Oude Dorp, wordt de bouwmassa door de toepassing van afzonderlijk herkenbare bouwdelen, verschillende kaprichtingen, verspringende gevels en een ginkie geleed. Daarmee wordt aangesloten op de fijnmazigheid en korrel van de historische omgeving.

Daarnaast is gedurende het ontwerp- en participatieproces de omvang van het gebouw aanzienlijk teruggebracht en is aandacht besteed aan doorzichten, afstand tot omliggende bebouwing, groen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee wordt invulling gegeven aan de in het programma beschreven combinatie van enerzijds ruimte voor verdichting op deze specifieke locatie en anderzijds het respecteren van de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht.

Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit bij het Omgevingsprogramma Oud Urk. De herontwikkeling van Het Irene geeft concreet invulling aan de in het programma benoemde mogelijkheid om juist op deze locatie woningbouw en verdichting mogelijk te maken en een markant gebouw bij de entree van het Oude Dorp te realiseren, waarbij de massa en architectuur zorgvuldig op de historische omgeving worden afgestemd.

3.3.3 Actualisatie 2021 van Strategische Woonvisie Urk 2035+ en Programma Wonen 2.0

Recente prognoses laten zien dat de bevolking op Urk snel blijft groeien. Urk kampt met problemen die ook elders in Nederland zichtbaar zijn. Starters kunnen door gebrek aan aanbod en gestegen prijzen moeilijk aan een woning komen, en voor senioren zijn er niet altijd de juiste opties om door te stromen en ruimte te maken voor de nieuwe generatie. In de tussentijd zet de vergrijzing door, en zijn er in de afgelopen jaren nieuwe opgaven op de gemeente afgekomen.

De ambitie van de gemeente Urk is om zorg te dragen voor een toekomstbestendig Urk. De gemeente wil daarom gepast anticiperen op groei. De gemeente zorgt voor voldoende nieuwe woningen door de omvang van het nieuwbouwprogramma af te stemmen op de groei van het aantal huishoudens op Urk. Dit kan door te zorgen voor het voortvarend ontwikkelen van nieuwe uitbreidingslocaties zoals de Zeeheldenwijk en ruimte te zoeken in het bestaand bebouwde gebied voor verdichting.

De gemeente verwacht dat na 2024 het aantal mogelijke inbreidingslocaties af gaat nemen. Inbreidingslocaties zijn belangrijk om speciale doelgroepen te bedienen die minder mobiel zijn en dichtbij voorzieningen moeten wonen om langer zelfstandig te blijven. Bovendien zullen mensen bij een woning in hun bekende omgeving eerder doorstromen. Er ligt hier dus een taak voor de gemeente om te blijven zoeken naar mogelijkheden tot verdichting.

In 2023 is ook het programma Wonen geactualiseerd in een nieuw Programma Wonen 2.0. Hieruit blijkt dat de autonome behoefte naar woningen structureel groter is dan waarvan in de Woonvisie werd uitgegaan.

Conclusie
Het programma voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij de doelgroepen waar in het Programma Wonen 2.0 behoefte aan bestaat. Het plan omvat:
- 6 startersappartementen (64-70 m²);
- 5 levensloopbestendige appartementen (75-82 m²);
- 3 penthouses (110-135 m²).

Hiermee wordt voorzien in woningen voor starters, senioren, alleenstaanden, kleinere huishoudens en doorstromers. De kleinere appartementen sluiten aan bij de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens. De levensloopbestendige appartementen bieden kansen voor senioren om binnen de dorpskern te blijven wonen en dragen daarmee bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. De grotere appartementen voorzien in de behoefte van oudere doorstromers die binnen Urk willen verhuizen naar een appartement op een goed bereikbare locatie.

Daarnaast betreft het een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het Programma Wonen 2.0 benoemt juist het belang van dergelijke locaties voor doelgroepen die nabij voorzieningen willen wonen. De locatie aan Wijk 8 ligt op korte afstand van voorzieningen, winkels, maatschappelijke functies en kerken en is daarmee bij uitstek geschikt voor deze doelgroepen.

Geconcludeerd wordt dat het woningprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit bij de uitgangspunten van de Strategische Woonvisie Urk 2035+ en het Programma Wonen 2.0.

3.3.4 Duurzaamheidsvisie 2020

Urk kent een lange traditie van rentmeesterschap, de overtuiging dat het aardse bezit goed beheerd moet worden en moet worden doorgegeven aan de volgende generatie. Vanuit dit perspectief draagt Urk bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen en daarmee aan een Duurzaam Urk. Deze duurzaamheidsvisie focust op de thema's energie, circulaire economie, klimaatadaptatie en mobiliteit en zet hiermee een toekomstvisie en stappenplan uit voor Urk op het gebied van duurzaamheid.

Binnen de ontwikkeling wordt ingezet op een duurzame en toekomstbestendige gebouwde omgeving. Daarbij wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie en vergroening, energiezuinigheid, CO2-reductie en een bewuste materiaalkeuze.

Klimaatadaptatie en vergroening

Het terrein wordt vergroend door de aanleg van 11 groene parkeerplaatsen, een groenzone aan de voorzijde van het gebouw en een heg als groene afbakening van de parkeerplaatsen. Hiermee wordt de hoeveelheid groen binnen het projectgebied vergroot en wordt bijgedragen aan de klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Energiezuinig en aardgasvrij bouwen
Het woongebouw wordt aardgasvrij uitgevoerd en voorzien van een bodemgebonden water-waterwarmtepomp. Met deze installatie wordt warmte uit de bodem benut voor de verwarming van het gebouw. Een water-waterwarmtepomp kent een hoge energie-efficiëntie, waardoor het energiegebruik voor de verwarming van het gebouw wordt beperkt. Daarnaast wordt het gebouw ontworpen en uitgewerkt conform de geldende BENG-eisen. De energieprestatie wordt in het kader van de technische uitwerking aangetoond met de daarvoor vereiste berekeningen.

Duurzaam en circulair materiaalgebruik
Ook bij de materiaalkeuze wordt rekening gehouden met duurzaamheid en circulariteit. Voor het metselwerk wordt de Pirrouet®-baksteen van Vandersanden toegepast, waarbij tijdens het productieproces CO2 wordt opgenomen en wordt ingezet op een lagere CO2-voetafdruk van het materiaal. Daarnaast wordt in de gevel hout toegepast.Waar mogelijk worden materialen toegepast waarvoor een terugname- of recyclingregeling beschikbaar is. Dit betreft onder meer minerale wol en stalen en aluminium deklijsten en waterslagen. Hiermee wordt ingezet op het beperken van materiaalverlies en het bevorderen van hergebruik en circulariteit.

Met deze maatregelen wordt op verschillende manieren invulling gegeven aan de uitgangspunten van de Duurzaamheidsvisie 2020. De ontwikkeling wordt aardgasvrij en energiezuinig uitgevoerd, voorziet in vergroening en klimaatadaptieve maatregelen en besteedt aandacht aan de milieubelasting en herbruikbaarheid van bouwmaterialen.

3.3.5 Conclusie

Het planvoornemen past binnen de relevante gemeentelijke beleidskaders. De ontwikkeling voorziet in een actuele woningbehoefte, benut een binnenstedelijke locatie die in het Omgevingsprogramma Oud Urk expliciet als mogelijkheid voor verdichting is benoemd en houdt rekening met de bijzondere ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het Oude Dorp. Daarnaast wordt met de duurzaamheidsmaatregelen bijgedragen aan een energiezuinige, klimaatadaptieve en toekomstbestendige ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beperkingen fysieke leefomgeving

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Toetsingskader

Voor de uitvoering van plannen en projecten moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden. In het Europese beleid is namelijk vastgelegd dat plannen en projecten zoveel mogelijk rekening houden met het voornoemde. Daarmee is het behoud van archeologische resten in de bodem en bescherming van het cultureel erfgoed en landschap belangrijk.

De beginselen uit het Bkl richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.1.2 Onderzoek

Archeologie

In 2024 is het programma archeologie van Urk vastgesteld. Dit programma en de daarbij behorende archeologische beleidskaart - die de basis vormt voor het gemeentelijke archeologiebeleid - zijn op 19 maart 2024 vastgesteld door het college van Urk. De gemeente heeft dit archeologiebeleid vertaald naar een paraplubestemmingsplan, waarbij de verschillende archeologische (verwachtings)waarden worden vertaald naar dubbelbestemmingen. Dit parapluplan is tevens vastgesteld op 19 maart 2024.

In dit bestemmingsplan is ter plaatse van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

De gronden hebben op grond van het geldende omgevingsplan een archeologische waarde (Waarde – Archeologie 6), waarbij in beginsel onderzoek nodig is. Onderzoek is niet nodig in de volgende gevallen:

- het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 1,5 ha en de verstoring niet dieper reikt dan 50 cm onder het bestaande maaiveld;
- het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Omdat de locatie grotendeels onderkelderd wordt die dieper rijkt dan 50 cm onder het bestaande maaiveld is archeologisch onderzoek nodig. In Bijlage 2 is het onderzoek te raadplegen. In het onderstaande wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd en een lage verwachting voor resten uit de steentijd tot en met de Romeinse tijd. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied zes gutsboringen gezet in een dichtheid van zestig boringen per hectare. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied uit schelphoudend strandzand bestaat dat hier is afgezet in de tijd dat het plangebied nog aan de noordkust van het voormalige eiland Urk lag. Op het zuidelijke deel van het plangebied is dit zandpakket tot 1,2 meter beneden het maaiveld vermengd geraakt met deeltjes slooppuin. Dit is waarschijnlijk gebeurd tijdens het bouwrijp maken van het terrein in 1949. Langs de noordrand van het terrein is het pakket met puin vermengd zand aanmerkelijk dunner en is vanaf 0,8 meter beneden maaiveld het schone strandzand aangetroffen. Dit loopt hier door tot minimaal 1,8 meter beneden het maaiveld en was vanaf deze diepte dermate waterverzadigd dat het uit de guts bleef stromen. Langs de noordrand van het plangebied is op het met puin vermengde zandpakket een pakket klei opgebracht. De top hiervan is humusrijk.

Ondanks de zeer hoge boordichtheid van zestig boringen per hectare en het zorgvuldig doorzoeken van het opgeboorde zand, zijn binnen het plangebied geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. De aangetroffen resten bestaan slechts uit deeltjes slooppuin.

Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. Wel blijft onverminderd van kracht dat indien tijdens de uitvoering van de voorgenomen graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hier direct melding van dient te worden gemaakt.

Cultuurhistorie

Op 30 juni 2007 hebben de ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op basis van de Monumentenwet 1988 de dorpskern van Urk, waar de projectlocatie onder valt, aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Het vooroorlogse Urk met de contour van het voormalige eiland wordt van algemeen belang geacht. Dit belang betreft de cultuurhistorische waarden, de historisch-ruimtelijke en situationele waarden, de gaafheid en herkenbaarheid en de zeldzaamheid. De zeldzaamheid is, dat Urk en Schokland als eiland in de Noordoostpolder zijn opgenomen. Schokland is na de ontruiming in 1859 echter niet meer bewoond geweest. De cultuurhistorie en de structuur van de voorheen geïsoleerde vissersdorpen op de Zuiderzee-eilanden zijn daardoor, behalve op Marken, alleen op Urk behouden gebleven.

In de beheersverordening 'Kom Urk 2013' is midddels de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' dit juridisch-planologisch vastgelegd, onder andere door bouwvlakken strak om het hoofdgebouw te situeren, bijbehorende bouwwerken alleen toe te staan waar dit is aangeduid en door het voorschrijven van de goot en bouwhoogten en de dakrichting. Bovendien mogen gronden die nog niet conform de bestemming zijn bebouwd, uitsluitend worden gebruikt als tuinen en erven met de daarbij behorende verhardingen.

Planspecifiek
De projectlocatie ligt binnen het beschermd dorpsgezicht van Urk. Op de locatie zijn daarom de Beleidsregels Ruimtelijke kwaliteit 2025 van toepassing. Binnen deze beleidsregels is aan het beschermd dorpsgezicht, waaronder het Oude Dorp en de contour van het voormalige eiland, het ambitieniveau ‘Bijzonder’ toegekend. Uitgangspunt binnen dit gebied is dat de monumentale en cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en versterkt. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt onder meer gekeken naar de situering en context, vormgeving, schaal- en maatverhoudingen, materiaal, kleur en detaillering.

Bij de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met deze uitgangspunten. Het ontwerp is gedurende het ontwerpproces besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en afgestemd op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast hebben ook omwonenden en Erfgoedvereniging Heemschut tijdens het participatieproces aandacht gevraagd voor de relatie van het bouwplan met het historische dorpsbeeld.

Het gebouw is zorgvuldig ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur. Daarbij is rekening gehouden met de bijzondere ligging aan de historische eilandrand, de fijnmazige structuur en korrel van het Oude Dorp, de kenmerkende kapvormen en kaprichtingen, de bestaande zichtlijnen en de schaal en maat van de omliggende bebouwing. Het gebouw wordt niet als één grootschalig volume vormgegeven, maar is onderverdeeld in afzonderlijk herkenbare bouwdelen. Door verschillende kaprichtingen, verspringende gevels, een ginkie als ruimtelijke onderbreking, variatie in materialisering en aansluiting op de historische beukmaten van het Oude Dorp wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke fijnmazigheid van de omgeving.

Ook de situering en schaal van het gebouw zijn vanuit de specifieke stedenbouwkundige context beoordeeld. De locatie maakt onderdeel uit van een lineaire stripstructuur langs de rand van het Oude Dorp, waarin zich meerdere grotere en zelfstandige gebouwen bevinden. Vanuit deze bijzondere stedenbouwkundige positie is een grotere bouwmassa aanvaardbaar. Tegelijkertijd is de ervaren schaal van het gebouw verkleind door de hiervoor beschreven geleding van het bouwvolume. Het bouwvolume is tijdens het ontwerp- en participatieproces bovendien met meer dan 30% verkleind, waardoor meer ruimte tussen de gebouwen, nieuwe doorzichten en een opener ruimtelijke structuur ontstaan.

Ook in materiaal- en kleurgebruik wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieken van het gebied. De toepassing van baksteen, kleipannen en hout en de gekozen gevel- en kapopbouw dragen eraan bij dat het gebouw zich voegt naar het bebouwingsbeeld van de omgeving, zonder dat sprake is van een historiserende kopie.

Gelet op de situering, geleding van de bouwmassa, schaal- en maatverhoudingen, kapvormen,

materialisering en de aansluiting op de stedenbouwkundige structuur wordt geconcludeerd dat het bouwplan de monumentale en cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht respecteert. Het plan voldoet daarmee aan de voor deze locatie relevante uitgangspunten van de Beleidsregels Ruimtelijke kwaliteit 2025.

4.1.3 Conclusie

In het bouwplan wordt rekening gehouden met de samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de historische dorpskern en daarmee met het beschermde dorpsgezicht.

Binnen het plangebied zijn bovendien geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Derhalve kan het plan uitvoerbaar worden geacht voor wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

4.2 Geluid door wegen

4.2.1 Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van wegen (paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van wegen op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Bij het toelaten van nieuwe gemeentelijke wegen en bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, moet worden voldaan aan specifieke waarden voor geluid.

4.2.2 Onderzoek

Het projectgebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van gemeentelijke wegen. Met het initiatief worden nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 3 bij deze motivering.

Voor gemeentelijke wegen geldt op grond van artikel 5.78t Bkl een standaardwaarde van 53 dB. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege gemeentelijke wegen op de beoogde appartementen ten hoogste 53 dB bedraagt. Daarmee wordt aan de standaardwaarde voldaan. Er is geen sprake van cumulatie van geluid en het treffen van geluidbeperkende maatregelen is niet noodzakelijk.

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op een eerdere planuitwerking met een groter bouwvolume dan het thans beoogde plan. In de huidige planuitwerking is het bouwvolume verkleind en is de footprint aangepast. Daarbij is het nieuwe bouwvolume niet dichter bij de relevante gemeentelijke wegen komen te liggen dan in de onderzochte situatie.

Omdat in de onderzochte situatie reeds aan de standaardwaarde van 53 dB werd voldaan en de huidige planopzet vanuit akoestisch oogpunt niet ongunstiger is, kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat ook voor de huidige planopzet wordt voldaan aan de standaardwaarde.

4.2.3 Conclusie

De geluidbelasting vanwege gemeentelijke wegen bedraagt ten hoogste 53 dB en voldoet daarmee aan de standaardwaarde. Geluidbeperkende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en er is voor dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Ecologie

4.3.1 Toetsingskader

De ecologische wet en regelgeving is in de Omgevingswet in grote lijnen onderverdeeld in Natura 2000-activiteit (gebiedsbescherming), flora- en fauna-activiteit (soortbescherming) en houtopstanden. De Omgevingswet regelt onder meer activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Binnen de Omgevingswet geldt, in tegenstelling tot de vorige Wet natuurbescherming, de specifieke zorgplicht. Onderdeel van de specifieke zorgplicht is dat de initiatiefnemer redelijkerwijs moet kunnen inschatten of een initiatief negatief effect kan hebben op Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en houtopstanden. Buiten de Omgevingswet worden een aantal (natuur)gebieden op provinciaal niveau beschermd.

4.3.2 Onderzoek

Voor dit plan is een Natuurtoets uitgevoerd. Hiervoor is op 28 augustus 2024 door BügelHajema een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de Nationale Databank Flora en Fauna geraadpleegd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 4. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

Soortenbescherming
Uit de natuurtoets komt naar voren dat negatieve effecten op huismus in het dak en gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis in de spouwmuur als gevolg van de plannen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Er is daarom een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd, welke is opgnenomen in Bijlage 5.

Uit het nader ecologisch onderzoek is gebleken dat voor de uitvoering van de ontwikkeling een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk is. Deze vergunning is inmiddels verleend door de provincie Flevoland. In het kader van de vergunning zijn maatregelen getroffen ten behoeve van vleermuizen en huismussen. Het bestaande gebouw is inmiddels natuurvrij gemaakt, conform de voorwaarden en voorschriften die hiervoor gelden.

Ook in de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de betreffende soorten. In het nieuwe woongebouw worden permanente nest- en verblijfvoorzieningen voor vleermuizen en huismussen geïntegreerd. Hiermee worden de benodigde ecologische voorzieningen onderdeel van het nieuwe gebouw en wordt invulling gegeven aan de bescherming van deze soorten.

De verdere uitvoering van de ontwikkeling vindt plaats overeenkomstig de voorwaarden uit de verleende omgevingsvergunning en de daarbij behorende ecologische voorschriften.

Voor overige beschermde soorten en broedvogels gelden de maatregelen en zorgplichten zoals opgenomen in de natuurtoets. Bij de uitvoering van de werkzaamheden worden deze in acht genomen.

Gebiedsbescherming
De gronden van het plangebied zijn niet aangewezen als beschermde natuurgebieden. Het plangebied ligt op zo'n 340 m ten oosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'IJsselmeer' en op ruwweg 6,5 km ten noordwesten van Natura 2000-gebied 'Ketelmeer & Vossemeer'. Op ongeveer 200 m ten noorden van het plangebied bevindt zich een NNN-gebied.

De plannen leiden niet tot vermindering van de oppervlakte of de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden niet

aangetast. Negatieve effecten op het NNN kunnen hierdoor worden uitgesloten.

Het plangebied ligt niet direct grenzend aan het Natura 2000-gebied 'IJsselmeer'. Het wordt ervan gescheiden door bebouwing en wegen. Hierdoor kunnen de meeste negatieve effecten, zoals verstoring door licht of geluid, worden uitgesloten.

Tijdens de aanleg- en gebruiksfase kan sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarom is er een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie paragraaf 4.3.3).

4.3.3 Stikstofdepositie

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstof-gevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Om de uitvoerbaarheid van de voorliggende BOPA uit het oogpunt van stikstofdepositie aan te tonen, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De berekening inclusief het bijbehorende rapport is als Bijlage 1 te raadplegen.

De AERIUS-berekening toont aan dat de totale emissie van het project in de aanleg- en gebruiksfase 74,9 kg NO_x/jr en 3,7kg NH_3/jr bedraagt. De berekening laat zien dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

4.3.4 Conclusie

Uit de uitgevoerde natuurtoets en het nader ecologisch onderzoek blijkt dat voor de ontwikkeling een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk is. Deze vergunning is inmiddels verleend. Het bestaande gebouw is conform de geldende voorwaarden natuurvrij gemaakt. In de nieuwbouw worden permanente nest- en verblijfvoorzieningen voor vleermuizen en huismussen geïntegreerd. De verdere uitvoering vindt plaats overeenkomstig de voorwaarden uit de verleende vergunning en de bijbehorende ecologische voorschriften.

Uit het stikstofonderzoek blijkt daarnaast dat het project niet leidt tot een toename van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit vanwege stikstofdepositie is daarom niet noodzakelijk.

Gelet hierop vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en is voor dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Activiteiten en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

In paragraaf 5.1 van het Bkl stelt het Rijk instructieregels voor een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Dit en andere milieuregels uit het Bkl hebben als doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder meer door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

a. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
b. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

4.4.2 Onderzoek

Twee vragen spelen een rol bij de toetsing:

1. Past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. Laat de omgeving de functie toe? (interne werking)

Omgevingstype
In de nabije omgeving van het projectgebied zijn diverse woon- en groenbestemmingen aanwezig. Aan de Wijk 8-2 is een maatschappelijke bestemming aanwezig. Het gaat hier om een functie die qua aard en schaal passend is binnen een woonmilieu. Al met al kan de omgeving van het projectgebied gekarakteriseerd worden als "rustige woonwijk".

Externe werking
Met de realisatie van 14 appartementen wordt hoofdzakelijk voorzien in een woonfunctie. In de kelder van het woongebouw wordt daarnaast een maatschappelijke ruimte gerealiseerd. Deze ruimte is primair bedoeld voor privégebruik door bewoners, bijvoorbeeld voor verjaardagen en kleinschalige bijeenkomsten. Incidentele verhuur van de ruimte is mogelijk, waarbij de voorwaarden voor het gebruik worden vastgelegd binnen de VvE en in een borgplan.

Gelet op de aard, omvang en beoogde gebruiksintensiteit is sprake van een kleinschalige functie die onderdeel uitmaakt van het woongebouw. De functie is niet vergelijkbaar met het voormalige zelfstandige gebruik van de locatie als zalencentrum. Door afspraken te maken over het beheer en gebruik van de ruimte wordt voorkomen dat een gebruik ontstaat dat tot onevenredige hinder voor de omgeving kan leiden. De maatschappelijke ruimte leidt daarom niet tot een onaanvaardbare milieubelasting voor omliggende woningen.

Interne werking
In de omgeving van het projectgebied zijn met name woonfuncties aanwezig. Aan de Wijk 8-2 is een maatschappelijke bestemming aanwezig. Het gaat hier om een functie die qua aard en schaal passend is binnen een woonmilieu. Deze functie wordt reeds omsloten door woonfuncties. De nieuw te realiseren woningen zullen deze functie niet in toenemende mate belemmeren. Andersom zorgt de maatschappelijke bestemming niet voor belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Water

4.5.1 Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:
1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.5.2 Onderzoek

Per 1 januari de term watertoets vervallen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In lijn met de principes van de Omgevingswet is nu sprake van "weging van het waterbelang" bij ruimtelijke plannen. Op 30 juli 2024 is bij Waterschap Zuiderzeeland advies opgevraagd in het kader van de weging van het waterbelang. Uit het wateradvies blijkt dat de korte procedure van toepassing is.

Dit betekent dat het waterschap constateert dat het plan beperkte gevolgen heeft voor de waterhuishouding. In Bijlage 6 kan het digitaal vervaardigde advies worden geraadpleegd. In het onderstaande wordt ingegaan op de aspecten die het waterschap belangrijk acht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Thema waterveiligheid

Het plan ligt niet buitendijks of in een beschermingszone van een waterkering. Er zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

Thema Voldoende water
Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Wateroverlast
De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Toename verharding en compensatie
Binnen het plangebied is geen sprake van een toename in verhard oppervlak, of deze is gering (minder dan 750 m² in stedelijk gebied of minder dan 2.500 m² in landelijk gebied). Daarom is geen compensatie noodzakelijk voor dit plan.

Watergangen
Het plangebied bevindt zich binnen tien meter afstand van een bestaande watergang. Het waterschap geeft aan dat de watergang ten minste aan één zijde moet worden voorzien van een obstakelvrije werkstrook van minimaal 5 m breed en 4 m hoog. Deze ruimte wordt gerespecteerd.

4.5.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.6.1 Wettelijk kader

Als een ruimtelijk plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl).
Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd. Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.6.2 Onderzoek

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van het Bkl is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: *"ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.*"

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van

de Raad van State is de juridische lijn ten aanzien van de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking uiteengezet (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Uit de uitspraak blijkt dat een bestemmingsplan dat voorziet in minder dan 11 woningen niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling zoals deze in het toenmalige Besluit ruimtelijke ordening (Bro) was gedefinieerd. Voor wonen geldt dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De definitie van een stedelijke ontwikkeling uit het Bro is nagenoeg identiek aan de definitie uit het Bkl. Voor deze BOPA wordt deze uitspraak daarom gebruikt om te beoordelen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorliggende BOPA ziet op de realisatie van 14 woningen. Dit aantal is hoger dan 11 woningen. Er is daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling. De tweede trede van de Ladder moet worden doorlopen.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt namelijk alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte dan op grond van het huidige planologisch-juridische kader aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Ook kan er sprake zijn van nieuw ruimtebeslag bij een functiewijziging die op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten veroorzaakt. Met dit project worden 14 appartementen gerealiseerd in het projectgebied. Er wordt meer bebouwing gerealiseerd dan op grond van een in het projectgebied aanwezig bouwvlak kon worden gerealiseerd. Er is al met al sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Op basis van het Programma Wonen 2.0 gemeente Urk kan namelijk gesteld worden dat de woningmarkt in Urk voornamelijk binnen de gemeentegrenzen functioneert. De interne verhuismobiliteit is uitzonderlijk hoog (81,5%), wat betekent dat de meeste inwoners die verhuizen binnen Urk een andere woning vinden. Er is echter sprake van een negatief saldo verhuizingen, vooral bij jongeren tussen 15-30 jaar, wat inhoudt dat meer jongeren Urk verlaten dan dat er van buitenaf bijkomen. Dit komt voornamelijk door een tekort aan betaalbare woningen voor starters, waardoor zij gedwongen worden elders te zoeken. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in dit geval dan ook de gemeente Urk.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
Het Programma Wonen 2.0 laat zien dat de woningbehoefte op Urk groter is dan eerder werd aangenomen. Daarbij bestaat behoefte aan woningen voor starters, één- en tweepersoonshuishoudens, senioren en doorstromers. Tevens wordt in het programma benadrukt dat inbreidingslocaties van belang zijn voor doelgroepen die nabij voorzieningen willen wonen en langer zelfstandig willen blijven wonen.
Het beoogde plan voorziet in:

- 6 startersappartementen (64-70 m²);
- 5 levensloopbestendige appartementen (75-82 m²);
- 3 penthouses (110-135 m²).

Met deze differentiatie wordt voorzien in woningen voor starters, alleenstaanden, kleinere huishoudens, senioren en doorstromers. De kleinere appartementen sluiten aan bij de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens. De levensloopbestendige appartementen bieden senioren de mogelijkheid om binnen de dorpskern te blijven wonen en dragen tegelijkertijd bij aan de gewenste doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad.

De locatie ligt in de dorpskern van Urk, op korte afstand van winkels, maatschappelijke voorzieningen en kerken. Daarmee is sprake van een aantrekkelijke woonlocatie voor doelgroepen die gebaat zijn bij een centrale ligging nabij voorzieningen.

Het Programma Wonen 2.0 benoemt daarnaast dat het aantal beschikbare inbreidingslocaties binnen Urk afneemt, terwijl dergelijke locaties van groot belang blijven voor doelgroepen die nabij voorzieningen willen wonen. De herontwikkeling van Het Irene betreft één van de beperkte resterende inbreidingslocaties binnen de dorpskern en draagt daarmee bij aan de gemeentelijke ambitie om de woningbouwopgave binnen bestaand bebouwd gebied op te vangen.

Gelet op de aard van het woningprogramma, de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de in het Programma Wonen 2.0 beschreven woningbehoefte, wordt voorzien in een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
In de bijlage van het Bkl is stedelijk gebied als volgt omschreven: *"Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten."*

Het projectgebied is ingesloten door bestaande bebouwing in het centrumgebied van Urk. Geconcludeerd kan worden dat de projectlocatie onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied.

4.6.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.7 Omgevingsveiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico
Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico
Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met

gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen. Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

4.7.2 Onderzoek

Om na te gaan of er sprake is van risico's op het gebied van omgevingsveiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de omgeving van het projectgebied zich geen risicobronnen bevinden. Bovendien voorziet de onderhavige ontwikkeling niet in de totstandkoming van een nieuwe risicobron. Er is derhalve geen sprake van nieuwe risico's op het vlak van omgevingsveiligheid.

Toegankelijkheid en brandveiligheid

Naast de beoordeling van externe veiligheidsrisico's is bij de planuitwerking aandacht besteed aan de toegankelijkheid, gebruikskwaliteit en brandveiligheid van het woongebouw. De bouwtechnische eisen hiervoor volgen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het bouwplan wordt overeenkomstig de toepasselijke eisen uit het Bbl uitgewerkt.

Voor de toegankelijkheid wordt onder meer rekening gehouden met niveauverschillen, drempels, deuropeningen, gangbreedtes, draaicirkels en de bereikbaarheid van de verschillende verdiepingen. Het Bbl bevat hiervoor specifieke regels over de toegankelijkheid van bouwwerken en, waar van toepassing, toegankelijkheidssectoren.

Ook bij de verdere bouwtechnische uitwerking wordt voldaan aan de toepasselijke brandveiligheidseisen uit het Bbl. Daarbij gaat het onder meer om het beperken van de ontwikkeling en uitbreiding van brand en rook en het veilig kunnen vluchten bij brand.

Hiermee wordt voorzien in een goed toegankelijk, functioneel en brandveilig woongebouw dat rekening houdt met de behoeften van de toekomstige bewoners.

4.7.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). Als een plan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 ug/m^3 of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

4.8.2 Onderzoek

Het voornemen maakt de realisatie van 14 woningen mogelijk. Dit betekent dat het voornemen een standaard geval Nibm betreft. Daarmee veroorzaakt het voornemen per definitie een niet in betekende mate verhoging van concentratie van stikstofdioxide en fijnstof. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het onderhavige project in de weg zitten.

4.8.3 Conclusie

Het projectvoornemen draagt niet-in-betekenende-mate bij aan de luchtkwaliteit. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem. Regels over specifieke activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift;
- Regels over graven in de bodem;
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.9.2 Onderzoek

In augustus/september 2024 is door Sigma Geo- & Milieutechniek B.V. een verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 7. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

In de bovengrond t.p.v. boring 4 is o.a. een verhoogde gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) gemeten t.o.v. de interventiewaarde. Het gemeten gehalte PAK geeft in deze gevallen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Middels een nader (afperkend) onderzoek kan de omvang van de verontreiniging in de bodem worden vastgesteld. Het doel van het nader bodemonderzoek is om te beoordelen of in het kader van de herinrichting grondwerkzaamheden moeten worden gemeld als milieubelastende activiteit 'graven in grond verontreinigd boven de interventiewaarde met volume van meer of minder dan 25 m3.

Voor het overige zijn in de onderzochte boven- en ondergrondmonsters enkele stoffen verhoogd gemeten die ten hoogste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de grenswaarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem, de interventiewaarde, niet.

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gemeten gehalte aan barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de gemeten gehaltes overschrijden de signaleringsparameter beoordeling grondwater niet.

Het uitgevoerde bodemonderzoek heeft betrekking op de op dat moment toegankelijke delen van het perceel. Omdat op een deel van de locatie momenteel nog bebouwing aanwezig is, kon de bodem ter plaatse van het bestaande gebouw niet volledig worden onderzocht. Op grond van artikel 3.2.2, vijfde lid, van de bruidsschat van de Verordening fysieke leefomgeving geldt dat, indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat bestaande bebouwing is gesloopt, het bodemonderzoek moet plaatsvinden nadat de sloop heeft plaatsgevonden en voordat met de bouw wordt gestart.

Om die reden zal na de sloop van het bestaande gebouw en voorafgaand aan de realisatie van de nieuwe bebouwing een aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de vrijkomende gronden. Hiermee wordt vastgesteld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie en wordt voldaan aan de geldende bodemregelgeving.

4.9.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek volgt dat er geen aanwijzingen zijn voor bodemverontreinigingen die de voorgenomen ontwikkeling op voorhand onmogelijk maken. Voor de aangetroffen verhoogde gehalten PAK zal nader onderzoek plaatsvinden naar de omvang van de verontreiniging.

Daarnaast zal, conform de geldende bodemregels, na de sloop van het bestaande gebouw en voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de vrijkomende gronden. Op basis van de resultaten hiervan kan definitief worden vastgesteld dat de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie dan wel welke aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Gelet hierop vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoordeling van deze aanvraag. De eventuele vervolgonderzoeken en maatregelen kunnen binnen het geldende wettelijke kader worden uitgevoerd en geborgd.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Toetsingskader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden beoordeeld welke gevolgen een ontwikkeling heeft voor de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, parkeerbehoefte en parkeerdruk in de omgeving. De Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving bevatten hiervoor geen specifieke beoordelingswaarden. Voor de beoordeling wordt daarom aangesloten bij de gemeentelijke beleidsregels voor parkeren en de verkeerskundige kentallen van het CROW.

4.10.2 Toetsing verkeer

Om de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling te beoordelen, is gekeken naar de verkeersgeneratie van de 14 appartementen en naar de bestaande en toekomstige verkeersbelasting in de omgeving.
Volgens het gemeentelijke verkeersmodel maken in de bestaande situatie circa 410 voertuigen per etmaal gebruik van de Topweg. Hierbij zijn de verkeersbewegingen van de 14 appartementen en de ontwikkelingen van de huisartsenpost (Wijk 8-2) en het kinderdagverblijf (Wijk 8-8) nog niet meegenomen. De huisartsenpost en het kinderdagverblijf genereren op basis van de gehanteerde CROW-richtlijnen gezamenlijk maximaal 190 aanvullende verkeersbewegingen per etmaal. Voor de 14 appartementen wordt uitgegaan van circa 75 aanvullende verkeersbewegingen per etmaal. Na realisatie van deze ontwikkelingen komt de berekende verkeersbelasting op de Topweg daarmee uit op circa 675 verkeersbewegingen per etmaal.

Tegenover de verkeersgeneratie van de appartementen staat het vervallen van de verkeersaantrekkende werking van het voormalige zalencentrum. Het zalencentrum trok met name in het weekend verkeer aan. Voor deze functie is geen vaste verkeersgeneratienorm beschikbaar, waardoor de voormalige verkeersgeneratie niet exact kan worden bepaald. Wel kan worden aangenomen dat bijeenkomsten en evenementen incidenteel tot duidelijke pieken in het aantal verkeersbewegingen leidden.

De toename ten opzichte van de huidige situatie kan door omwonenden als een stijging van de verkeersdrukte worden ervaren. Daarbij is relevant dat gedurende een periode zowel het voormalige zalencentrum als het Rode Kruisgebouw buiten gebruik zijn geweest, waardoor het feitelijke aantal verkeersbewegingen tijdelijk lager lag.

De berekende toename van het aantal verkeersbewegingen leidt echter niet tot een significante verslechtering van de doorstroming of verkeersveiligheid. Daarbij geldt dat een belangrijk deel van de berekende verkeerstoename samenhangt met de huisartsenpost en het kinderdagverblijf en daarmee losstaat van de voorliggende ontwikkeling. Deze functies passen binnen de kaders van het tijdelijke omgevingsplan.

Gelet op de verkeersgeneratie van de 14 appartementen en de beschikbare verkeersgegevens kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling leidt tot aanvullende verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie, maar niet tot een significante verslechtering van de verkeerskundige situatie. De verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid vormen daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.3 Toetsing parkeren

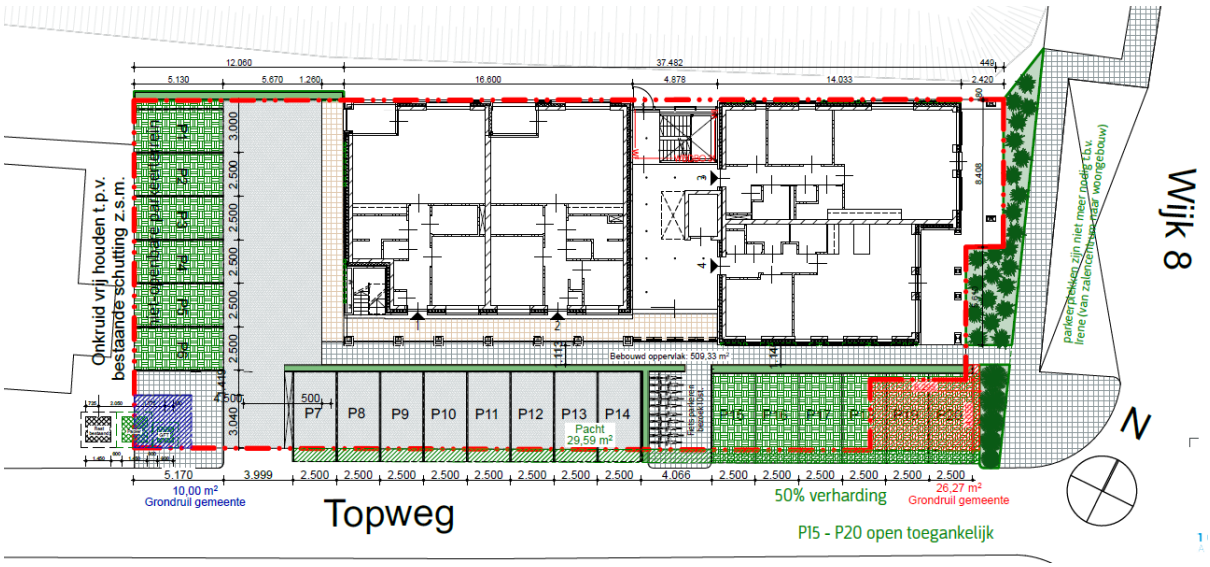
Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de geldende Beleidsregels parkeren van de gemeente Urk. Voor het beoogde woningprogramma gelden de volgende parkeernormen:

Oppervlakte appartement	Norm (pp/woning)	Aantal woningen	Benodigde parkeerplaatsen
50-75 m²	1,3	8	10,4
75-100 m²	1,4	4	5,6
>100 m²	1,6	2	3,2
Totaal		**14**	**19,2**

De parkeerbehoefte bedraagt in totaal 19,2 parkeerplaatsen. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid wordt dit aantal naar boven afgerond. Daarmee bedraagt de totale parkeerbehoefte 20 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in deze volledige parkeerbehoefte. Vijf parkeerplaatsen worden volledig op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast worden vijftien parkeerplaatsen gerealiseerd die voor het overgrote deel, circa 80%, op eigen terrein liggen. Voor een deel van deze parkeerplaatsen wordt tevens gebruikgemaakt van gemeentegrond. Deze inrichting hangt onder meer samen met het realiseren van een openbaar toegankelijk trottoir tussen het gebouw en de parkeerplaatsen. Het betreffende gedeelte van de gemeentegrond kan vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen niet worden verkocht. Hiervoor wordt een zakelijke overeenkomst gesloten.

Daarnaast wordt op verzoek van de gemeente ter plaatse van één oorspronkelijk voorziene parkeerplaats een openbare ondergrondse container gerealiseerd. Deze parkeerplaats wordt gecompenseerd op gemeentegrond door middel van grondruil. Ook vervalt bij de hoofdingang een parkeerplaats om daar meer ruimte te creëren. De hiervoor benodigde vervangende parkeerplaats wordt eveneens op gemeentegrond gerealiseerd. Deze grond wordt aangekocht. Hiermee wordt voorzien in de volledige parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen.



Parkeerdruk in de omgeving

Naast de parkeerbehoefte van de ontwikkeling zelf is ook gekeken naar de parkeerdruk in de omgeving. Daarbij is onderscheid van belang tussen de huidige feitelijke situatie, waarin Het Irene niet meer als zalencentrum in gebruik is, en de situatie waarin het zalencentrum nog functioneerde.

In de huidige situatie bedraagt de berekende parkeerbehoefte binnen het beschouwde gebied op het drukste moment circa 113 parkeerplaatsen, terwijl 118 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Na realisatie van de 14 appartementen en het definitief vervallen van de zalenfunctie bedraagt de berekende parkeerbehoefte op het drukste moment circa 130 parkeerplaatsen. Toen Het Irene nog als zalencentrum functioneerde, bedroeg de berekende parkeerbehoefte op het drukste moment circa 140 parkeerplaatsen.

De piek in de berekende parkeerbehoefte is na realisatie van het woongebouw daarmee lager dan in de situatie waarin de locatie nog als zalencentrum functioneerde.

Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie kan de parkeerdruk in de omgeving wel toenemen. Het zalencentrum is momenteel niet meer in gebruik, terwijl de parkeerplaatsen bij Het Irene wel door bewoners uit de omgeving kunnen worden gebruikt. Na realisatie van het woongebouw worden deze parkeerplaatsen weer ingezet voor de functie waarvoor zij worden aangelegd. Hierdoor kunnen omwonenden in de praktijk een hogere parkeerdruk ervaren dan in de huidige tijdelijke situatie. Aan het huidige gebruik van de parkeerplaatsen bij het leegstaande zalencentrum kunnen echter geen blijvende rechten worden ontleend.

Bij de beoordeling van de beschikbare parkeercapaciteit in de omgeving wordt daarnaast rekening gehouden met een acceptabele loopafstand van 200 meter, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid. Binnen deze afstand is een deel van het parkeerterrein bij het DEL bereikbaar. Daar zijn, met uitzondering van kerktijden, ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Daarmee bestaat binnen de aanvaardbare loopafstand aanvullende parkeercapaciteit.

Conclusie
Alles overwegende wordt voor de 14 appartementen voorzien in de parkeerbehoefte die op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid geldt. Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie kan de parkeerdruk in de omgeving toenemen, mede doordat parkeerplaatsen bij het leegstaande zalencentrum momenteel beschikbaar zijn voor gebruik door de buurt. Ten opzichte van de voormalige situatie waarin Het Irene als zalencentrum functioneerde, neemt de berekende parkeerbehoefte op het maatgevende piekmoment echter af van circa 140 naar circa 130 parkeerplaatsen. Tevens is binnen de aanvaardbare loopafstand van 200 meter aanvullende parkeercapaciteit aanwezig. Gelet hierop leidt de ontwikkeling niet tot een onevenredige parkeerdruk en vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.4 Conclusie

Voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Duurzaamheid en gezondheid

4.11.1 Toetsingskader

Te zijner tijd zullen in het omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid omgevingswaarden worden vastgelegd. Deze worden gebaseerd op het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. In het omgevingsplan van de gemeente Urk zijn op dit moment nog geen omgevingswaarden vastgelegd.

4.11.2 Onderzoek

Toetsing duurzaamheid
In paragraaf 3.3.4 is het plan getoetst aan de Duurzaamheidsvisie 2020 van de gemeente Urk en zijn de duurzaamheids- en klimaatadaptieve maatregelen van het initiatief beschreven. Hieruit volgt dat bij de ontwikkeling aandacht wordt besteed aan energie, klimaatadaptatie, duurzaam waterbeheer en biodiversiteit.

Toetsing gezondheid

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Wat gezondheid betreft, kan gekeken worden naar het mogelijk maken van een gezond leefmilieu (aanwezigheid van geur, geluid, goede riolering en waterkwantiteit en -kwaliteit). Ook aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, het tegengaan van verspreiding van bestrijdingsmiddelen en vermesting, een schone bodem zijn relevante onderdelen van een gezond leefmilieu. Met deze ontwikkeling wordt gestreefd naar een gezonde leefomgeving. In dit hoofdstuk is ingegaan op diverse omgevingsaspecten (geluid, milieuzonering, water, luchtkwaliteit). Bij alle aspecten blijkt dat er geen sprake is van beperkingen voor de omgeving. Hiermee wordt een gezond leefmilieu gewaarborgd. Het projectvoornemen draagt op deze manier bij aan de gezondheid.

4.11.3 Conclusie

De onderhavige ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid.

4.12 Kabels en leidingen

Voor de ontwikkeling is een KLIC-melding uitgevoerd (KLIC-nummer 26G0750330). Uit de bijbehorende overzichtskaart blijkt dat in en rondom het projectgebied verschillende kabels en leidingen aanwezig zijn, waaronder leidingen voor gas en water, elektriciteitskabels, datatransport en riolering.

Bij de verdere technische uitwerking en uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de ligging van deze kabels en leidingen. Waar nodig vindt hierover afstemming plaats met de betreffende netbeheerders. De aanwezige kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling, mits hiermee bij de verdere uitwerking en uitvoering rekening wordt gehouden.

4.13 Mer-beoordeling

4.13.1 Toetsingskader

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit houdt in dat moet worden nagegaan of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. Op grond van bijlage V Omgevingsbesluit dient er nu in veel gevallen van ruimtelijke ontwikkeling een mer-beoordeling plaats te vinden.

4.13.2 Onderzoek

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is (J11). In de jurisprudentie is een lijn gezet over wat wel en niet als stedelijk ontwikkelingsproject wordt gezien. Uit een afspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uit 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:729) wordt duidelijk dat een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van 12 rijwoningen, gelet op de aard en omvang ervan, niet wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject. Belangrijk hierbij is dat er sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat de voorziene bebouwing beperkt is. Met deze BOPA worden 14 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Hierbij is sprake van nieuw planologisch ruimtebeslag. De ontwikkeling moet daarom worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat in het kader van dit projectvoornemen een project-mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. Deze beoordeling is uitgewerkt in een afzonderlijke notitie. Deze is te raadplegen in Bijlage 9.

4.13.3 Conclusie

Uit de mer-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure. De aanmeldnotitie is opgenomen als Bijlage 9 deze motivering.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Het plan is een particulier initiatief dat wordt uitgevoerd en beheerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan het plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is uitvoerbaar.

5.1.2 Nadeelcompensatie

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn kosten die verband houden met eventuele verzoeken om nadeelcompensatie. Deze kosten zijn op voorhand niet volledig uit te sluiten. Om te voorkomen dat eventuele kosten ten laste van de gemeente komen, wordt voorafgaand aan de definitieve vergunningverlening een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin afspraken worden gemaakt over het verhalen van eventuele kosten die voortvloeien uit toegekende nadeelcompensatie.

Hiermee wordt geborgd dat de financiële risico's die samenhangen met de ontwikkeling niet voor rekening van de gemeente komen. Daarmee wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Voor het initiatief Woongebouw Het Irene is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Dit traject is uitgevoerd op participatieniveau 2 (raadplegen en meedenken), passend bij de aard en schaal van het initiatief en conform de gemeentelijke uitgangspunten voor participatie. In de praktijk is het traject breder en intensiever ingericht dan strikt formeel vereist, met als doel transparantie te waarborgen, zorgen tijdig te signaleren en de kwaliteit van het plan te verbeteren.

Opzet en reikwijdte
De participatie is gericht op zowel directe als indirecte omwonenden, waarbij de nadruk lag op bewoners die zicht hebben op of effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling. Naast individuele bewoners zijn ook vertegenwoordigers van belangen- en erfgoedorganisaties betrokken. De gemeente Urk is gedurende het traject geïnformeerd en betrokken geweest.

Het participatietraject kende een duidelijke en gefaseerde opbouw:
- Informeren – door middel van een schriftelijke uitnodiging en een openbare informatieavond;
- Ophalen van zorgen en aandachtspunten – via de informatieavond, schriftelijke reacties en individuele gesprekken;
- Verdiepen en wegen – via een klankbordgroep, keukentafelgesprekken en periodieke updates;
- Verwerken en terugkoppelen – door het uitvoeren van nader onderzoek, het aanpassen van het

ontwerp en het expliciet vastleggen van keuzes en afwegingen.

Verloop van het traject

Op 8 januari 2025 heeft een openbare informatieavond plaatsgevonden, waarbij circa 33 omwonenden aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomst is het initiatief toegelicht en zijn vragen en aandachtspunten opgehaald. De belangrijkste thema's betroffen verkeer, parkeren, bouwmassa, privacy en de stedenbouwkundige inpassing binnen het Oude Dorp.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst is het traject verdiept. Er heeft uitgebreide schriftelijke communicatie plaatsgevonden, waaronder brieven en e-mails van en aan omwonenden. Daarnaast zijn individuele gesprekken gevoerd (onder meer keukentafelgesprekken met direct aangrenzende bewoners). Op basis van aanmeldingen is een klankbordgroep gevormd, bestaande uit directe omwonenden en vertegenwoordigers uit de omgeving. Deze groep heeft gefungeerd als inhoudelijk overleg- en weegmoment gedurende de verdere planuitwerking.

Om de communicatie laagdrempelig en continu te houden zijn periodieke updates verstrekt, onder andere via e-mail en een WhatsApp-groep. Gedurende het traject zijn meerdere momenten geweest waarop het ontwerp en de bijbehorende onderzoeken zijn toegelicht en besproken met de klankbordgroep.

Inbreng en doorwerking

Op basis van de participatie zijn verschillende aanpassingen en onderzoeken doorgevoerd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste aandachtspunten uit de omgeving en de wijze waarop deze zijn verwerkt:

Inbreng omgeving	**Verwerking in het plan**
Zorgen over de omvang en hoogte van het gebouw	Het bouwvolume is met meer dan 30% verkleind, de bouwhoogte is circa 1,5 meter verlaagd en het aantal appartementen is teruggebracht van 17 naar 14.
Zorgen over parkeren in de omgeving	Het parkeerontwerp is aangepast en er is ingezet op parkeren op eigen terrein. Het aantal appartementen is mede verlaagd om de parkeeroplossing te verbeteren.
Zorgen over verkeersdrukte	Aanvullend onderzoek naar verkeer en parkeren is uitgevoerd en in de planvorming betrokken.
Zorgen over privacy en inkijk	Bij de verdere uitwerking is aandacht besteed aan zichtlijnen, raampositionering en de situering van entrees en ontsluitingen.
Verzoek om betere aansluiting bij het Oude Dorp en het beschermd dorpsgezicht	Het ontwerp is aangepast op basis van overleg met de omgeving, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoedvereniging Heemschut. Daarbij zijn onder meer schaal, massa en ruimtelijke inpassing verder verfijnd.
Wens om een ontmoetingsfunctie te behouden	In de kelder van het woongebouw wordt een maatschappelijke ruimte gerealiseerd die primair is bedoeld voor gebruik door bewoners voor ontmoeting en kleinschalige bijeenkomsten. Het gebruik en beheer worden nader geregeld binnen de VvE en in een borgplan.

Hiermee zijn de aandachtspunten uit de omgeving niet alleen geregistreerd, maar ook aantoonbaar

betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Het participatietraject heeft daarmee wezenlijk bijgedragen aan de uiteindelijke planopzet.

Vastlegging en afronding
Het volledige participatietraject is vastgelegd in het Participatie- en communicatielogboek Het Irene (zie Bijlage 8), inclusief alle correspondentie, gespreksverslagen, reacties en conclusies.

Het participatieproces heeft aantoonbaar bijgedragen aan de verdere planontwikkeling en aan de zorgvuldige afweging van belangen. De participanten staan overwegend genuanceerd tegenover het plan: hoewel niet sprake is van unaniem draagvlak, is wel sprake van betrokkenheid, begrip voor de afwegingen en herkenning van de doorgevoerde verbeteringen.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben aangegeven dat ook tijdens de verdere vergunningprocedure en eventuele uitvoeringsfase aandacht blijft bestaan voor informatievoorziening en afstemming met de omgeving.

Hoofdstuk 6 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

6.1 Toetsingskader

Voor deze BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als:
- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- Als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('ETFAL') moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

6.2 Afweging

Met dit project wordt de locatie van een voormalig zalencentrum binnen het bestaand stedelijk gebied van Urk herontwikkeld tot een woongebouw met 14 appartementen. In de kelder wordt daarnaast een maatschappelijke ruimte gerealiseerd. Hiermee blijft de oorspronkelijke maatschappelijke functie van de locatie in een aangepaste en kleinschaligere vorm behouden. De ruimte is primair bedoeld voor gebruik door bewoners voor ontmoeting en kleinschalige bijeenkomsten.

De ontwikkeling voorziet in een actuele woningbehoefte en sluit aan bij de gemeentelijke beleidskaders. De Omgevingsvisie Urk, de Strategische Woonvisie Urk 2035+ en het Programma Wonen 2.0 zetten in op voldoende passende woningen voor verschillende doelgroepen en het benutten van mogelijkheden voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Met woningen voor starters, senioren en doorstromers wordt hieraan invulling gegeven.

Daarnaast sluit de ontwikkeling specifiek aan bij het Omgevingsprogramma Oud Urk. Hoewel de mogelijkheden voor verdichting in het Oude Dorp vanwege de cultuurhistorische waarden beperkt zijn, wordt Het Irene in dit programma expliciet als uitzondering genoemd. De ligging aan de Singel en de Burgemeester van Suchtelenlaan biedt volgens het programma ruimte voor een markant entreegebouw van het Oude Dorp, waarbij massa en architectuur zorgvuldig op de omgeving moeten worden afgestemd. Het voorliggende ontwerp geeft hieraan invulling door de grotere bouwmassa op te delen in afzonderlijk herkenbare bouwdelen en gebruik te maken van verschillende kaprichtingen, verspringende gevels, een ginkie en een bij de omgeving passende materialisering.

De locatie ligt bovendien binnen het beschermd dorpsgezicht. Bij de planvorming is daarom nadrukkelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van het Oude Dorp. Het ontwerp sluit aan bij de uitgangspunten van de Beleidsregels Ruimtelijke kwaliteit 2025 en is gedurende het ontwerpproces besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Mede naar aanleiding van het ontwerp- en participatieproces is het bouwvolume met meer dan 30% verkleind en is het aantal appartementen teruggebracht van 17 naar 14.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling geen onevenredige gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving. Voor onder meer geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, omgevingsveiligheid, ecologie, verkeer en parkeren is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is dan wel dat de benodigde maatregelen en voorwaarden kunnen worden geborgd. Er kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners worden gerealiseerd en omliggende functies worden niet onevenredig beperkt.

Ook aan duurzaamheid en klimaatadaptatie wordt aandacht besteed. Het woongebouw wordt aardgasvrij en energiezuinig uitgevoerd en rond het gebouw wordt ingezet op vergroening. Daarmee wordt niet alleen voorzien in woningbouw, maar ook in een toekomstbestendige herontwikkeling van de locatie.

De maatschappelijke ruimte in de kelder vormt daarbij een aanvullende kwaliteit. Hiermee blijft een maatschappelijke functie aanwezig en wordt ruimte geboden voor ontmoeting en kleinschalige activiteiten. Door het gebruik en beheer hiervan nader te reguleren, wordt geborgd dat deze functie passend blijft binnen het woongebouw en de omliggende woonomgeving.

Alles overwegende sluit de ontwikkeling aan bij de gemeentelijke ambities voor wonen, verdichting, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Daarbij is juist op deze locatie beleidsmatig ruimte gezien voor verdichting, terwijl door de stedenbouwkundige uitwerking, de bescherming van cultuurhistorische waarden, de uitgevoerde milieuonderzoeken en de maatregelen naar aanleiding van participatie rekening wordt gehouden met de belangen van de omgeving. Gelet hierop is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.