gemeente Urk

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering
10 december 2026

Datum
20 oktober 2026

Zaaknummer
018497288

Portefeuillehouder
T. Hoekstra

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. Een positief bindend advies te verlenen voor het realiseren van 14 appartementen op de voormalige locatie van het ‘zalencentrum Irene’.

Inleiding

Wanneer een aanvraag vergunning niet past in het (tijdelijk)omgevingsplan kan in sommige gevallen deze alsnog worden verleend met een buitenplanse omgevingsplan activiteit (hierna: BOPA). De gemeenteraad geeft advies over die BOPA’s, waarvan de raad heeft vastgesteld gebruik te willen maken van het adviesrecht. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit kan B&W niet zelfstandig afdoen. Door de gemeenteraad is een lijst vastgesteld in welke gevallen eerst bindend advies wordt ingewonnen bij de gemeenteraad voordat de vergunning, waarbij sprake is van een BOPA, kan worden verleend. Daarnaast heeft de gemeenteraad ook BOPA’s aangewezen waarvoor participatie verplicht is.

Uit de lijst blijkt dat de gemeenteraad een woningbouwontwikkeling vanaf 10 woningen binnen de bebouwde kom heeft aangewezen als een geval waarin bindend advies noodzakelijk is. Het bouwplan Irene voorziet in 14 appartementen en moet dus worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het bouwplan is ontwikkeld door de plaatselijke architecten H2W-architecten en 1:1 Architecten in opdracht van J. van Veen.

De strijdigheid met het omgevingsplan is naast de functie en het gebruik hoofdzakelijk de goot- en bouwhoogte (toegestaan is 4,20 en respectievelijk 9,20 meter en het plan voorziet in een goot- en bouwhoogte van 9,40 respectievelijk 13,00 meter).

In de aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit en de Omgevingstafel. Het plan is meerdere malen aangepast. De grootste aanpassing was de vermindering van het bouwvolume met circa 620 m3. Het aantal appartementen is hierdoor teruggebracht van 17 naar 14 appartementen. Verder blijft een deel van de maatschappelijk functie behouden. In de kelder wordt een ruimte gerealiseerd waarbij maatschappelijk gebruik mogelijk is voor de bewoners van de appartementen en de directe omgeving. Ook is er een uitgebreid participatieproces geweest met de buurt en o.a. Erfgoedvereniging Heemschut. Het logboek is als bijlage toegevoegd. Een aantal bewoners blijft moeite houden met het bouwplan, ondanks dat dit op meerdere punten is aangepast (620 m3 minder bouwvolume, een opening in de straatwand, gebouw 1,5 meter opgeschoven richting de singel, flauwere kappen, en van 17 naar 14 appartementen).

De bezwaren zijn met name de verkeersdrukte en de bouwhoogte. De ETFAL (motivering waarom kan worden afgeweken van het omgevingsplan) gaat ook op deze aspecten in.

In de meeste gevallen wordt een omgevingsvergunning afgedaan met een reguliere procedure al dan niet met een BOPA. In het geval van het ‘bouwplan Irene’ is gekozen voor een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Gelet op de impact in de fysieke leefomgeving is het wenselijk om de aanvraag af te handelen met een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit kan op grond van artikel 16.65 lid 4 Ow. Meegenomen in de overwegingen zijn de functiewijziging, de fors grotere bouwvolume en het bouwen binnen het Beschermd Dorpsgezicht. Verder is het aannemelijk dat er bezwaren binnenkomen van belanghebbenden. Een deel van de buurt blijft ondanks de aanpassingen kritisch m.b.t. het bouwplan. Wanneer er zienswijzen binnenkomen op het ontwerpbesluit kan bij het definitieve besluit hiermee rekening worden gehouden en waar nodig worden gerepareerd.

Het bouwplan was eerder geagendeerd

Het bouwplan was eerder geagendeerd voor behandeling in de raadsvergadering van oktober 2026. Omdat er nog veel vragen en onduidelijkheid waren, in de commissievergadering van 9 september 2026, zijn de stukken aangehouden.

Tijdens de commissievergadering, van 9 september 2026, is er ook ingesproken. Een deel van de buurtbewoners heeft moeite met het bouwplan. Dit betreft hoofdzakelijk de bouwhoogte, de parkeersituatie en de verkeersdrukte.

Op uitnodiging van de initiatiefnemers is het bouwplan, op 5 oktober 2026, gepresenteerd aan de raads-en commissieleden. De avond was goed bezocht en de aanwezigen zijn meegenomen in het proces. De presentatie was geheel op initiatief en onder verantwoordelijkheid van de aanvragers. Naar aanleiding van de presentatie en de feedback van de aanwezigen is het bouwplan door de betrokken architecten aangepast. De goot- en bouwhoogte zijn met 0,25 meter en respectievelijk 1,20 meter verlaagd. Daarnaast is het bouwplan nu maximaal gepositioneerd richting de Burg. Van S.laan. Ook is aangegeven dat de moderne metalen gevel- en dakbekleding op de ‘kop’ (Singelzijde) wordt gewijzigd naar een meer traditioneel materiaalgebruik, bestaande uit metselwerk, houten geveldelen en dakpannen.

Omdat door de raadscommissie ook vragen zijn gesteld over het parkeren en de verkeersbewegingen rondom het Irene is het onderdeel parkeren en verkeer breder bekeken in plaats van solitair gericht op het bouwplan, wat regulier wel de norm is. De commissie/raad is via een informatieve nota geïnformeerd over de aspecten parkeren en verkeer.

Tot slot zijn alle aanvullende vragen die zijn gesteld, in de commissievergadering van 9 september 2026, beantwoord en als bijlage bijgevoegd.

Beoogd resultaat / effect

Met een positief advies kan de aanvraag omgevingsvergunning verder worden afgehandeld en verleend.

Argumenten

De aanvraag omgevingsvergunning voor 14 appartementen, inclusief de bijlagen voor te leggen aan de gemeenteraad voor bindend adviesrecht.

1.1 Het is een verplichting op grond van de Omgevingswet.

1.2 Er is behoefte aan woningbouw in het algemeen.

1.3 Voortzetting van het zalencentrum op deze plek niet past in de omgeving.

1.4 De omgevingstafel heeft positief geadviseerd op de planontwikkeling.

1.5 De commissie Ruimtelijke kwaliteit (CRk) heeft de (aangepaste) plannen voorzien van een positief advies.

1.6 Algemeen, al jaren bekend is dat deze locatie wordt herontwikkelt van maatschappelijk naar wonen.

1.7 De maatschappelijke functie deels en kleinschalig aanwezig blijft voor de appartement bewoners en de directe omgeving.

1.8 Het plan is na presentatie ten gunste van de omgeving aangepast.

Kanttekeningen

1.1 Bij het niet afgeven van een positief bindend advies kunnen de plannen niet tot uitvoering komen, en zal de vergunning moeten worden geweigerd. Een negatief bindend advies kan alleen gemotiveerd worden afgegeven. In dat geval moet het advies zijn gebaseerd op en in overeenstemming zijn met de beoordelingsregels voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het gaat dan onder andere om de volgende aspecten milieu, gezondheid, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, veiligheid en het beschermen van waterbelangen. De beoordelingsregels zijn genoemd in het juridisch kader en maken als bijlage onderdeel uit van dit voorstel.

Juridisch kader

Artikel 16:15a onder b Omgevingswet;
Artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving;
Hoofdstuk 5 Besluit kwaliteit leefomgeving; en
Omgevingsverordening provincie Flevoland.

Evaluatie

Nvt

Kosten, baten, dekking

Nvt

Bijlagen

Bijlage 1, impressie ‘bouwplan Irene’

Bijlage 2, overzicht gevelwand vanuit Wijk 8 met straatprofiel

Bijlage 3, lijst bindend advies

Bijlage 4, logboek participatie

Bijlage 5, ETFAL (motivering)

Bijlage 5.1 bijlagen behorend bij de ETFAL

Bijlage 6, verslag overleg Erfgoedvereniging Heemschut

Bijlage 7, informatieve raadscommissie nota verkeer en parkeren rondom het Irene

Bijlage 7.1, situatie parkeren

Bijlage 7.2, parkeerberekening

Bijlage 8, aanvullende vragen fracties bindend advies

Bijlage 8.1, adviezen Commissie Ruimtelijke kwaliteit

Bijlage 8.2, adviezen Omgevingstafel

Burgemeester en Wethouders van Urk,

Burgemeester,
B. Jaspers Faijer

Gemeentesecretaris,
S. Roest

Raadsbesluit

Zaaknummer
018497288

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 20 oktober 2026

gezien het advies van de commissie Wonen, Werken & Veiligheid d.d. 18 november 2026

besluit:

Een positief bindend advies te verlenen voor het bouwplan van 14 appartementen, op de voormalige locatie van het ‘zalencentrum Irene’, op basis van de aangedragen argumenten.

Urk, 10 december 2026,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,