

BOPA Woongebouw Het Irene - Wijk 8-85

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Leeswijzer	4
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	10
2.5 Beschrijving strijdigheid	12
Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving	13
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels	13
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Beperkingen fysieke leefomgeving	18
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.2 Geluid door wegen	19
4.3 Ecologie	20
4.4 Activiteiten en milieuzonering	22
4.5 Water	23
4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4.7 Omgevingsveiligheid	26
4.8 Luchtkwaliteit	27
4.9 Bodem	27
4.10 Verkeer en parkeren	28
4.11 Duurzaamheid en gezondheid	30
4.12 Kabels en leidingen	31
4.13 M.e.r.-beoordeling	31
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	32
5.1 Economische uitvoerbaarheid	32
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 6 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	34
6.1 Toetsingskader	34
6.2 Afweging	34

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om bij te dragen aan de woningbouwopgave 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 het bestemmingsplan 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 behandelen hoofdstuk 5 en 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 sluit af met een eindconclusie over de evenwichtige toedeling van de nieuwe functie aan de locatie. Tot slot volgen de bijlagen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en historie projectgebied

Urk, ontstaan en ontwikkeling

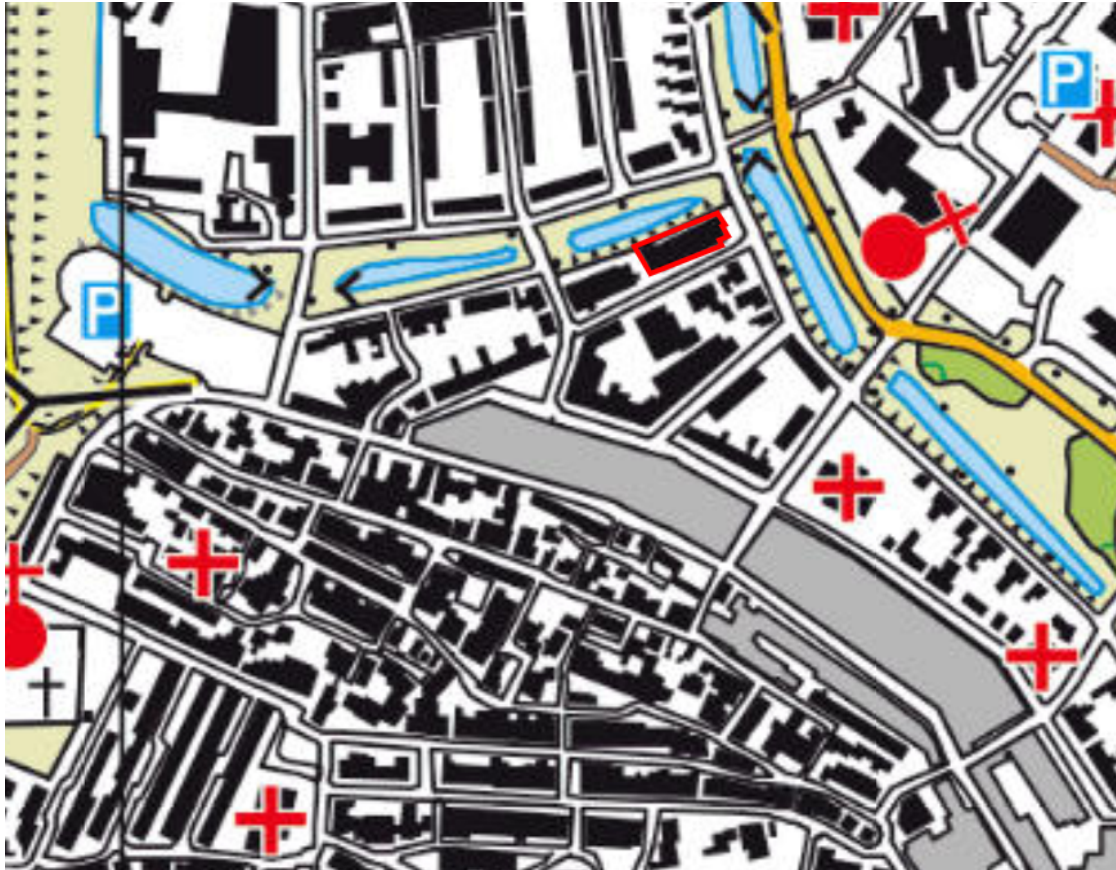
Urk is van oorsprong een eiland, waarvan de kern (een keileemheuvel) is gevormd tijdens de Saale- en Weichsel-ijstijden. Door klimaatwijzigingen en daaruit voortvloeiende schommelingen van de waterspiegel, alsmede door wisselingen in de hoogteligging, veranderde het eiland steeds van vorm. Na de 10e 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. Om het stedelijk gebied droog te houden is een watersysteem met brede singels en grote 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. Maar ook zijn in de loop van de jaren aan deze relatief kleine woningen de nodige aanbouwen gerealiseerd waardoor deze woningen een Urker karakteristiek verkregen. 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 burens, 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 beoogde woningbouwplan (vanaf hier: het Irene-project) ligt op een historisch en visueel prominente plek. De geschiedenis van Urk als voormalig eiland vormt de inspiratie om een landmark te realiseren die deze identiteit weerspiegelt. De locatie bevindt zich in een gebied met maatschappelijke functies, waaronder het Rode Kruis-gebouw en de waterretentie-singels.

Dit gebied is van oudsher geen woonwijk, maar een plek voor publieke functies. Het ontwerp voor het

Irene-gebouw sluit aan bij deze schaal en functionaliteit, met een benadering die recht doet aan de grotere korrelgrootte van omliggende bebouwing.

Daarnaast maakt de locatie deel uit van de “dorpswand”, een reeks gebouwen onderbroken door solitaire panden zoals kerken, winkelpanden en maatschappelijke voorzieningen. Het Irene-project wordt een logisch onderdeel van deze structuur, vergelijkbaar met een schakel in een ketting.

Morfologisch gezien is de locatie geen onderdeel van een woonblok met achtertuinen rondom een gezamenlijk veld, maar maakt het deel uit van een lineaire structuur (“strip”).

Het naastgelegen appartementencomplex volgt dezelfde lijnvormige opzet, wat het Irene-project voortzet en afrondt.

Een belangrijk historisch element is de oude eilandlijn, die hier een bocht maakt en richting de huidige dijk loopt. Dit wordt benadrukt door de waterpartijen die deze lijn volgen. Het Irene-gebouw begeleidt deze zichtlijn naar de dijk en voegt zich in de grotere ruimtelijke structuur, waarbij het ontwerp sterker moet spreken dan een traditionele woningtypologie.

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.

Indeling en functie

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

- Straatzijde: De slaapkamers zijn aan de straatzijde gesitueerd, wat bijdraagt aan rust voor bewoners en minimalisatie van geluidsoverlast.
- Singelzijde: De woonruimtes en balkons bevinden zich aan de singelzijde, met uitzicht op het groen en de dijk. Dit zorgt voor een levendigere beleving en biedt een rustige plek voor ontspanning.
- Schaduw: De slagschaduw van het gebouw valt op de singel en heeft geen impact op de straat of aangrenzende panden.

Om te voorzien in de behoeften van een diverse doelgroep en de vergrijzing in de buurt tegen te gaan, worden woningen ontworpen voor verschillende doelgroepen. Dit draagt bij aan de levendigheid van de buurt en voorkomt verpaupering van de locatie na het vertrek van de maatschappelijke functie. Onderzocht wordt of een buurtkamer of -zaal in de kelder gerealiseerd kan worden als knipoog naar de voormalige functie van het pand.

Toegankelijkheid en parkeren

De hoofdentree en een secundaire entree liggen op eigen terrein, met een voetpad dat de doorwaadbaarheid van het gebied versterkt. Dit draagt bij aan een goede doorstroming van voetgangers. Parkeren wordt opgelost conform de parkeernormen, maar in overleg met de gemeente wordt gekeken naar een bredere parkeeroplossing voor de buurt, gezien het algemene tekort aan parkeerplaatsen. Voor het Irene-project zelf zijn geen extra bezwaren qua parkeren. Zie hiervoor ook paragraaf 4.10.

Groen en openbare ruimte

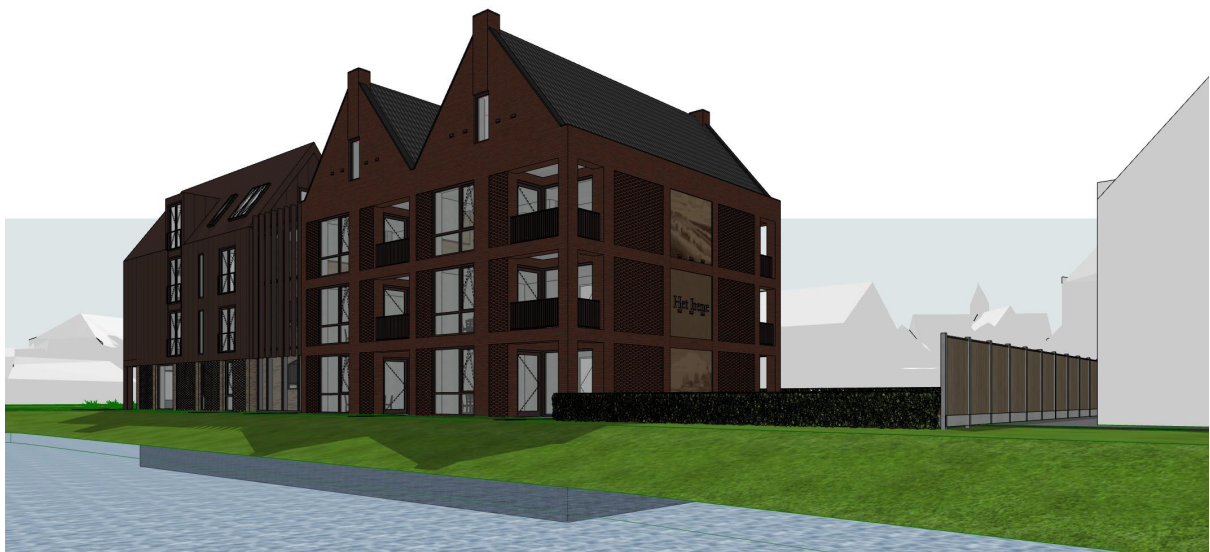
Omdat de locatie aan een groene ader ligt, wordt de omgeving van het gebouw zoveel mogelijk vergroend. Dit sluit aan bij de ecologische en esthetische waarde van de singel. Het groen rondom het gebouw versterkt niet alleen de visuele kwaliteit, maar draagt ook bij aan het behoud van het DNA van de buurt.

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, met moderne woonoplossingen die inspelen op de behoeften van diverse doelgroepen. Door zorgvuldig om te gaan met schaal, materialisatie en functie wordt het pand een duurzame en toekomstbestendige aanvulling op de omgeving. Dit plan levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied.



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



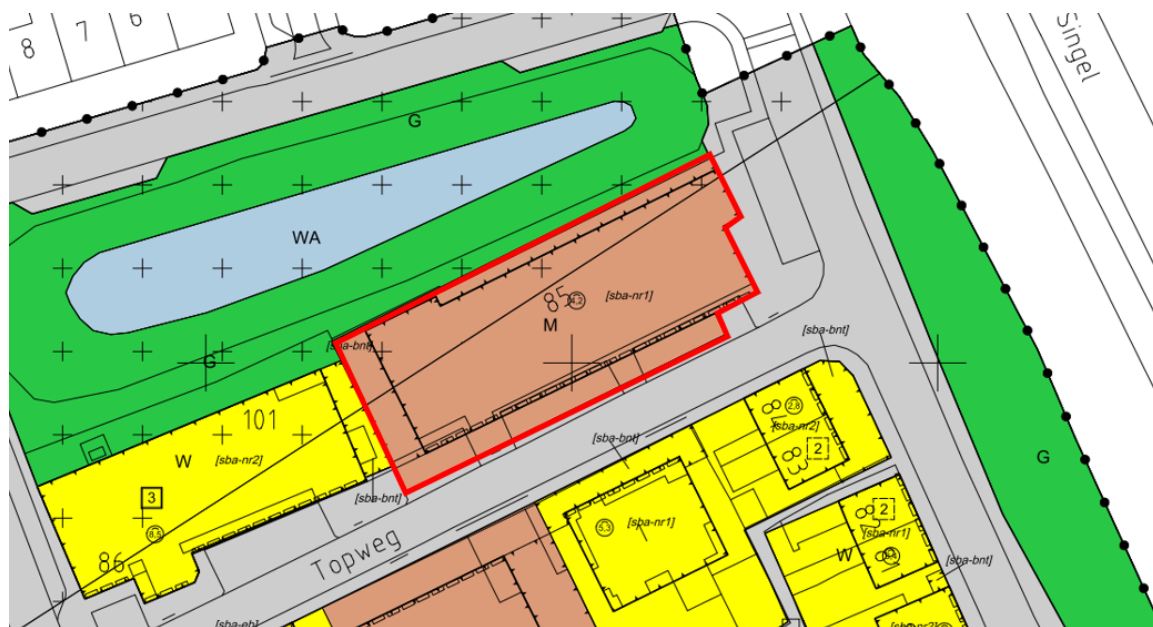
Figuur 2.5 Impressie van de beoogde nieuwbouw. Gezien vanaf de Burgemeester van Suchtelenlaan.

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 het 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

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. Met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt afgeweken van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan om de 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 hoofdzaak 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

Het planvoornemen is niet in strijd met de Rijksinstructieregels.

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 is vertaald in regels in de Omgevingsverordening Flevoland. Deze is in de onderstaande paragraaf uitgewerkt.

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 plangebied gelden enkele instructieregels. Geen van deze regels hebben betrekking op het realiseren van een woongebouw in bestaand stedelijk gebied. De regels van de omgevingsverordening staan dit initiatief niet in de weg.

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 vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze BOPA.

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 is in overeenstemming met de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 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

De voorgenomen ontwikkeling ziet het ontwikkelen van een inbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de gemeentelijk woningvoorraad en sluit de ontwikkeling aan op de landelijk grote vraag naar woningen. Het planvoornemen staat in lijn met het gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 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.

In het plan wordt rekening gehouden met onderstaande duurzaamheidsmaatregelen:

- Bodem/water warmte pomp (grondwarmtepomp);
- Lozen van regenwater (vanaf daken) op het oppervlakte water (i.c.m. zandvangput of infiltratiekrat);
- Broedmogelijkheden vogels d.m.v. toepassen nestkastjes;
- Nestkasten voor vogels en voorzieningen voor vleermuizen (bijdrage biodiversiteit binnen dorp);
- Klimaatadaptieve maatregelen:
 - a. tegengaan van hittestress d.m.v. toepassen lamellen scherm t.p.v. hoofdentree, indeling appartementen, sedumdak op platte dakconstructies toepassen;
 - b. lozen hwa op het oppervlaktewater.

3.3.4 Conclusie

De doelstelling van onderhavig initiatief is onder meer om aan de Urker inwoners betaalbare huisvesting aan te bieden. Huisvesting die bovendien qua grootte en inhoud is afgestemd op meerdere doelgroepen zoals senioren en starters. Op deze wijze wordt ingespeeld op het beleid van de gemeente.

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, (voorbeschermd) 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 middels 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

Het Irene-project houdt rekening met de status van Urk als beschermd dorpsgezicht en sluit aan bij de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de locatie. Het ontwerp versterkt de historische identiteit van Urk door zich te voegen in de bestaande dorpswand en de contouren van het voormalige eiland te respecteren. De bouwvolumes zijn zorgvuldig afgestemd op de omliggende bebouwing, met een duidelijke opdeling in "kop", "lijfje" en "staart" om de schaal en korrel van het dorpsbeeld te behouden. De voorgeschreven goot- en bouwhoogten en de dakrichting sluiten aan bij de traditionele bebouwing, terwijl de materialisatie met baksteen en kleipannen past binnen het karakter van de omgeving. Door deze ontwerpkeuzes draagt het project bij aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van Urk, in lijn met de beschermde status en de bijbehorende richtlijnen.

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

In paragraaf 3.26 van het Bkl is opgenomen dat geluid door gemeentewegen van toepassing is op verharde gemeentewegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde. Met het initiatief wordt nieuwe geluidgevoelige bebouwing gerealiseerd. Er is daarom in beginsel akoestisch onderzoek noodzakelijk om te toetsen aan de standaardwaarden en grenswaarden zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In Bijlage 3 is het onderzoek te raadplegen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege gemeentelijke wegen op de beoogde appartementen ten hoogte 53 dB bedraagt. Daarmee voldoet het plan aan de standaardwaarde. Er is geen sprake van cumulatie van geluid en er hoeven geen geluidbeperkende maatregelen te worden overwogen.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebaseerd op een eerder stedenbouwkundig ontwerp met een groter bouwvolume dan het thans beoogde plan. In de huidige planuitwerking is het bouwvolume verkleind en is de footprint van het gebouw aangepast. Daarbij is het nieuwe bouwvolume niet dichter bij de relevante geluidsbronnen komen te liggen dan in de eerder onderzochte situatie.

Gezien:

- het feit dat ook bij het eerdere, grotere bouwvolume reeds werd voldaan aan de geldende geluidnormen;
- het ontbreken van overschrijdingen van standaard- of grenswaarden;
- het gegeven dat de huidige planvariant ruimtelijk gunstiger of ten minste gelijkwaardig is ten opzichte van de onderzochte situatie,

kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat de geluidbelasting in de huidige planopzet niet hoger zal zijn dan in het uitgevoerde onderzoek is vastgesteld.

4.2.3 Conclusie

Het plan is wat betreft wegverkeerslawaaï uitvoerbaar.

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 toetsing komt naar voren dat negatieve effecten op huismus in het dak en gewone dwergvleermuis, laatmiegier 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 opgenomen in Bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat om de beoogde activiteiten te kunnen uitvoeren ter plaatse van Irene Wijk te Urk een vergunning 'flora- en fauna-activiteit' dient aan te worden gevraagd bij de Provincie Flevoland. Deze aanvraag is, inclusief een benodigd activiteitenplan, op 1 december 2025

ingediend bij de provincie Flevoland. Deze vergunning is inmiddels (februari 2026 verleend).

Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Negatieve effecten op overige broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring.

Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogelkundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Voor andere beschermde soorten of rode lijstsoorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van de werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen. Dit kan door ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden het gras kort te maaien en bij de werkzaamheden één richting op te werken. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten voldoende tijd zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. En om vergraven grond (met zaden/sporen) in of direct naast het plangebied te houden.

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 NH₃/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 blijkt dat er nader onderzoek nodig is naar de huismus en vleermuizen. Dit onderzoek is in 2025 uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er een vergunning 'flora- en fauna-activiteit' moet worden aangevraagd. Hiervoor is een activiteitenplan opgesteld. Deze vergunningaanvraag is op 1 december 2025 ingediend bij de provincie Flevoland en is anno februari 2026 verleend.

Uit het stikstofonderzoek blijkt dat als gevolg van het project er door de stikstofdepositie geen negatief effect optreedt ter plaatse van de door de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden.

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.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de VNG bezig is met de ontwikkeling van een nieuwe VNG-uitgave die beter aansluit op de systematiek van de Omgevingswet. Het is echter nog niet bekend wanneer deze vernieuwde uitgave wordt gepubliceerd. Derhalve wordt voor deze motivering de bestaande publicatie uit 2009 gebruikt.

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 niet voorzien in een nieuwe hinderveroorzakende functie. Wat betreft externe werking is dan ook geen sprake van beperkingen voor het projectvoornemen.

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 het projectvoornemen uitvoerbaar.

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 ontplooiën 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 (industriële) 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 het projectvoornemen uitvoerbaar.

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 beoogde plan voorziet in:

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

Binnen Urk ligt de focus op het faciliteren van doorstroming, het behouden van jongeren en het bieden van geschikte woningen voor senioren.

Er is momenteel voor starters een tekort aan betaalbare woningen; veel jongeren verhuizen noodgedwongen naar omliggende gemeenten.

Bovendien is er een groeiende groep ouderen met een verhuishwens, vooral naar kleinere, levensloopbestendige woningen. Daarbij heeft deze groep mensen de behoefte om in de dorpskern te kunnen blijven wonen.

Voorliggend initiatief speelt in op deze ontwikkelingen door in dit type woningen te voorzien.

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.

4.7.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid zit de uitvoerbaarheid van het projectvoornemen niet in de weg.

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 $1,2 \mu g/m^3$ 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. Het aspect luchtkwaliteit zit de uitvoerbaarheid van deze BOPA niet in de weg.

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 gehalten 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 gehalten overschrijden de signaleringsparameter beoordeling grondwater niet.

4.9.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geldt, ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie. Voor wat betreft de verhoogde gehalten PAK in boring 4 zal middels nader onderzoek de omvang van de verontreiniging in kaart gebracht moeten worden.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Toetsingskader

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). De Omgevingswet en het Bkl stellen geen specifieke regels op dit gebied.

4.10.2 Toetsing verkeer

Om in te schatten hoeveel verkeersbewegingen de voorgenomen ontwikkeling genereert, wordt aansluiting gezocht bij de CROW-publicatie "Verkeer en Parkeren". Er is sprake van een matig stedelijke omgeving in de schil van het centrum.

	<i>Maximaal mvt/etmaal per eenheid</i>	<i>Aantal wooneenheden</i>	<i>Aantal mvt/ etmaal</i>
<i>Koopappartement > 100 m² bvo</i>	7,3	3	21,9
<i>Koopappartement 75 -100 m² bvo</i>	5,8	4	23,2

Koopappartement < 75 m ² bvo	5,0	7	35,0
		Totaal	80,1

In totaal komt de verkeersgeneratie uit op circa 80 verkeersbewegingen (motorvoertuigen) per etmaal. De toekomstige woningen worden ontsloten door drie bestaande woonstraten: Zuiderzand, Wijk 8 en de Topweg. Deze straten staan in verbinding met de gebiedsontsluitingsweg de Singel, waar naar verwachting de grootste verkeersstroom van en naar het projectgebied op terecht zal komen. De bestaande infrastructuur is goed in staat de extra verkeersbewegingen op te vangen. Bovendien zullen de verkeersbewegingen van en naar het huidige zalencentrum komen te vervallen. Van verkeershinder zal daarom geen sprake zijn. Er is sprake van goede verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

4.10.3 Toetsing parkeren

Bestaande situatie

CROW is een landelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid. CROW kencijfers zijn de basis bij het bepalen van de parkeervraag en verkeersgeneratie. De meest recente CROW publicatie is 744. De functie buurthuis/dorpshuis ontbreekt volledig in deze publicatie, maar is wel opgenomen in de CROW-publicatie 182 (Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering, CROW, september 2008).

Voor een zalencentrum beschikt CROW niet over kencijfers. De functie zalencentrum (definitie: 'een gebouw dat zalen verhuurd') is niet vergelijkbaar met een buurthuis/dorpshuis, aangezien een dergelijke functie meer bezoekers aantrekt en ook meer verkeer genereert. Een zalencentrum wordt ook wel gebruikt voor kleinere evenementen, beurzen, en congressen. Daarnaast fungeert het zalencentrum Het Irene ook als locatie voor trouwpartijen, bedrijfsbijeenkomsten en vergaderingen. De CROW-publicatie 744 beschikt wel over globale parkeerkencijfers voor de functies 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw'. Volgens de CROW definitie passen deze kencijfers echter bij grote locaties die veel bezoekers trekken. Op basis van deze analyse is uiteindelijk de volgende conclusie getrokken: zalencentrum Het Irene is de functie buurthuis/dorpshuis ondertussen ontgroeid, maar is niet groot genoeg om aangemerkt te worden als evenementenhal/beursgebouw of congresgebouw. Om deze reden wordt voor het zalencentrum het gemiddelde kencijfer van beide functies gehanteerd.

Het bestaande gebouw van Het Irene heeft een BVO van 660 m².

Aantal benodigde parkeerplaatsen bij het toepassen van parkeernorm 'buurthuis':

- Bezoekers: $(660/100) \times 2,0 \times 90\% = 11,9$ parkeerplaatsen
- Personeel: $(660/100) \times 2,0 \times 10\% = 1,3$ parkeerplaatsen
- Totaal: 13,2 parkeerplaatsen

Aantal benodigde parkeerplaatsen bij het toepassen van parkeernorm 'evenementenhal/congrescentrum':

- Bezoekers: $(660/100) \times 5,5 \times 90\% = 32,7$ parkeerplaatsen
- Personeel: $(660/100) \times 5,5 \times 10\% = 3,6$ parkeerplaatsen
- Totaal: 36,3 parkeerplaatsen

Aantal benodigde parkeerplaatsen bij het toepassen van het gemiddelde van 'buurthuis' en 'evenementenhal/congrescentrum':

- Bezoekers: $(660/100) \times 3,8 \times 90\% = 22,5$ parkeerplaatsen
- Personeel: $(660/100) \times 3,8 \times 10\% = 2,5$ parkeerplaatsen
- Totaal: 25,0 parkeerplaatsen

In de huidige situatie zijn er langs de Topweg 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent dat 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden opgevangen.

Toekomstige situatie

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de 'Notitie Parkeernormen Urk 2014, 1e herziening' worden'. Voor gestapelde woningen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor 14 appartementen geldt dus een totale parkeerbehoefte van $(1,4 \times 14 = 19,6)$ 20 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden er 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat er 1 parkeerplaats in de openbare ruimte opgevangen moeten worden. Dit zijn er 8 minder dan in de huidige situatie. De parkeerdruk in de openbare ruimte zal daarom naar verwachting verminderen ten opzichte van de bestaande situatie.

4.10.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren zorgen niet voor beperkingen die de uitvoerbaarheid van het projectvoornemen in de weg zitten.

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

Doelen van de Omgevingswet (Ow) zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen. Met het oog op die doelen moet het project aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst. Aanvullend zijn in de bruidsschat regels op het gebied van energiebesparende maatregelen opgenomen. Bij dit project wordt aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatadaptatie. Hier is in paragraaf 3.3.3 reeds op ingegaan.

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 vermessing, 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

Binnen het plangebied zijn, voorzover bekend, geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

4.13 M.e.r.-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 m.e.r.-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 m.e.r.-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-m.e.r.-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 m.e.r.-procedure. De aanmeldnotitie is opgenomen als bij 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 planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag om medewerking te verlenen aan een nieuwe ontwikkeling bezien of planschade aan de orde kan zijn. Als daarvan sprake kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

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

De inbreng vanuit de omgeving is niet uitsluitend geregistreerd, maar aantoonbaar gebruikt als basis voor:

- nader onderzoek naar verkeer en parkeren;
- aanpassingen in de bouwhoogte en bouwmassa;
- het vervallen van één appartement en optimalisatie van de parkeeroplossing op eigen terrein;
- nadere aandacht voor privacy, zichtlijnen en positionering van entrees;
- verfijning van de stedenbouwkundige inpassing en materialisatie.

Niet alle zorgen konden volledig worden weggenomen. Met name de schaal en impact van het gebouw en de parkeerdruk in het Oude Dorp blijven voor een deel van de omwonenden aandachtspunten. Deze zorgen zijn expliciet benoemd, gewogen en vastgelegd, en vormen onderdeel van de bestuurlijke afweging.

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 het mogelijk gemaakt 14 appartementen te realiseren aan de Wijk 8-85 te Urk. Met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt afgeweken van het omgevingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het voornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl. Er is geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Met het projectvoornemen is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0 e van het Bkl. Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor deze ruimtelijke ontwikkeling verleend kan worden.