

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering

13 mei 2026

Datum

19 maart 2026

Zaaknummer

018491022

Portefeuillehouder

F. Brouwer

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. Een positief bindend advies te verlenen voor het bouwplan voor 24 zorgappartementen en 2 crisisopvangplekken, aan De Noord, op basis van de aangedragen argumenten.

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). Uw raad 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 raad is een lijst vastgesteld in welke gevallen eerst bindend advies wordt ingewonnen voordat de vergunning waarbij sprake is van een BOPA, kan worden verleend. Daarnaast is ook aangegeven 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. De Noord (voormalige locatie brandweerkazerne) voorziet in 24 maatschappelijke zorgwoningen en 2 crisisopvangplekken en moet dus worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het bouwplan is in overleg met WBV Patrimonium en Eleos ontwikkeld voor jongeren die behoren tot de doelgroep.

De strijdigheid met het omgevingsplan is hoofdzakelijk de bouwhoogte (toegestaan is 7 meter en het plan voorziet in een hoogte van 12 meter) en het gebruik als wonen met zorg.

In de aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad, waarin de kaders zijn opgenomen waaraan het bouwplan moet voldoen. Het plan voldoet aan de gestelde kaders. Ook is er aan participatie gedaan. Op 27 mei 2025 is de buurt geïnformeerd, door de WBV Patrimonium, over de plannen, eerder is door de gemeente in de buurt gevraagd naar input voor de ontwikkeling op deze locatie.

In de meeste gevallen wordt een omgevingsvergunning afgedaan met een reguliere procedure al dan niet met een BOPA. In het geval van de 24 zorgappartementen en 2 crisisopvangplekken 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 (wonen met zorg), de fors grotere bouwhoogte en het bouwen binnen het Beschermd Dorpsgezicht. Ook heeft de provincie aangegeven gebruik te willen maken van haar instemmingsrecht. Verder is het aannemelijk dat er bezwaren binnenkomen van belanghebbenden. De vereniging Bond Heemschut is kritisch m.b.t. de plannen. Wanneer er zienswijzen binnenkomen op het ontwerpbesluit kan bij het definitieve besluit rekening hiermee worden gehouden en waar nodig worden gerepareerd.

Beoogd resultaat / effect

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

Argumenten

De aanvraag omgevingsvergunning voor 24 zorgappartementen en 2 crisisopvangplekken aan de Noord, 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 een sociale maatschappelijke functie op deze plek.
- 1.3 Vanuit de Wet Maatschappelijk Ondersteuning (WMO) moet de gemeente voorzien in voorzieningen voor de doelgroep waarvoor de plannen zijn bedoeld.
- 1.4 De omgevingstafel heeft positief geadviseerd op de plannen.
- 1.5 De commissie Ruimtelijke kwaliteit (CRK) heeft de plannen getoetst aan het BKP, en op 10 november 2025 voorzien van een positief advies.
- 1.6 De (vorige) gemeenteraad is in het voortraject meegenomen in de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan. Dit is ook verwerkt in de bouwplannen. Ook is de GREX behandeld in de gemeenteraad. De leden van de raad zijn hiermee grotendeels al op de hoogte van de inhoud van het plan.

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

Bijlage

Bijlage 1, impressie bouwplan 24 zorgappartementen + 2 crisisopvangplekken, aan De Noord

Bijlage 2, lijst bindend advies (op het moment van de datum van indiening van de aanvraag)

Burgemeester en Wethouders van Urk,

Burgemeester,
B. Jaspers Faijer

Gemeentesecretaris,
S. Roest

Raadsbesluit

Zaaknummer

018491022

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 31 maart 2026

gezien het advies van de commissie Wonen, Werken & Veiligheid d.d. 22 april 2026

besluit:

Een positief bindend advies te verlenen voor het bouwplan voor de bouw van 24 zorgappartementen + 2 crisisopvangplekken, De Noord, op basis van de aangedragen argumenten.

Urk, 13 mei 2026,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,