Technische vragen agendapunt Beeldkwaliteitsplan Akkers en Centrumgebied (commissie I d.d. 20 november 2024)		
Fractie	**Vraag**	**Antwoord**
SGP	**Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied**	
	Paragraaf 2.4: Installaties mogen 0,5 m hoog zijn. Is dat gerekend vanaf het dakvlak of vanaf de bovenzijde van de dakrand?	Dit wordt gerekend vanaf de dakrand ter plekke van de voorgevel.
	Paragraaf 3.2 Oostelijk schoolgebouw (Obadjaschool). Zijn deze eisen op dit moment al gecommuniceerd met de school? Hun plan is op dit moment in de maak.	Deze eisen zijn gecommuniceerd met de Draaijer Partners, die namens de Obadjaschool de realisatie van het nieuwe schoolgebouw begeleidt.
	Zelfde paragraaf onder Installaties en klimaatadaptatie: daar staat: "Het schoolplein (niet-bebouwde deel) is tenminste voor 60% onverhard en waterdoorlatend." Is dat wenselijk gezien de doelgroep van de school? Op de Obadjaschool wordt veel met skelters, driewielers, trekkers gereden. Deze kinderen spelen meer buiten dan kinderen op een reguliere basisschool. Wat te denken van de mate waarin het schoolplein effectief beschikbaar is om op te spelen wanneer 60% onverhard en waterdoorlatend moet zijn? Bij regen ontstaat al snel een grote modderpoel.	De eis wat betreft verharding komt overeen met de verbeelding van het bestemmingsplan, en is gelijk aan die voor de Driemaster. Binnen deze randvoorwaarden is een praktische inrichting van het schoolplein mogelijk.
	Ìn paragraaf 3.1 en 3.2: staat ten minste 60% van het schoolplein is onverhard **EN** waterdoorlatend. Wordt hier werkelijk 'EN' bedoeld of 'OF'? Hoe verhoudt zich de eis ten opzichte van valveiligheid van de kinderen? Hoe telt de footprint van speeltoestellen/zandbak	Waterpassende bestrating wordt gerekend als verharding. Halfverharding, granulaat, valzand of een andere waterpasserende speelondergrond wordt niet gerekend als verharding.

	/fietsenstalling/tafeltennistafel mee bij het vaststellen van 60% van het schoolplein?	
	Afb. 3.3 - situatietekening: gewenst groene gevel (oriëntatie op het oosten). In paragraaf 3.3 staat dat de sporthal 20% van de noordgevel beplant moet zijn. Zijn groene gevels gewenst vanuit oogpunt Beheer en Onderhoud? De optimale oriëntatie is zuidoost en zuidwest. Waarom dan op het noorden? Zie: PowerPoint-presentatie	De begroeide gevel is bedoeld voor de inpassing van de gevel tegenover de Driemaster. Het is daarmee een middel voor een goede inpassing van de sporthal. De zuidgevel van de sporthal krijgt publieksfuncties aan het plein, waarbij een open gevel hoort. Hieruit volgt een meer gesloten karakter van de noordgevel, grenzend aan de zaaldelen voor sport. De begroeiing dient om het forse bouwvolume tegenover de Driemaster op te delen en vriendelijker in te passen, en is geen doel op zichzelf.
	De collectieve binnentuin in paragraaf 3.5 krijgt een verbinding met de parkeergarage. Wordt er gedacht aan een open verbinding? Akoestisch is het zeer hinderlijk als in de rustige binnentuin het rijgeluid van auto;s gehoord wordt. De patio fungeert dan als klankkast.	De vorm van de verbinding tussen parkeergarage en binnentuin is vrij. Dit kan in de vorm van een afsluitbaar trappenhuis of middels een trap in een vide. In een akoestisch zorgvuldig ontworpen bouwblok is een open verbinding tussen parkeerlaag en binnentuin goed mogelijk.
SGP	**Beeldkwaliteisplan De Akkers**	
	In het raadsvoorstel staat dat de beeldkwaliteitsplannen een leidraad zijn voor de behandeling van bouwplannen in onder andere de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en dat daarbij onder andere de individuele kwaliteit van het architectonische ontwerp wordt getoetst. De beeldkwaliteitsplannen anticiperen op de opgedane ervaringen (woonwensen, voorbereiding, realisatie en verkoop) in de voorgaande - nu in aanbouw zijnde - fase van de Zeeheldenwijk (Het Nieuwe Dorp). Vraag: welke ervaringen zijn verwerkt en op welke wijze? Zijn hier voorbeelden van te geven?	Vraag 1 en 2: De beeldkwaliteitsplannen hebben tot doel om voor elk deelgebied te komen tot een aantrekkelijk en samenhangend beeld van bebouwing en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) zorgt voor afstemming tussen het stedenbouwkundig plan en individuele bouwplannen. Eén van de beoogde toepassingen van het BKP is als leidraad voor de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit Urk (CRkU) bij het beoordelen van bouwplannen. Hierdoor functioneert het BKP tevens als beleidsregel over het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstandsnota). Deze rol van het BKP in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid maakt het vaststellen van deze plannen een bevoegdheid van de raad.

		Om te zorgen voor afstemming tussen individuele bouwplannen en het stedenbouwkundig plan, combineert het BKP in de praktijk verschillende rollen: • Het bundelt relevante regels uit ander beleid (waaronder een samenvatting van het stedenbouwkundig plan, goot- en nokhoogtes uit het omgevingsplan, duurzaamheidseisen uit de impactkaart woongebieden…) • Het is een streefbeeld voor de sfeer en het uiterlijk van bebouwing en openbare ruimte (tekstueel geduid in de paragraaf 'visie op beeldkwaliteit', maar hieronder vallen ook de algemene referentiebeelden) • Het duidt verschillende manieren waarop het streefbeeld bereikt kan worden (dit in de vorm van referentiebeelden per woningtype, maar ook in vrijblijvende voorstellen voor een begroeide gevel op enkele plekken) • Aanvullend hierop stelt het een aantal harde regels op het gebied van beeldkwaliteit (bijvoorbeeld het specificeren van baksteen als hoofdmateriaal, donkere kozijnen, een aantal hoeken waar zijramen op de begane grond verplicht zijn…) De ervaringen uit het Nieuwe Dorp laten zien dat een te rigide geformuleerd beeldkwaliteitsplan, in combinatie met de rol die aan het beeldkwaliteitsplan werd toegedeeld tijdens een uitgifteproces, frustratie bij bouwers en bouwplantoetsers tot gevolg had. In reactie hierop zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld die een helder streefbeeld stellen, duidelijk onderscheid maken tussen eisen en wensen, motiveren hoe eisen en wensen bijdragen aan het gewenste streefbeeld, en het aantal eisen beperkt houden. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee geen afvinklijstje, maar houdt ruimte voor een kwalitatieve beoordeling van bouwplannen. Dit in lijn met

		de ervaringen opgedaan tijdens de ontwikkeling van het Nieuwe Dorp, en afstemming met de CRkU. Met uw bijlage trekt u de vergelijking tussen een beeldkwaliteitsplan en een aanbesteding voor civiele werken. In lijn met een aanbesteding voor civiele werken beoogt het beeldkwaliteitsplan een doel te bereiken (een streefbeeld van strakke en heldere architectuur in het BKP de Akkers, bijvoorbeeld draagvermogen en levensduur in het geval van brug) en manier waarop dit doel bereikt wordt (uitvoering van accentvlakken in het BKP, materiaalgebruik in het geval van een brug)in principe wordt vrijgelaten. Waar mogelijk zijn de beeldkwaliteitseisen SMART geformuleerd. Hierbij is gezocht naar een balans tussen duidelijkheid bieden aan bouwers, en het bieden van vrijheid om een bouwplan naar eigen inzicht vorm te geven. De 'eisbrekers' zoals opgenomen in de beeldkwaliteitsplannen zijn dan ook geen verschrijvingen, maar dienen ertoe helder onderscheid te maken tussen de eisen en wensen, die beide onderdeel zijn van een beeldkwaliteitsplan
	De SGP heeft eerder meegegeven dat beeldkwaliteitsplannen dienen te worden gecontroleerd op zogenaamde 'eisbrekers'. Woorden zoals "mogelijk", "eventueel", "eventuele", "bij voorkeur", " kan ", "gewenst" zorgen voor subjectieve beoordelingen met als gevolg teleurstellingen en een (advies)kosten verhogende werking bij onze inwoners in het proces waarin bouwplannen worden getoetst op kwaliteit. Zie voor verdere aanwijzingen dit document: https://standaarden.rws.nl/link/standaard/5524 (met name bijlage A). Het concept beeldkwaliteitsplan bevat op dit moment op vele plaatsen eisen die niet eenduidig zijn. Deze eisen zijn voor tweëerlij uitleg vatbaar en kunnen voer zijn voor discussie bij de behandeling van bouwplannen. Dit is	zie bovenstaand antwoord

	ongewenst. Zie de bijlage bij deze e-mail met arcering van de voorbeelden.	
	2.3 Oriëntatie: 2e bullit: "De dakranden zijn sober en bevatten weinig detaillering". Deze zin is niet SMART. Wordt hier bedoeld dat de goot inpandig moet zijn?	Het staat de bouwer vrij om op een eigen manier invulling hieraan te geven. Een inpandige goot is een mogelijkheid, maar geen verplichting. Andere invullingen zijn bijvoorbeeld: • geen dakoverstek toepassen • geen daklijst toepassen • een dunne daklijst in de kleur van de gevel • een donkere kleurstelling van de goot, danwel een kleurstelling in lijn met het dak of de gevel
	2.3 Oriëntatie: rechter kolom: "in aansluiting met het welstandsbeleid". De vermelde eisen zijn een verbijzondering van het welstandsbeleid, de eerder in de informatieve bijeenkomst van 12 september 2024 gepresenteerde "beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Urk CONCEPT". Zo zijn volgens de genoemde beleidsregels boeiboorden en kozijnen ook in wit mogelijk. Verder zeggen de beleidsregels niets over de andere in deze 3 bullits genoemde eisen. Is dat wenselijk?	De verwijzing naar het welstandsbeleid (tegenwoordig de beleidsregels ruimtelijke kwaliteit) is ongelukkig. Dit beleid is niet van toepassing op de Zeeheldenwijk, en zal dat ook niet worden, tenzij de raad hiertoe apart een besluit neemt. De afstemming bestond eruit dat het beeldkwaliteitsplan zo is opgesteld, dat toevoegingen die die vergunningsvrij of binnen het ruimtelijk kwaliteitsbeleid mogelijk zijn, ook mogelijk zijn tijdens de bouw van de Akkers. Op een aantal punten biedt het beeldkwaliteitsplan ruimere mogelijkheden dan het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Zo staat het beeldkwaliteitsplan een dakopbouw met een maximale hoogte van 3 meter toe, tegenover 1,75 meter in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Ook is een risaliet toegestaan, waar het ruimtelijk kwaliteitsbeleid alleen een dakkapel toestaat. Of het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in de toekomst ook op dit deel van de Zeeheldenwijk van toepassing wordt, is een afweging voor een toekomstige gemeenteraad.

	Afb. 2.32 50% van de kappen dient te worden uitgevoerd met een nok haaks op de rooilijn. Is dat wenselijk wanneer het bouwkundig effect daarvan wordt beschouwd: namelijk een groter dakoppervlak en minder ruimte inpandig. Kan het stedenbouwkundig doel ook worden bereikt met minder dan 50% van de woningen? Zou het accentueren van de verschillende akkergebieden al niet voldoende bereikt kunnen worden door de kleur van de gevels? Is het eigenlijk niet zo dat dit effect alleen optreedt op de schaal van een maquette of luchtfoto maar dat het stedenbouwkundig effect in het beeld vanaf maaiveldniveau verwaarloosbaar is?	De afwisseling in nokrichtingen heeft ruimtelijk twee effecten: • Eenheid binnen het bouwveld • Variatie op straatniveau, waar twee bouwvelden tegenover elkaar liggen Dit tweede is een stedenbouwkundig principe dat juist op maaiveldniveau belangrijk is voor de ervaring van de buurt.
	2.4 Kleur- en materiaalgebruik: "Er wordt aandacht besteed in het metselwerk door middel van bijzondere verbanden en nuances in de stenen." Is dit een eis voor alle woningen? Zo niet; waar is dat dan terug te zien, en hoe wordt willekeur voorkomen?	Deze eis geldt voor alle zichtgevels (p.18, afbeelding 2.20). De eis betreft dus alle voorgevels, en zijgevels gelegen op straathoeken.
	Evenzo: 2.4 Kleur- en materiaalgebruik: "Minimaal 10% van de zichtgevels (de voorgevels en de zijgevels grenzend aan de openbare ruimtee) wordt uitgevoerd in een afwijkend hoogwaardig metselwerk." Hoe kan hier op worden gestuurd zonder in willekeur te vervallen of ongelijke behandeling in de hand te werken?	Deze eis geldt voor alle zichtgevels zoals geduid in antwoord op de vorige vraag. Iedere zichtgevel krijgt een vlak krijgen waarin een kleur- of reliëfpatroon wordt toegepast. De oppervlakte hiervan bedraagt minimaal 10% van het geveloppervlak.
	2.5 Erfafscheiding: Afb. 2.50: Hoe wenselijk is het dat de soorten haag beplanting in dit deel van de wijk worden beperkt tot een aantal van 3 soorten? Bouwen we daarmee geen kwetsbaarheid in als het gaat om ziektes en aantastingsmechanismen die een specifieke soort aangrijpen?	De voorgestelde soorten hebben zich bewezen als haagplant in onze omgeving. Een eenduidige haag per deelgebied is een belangrijke bijdrage aan de eenheid per bouwveld. Gezien de afwisseling in woningtypes en woningoriëntaties binnen één bouwveld, is versterking van de eenheid door middel van een eenduidige

	Neem bijvoorbeeld buxusmot of taxuskever. Het is geen gezicht als op enig moment 30% van de erfafscheiding dood gaat. Is dit goed voor de biodiversiteit?	erfafscheiding van groot belang. Om alsnog variatie in beeld en qua biodiversiteit te bereiken, wordt tussen de bouwvelden wel gevarieerd in de toegepaste haagplant
	2.10 Rentmeesterschap Akkers: "koelte". Is "koude" niet een beter woord?	Beide woorden beschrijven zijn in principe synoniemen, waarbij koude een meer technische betekenis heeft, terwijl koelte meer de individuele ervaring voorop stelt.
	2.10 Rentmeesterschap Akkers: "Ook geven we eisen mee te geven voor de geruikte materialen, bijvoorbeeld de toepassing van duurzaam gecertificeerde hout (FSC, PEFC of Keurhout)." Goed streven! Op welke wijze worden die eisen gehandhaafd?	Deze eisen zijn afkomstig van het duurzaamheidsbeleid, zoals vastgelegd in de duurzame impactkaart woongebieden. Handhaving van dit beleid valt buiten de scope van dit beeldkwaliteitsplan, en is geen eis bij een toetsing op beeldkwaliteit.
	2.10 Rentmeesterschap Akkers: "met speciale aandacht voor het leefgebied van kleine marterachtigen". Is dat gewenst vanuit het oogpunt van schade aan auto's, en een huisdier en pluimvee vriendelijke wijk?	De speciale aandacht voor het leefgebied van kleine marterachtigen komt onder andere voort uit afspraken die gemaakt zijn met de provincie over bouwen aan de Urkervaart. De Urkervaart en haar oevers zijn beschermd als onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland, waardoor deze afspraken nodig zijn. Onder de kleine marterachtigen rekent men de bunzing, hermelijn en wezel, maar bijvoorbeeld niet de steenmarter. In tegenstelling tot de steenmarter hebben deze soorten het moeilijk, en is het behoud van hun leefomgeving van belang voor de biodiversiteit. De te verwachten overlast door kleine marterachtigen is zeer beperkt.
	3.2 Hofwoningen, patiowoningen en rijwoningen & Afb. 3.19 Hoe wenselijk is het 'klimplanten' op de gevels te vragen vanuit Beheer en Onderhoud? Geldt dat ook voor	Ook voor een gevel op het noorden zijn verschillende soorten klimplant beschikbaar die hier goed groeien. Een hedera, wilde wingerd of klimhortensia groeien prima op noordgevels. Met een moderne kwaliteit metselwerk en een draagconstructie voor klimplanten is geen schade aan woningen te verwachten. De

	patiowoningen en hofwoningen met een gevel op het noorden / noord-westen / noord-oosten?	woningeigenaar wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van de klimplanten.
	3.3 Kopblok: "bebouwd opgelost"; Vraag: betekent dit dat het appartementengebouw een parkeerlaag krijgt en dat de Herenhuizen in principe geen parkeervak op de oprit dienen te realiseren maar dat in theorie ook mogen oplossen 'in de garage'? Is dit wenselijk als het gaat om voldoende (toegankelijke) parkeerruimte op de buurt voor bewoners en bezoekers?	De manier waarop parkeren voor het kopblok wordt gefaciliteerd staat beschreven in het stedenbouwkundig plan voor de Akkers, en valt daarmee buiten de scope van het beeldkwaliteitsplan. Wel is het zo dat het beeldkwaliteitsplan, in het bijzonder de rooilijnen zoals vastgesteld op p.19 afbeelding 2.20 ‘rooilijnen en zichtgevels’, het niet toestaan dat een ontwikkelaar parkeren buiten het blok realiseert. Wat betreft het kopblok is in het stedenbouwkundig plan opgenomen dat er 14 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen op straat gereserveerd zijn. De resterende parkeerbehoefte dient opgelost te worden in het binnenterrein. Gezien het toegestane programma in relatie tot het formaat van het binnenterrein zal een (deels) gebouwde parkeeroplossing noodzakelijk zijn. De stedenbouwkundige principes zijn zo opgesteld, dat een ontwikkelaar aanzienlijke vrijheid krijgt in de manier waarop zij deze parkeerbehoefte accommodeert. Een mix van oplossingen ligt voor de hand. Mogelijke ingrediënten hiervoor: • Een binnenstraat in combinatie met parkeren op de achterstraat • Parkeren onder de appartementen, gebouwd maaiveldniveau of (half-)verdiept • Parkeren op maaiveldniveau langs de inrit van het binnenterrein • Een parkeerdek tussen de herenhuizen, al dan niet halfverdiept

		Het streven naar een goede verkoopprijs voor de woningen stimuleert hierbij een parkeeroplossing die aansluit op de behoeften van de bewoners. Harde eisen zijn: • Voldoen aan de resterende parkeerbehoefte op basis van de beleidsregels parkeren (parkeernorm minus 14 pp. in openbaar gebied) • Minstens één toegewezen parkeerplaats per woning binnen het bouwveld • Per appartement minstens één parkeerplaats gebouwd. Op basis van het stedenbouwkundig plan betekent dit minstens 20 parkeerplaatsen (half-)verdiept of overkluisd. Binnen de verwachtte parkeerbehoefte is het aandeel van bezoekers beperkt. Theoretisch voldoet het aandeel van 14 openbare parkeerplaatsen al in deze behoefte. Omdat het stedenbouwkundig plan ruimschoots voldoet aan de beleidsregels op het gebied van parkeren, zal tijdens eventuele piekmomenten voldoende parkeerruimte elders in de wijk zijn om deze pieken op te vangen. Op basis hiervan is het niet nodig aanvullende eisen te stellen aan de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen binnen het bouwblok.