



Beeldkwaliteitsplan kavels

# De Akkers

Zeeheldenwijk Urk

December 2025

## Colofon

**In opdracht van:**

Gemeente Urk



**Opgesteld door:**



|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Liza van Alphen | - Stedenbouwkundige                |
| Bert Oostdijk   | - Stedenbouwkundige (gemeente Urk) |
| Inge Noten      | - Stedenbouwkundig ontwerper       |
| Afsaneh Sedeghi | - Landschaps ontwerper             |

**Gecontroleerd door:**

|                 |  |
|-----------------|--|
| Hans Smolenaers | - Supervisor (stedenbouwkundige, architect en landschapsarchitect) |
|-----------------|--|

**Vrijgegeven door:**

|               |   |
|---------------|---|
| Niek Reichart | - Projectmanager Zeeheldenwijk (gemeente Urk) |
|---------------|---|

*Datum: December 2025*

*Status: Definitief 1.0, AS2*

*Projectnummer: 30143328*

*Disclaimer: De impressies en referentiebeelden in dit document zijn geen exacte weergave van de toekomstige inrichting, enkel een sfeerimpressie van het gewenste beeld ter inspiratie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Inhoudsopgave

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding en achtergrond</b>             | <b>04</b> |
| 1.1       | Aanleiding en doel                          | 04        |
| 1.2       | Toetsingskader                              | 04        |
| 1.3       | Leeswijzer                                  | 04        |
| 1.4       | Masterplan Zeeheldenwijk                    | 05        |
| 1.5       | Stedenbouwkundig plan De Akkers             | 06        |
| 1.6       | Recreatie en groen                          | 10        |
| 1.7       | Visie op beeldkwaliteit                     | 11        |
| <b>2.</b> | <b>Algemene beeldkwaliteit regels</b>       | <b>12</b> |
| 2.1       | Bouvvelden en bouwhoogtes                   | 12        |
| 2.2       | Rooilijnen en gevels                        | 14        |
| 2.3       | Oriëntatie                                  | 15        |
| 2.4       | Kleur- en materiaalgebruik                  | 16        |
| 2.5       | Erfafscheiding                              | 18        |
| 2.6       | Wonen aan het water                         | 20        |
| 2.7       | Principes parkeren                          | 20        |
| 2.8       | Bijgebouwen                                 | 21        |
| 2.9       | Installaties en klimaatadaptatie            | 22        |
| 2.10      | Matrix eisen en wensen algemeen             | 23        |
| <b>3.</b> | <b>Beeldkwaliteit per woningtype</b>        | <b>24</b> |
| 3.1       | Vrijstaande- en twee-onder-een-kap-woningen | 24        |
| 3.2       | Hofwoningen, patriowoningen en rijwoningen  | 26        |
| 3.3       | Kopblok                                     | 28        |
| 3.4       | Appartementen zuid                          | 30        |
| 3.5       | Matrix eisen en wensen per woningtype       | 32        |
| <b>4.</b> | <b>Bronnen</b>                              | <b>34</b> |

# 1. Inleiding en achtergrond

## 1.1 Aanleiding en doel

De gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk zal voorzien in de woningbouwvraag van de gemeente Urk. Het deelgebied De Akkers is verkaveld en bij de principes van het stedenbouwkundige plan horen beeldkwaliteitseisen. In dit document zijn de verschillende regels voor de uitgifbare kavels en de openbare ruimte te vinden. Uitgangspunten voor de openbare ruimte worden in een ander document behandeld.

## 1.2 Toetsingskader

Het beeldkwaliteitsplan voor De Akkers is een leidraad voor de behandeling van bouwplannen in o.a. de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt niet alleen de individuele kwaliteit van het

architectonische ontwerp getoetst. Ook de gewenste eenheid in het projectgebied en/of tussen de verschillende planonderdelen binnen het plangebied worden nadrukkelijk betrokken.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden algemene regels die voor alle ontwikkelingen gelden beschreven en in hoofdstuk drie per woningtype.



Afb. 1.10 - Luchtfoto Urk met de locatie van de Zeeheldenwijk

#### 1.4 Masterplan Zeeheldenwijk

De Zeeheldenwijk krijgt een samenhangend karakter door een heldere stedenbouwkundige opzet. De openbare ruimte krijgt een eenduidige materialisatie, waarin bruine klinkers en groene parkeervakken de hoofdrol spelen. De deelgebieden hebben een eigen karakter door opzet en architectuur.

De Akkers wordt een aantrekkelijk woongebied aan de rand van de Zeeheldenwijk. De wijk biedt woonruimte aan Urker gezinnen, met een aanbod van hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Betaalbaarheid staat centraal. Daarnaast is er extra aandacht geschonken aan groene centrale openbare ruimtes die als verblijfsruimte kunnen dienen. De kwaliteit van gevels, erfafscheidingen en oriëntatie dragen bij aan de totale beeldkwaliteit van de wijk.



Afb. 1.40 - Masterplankaart Zeeheldenwijk



Afb.1.50- Stedenbouwkundig plan De Akkers

### 1.5 Stedenbouwkundig plan De Akkers

Kenmerkend voor de omliggende akkers rond Urk is de herkenbare structuur. Hoofdwegen en hoofdvaarten vormen een ruimtelijk patroon, waarin de akkers orthogonaal verdeeld zijn. De structuur is rigide, maar door het gebruik van de gronden is er een afwijkend patroon ontstaan.

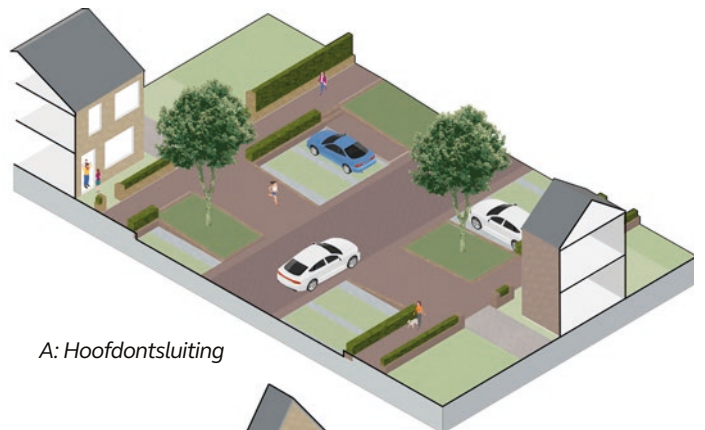
De polderstructuur dient als basis voor het stedenbouwkundig plan. Vanuit deze bestaande polderstructuur zijn verschillende bouwvelden ontstaan. Alle bouwvelden verwijzen naar een akker, waardoor een samenhangend geheel wordt gecreëerd. In dit beeldkwaliteitsplan borgen we de eenheid binnen een

bouwveld (akker). De herkenbaarheid van de “akkers” wordt op diverse manieren gewaarborgd, zoals door het gebruik van specifieke kleuren, de richting van de nok en de omsloten erfafscheiding.

De kenmerken van het typische mondriaanlandschap blijven in het gebied behouden. Hierdoor ontstaat een evenwicht tussen de traditionele polderstructuur en de moderne ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan speelt daarmee een cruciale rol in het waarborgen van de ruimtelijke eenheid van het gebied.



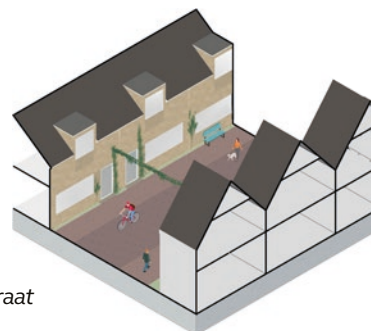
Afb.1.51 - Ontsluiting De Akkers



A: Hoofdontsluiting



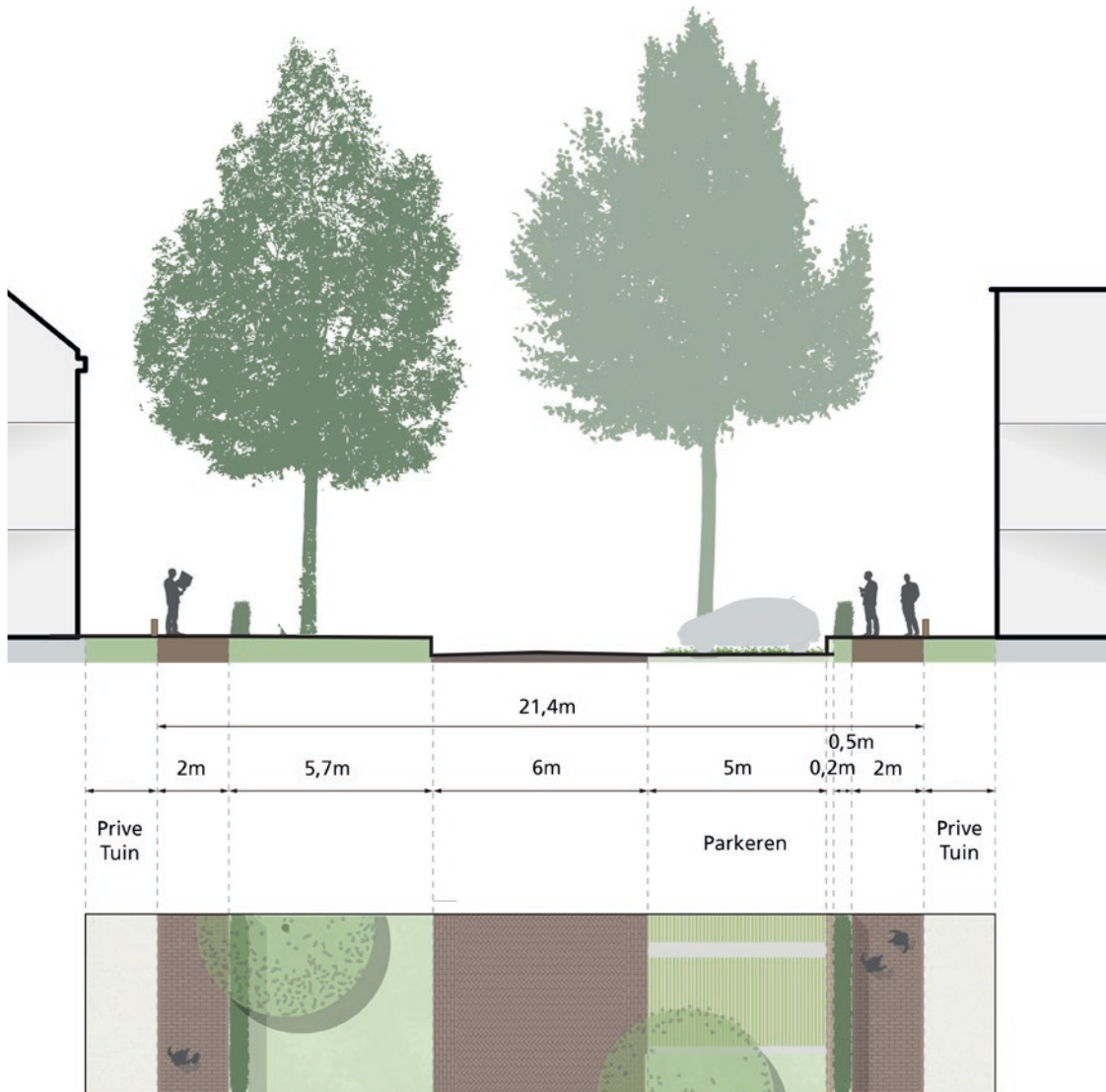
B: Langsparkeerstraat



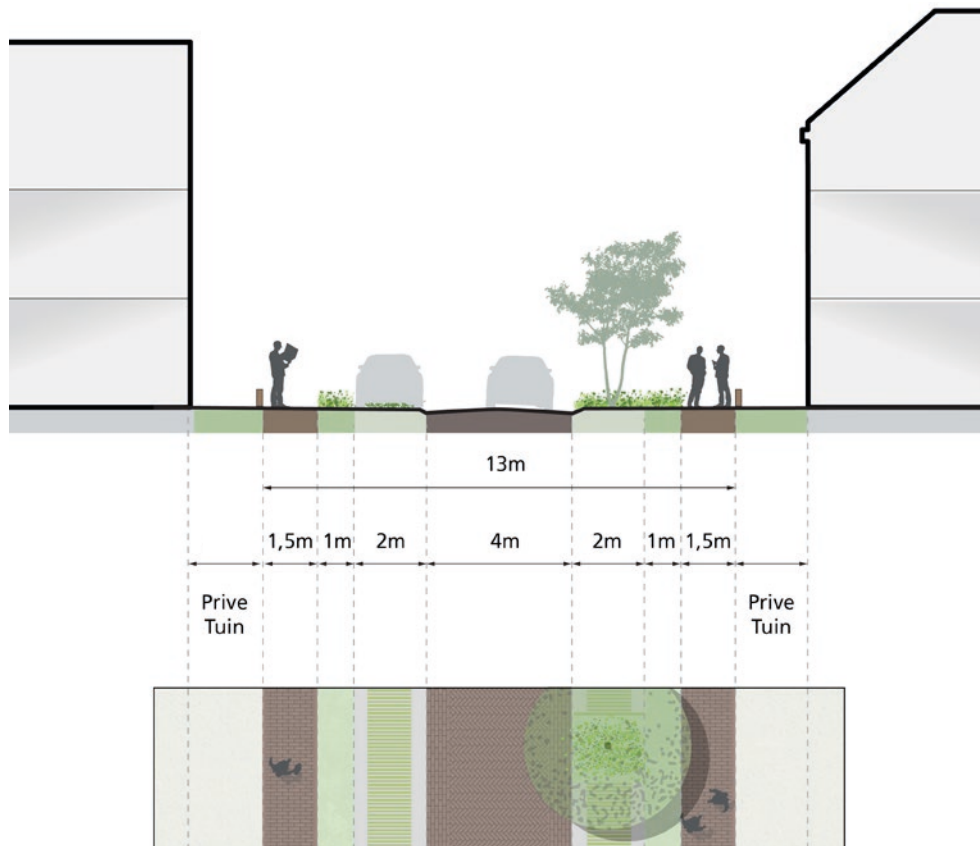
C: Tussenstraat

Afb.1.52 - Ontsluiting De Akkers

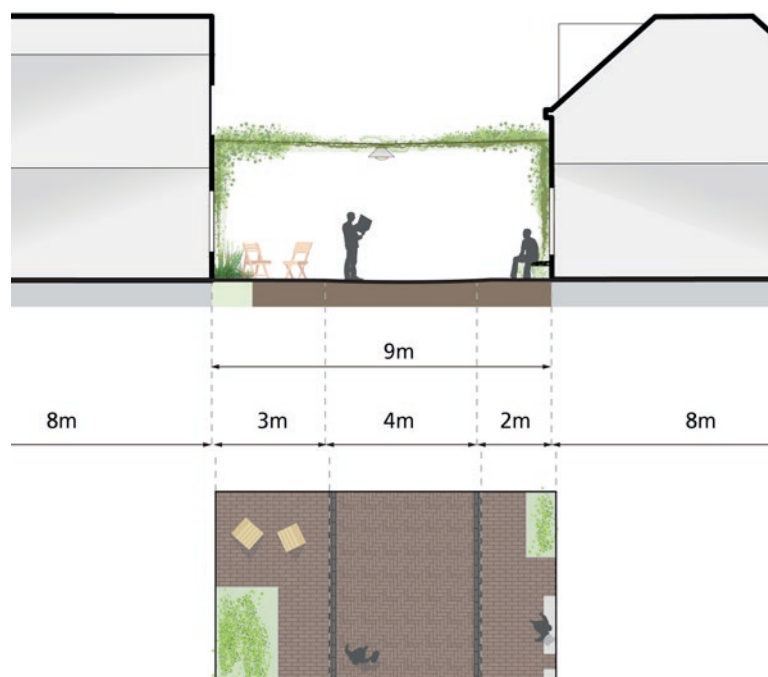
Principeprofielen



Afb.1.54 - Profiel inrichting hoofdontsluiting



Afb. 1.55 - Profiel inrichting buurtontsluiting



Afb.1.56 - Profiel inrichting tussenstraten

### 1.6 Recreatie, groen en openbare ruimte

Voor een buurt met ruim tweehonderd woningen, waarvan een groot aantal gezinswoningen, is het van belang dat er voldoende ruimte is voor recreatie en spelen. In de wijk zijn verschillende plekken waar dit mogelijk is. In het zuiden is er een parkzone aan water met een natuurvriendelijke oever. In het midden van de wijk is een groen park waar sporten en spelen centraal staat. Vanaf de kade aan de noordzijde en de oever aan de westzijde staat de verbinding met de Urkervaart centraal. Voor de inrichting van alle plekken wordt er gezocht naar materialen en elementen die refereren naar de scheepsvaart. In het VO openbare ruimte wordt verder ingegaan op het ontwerp van de openbare ruimte.



Afb. 1.60 - Sporten in het groen

Afb. 1.61 - Recreatie en groen De Akkers



Afb. 1.62 - Speelaanleidingen



Afb. 1.63 - Spelen met een nautisch karakter

### 1.7 Visie op beeldkwaliteit

In de Akkers kiezen we voor rechte lijnen en sobere detaillering, verwijzend naar het akkerland waarover de wijk uitkijkt. Onder de rationele verkaveling vind je nog de schepen van lang vergeten zeehelden. Een groot deel van het jaar bepalen de tinten van de bodem de kleur van het landschap: klei, zand en veen. Aan de horizon omkaderen rechte rijen bomen het productieland. De voren van de ploeg zorgen voor een regelmatig reliëf. Door de afwisseling in gewassen ontstaat dwars op de kavelrichting een subtiel spel van vlakken en stroken. In de lente voegt de bollenteelt hier felle kleuraccenten aan toe: het landschap van de late Mondriaan.

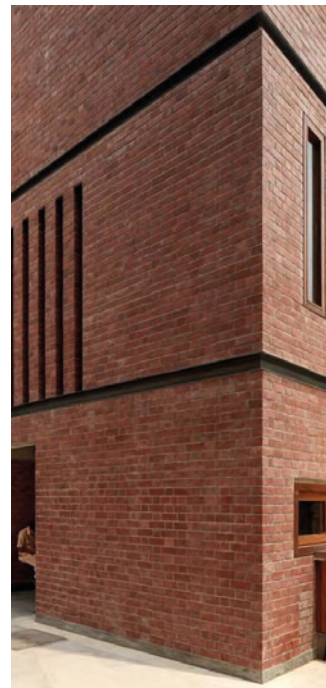
In De Akkers staat betaalbaarheid, maakbaarheid, haalbaarheid en kwaliteit centraal. De efficiënte orthogonale opbouw volgt nauwgezet de lijnen van het omringende polderlandschap. Woonstraten zijn zorgvuldig geplaatst van zuidwest naar noordoost, waardoor er vergezichten zijn op het open akkerland. De architectuur, gekenmerkt door zacht geel, licht rood of bruin baksteen, sluit aan op de natuurlijke tinten van de landbouwgrond. Een rechte centrale weg, begeleid door bomen, verbindt enkele rechthoekige parkjes aan beide zijden, als een symbolische polderweg tussen de erven. De bebouwing, ingetogen maar warm, weerspiegelt de eenvoudige architectuur uit de wederopbouwperiode van de drooglegging van de polder, wat bijdraagt aan de haalbaarheid en betaalbaarheid van de nieuwbouw. Het consequente gebruik van baksteen en zadeldaken zorgt voor een uniforme uitstraling. Kleur en nokrichting dragen bij aan de harmonie binnen de bouwvelden, die elk op zichzelf als een eigen 'akker' worden gezien. Diepe kozijnen en geometrische reliëfvlakken zorgen voor variatie en kwaliteit in de verder vlakke gevels. De vormgeving van de openbare ruimte is bewust ingetogen gehouden, waardoor de architectuur van de woningen en de bomenstructuur volledig tot hun recht komen. Het landschap bevat subtiële knipogen naar de scheepvaartgeschiedenis en archeologische vondsten van de wijk.



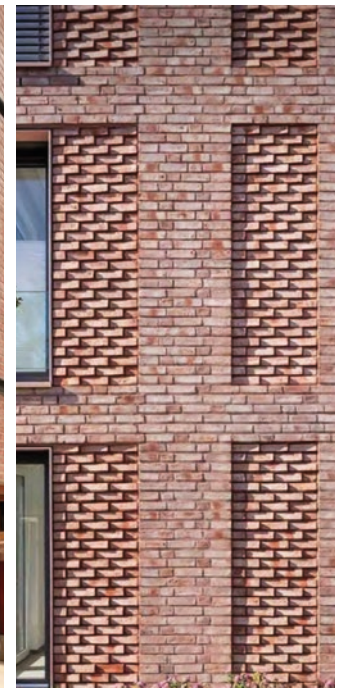
1.70 - Rationeel akkerland omkaderd door bomen



1.71 - Het rechtlijnige landschap van de polder



1.72 - Soberheid



1.73 - Relieflakken

## 2. Algemene regels beeldkwaliteit

### 2.1 Bouwvelden en bouwhoogtes

De opzet van De Akkers bestaat uit grote orthogonale vlakken gebaseerd op de polderstructuur. Op cruciale plekken worden er accenten gesitueerd. Deze accenten worden gesitueerd aan de Urkervaart en aan de zuidkant van De Akkers. Bij de Urkervaart mag er een accent tot 16 meter hoog gebouwd worden. De rest aan de Urkervaart mag 12,5 meter hoog worden. Aan de zuidzijde tot mag er een appartementencomplex van maximaal 12,5 meter hoog komen. In de kleine luwe tussenstraten worden de woningen het laagst, maximaal 9 meter. De overige bebouwing wordt maximaal 11 meter hoog.

- Max. 9 m.
- Max. 11 m.
- Max. 12,5 m.
- Max. 16 m.



Afb. 2.10 - Hoogteaccenten

### Woonvormen en positie op de kavel

Er zijn in totaal acht verschillende woonvormen in De Akkers. Daarvan zijn er twee verschillende appartementengebouwen, hofwoningen, rijwoningen, herenhuizen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De patiowoningen en de hofwoningen hebben dezelfde beeldkwaliteitseisen. Dat geldt ook voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. In hoofdstuk 3 worden de beeldkwaliteitseisen per woonvorm beschreven en uitgelegd.

- Hofwoningen nok max. 9 m. en goot max. 4.5m.
- Patiowoningen nok max. 9 m. en goot max. 4.5m.
- Rijwoningen nok max. 11 m. en goot max. 7m.
- Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen nok max. 11 m. en goot max. 7m.
- Herenhuizen nok max. 12,5 m. en goot max. 9m.
- Appartementen woonhof nok max. 12,5 m. en goot max. 9m.
- Appartementen kop nok max. 16m. en goot max. 12m.
- Bijgebouw nok max. 6 m. en goot max. 3.5m.

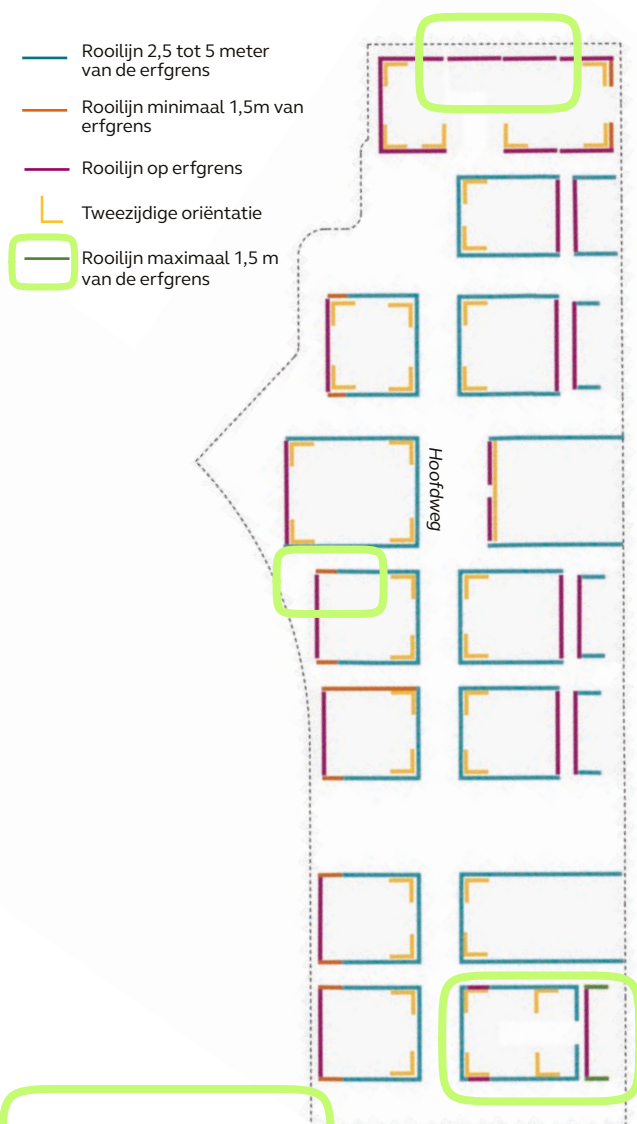


Afb. 2.11 - woonvormen

## 2.2 Rooilijnen en gevels

De rooilijnen staan aangegeven in afbeelding 2.20. De voorgevel van de hofwoningen wordt direct op de erfgrans geplaatst. Zijgevels die grenzen aan een straat worden met dezelfde zorgvuldigheid ontworpen als voorgevels.

- De gevelopbouw is rechthoekig en/of vierkant. De gevels bestaan uit grote vlakverdelingen en hebben een modern karakter.
- De gevelopeningen worden als één vlak vormgegeven. Hierbij past een forse negge, terwijl kozijnen, tussendorpels en tussenstijlen terughoudend van formaat en donker van kleur zijn.
- Zijgevels grenzend aan de openbare ruimte hebben een vensteropening op de begane grond en krijgen een variatie in of metselverband.



Afb. 2.20\* Rooilijnen en gevels

\* Principe tekening: het planologisch kader (tabel maatvoering) is leidend.

- De gevels hebben een moderne opbouw. Een klassieke opbouw is niet gewenst.
- Alle gevels richting de hoofdweg bevatten een grote mate van transparantie en worden als voorgevel ontworpen.
- Kozijnen en/of lijsten krijgen een ingetogen kleurstelling, zoals beschreven in 2.4 kleur- en materiaalgebruik.



Afb. 2.21 - variatie in metselwerk



Afb. 2.22 - geleding met grote vlakken en diepe negge



Afb. 2.23 - houten vlakken



Afb. 2.24 - grote vlakverdeling



Afb. 2.25 - geen klasieke uitstraling zoals daklijsten en per pand verschillend kleurgebruik.



Afb. 2.26 - geen klasieke uitstraling zoals ronde vormen en ramen onderverdeeld.

### 2.3 Oriëntatie

De bebouwing is georiënteerd naar de straat. Een aantal hoekwoningen is dubbelzijdig georiënteerd zoals in afbeelding 2.20 is te zien. Vanuit twee kanten is er vanuit de begane grond van de woning dan goed zicht op de straat. Het appartementencomplex aan de Urkervaart heeft een meerzijdige oriëntatie. Om de verschillende bouwvelden(akkers) te accentueren is de nokrichting per bouwveld hetzelfde. Dit betekent dat de nokrichting van noordwest naar zuidoost is of van noordoost naar zuidwest. De afwisseling in kaprichting per bouwveld zorgt voor een gevarieerd straatbeeld met variatie tussen langs- en dwarskappen, terwijl er eenheid binnen de bouwvelden ontstaat.

- Alle daken van hoofdgebouwen zijn zadeldaken met dakpannen.
- De dakranden zijn sober en bevatten weinig detaillering.
- Het doortrekken van dakbedekking op de gevel is toegestaan maar dit deel telt niet mee voor het bepalen van de goothoogte.



Afb. 2.30 - Dak oriëntatie

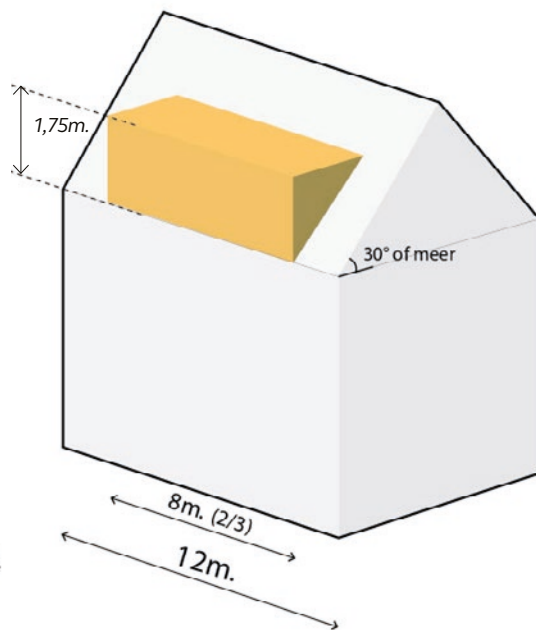
- Van alle gebouwen zijn de dakvlakken op het zuidoosten of zuidwesten gericht om zonnepanelen te integreren of op te leggen.

Wat betreft dakopbouwen gelden de onderstaande regels.

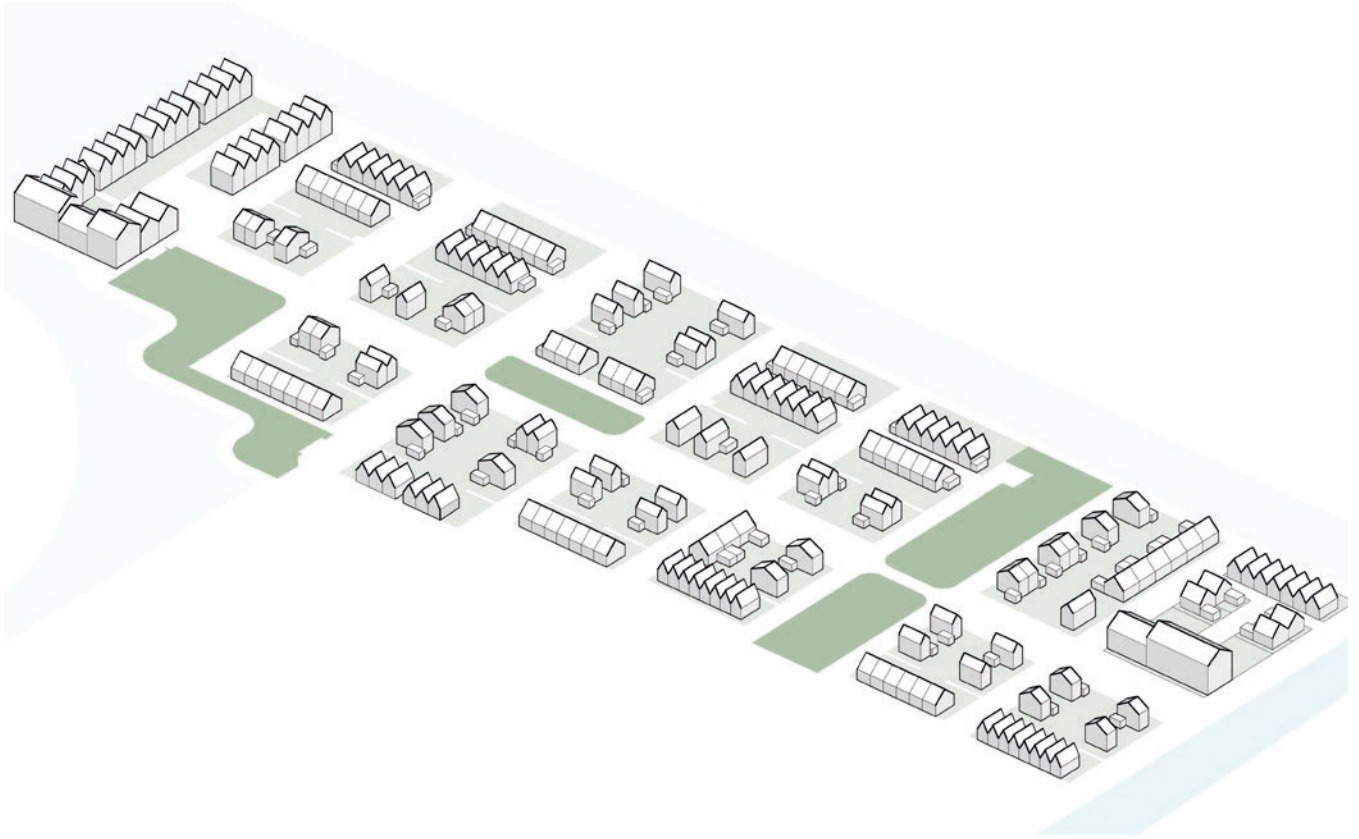
- Maximaal 2/3 van de lengte van het dak bestaat uit dakkapellen of één risaliet.
- Materiaal, kleur en detaillering worden afgestemd op het hoofdgebouw. Zijwangen en boeiboorden in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.



Afb. 2.31 - Referentie sobere dakrand en dakkapel



Afb. 2.32 - Maximaal 2/3 van de lengte van het dak bestaat uit dakkapellen of één risaliet. 2/3 van 12 meter = 8 meter.



Afb. 2.33 - Richtingen nokken



Afb. 2.34 - nokken haaks op de rooilijn, dwarskap

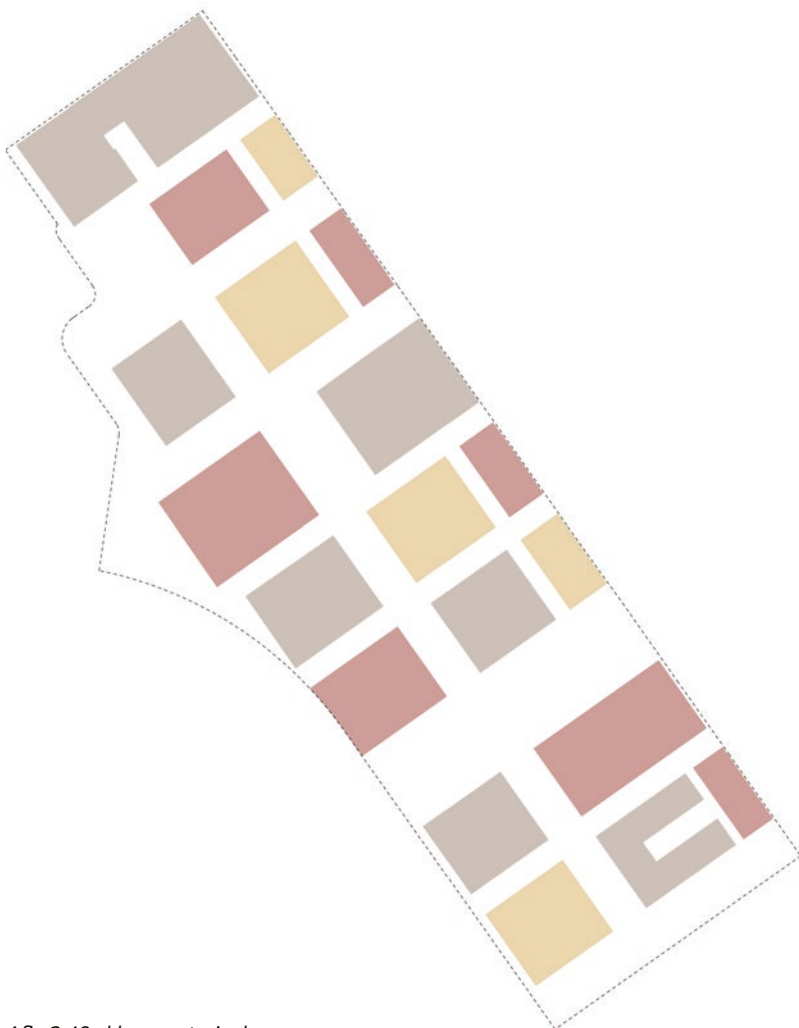


Afb. 2.35 - nokken parallel aan de rooilijn, langskap

## 2.4 Kleur- en materiaalgebruik

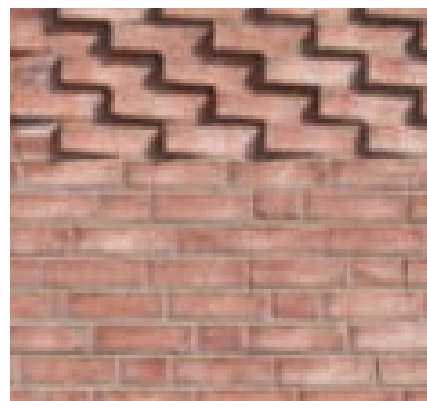
Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen is rustig. Er wordt aandacht besteed in het metselwerk door middel van bijzondere verbanden en nuances in de stenen. De gevels zijn voor het grootste deel opgebouwd uit baksteen. Minimaal 10% afwijkend geveldeel is verplicht bij alle twee onder één kapwoningen, vrijstaande woningen en hoekwoningen. Dat zijn alle woningen op zichtlocaties. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een patroon, reliëf, of door een motief in de baksteen zelf. Voor accentvlakken kan ook houten betimmering gebruikt worden. Zijgevels grenzend aan de openbare ruimte zijn nooit blinde gevels.

Er worden bakstenen toegepast in rustige aardetinten: zacht geel, rood of (licht)bruin. Ieder bouwvlak krijgt één van deze tinten als hoofdkleur conform afbeelding 2.40. Op deze manier ontstaat er samenhang binnen iedere 'akker'. Gelijkende materialen zijn uitsluitend mogelijk wanneer het uiterlijk, de maatvoering en de detaillering identiek zijn.



Afb. 2.40 - kleur materiaal

Naast het hoofdmateriaal baksteen, heeft als tweede materiaal het gebruik van hout de voorkeur. Dit kan toegepast worden in accentvlakken en kozijnen. De kleur van kozijnen is donker (antraciet of grijs) of houtkleurig.



Afb. 2.41 - baksteen kleurtonen



Afb. 2.42 - metselwerk in combinatie met hout



Afb. 2.43 - afwijkend metselwerk



Afb. 2.44 - afwijkend metselwerk



Afb. 2.45 - afwijkend metselwerk



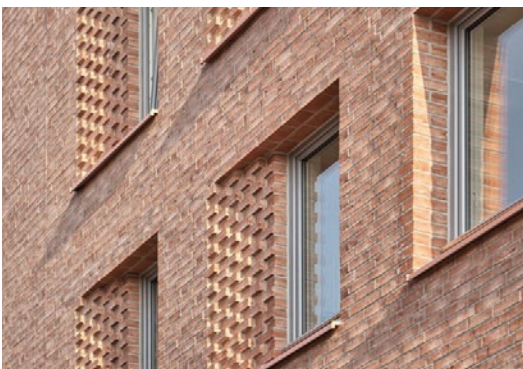
Afb. 2.46 - meeontworpen erfafscheiding



Afb. 2.47 - nautisch detail in steen



Afb. 2.48 - afwijkend metselwerk



Afb. 2.49 - afwijkend metselwerk



Afb. 2.50 - kleuraccenten in baksteen

## 2.5 Erfafscheiding

De gevels van de rijwoningen en hofwoningen worden gebouwd op de kavelgrens, zodat een compact autoluw erf ontstaan. Deze straten worden autoluw ingericht. Aan de voorzijde van de woningen worden margestroken met geveltuinen gemaakt voor een beschutte ruimte bij het betreden van de woningen. Tussen twee naastgelegen rijtjes in hetzelfde bouwveld wordt de gevel gecontinueerd tussen de rijwoningen. In deze gemetselde muur bieden antraciete deuren toegang tot het achtererf. (zie Afb. 2.43)

Voor de herkenbaarheid van de verschillende bouwvelden is een eenduidige vormgeving van erfafscheidingen belangrijk. Daarom wordt gekozen voor haagbeplanting die specifiek aansluit op de kleur van de baksteen. Bij de woningen met een rode tint baksteen wordt een Rode beukenhaag (*Fagus Sylvatica 'Atropunicea'*) toegepast. Bij de woningen met een bruine baksteen komt de Groene Beukenhaag (*Fagus Sylvatica*). Bij de woningen met een gele tint baksteen komt de Gewone Liguster '*Atrorivens*' Aan de voorkant van de woningen (op de voorerfgrens, en op zij-erfgrenzen tot 3 meter achter de voorgevellijn) wordt de haag maximaal 1 meter hoog. Bij de rest van de

erfgrenzen wordt hetzelfde principe toegepast, maar dan tot 2,2 meter. De minimale aanplantmaat voor de hagen van max. 2,2 meter is 100cm.

Een deel van de woningen krijgt een tuin aan het water, met vrij uitzicht over het Akkerland. Het hoogteverschil in de kavel zorgt voor een vrij zicht over het landschap. Omdat deze tuinen in het zicht liggen vanaf de Urkerweg, is een verzorgd ontwerp van de oevers hier van belang. Daarom is een verzorgd beeld richting deze kavels belangrijk. Langs de waterlijn een eenduidige lage beschoeiing gewenst. Daarom moet het hoogteverschil in de tuinen gehandhaafd blijven. Kavels aan direct aan de watergang, zonder achterpad, krijgen geen gesloten achtererfscheiding. Een eventuele vlonder aan het water ligt niet meer dan 10 cm boven het lage peil van de tuin, dat op - 4,3 m onder NAP komt te liggen. Een tuin krijgt hooguit één vlonder van maximaal 3 meter breed, die binnen de woonbestemming ligt. Voor andere situaties wordt een begroeiende erfafscheiding toegepast van maximaal 2,2 meter hoog. Dit is bijvoorbeeld van toepassing bij de woningen met een achterpad langs de watergang, of bij het binnengebied van het kopblok.



Afb. 2.50 - erfafscheiding



Afb. 2.51 - Rode Beuk



Afb. 2.52 - Groene Beuk

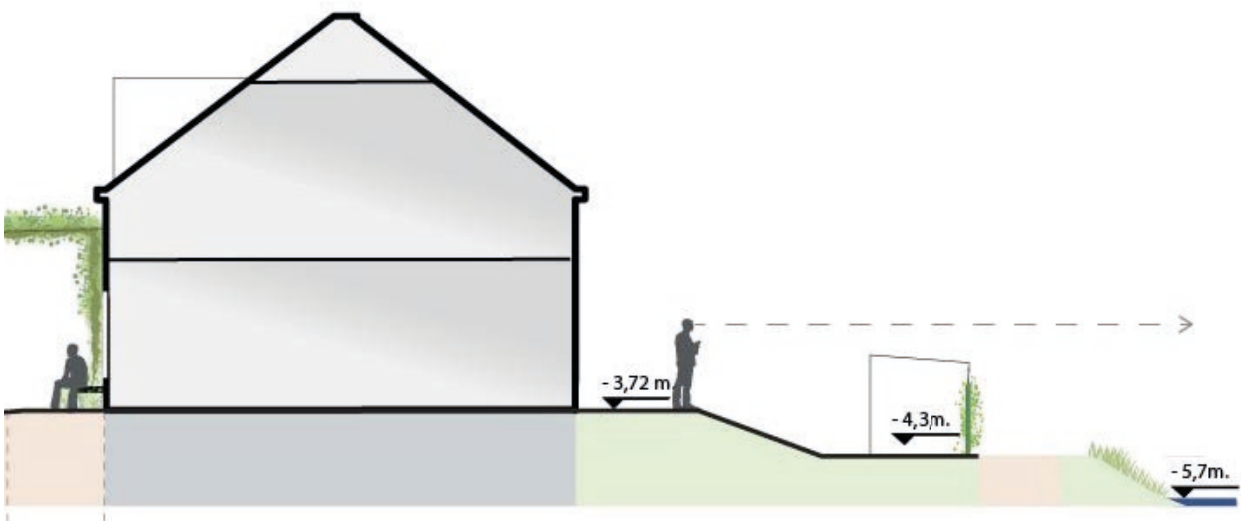


Afb. 2.53 - Liguster

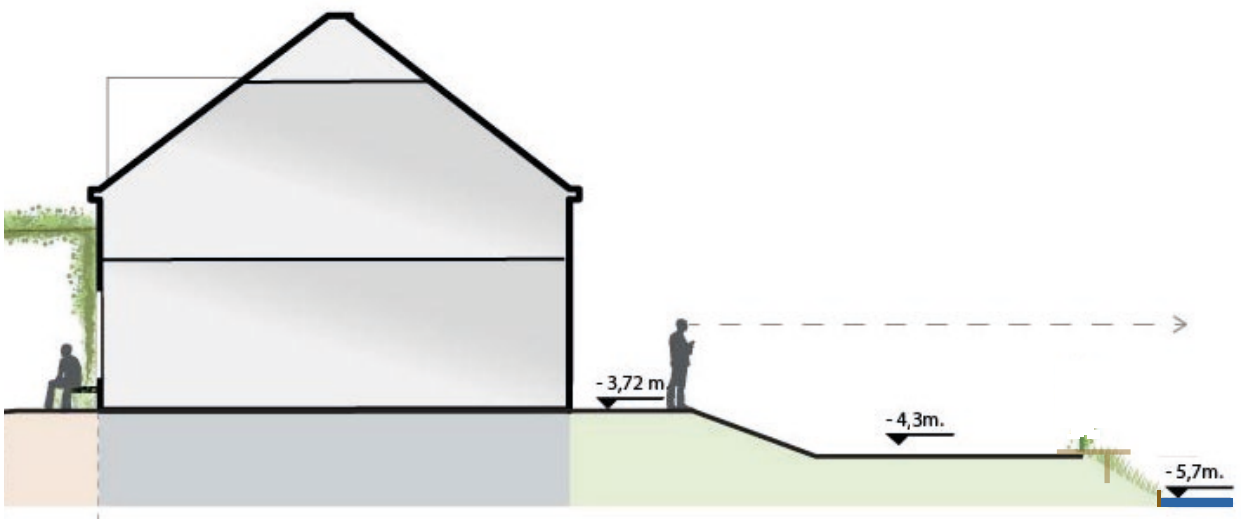
## 2.6 Wonen direct aan het water

De woningen direct aan het water krijgen een hoogteverschil. Hierdoor kan het open landschap vanaf de woning goed beleefd worden, terwijl het water eenvoudig benaderbaar blijft vanuit de tuin of het achterpad. De sociale woningen krijgen een erfafscheiding van een haag aan een laag achterpad. Vanuit de woning kijk je over deze erfafscheiding naar het open landschap, terwijl inkijk vanaf het achterpad uitblijft.

De koopwoningen krijgen een tuin die direct grenst aan het water. Voor het beeld vanaf de Urkerweg en Urkervaart is op deze plek een lage oever gewenst, zonder hoge beschoeiingen, schuttingen of bergingen direct aan de waterkant. Daarom dient het lage niveau bij de oever in stand te blijven.



Afb. 2.60 - profiel A: Erfafscheiding met achterpad waar vanuit de woning het landschap waargenomen kan worden



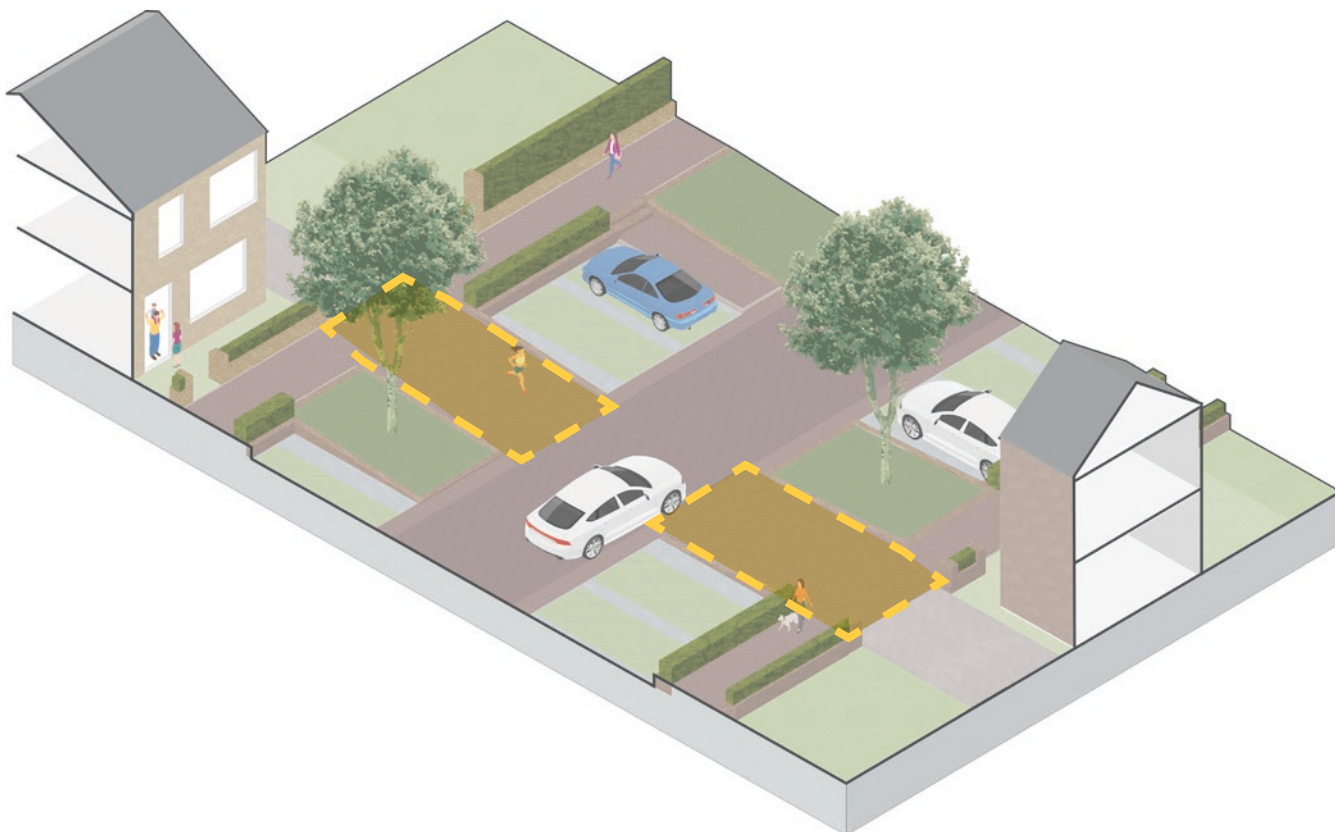
Afb. 2.61 - erfafscheiding zonder achterpad, profiel B' waar vanuit de woning het landschap waargenomen kan worden

## 2.7 Parkeren principes

Elke vrijstaande woning en elke twee-onder-een-kapwoning dient twee parkeerplaatsen op eigen terrein te maken. Alle herenhuizen en alle hoekwoningen van rijtjes die verkocht worden hebben één parkeerplaats op eigen terrein.



Afb. 2.70 - Principe inritten



Afb. 2.71 - principe inritten

## 2.8 Bijgebouwen

- Bij aaneengebouwde bijgebouwen met een schuin dak wordt de dakhelling afgestemd op het hoofdgebouw. Het dakvlak ligt in lijn met het hoofdgebouw, of lager dan het hoofdgebouw. In dit geval is de maximale bouwhoogte 6 meter.
- Bij rijwoningen is het mogelijk om bergingen aan de achterzijde of aan de zijkant van de rijwoningen te maken.
- Als materiaal moet baksteen gebruikt worden die aansluit bij het hoofdgebouw of eventueel blank hout.
- De achtergevel van de bijgebouwen van patio-woningen hebben blinde gevels.



Afb. 2.80 - bergingen aan de achterzijde



Afb. 2.81 - bergingen aan de zijkant



Afb. 2.82 - bergingen mee ontworpen



Afb. 2.83 - bergingen achter de rooilijn

## 2.9 Installaties en klimaatadaptatie

- De hemelwaterafvoer is in de voorgevel geïntegreerd wanneer de gevel op de erfrens staat of wanneer het woningtype een hofwoning, rijwoning of herenhuis is.
- Hemelwaterafvoer wordt niet aangesloten op het riool.
- Het is gewenst dat de zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak worden. Alternatief is evenwichtig en harmonisch met het dakvlak meeontworpen en afgestemd op de dakkleur.
- Installaties hebben een behuizing.
- Installaties op het dak liggen ten minste drie meter van de dakrand.
- Kasten voor nutsvoorzieningen worden opgenomen in de bouwvelden, aansluitend aan de gevels van woningen of bergingen.



Afb. 2.92 - Hemelwaterafvoer in de voorgevel geïntegreerd



Afb. 2.90 - hemelwaterafvoer in de gevel geïntegreerd



Afb. 2.93 - behuizing installaties



Afb. 2.91 - nutsvoorziening opgenomen in bouwveld



Afb. 2.94 - zonnepanelen geïntegreerd

## 2.10 Matrix eisen en wensen

| Thema                            | Eisen   | Wensen   |
|----------------------------------|---|--|
| Rooilijnen en gevels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positie rooilijn is afhankelijk van type woning</li> <li>• Verbijzondering metselwerk op zicht locaties</li> <li>• Tussen uitgeefbare kavels geldt een afstand van de gevel tot de kavelgrens van ten minste 1,5 meter wanneer er niet aaneengesloten gebouwd wordt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geleding is rechthoekig of vierkant met een modern karakter</li> <li>• Bijzonderheden in metselwerk d.m.v. reliëf</li> <li>• Een diepe negge</li> </ul> |
| Oriëntatie                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nokrichting van bouwveld is leidend</li> <li>• Bijgebouwen hebben een plat dak of dezelfde nokrichting als het hoofdgebouw</li> <li>• De dakvorm van het hoofdgebouw is een zadeldak</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dakranden zijn sober</li> </ul>   |
| Kleur- en materiaalgebruik       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleurgebruik van bouwveld is leidend</li> <li>• Hoofdmateriaal is baksteen</li> <li>• Kozijnen en daklijsten zijn donker of houtkleurig</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Houten elementen</li> <li>• Nautische elementen</li> <li>• Gerecycled materiaal</li> </ul>  |
| Erfafscheiding                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Haagbeplantingssoort van bouwveld is leidend</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een combinatie van een gemetseld muurtje met de haagbeplanting</li> </ul>   |
| Installaties en klimaatadaptatie | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hemelwaterafvoer geïntegreerd bij hofwoningen en rijwoningen en wanneer de gevel op de erfsgrens staat</li> <li>• Installaties hebben een behuizing en liggen ten minste drie meter achter de dakrand.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geïntegreerde hemelwaterafvoer</li> <li>• Geïntegreerde zonnepanelen</li> <li>• Installaties zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte</li> </ul>    |

## 3. Beeldkwaliteit per woningtype

### 3.1 Vrijstaande- en twee-onder-een-kap-woningen

Het beeld van De Akkers wordt gevormd door de bebouwing langs de hoofdontsluiting en de woonstraten. Langs deze straten staan vooral vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen.

- Op straathoeken krijgen de vrijstaande woningen of twee-onder-éénkapwoningen een 'dubbelzijdige oriëntatie'. Op de begane grond krijgen hoekwoningen naar beide zichtzijden minstens een gevelopening van minimaal één meter breed in het hoofdvolume.
- De kleur is conform het gehele bouwveld (conform 2.4).
- De nokrichting is conform het gehele bouwveld (conform 2.3).



Afb. 3.10 - vrijstaande- en twee-onder-één-kap-woningen



Afb. 3.11 - referentie architectuur



Afb. 3.12 - geleding en detaillering



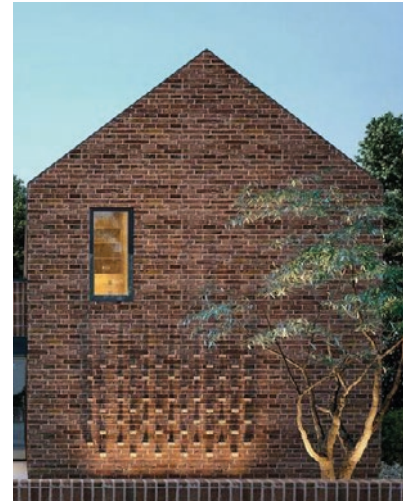
Afb. 3.13 - dakprincipe



Afb. 3.14 - identieke materialisatie in gevel en erfafscheiding



Afb. 3.15 - diepe negge en donkere kozijnen



Afb. 3.16 - bijzonder getand metselwerk



Afb. 3.17 - metselwerk



Afb. 3.18 - geleding en materiaalgebruik

### 3.2 Hofwoningen, patiowoningen en rijwoningen

De hofwoningen en patiowoningen zijn in de luwte gesitueerd. Het hof heeft een kleinschalig en dorps beeld, dat refereert aan het oude dorp. De rijwoningen hebben over het algemeen geen voortuinen, maar wel een geveltuin/margestrook over een deel van de gevel.

- In de voorgevel wordt de constructie voor klimplanten meeontworpen.
- De woningen krijgen op de begane grond een gevelopening voor een woonkamer of keuken, die uitkijkt op het woonerf.
- Patiowoningen met een zijgevel naar de openbare ruimte en een aanduiding dubbelzijdige orientatie (zie 2.2) krijgen in de zijgevel een opening(raam) op de begane grond van ten minste één meter breed.
- De kleur is conform het gehele bouwveld (zie 2.4).
- De nokrichting is conform het gehele bouwveld (zie 2.3).



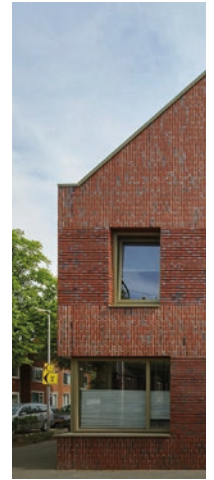
Afb. 3.20- hofwoningen, patiowoningen en rijwoningen



Afb. 3.21 - zadeldak langskap, dakkapelen en gevelverspringing



Afb. 3.22- rijwoningen, sociale woningbouw



Afb. 3.23 - variatie metselwerk



Afb. 3.24 - zadeldak langskap, sociale woningbouw



Afb 3.25 - meeontworpen zitelement in de gevel



Afb. 3.26 - klimconstructie



Afb. 3.27 - bijzonder metselwerk in sociale huurwoningen



Afb.3.28 - zadeldak dwarskap

### 3.3 Kopblok

Het kopblok aan de Urkervaart wordt als één ensemble ontworpen. Voor alle woningen geldt dat er minimaal één parkeerplaats is op eigen terrein. Voor het appartementengebouw wordt dit bebouwd opgelost. Voor de herenhuizen kan dit uiteraard ook bebouwd worden gerealiseerd.

### Herenhuizen

Op de kop van De Akkers, aan de zijde van de Urkervaart komen statige herenhuizen rond het appartementencomplex. Deze woningen zijn bepalend voor het beeld van De Akkers en de Zeeheldenwijk. Een hoge beeldkwaliteit is daarom gewenst op deze plek. De woningen in dit blok verwijzen naar het nautische verleden en historische pakhuizen.

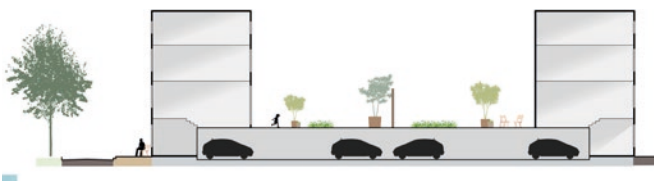
- Dakkapellen zijn alleen toegestaan bij niet aaneengebouwde zijdes.
- De kleur is conform het gehele bouwveld (zie 2.4)
- De nokrichting is conform het gehele bouwveld (zie 2.3)
- Houten elementen en moderne nautische details zijn een pré.
- Maximaal vijf woningen worden aaneengeschakeld.
- Herenhuizen met een zijgevel naar de openbare ruimte en een aanduiding dubbelzijdige orientatie (zie 2.2) krijgen in de zijgevel een opening(raam) op de begane grond van ten minste één meter breed.



Afb. 3.30 - herenhuizen en appartementen

### Appartementen

- De kleur is conform het gehele bouwveld (zie 2.4)
- De nokrichting is conform het gehele bouwveld (zie 2.3)
- Balkons aan de zijde van de Urkervaart zijn niet uitpuilend en steken niet uit ten opzichte van de rooilijn.
- Balkons aan de zij- of achterkant mogen maximaal 1,5 meter naar buiten steken. De voorkeur is om balkons (deels) naar binnen te laten steken zodat het onderdeel wordt van het architectonische volume.
- Bergingen zijn inpandig.



Afb. 3.31 - optie voor kopblok; parkeren onder dek



Afb. 3.32 - appartementencomplex met herenhuizen als één ensemble.



Afb. 3.33 - materialisatie baksteen in combinatie met hout



Afb. 3.34 - geleding van de architectuur



Afb. 3.35 - appartement met herenhuizen



Afb. 3.36 - materialisatie baksteen in combinatie met hout

### 3.4 Appartementen zuid

Op twee centrale plekken in de Akkers komen appartementen. De appartementengebouwen vormen een hoogteaccent aan beide zijden van de centrale laan – één aan de Urkervaart en één aan de centrale watergang van de Zeeheldenwijk. Deze gebouwen zijn hoger dan de omliggende bebouwing, maar worden zo vormgegeven dat ze wat betreft vorm en materiaal goed in hun omgeving passen. Het noordelijk appartementencomplex is onderdeel van het kopblok. Voor het zuidelijk appartementencomplex geldt:

- Maximaal 40% van de lengte van het dak bestaat uit dakkapellen en/of is onderdeel van maximaal één risaliet
- De kleur is conform het gehele bouwveld (zie 2.4)
- De nokrichting is conform het gehele bouwveld (zie 2.3)
- Balkons aan de voorzijde zijn niet uitpuilend en steken niet uit ten opzichte van de rooilijn.
- Balkons aan de zij- of achterkant mogen maximaal 1,5 meter naar buiten steken. De voorkeur is om balkons (deels) naar binnen te laten steken zodat het onderdeel wordt van het architectonische volume.
- Bergingen zijn inpandig.
- De bovenste verdieping moet afwijkend zijn van de rest van de verdieping. Dit kan door een setback vanuit de straatzijde of door de verdieping onderdeel te laten zijn van het dak.



Afb. 3.40 - appartementen



Afb. 3.41- inbandige balkons



Afb. 3.42 - kleur en materiaalgebruik



Afb. 3.43 - balkons aan zij- of achterkant



Afb. 3.45 - inbandige balkons en duidelijk afwijkende bovenste etage



Afb. 3.44 - materialisatie en geleiding



Afb. 3.46 - bovenste etage duidelijk afwijkend materiaal

### 3.5 Matrix eisen en wensen per woningtype

#### Vrijstaande- en twee-onder-een-kap-woningen, aanvullend op de algemene eisen

| Thema      | Eisen   | Wensen   |
|------------|---|--|
| Oriëntatie | <ul style="list-style-type: none"> <li>Oriëntatie richting de openbare ruimte</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Transparantie naar openbare ruimte</li> </ul> |
| Gevels     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Op de begane grond krijgen hoekwoningen aan beide zichtzijden minstens één gevelopening van minimaal één meter breed.</li> </ul> |  |

#### Hofwoningen, patiowoningen en rijwoningen, aanvullend op de algemene eisen

| Thema      | Eisen   | Wensen   |
|------------|---|--|
| Oriëntatie | <ul style="list-style-type: none"> <li>Oriëntatie richting de openbare ruimte</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Een keuken of woonkamer is georiënteerd richting het woonhof</li> </ul> |
| Gevels     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Op de begane grond krijgen hoekwoningen aan beide zichtzijden minstens één gevelopening van minimaal één meter breed.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Constructie voor gevelplanten wordt meeontworpen</li> </ul>             |

### Kopblok, aanvullend op de algemene eisen

| Thema      | Eisen   | Wensen  |
|------------|---|---|
| Bouwvolume | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er worden maximaal vijf herenhuisen aaneengeschakeld.</li> <li>• Bergingen zijn inpandig</li> <li>• Dakkapellen zijn alleen toegestaan bij niet aaneengebouwde zijdes</li> <li>• Balkons aan de zijde van de Urkervaart zijn niet uitpuilend en steken niet uit ten opzichte van de rooilijn</li> <li>• Balkons aan de zij- of achterkant mogen maximaal 1,5 meter naar buiten steken</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een accent in het appartementencomplex richting de Urkervaart</li> <li>• Balkons naar binnen laten steken zodat het onderdeel wordt van het architectonische volume</li> </ul> |
| Oriëntatie | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oriëntatie richting de openbare ruimte</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transparantie naar openbare ruimte</li> </ul>  |
| Gevels     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op de begane grond krijgen hoekwoningen aan beide zichtzijden minstens één gevelopening van minimaal één meter breed.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Houten elementen en nautische details</li> </ul>   |

### Appartementen zuid, aanvullend op de algemene eisen

| Thema      | Eisen   | Wensen   |
|------------|---|--|
| Bouwvolume | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bergingen zijn inpandig</li> <li>• Maximaal 40% van de lengte van het dak bestaat uit dakkapellen en/of is onderdeel van maximaal één risaliet</li> <li>• Balkons aan de voorzijde zijn niet uitpuilend en steken niet uit ten opzichte van de rooilijn</li> <li>• Balkons aan de zij- of achterkant mogen maximaal 1,5 meter naar buiten steken</li> <li>• De bovenste verdieping is afwijkend van de rest van het volume.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkons naar binnen laten steken zodat het onderdeel wordt van het architectonische volume</li> <li>• De afwijkende bovenste verdieping heeft een setback, kleur- en of materiaalverschil.</li> </ul> |
| Oriëntatie | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oriëntatie richting de openbare ruimte</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transparantie naar openbare ruimte</li> <li>• Geen slaapkamers op de begane grond aan de voorzijde</li> </ul>   |

## 4. Bronnen

### *Afbeeldingen hoofdstuk 1*

Afb. 1.10 - <https://earth.google.com/web/>  
Afb. 1.40 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 1.50 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 1.51 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 1.52 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 1.53 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 1.54 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 1.60 - <https://noordoutdoorfitness.com>  
Afb. 1.61 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 1.62 - <https://www.tenhoven-bomen.nl/thema/ten-hoven-tuinen>  
Afb. 1.63 - <https://www.earthscapeplay.com/>  
Afb. 1.70 - <https://www.canonnoordoostpolder.nl/vi-beleefd>  
Afb. 1.71 - <https://www.change.inc/bedrijven/invest-nl>  
Afb. 1.72 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 1.73 - <https://nl.pinterest.com/>

### *Afbeeldingen hoofdstuk 2*

Afb. 2.00 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.10 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.20 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.21 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 2.22 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 2.23 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 2.24 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 2.25 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 2.26 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 2.31 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.32 - <https://www.atelier-bd.fr/logement/residence-le-carreau/>  
Afb. 2.33 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.34 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.40 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.42 - <https://nl.pinterest.com/pin/409194316124864716/>  
Afb. 2.43 - <https://www.kentdesign.org/developments/development-12/>  
Afb. 2.44 - <https://www.kentonline.co.uk/maidstone/news/115-flats-for-library-site-left-empty-for-10-years-286152/>  
Afb. 2.45 - <https://nl.petersen-tegl.dk/inspiratie/referenties/d48-indiakaj>  
Afb. 2.46 - <https://www.archilovers.com/projects/136794/gallery?1094396>  
Afb. 2.47 - <https://www.dreamstime.com/stock-image-brick-fish-shapes-image13174001>  
Afb. 2.48 - <https://www.pinterest.co.kr/pin/5136987064906593/>  
Afb. 2.49 - [https://www.archdaily.com/961134/buchholzer-grun-housing-busch-and-takasaki-architekten?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com/961134/buchholzer-grun-housing-busch-and-takasaki-architekten?ad_medium=gallery)  
Afb. 2.50 - <https://fr.pinterest.com/pin/292241463331687109/>  
Afb. 2.60 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.61 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.70 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.71 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.72 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 2.73 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 2.90 - <https://www.roval.be/nl-projecten/culemborg-hofwoningen-sporthelden-west>  
Afb. 2.91 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.92 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 2.93 - <https://www.nefit-bosch.nl/producten/warmtepompen/lucht-water-warmtepomp/compress-5800i-awr>  
Afb. 2.94 - <https://www.zonnefabriek.nl/nieuws/voor-en-nadelen-van-indak-zonnepanelen/>

### *Afbeeldingen hoofdstuk 3*

Afb. 3.10 Afbeelding Arcadis  
Afb. 3.11 - <https://www.livios.be/nl/>  
Afb. 3.12 - <https://www.archdaily.com/tag/nigtevecht>  
Afb. 3.13 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 3.14 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 3.15 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 3.16 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 3.17 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 3.18 - <https://archello.com/de/project/evolution-south>  
Afb. 3.20 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 3.21 - <https://www.neubaukompass.com/property/jarnostrasse-hamburg/>  
Afb. 3.22 - <https://www.vd-heijden.nl/projects/40-wooneenheden-vondellaan-helmond/>  
Afb. 3.23 - <https://www.baunetzwissen.de/>  
Afb. 3.24 - <https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?id=39837>  
Afb. 3.25 - <https://hb-a.nl/project/212-orthen-links-hilberinkbosch/>  
Afb. 3.26 - [https://carlstahl-architectuur.nl/klimhulp-groene-gevels/groene-gevels-spankabels-klimhulp/\\_mg\\_2758-huizingaschool/](https://carlstahl-architectuur.nl/klimhulp-groene-gevels/groene-gevels-spankabels-klimhulp/_mg_2758-huizingaschool/)  
Afb. 3.27 - <https://www.dp6.nl/en/projects/malieklos>  
Afb. 3.28 - <https://www.proctorandmatthews.com/news/horsted-park-wins-2014-housing-design-awards>  
Afb. 3.30 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 3.31 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 3.32 - <https://www.coffeyarchitects.com/moors-nook>  
Afb. 3.33 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 3.34 - <https://faro.nl/projecten/groenewei-meerstad-groningen/>  
Afb. 3.35 - <https://www.geurst-schulze.nl/mixed-use/raaks-iii-haarlem-2/>  
Afb. 3.36 - [https://www.archdaily.com/769800/abode-at-great-kneighton-proctor-and-matthews-architects?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com/769800/abode-at-great-kneighton-proctor-and-matthews-architects?ad_medium=gallery)  
Afb. 3.40 - Afbeelding Arcadis  
Afb. 3.41 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 3.42 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 3.43 - <https://nl.pinterest.com/>  
Afb. 3.44 - <https://www.project3architects.com/projects/regents-place>  
Afb. 3.45 - <https://www.lslarchitecten.nl/portfolio/appartementen-reusel>  
Afb. 3.46 - <https://www.fcharchitects.com/news/two-projects-approved/>



Arcadis. Improving quality of life

Connect with us

landscape-architects.nl



ARCADIS Landscape Architecture & Urbanism



@Arcadislandscape