

Technische vragen agendapunt 4a Bindend adviesrecht 14 appartementen Irene (commissie Wonen, Werken en Veiligheid. d.d. 9 september 2026)			
	Fractie	Vraag	Antwoord
1	FVD	In de stukken worden 6 startersappartementen en 5 levensloopbestendige appartementen voor senioren genoemd. Wordt geborgd dat deze woningen daadwerkelijk bij de beoogde doelgroepen terechtkomen? Zo ja, op welke manier?	Dit project betreft een privaat initiatief. Daarmee onderscheidt het zich van projecten waarbij de gemeente Urk als initiatiefnemer optreedt. Door de gemeente wordt erop gestuurd dat er ook gebouwd wordt voor starters en alleenstaanden. Hier is nog winst te halen door niet alleen op het type woning te sturen maar ook op de bouwprijs. Op zich zijn de appartementen qua bouwvolume geschikt voor starters/alleenstaanden maar prijstechnisch aan de hoge kant, en voldoen ze niet geheel aan de uitgangspunten (goedkoop middensegment) van de intaketafel. De initiatiefnemer mag als eigenaar van het perceel echter zelf de inhoud van het plan vormgeven (samenstelling woonprogramma en prijsstelling). Uiteraard binnen de bandbreedte van het gemeentelijk omgevingsbeleid zoals parkeernormen. Onderdeel van het gemeentelijk beleid is bindend advies door de gemeenteraad voor buitenplanse omgevingsactiviteiten. Dit geldt ook voor de wijze waarop het project in de markt wordt gezet. De private initiatiefnemer is vrij in de wijze waarop het uitgifteproces wordt vormgegeven. De aanbestedingswet is namelijk primair van toepassing op initiatieven van publieke opdrachtgevers zoals de gemeente zelf. In de beantwoording van de technische vragen zal dit onderscheid vaker naar voren komen. De verkoop van de woningen en aan wie is dus iets van de eigenaar/opdrachtgever.
2	FVD	In welke prijsklassen zullen de 6 startersappartementen en 5 levensloopbestendige appartementen worden aangeboden, en zijn deze daarmee	Onderstaand is geknipt/geplakt uit een mail van de architect:

		daadwerkelijk betaalbaar voor de beoogde doelgroepen?	De indicatieve prijsstelling komt daarmee op het volgende neer: 1. BG – 72 m² – €435.000-455.000 2. BG – 78 m² – €450.000-469.500 3. BG – 81 m² – €480.000-499.500 4. BG – 67 m² – €399.000-419.500 5. 1e – 72 m² – €425.000-445.000 6. 1e – 78 m² – €440.000-459.500 7. 1e – 82 m² – €465.000-485.000 8. 1e – 67 m² – €420.000-439.500 9. 2e – 71 m² – €410.000-431.500 10. 2e – 70 m² – €410.000-429.500 11. 2e – 65 m² – €400.000-419.500 12. 2e – 64 m² – €395.000-417.500 13. 2e – 135 m² – €750.000-769.500 14. 2e – 111 m² – €625.000-649.500 Totaal: €6.504.000 €6.789.500 Zie verder het antwoord op vraag 1.
3	FVD	In de stukken wordt de behoefte aan woningen voor starters en senioren duidelijk genoemd. Waarom is binnen het plan daarnaast gekozen voor 3 penthouses?	De bovenste appartementen zijn voorzien van een kap en komen daardoor al snel in een hogere prijsklasse. Op zich voorziet het plan wel in een mix van bouwtypen.
4	SGP	Op de impressie (bijlage 1) als ook in bijlage 4 zien we een perspectief van het gebouw met op de achtergrond het bestaande gebouw 'Aan 't Top'. Graag ontvangen we een gevelaanzicht vanaf het hart van de Topweg (straat wijk 8) waarop beide gebouwen staan getekend.	Dit verzoek is uitgezet bij de architect.
5	SGP	Wat is de goothoogte van het huidige gebouw 'Aan 't Top' en die van de nieuwbouw ten opzichte van het meetniveau (BBL)?	Goothoogte bestaand appartement is circa 8,20 meter. Goothoogte bouwplan is circa 9,60 meter. Beide plannen bestaan uit 3 bouwlagen en een kap.

			Door gewijzigde regelgeving (plafondhoogte, energie, constructie, e.d.) is meer hoogte nodig om hetzelfde te realiseren.
6	SGP	Wat de hoogste nokhoogte van huidige gebouw 'Aan 't Top' en die van de nieuwbouw ten opzichte van het meetniveau (BBL)?	Bouwhoogte bestaand appartement is circa 10,90 meter. Bouwhoogte bouwplan is 14,17 meter. Beide plannen bestaan uit 3 bouwlagen en een kap. Door gewijzigde regelgeving (plafondhoogte, energie, constructie, e.d.) is meer hoogte nodig om hetzelfde te realiseren.
7	GB	In bijlage 4 ETFAL staat "Het gebouw wordt 1,65 meter naar de singel geplaatst, wat een ruimer straatprofiel oplevert en de benauwdheid van de straat wegneemt." Waarom is hier gekozen voor 1,65 meter. Kan het gebouw niet verder richting de singel worden geplaatst? Om zo nog meer ruimte te creëren?	Het gebouw schuift op maar blijft wel binnen het bestemmingsvlak van het Omgevingsplan. Daarnaast vraagt het nog meer opschuiven ook om extra maatregelen aan het talud. Een buffer tussen de singel het gebouw is ook belangrijk, wordt de helling naar het water te stijl dan geeft dat moeilijkheden voor het onderhoud van de groenstrook. Schuiven met het gebouw heeft dus ergens zijn grens en kan niet buiten het perceel komen dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Die grond is in eigendom van de gemeente. Daarvoor zou het dan nodig zijn de kadastrale perceelsgrens te verleggen met bijbehorende transactie. De voorgestelde locatie is gekozen (en reeds aangepast!) naar aanleiding van het participatieproces en de behandeling in de commissie ruimtelijke kwaliteit. Indien het gebouw verder naar de singel wordt geplaatst heeft dat ook impact op de landschappelijke inpassing / het groene talud van de singel dat dan visueel aangetast wordt.
8	FVD	Heeft een positief bindend advies voor dit plan gevolgen voor hoe toekomstige bouwplannen binnen het Beschermd Dorpsgezicht worden beoordeeld, bijvoorbeeld als het gaat om bouwhoogte en bouwmassa?	In alle gevallen moet er bij inbrei-locaties maatwerk worden verricht waarbij wordt beoordeeld hoe in projecten wordt omgegaan met onder andere het Beschermd Dorpsgezicht. We blijven dat dus steeds opnieuw bewaken en afwegen. Zie ook het antwoord op vraag 17. Of er mogelijk precedentwerking ontstaat binnen het gebied waarop het Beschermd Dorpsgezicht van toepassing is zal de tijd uit moeten wijzen. Op dit moment kan het college de vraag niet bevestigend of ontkennend beantwoorden. Het lijkt reëel om te veronderstellen dat verschillende projecten op verschillende locaties elk vragen om hun eigen inpassing in het geheel en in die zin ook steeds weer om een specifieke afweging vragen. Omdat het college daar zelf niet deskundig in is heeft ze die taak belegd bij de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRk) en de omgevingstafel.

			De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het project beoordeeld en Bond Heemschut heeft haar visie gegeven. De gemeenteraad is aan zet om haar bindend advies uit te spreken. Daarbij dient de raad zich in haar advies inderdaad te richten op het punt waarop het plan afwijkt van het omgevingsplan.
9	RBU	Welke concrete alternatieven met een lagere goot- en bouwhoogte zijn onderzocht, en kan het college per alternatief aangeven waarom dat alternatief is afgefallen?	Er is sprake van een privaat initiatief wat voor bindend advies aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Het college is niet de initiatiefnemer van dit project en als zodanig dan ook niet verantwoordelijk voor het genereren van varianten en het onderzoeken daarvan. Vanaf het begin had de initiatiefnemer een plan voor appartementen. Dit was ook plaatselijk algemeen bekend. Dit plan is wel aangepast (620 m ³ minder bouwvolume, een opening in de straatwand, gebouw 1,5 meter opgeschoven richting de singel, flauwere kappen, en van 17 naar 14 appartementen). Hiermee is invulling gegeven aan inbreng vanuit de omgevingstafel, commissie ruimtelijke kwaliteit en het participatieproces met de buurt.
10	RBU	Is onderzocht hoeveel appartementen op deze locatie gerealiseerd kunnen worden wanneer wél wordt aangesloten bij de bestaande maximale bouwhoogte van 9,20 meter, of bijvoorbeeld bij een beperkte afwijking daarvan? Zo nee, waarom niet?	Nee, vanaf het begin is door de initiatiefnemer een plan gepresenteerd van 3 bouwlagen + een kap. Zie verder het antwoord op vraag 1 en vraag 9.
11	RBU	Waarom wordt de forse afwijking van 4,20 naar 9,60 meter goothoogte in het raadsvoorstel slechts als strijdigheid benoemd, maar wordt niet afzonderlijk gemotiveerd waarom juist deze afwijking ruimtelijk noodzakelijk en evenwichtig is?	Op dit punt is er meer onderbouwing gevraagd in de ETFAL. (Bedacht dient te worden dat de BOPA in concept wordt voorgelegd aan de raad) Uiteraard heeft de goothoogte in dit project een relatie met het bouwvolume dat initiatiefnemer nastreeft. Het bouwvolume is uiteraard van invloed op het aantal woningen dat er gerealiseerd kan worden. Daarmee is het van invloed op de mate van doorstroming op de woningmarkt. Tot slot is het bouwvolume tevens van invloed op de business case van de initiatiefnemer.

12	RBU	Waarom nu al een bopa, als het bestemmingsplan 1 januari 2026 is gewijzigd met Irene als uitzondering	De Beheersverordening Kom Urk is het laatst gewijzigd in 2013 en als zodanig opgenomen (2024) in het tijdelijk Omgevingsplan. 1 januari 2026 was er geen wijziging specifiek voor dat gebied.
13	RBU	Op welk door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument is het uitgangspunt gebaseerd dat juist op de Irene-locatie een "landmark" gewenst of noodzakelijk is?	De bedoelde 'landmark' is niet door gemeente vastgesteld maar door de initiatiefnemer na studie van de omgeving zo opgevat. De benoemde architectonische overwegingen en motieven behoren tot het initiatief van een private partij. Het is dan ook niet aan de gemeente om te definiëren onder welke condities van een 'landmark' kan worden gesproken. Wel is het zo dat de commissie ruimtelijke kwaliteit zich een beeld heeft gevormd van architectuur, beeldkwaliteit en stedenbouwkundige inpassing in het proces van aanvraag omgevingsvergunning. Zie ook de Stedenbouwkundige Onderbouwing (Bijlage 7) en recente Renders (bijlage 8) die inmiddels zijn binnengekomen. Het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit is van invloed geweest op het gevelbeeld (compositie en materialisatie). Het is aan de gemeenteraad zich een eigenstandig oordeel te vormen.
14	RBU	Is "deze plek verdient een landmark" een vooraf door de gemeente vastgesteld stedenbouwkundig uitgangspunt, of is dit uitgangspunt tijdens de ontwikkeling van dit specifieke bouwplan door de initiatiefnemer en zijn architecten geïntroduceerd?	Zoals uit de stukken is op te maken is dit uitgangspunt ontwikkeld door de architect van initiatiefnemer. De beoordeling daarvan heeft de gemeente belegd bij de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie ruimtelijke kwaliteit en de omgevingstafel hebben positief geadviseerd. Zie verder het antwoord op vraag 13.
15	RBU	Als de gewenste hoogte vooral wordt gemotiveerd vanuit de functie als landmark: welke objectieve criteria hanteert de gemeente dan voor de noodzakelijke hoogte van zo'n landmark? Waarom is bijvoorbeeld 11 of 12	De gewenste hoogte wordt onderbouwd in de ETFAL en is nodig voor een gebouw van 3 bouwlagen + kap. Zie verder het antwoord op vraag 11, 13 en 14.
16	RBU	Als de bestaande maximale goot- en bouwhoogten mede zijn vastgelegd ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht, hoe kan het college dan motiveren dat een	Voor de afwijkende goot- en bouwhoogte is advies ingewonnen aan de Omgevingstafel en de CRk. In de ETFAL wordt dit onderbouwd.

		meer dan verdubbeling van de toegestane goothoogte dezelfde beschermde waarden niet onevenredig aantast?	
17	RBU	Kan het college concreet aangeven welke cultuurhistorische waarden door de extra bouwhoogte worden versterkt en welke waarden daardoor juist worden aangetast, en waar die belangenafweging in de ETFAL is terug te vinden?	De ETFAL onderbouwing is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer meent een balans te hebben gevonden tussen zijn privaat belang en publiek belang: het belang van woningbouw en de mate waarin cultuurhistorische waarden en de omgeving worden beïnvloed. De vraag om de waarden van het Beschermd Dorpsgezicht meer te onderbouwen is ambtelijk uitgezet richting initiatiefnemer. Bijlage 4, pagina 19 van 34 gaat hier al; wel op in maar dit is nog onvoldoende onderbouwd. Het college baseert zich in het raadsvoorstel dat ze voor de gemeenteraad heeft voorbereid op het positief advies van de omgevingstafel en de commissie ruimtelijke kwaliteit.
18	RBU	Waarom is het alternatief van Heemschut uiteindelijk afgewezen? Is dat alternatief door een onafhankelijke stedenbouwkundige beoordeeld, of uitsluitend door het ontwerpteam van de initiatiefnemer?	Het alternatief is niet aan de gemeente gepresenteerd. Wel is er een verslag van het gesprek/overleg tussen Heemschut en de initiatiefnemer ingediend (bijlage 5). Daarin legt de architect van initiatiefnemer uit hoe omgegaan wordt met de visie van bond Heemschut (pagina 3 van 19). In het raadsvoorstel wordt benoemd dat de omgevingstafel en commissie ruimtelijke kwaliteit positief adviseren. Het oordeel van de laatstgenoemde gremia kan inderdaad worden gezien als een onafhankelijk oordeel over stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit van het voorliggende plan. Zie eveneens de beantwoording van de voorgaande vragen.
19	RBU	Kan het college de raad de objectieve stedenbouwkundige vergelijking geven tussen het huidige plan en het door Heemschut aangedragen kleinschaliger alternatief, inclusief bouwhoogte, bouwvolume, woningenaantal, effect op het beschermd dorpsgezicht en effect op omwonenden?	Het betreft een particulier initiatief. De taak van gemeente is het beoordelen van de BOPA/ETFAL. Het is de raad die een eigenstandig oordeel dient te vormen over de punten waarop dit plan afwijkt van de planregels. Dát is de kern van een BOPA procedure. Zie ook het antwoord op vraag 18 waar ingegaan wordt op de inbreng van bond Heemschut, de rol van de architect, en de functie van omgevingstafel en commissie ruimtelijke kwaliteit.

20	RBU	Waarom weegt het creëren van een stedenbouwkundig accent op deze locatie zwaarder dan het aansluiten bij de bestaande schaal en het beperken van de gevolgen voor direct omwonenden? Waar is die belangenafweging expliciet vastgelegd?	Er is een afweging geweest of deze massa op deze locatie mogelijk is. Er is geen afweging geweest tussen verschillende varianten.
21	RBU	Welke concrete wensen van direct omwonenden ten aanzien van de bouwhoogte zijn overgenomen, welke zijn niet overgenomen en wat is per niet-overgenomen wens de inhoudelijke reden daarvoor?	Van de bewoners zijn geen wensen overgenomen, wel is er rekening gehouden met hun belangen, zoals minder massa, parkeren op eigen terrein, een opening in de straatwand, het breder maken van de straat zelf. Ook is er een zonstudio gemaakt.
22	RBU	Heeft de klankbordgroep daadwerkelijk kunnen meepraten over het fundamentele uitgangspunt — de hoogte en massa van het gebouw — of uitsluitend over aanpassingen binnen een reeds gekozen hoofdopzet?	Onderstaand is te lezen op blz. 10 van bijlage 3; De klankbordgroep beschouwt het participatietraject als een proces waarin de betrokkenheid van omwonenden na de informatieavond aantoonbaar is verdiept. Individuele zorgen zijn structureel opgehaald via gesprekken en schriftelijke inbreng, en de klankbordgroep heeft gefunctioneerd als een inhoudelijk platform waarin belangen zijn besproken en gewogen. De groep herkent dat het ontwerp gedurende het traject is aangepast naar aanleiding van hun inbreng, met name op de thema's verkeer, parkeren, privacy en ruimtelijke inpassing. Tegelijkertijd blijft de schaal en impact van het gebouw voor een deel van de omwonenden een punt van zorg. De klankbordgroep benadrukt dat verdere besluitvorming zorgvuldig en verdedigbaar is, mits de in de planstukken vastgelegde randvoorwaarden daadwerkelijk worden geborgd en uitgevoerd. Daarbij wordt onderstreept dat het project niet los kan worden gezien van bredere vraagstukken in het Oude Dorp, met name rondom verkeer en parkeren.
23	RBU	Op welk moment in het participatieproces stond het uitgangspunt van een appartementengebouw van deze schaal en hoogte feitelijk vast, en welke daadwerkelijke mogelijkheid hadden omwonenden daarna nog om dat uitgangspunt te beïnvloeden?	Participatie is een proces wat de initiatiefnemer faciliteert. Na meerdere aanpassingen op verzoek van de CRk/Omgevingstafel heeft het plan in het najaar/begin zomer 2026 vastere vorm gekregen.

24	RB	Hoe verhoudt de conclusie in de BOPA dat sprake is geweest van een zorgvuldig participatieproces zich tot de schriftelijke verklaring van deelnemers aan de klankbordgroep dat zij na één gesprek niets meer hadden vernomen en dat ondertussen extern werd gecommuniceerd alsof het plan al vrijwel vaststond?	Bijlage 3 geeft een weergave van het participatieproces. Aan het begin van het proces is gecommuniceerd dat het participeren bestaat uit adviseren, raadplegen en informeren. Dit heeft allemaal zorgvuldig plaatsgevonden. Met het logboek (bijlage 3) geeft initiatiefnemer inzicht in het participatieproces. Het college stelt vast dat het participatiebeleid is gevolgd. Of de uitkomst van het participatieproces aansluit bij de wensen van alle participanten is geen voorwaarde voor het consulteren van de raad middels de BOPA procedure. Het is aan de gemeenteraad om tot een bindend advies te komen. In het geval er sprake zal zijn van een negatief bindend advies dan dient de raad dat te onderbouwen ten aanzien van die aspecten waarin het plan afwijkt van de ruimtelijke plannen.
25	RB	Welke onderdelen van het ontwerp stonden op dat moment nog daadwerkelijk open voor wijziging? Kan het college die onderdelen concreet benoemen?	Zie de beantwoording van vraag 23 en 24.
26	RB	Hoe heeft het college vastgesteld dat de participatie voldoende betekenisvol is geweest? Is daarbij uitsluitend gekeken naar het aantal contactmomenten, of ook naar de feitelijke invloed die bewoners op de hoofdkeuzes — met name bouwhoogte en bouwmassa — hebben gehad?	Zie de beantwoording van vraag 22 t/m 24, aanvullend; participatie is een uitgangspunt in de Omgevingswet. Ook de gemeente schrijft participatie voor in geval er sprake is van een BOPA. De gevolgde participatie voldoet aan de inspraak- en de participatieverordening van de gemeente Urk.
27	RB	Dat het plan lager of kleiner is geworden dan een eerdere versie bewijst nog niet dat de resterende bouwhoogte ruimtelijk noodzakelijk is. Kan het college daarom aangeven op basis van welke objectieve ruimtelijke criteria is vastgesteld dat 14,07 meter uiteindelijk de passende hoogte is?	De goot- en de bouwhoogte van het bouwplan wordt gemotiveerd in de ETFAL. Zie ook het antwoord op de vragen 11, 13 en 15.
28	RB	Is tijdens het participatieproces een variant aan de omwonenden voorgelegd waarin het aantal appartementen verder werd verminderd om	Zie eerdere beantwoording.

		daarmee ook de bouwhoogte substantieel te verlagen? Zo nee, waarom is die variant niet onderzocht?	
29	RBU	Kan het college uitleggen waarom de argumenten dat er woningbehoefte is en dat deze locatie geschikt is voor woningbouw tevens rechtvaardigen dat moet worden afgeweken van de geldende maximale goothoogte van 4,20 meter naar 9,60 meter en van de bouwhoogte van 9,20 meter naar circa 14,07 meter? Welke afzonderlijke ruimtelijke noodzaak bestaat voor juist die extra hoogte?	Het college begrijpt de vraag. Deze appelleert direct aan de reden en functie van een BOPA procedure. De initiatiefnemer meent een balans te hebben gevonden tussen zijn privaat belang en publiek belang: het belang van woningbouw en de mate waarin cultuurhistorische waarden en de omgeving worden beïnvloed. De gemeenteraad is het orgaan dat de algehele ruimtelijke belangenafweging dient te beoordelen. De door initiatiefnemer beschikbaar gestelde informatiebasis staat de raad ter beschikking om tot een oordeel te komen. Woningbehoefte voor appartementen op de locatie van het Irene is groot in die zin dat er veel interesse is voor een appartement. Het bouwvolume/bouwplan wordt gemotiveerd in de onderbouwing.
30	RBU	Kan het college aangeven of bij dit dossier is getoetst aan de gemeentelijke integriteitsregels en of politieke, zakelijke of persoonlijke relaties tussen initiatiefnemer, ambtelijke organisatie en bestuur een rol hebben gespeeld bij de behandeling? Indien dergelijke relaties bestaan, hoe is dan voorkomen dat deze de inhoudelijke beoordeling of besluitvorming hebben beïnvloed?	Alle besluiten dienen integer, transparant, en binnen de vastgestelde kaders te worden genomen. Er is geen reden om te betwijfelen dat hiervan bewust is afgeweken. Voor deskundigheid ten aanzien van stedenbouwkundige inpassing, beeldkwaliteit, en de planregels voorziet het college de raad van het advies van de omgevingstafel en commissie ruimtelijke kwaliteit. De raad heeft eerder besloten dat het in dit soort projecten niet aan het college is om een eigenstandige afweging te maken maar wil juist zelf bevoegd blijven om te komen tot een positief dan wel negatief bindend advies. Elke initiatiefnemer heeft recht op een zorgvuldige behandeling van zijn of haar initiatief. Het debat in de raad kan er op gericht zijn de algehele ruimtelijke belangenafweging en de juiste inzet van het beleid scherp te stellen. Het college heeft in het raadsvoorstel een positief advies geformuleerd op basis van argumenten, maar de raad heeft in dezen het laatste woord. Woningbouw is van groot belang voor onze gemeenschap. Het college is van mening dat private initiatieven op dit gebied dan ook zorgvuldig door de gemeenteraad behandeld dienen te worden. Daarnaast dient gewicht te worden toegekend aan het oordeel van de onafhankelijke toets door omgevingstafel en commissie ruimtelijke kwaliteit welke daartoe middels raadsbesluiten door de

			raad zelf zijn ingericht. Juist om een goede balans tussen het algemeen belang en het particulier belang te borgen.
31	RBU	Hoe kan de raad objectief vaststellen dat de initiatiefnemer in dit dossier niet meer invloed op de planvorming heeft gehad dan de direct omwonenden, en welke stukken kan het college overleggen waaruit blijkt hoe de belangen van initiatiefnemer en omwonenden afzonderlijk zijn gewogen?	Het college heeft besloten <i>"De aanvraag omgevingsvergunning voor 14 appartementen, op de locatie van het voormalig 'zalencentrum Irene' voor te leggen aan de gemeenteraad voor bindend adviesrecht."</i> Daarin stond het college niet meer informatie ter beschikking dan de stukken die aan de raad eveneens beschikbaar zijn gesteld. Door de initiatiefnemer is geluisterd naar alle partijen hetgeen geleid heeft tot meerdere aanpassingen van het bouwplan. Het participatieproces en de ETFAL maken onderdeel uit van de stukken. Bij de beoordeling hiervan wordt er objectief getoetst aan de aspecten die hierin worden genoemd, er is geen afzonderlijke afweging ten aanzien van de bewoners of de initiatiefnemers. Bijvoorbeeld: het parkeren moet voldoen aan ons beleid.
32	FVD	Hoeveel parkeerplaatsen komen er precies bij het nieuw te bouwen appartementen complex op de plek van het Irene in Wijk 8.	20 stuks conform ons parkeerbeleid
33	HVU	Bouwhoogte in relatie tot de omgeving Het naastgelegen pand telt eveneens 3 lagen. De toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt 4,20 m / 9,20 m, terwijl dit plan uitgaat van 9,60 m / 14,07 m. Dat is een fors verschil. Kan het college concreet aangeven hoe deze hoogte zich verhoudt tot het naastgelegen 3-laagse pand, en hoeveel bouwlagen het nieuwe gebouw feitelijk telt ten opzichte van de burens?	Zie antwoord 5 en 6. Het aantal bouwlagen bovengronds is gelijk, 3 bouwlagen + een kap.
34	HVU	Onderbouwing van de afwijking (ETFAL) Een afwijking van deze omvang vraagt om een duidelijke motivering. Kan het college een samenvatting geven van wat in de ETFAL is opgenomen over waarom deze overschrijding van goot- en bouwhoogte, ondanks de omvang	De ETFAL bestaat uit een vast aantal aspecten waaraan getoetst wordt. Afhankelijk van het bouwplan verschillen de aspecten onderling van belang. Soms is de bouwhoogte een zwaartepunt een ander keer het parkeren. M.b.t. de locatie van het Irene is in de ETFAL extra onderbouwing gevraagd m.b.t. het Beschermd Dorpsgezicht en de stedenbouwkundige onderbouwing.

		ervan, toch ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht binnen ons Beschermd Dorpsgezicht?	
35	HVU	Status advies Heemschut Uit de participatie blijkt dat Erfgoedvereniging Heemschut aanvankelijk pleitte voor een andere opzet, namelijk rij- of hofwoningen, terwijl de architecten uiteindelijk voor het huidige "strip"-ontwerp hebben gekozen. Hart voor Urk hoort dit graag scherp: is dit verschil van inzicht inmiddels definitief opgelost, en staat Heemschut achter het ontwerp zoals dat nu ter besluitvorming voorligt?	Uit het verslag blijkt dat er een goed overleg is geweest tussen deze partijen. Heemschut ziet liever een andere invulling op deze locatie. Of ze zich uiteindelijk gaan verzetten (juridisch) tegen de bouwplannen is niet duidelijk.
36	CU	Heeft het college onafhankelijk vastgesteld dat de conclusies op pagina 10 daadwerkelijk door de klankbordgroep worden gedragen?	Er is geen reden om hieraan te twijfelen. Overigens is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de conclusies die worden verbonden aan de uitkomsten van het participatieproces. Het college is daarbij niet ongevoelig voor de wijze waarop participatie wordt vormgegeven en wat uiteindelijk de betekenis daarvan is voor participanten. In dit concrete project stelt het college vast dat het participatiebeleid is gevolgd. Het college stelt tevens vast dat in het ontwerpproces is gereageerd op inbreng van de buurt, adviezen vanuit de omgevingstafel en commissie ruimtelijke kwaliteit (CRk). Zie ook de beantwoording van de vragen 9, 21, en 22.
37	CU	Hoe verklaart het college de tegenstrijdige cijfers over de verkeersbewegingen?	De ETFAL gaat in op de verkeersbewegingen ten opzichte van de oude en de nieuwe situatie. Op werkdagen zal de verkeersdruk toenemen en in het weekend zal het minder druk zijn (feesten en partijen bij het Irene zorgden met name voor piekintensiteiten in het weekend). Al met al kunnen de bestaande straten (ontsluiting van het gebied) de situatie goed aan.
38	CU	Wat is de definitieve parkeerbalans, rekening houdend met de bestaande parkeerdruk en de ontwikkelingen rond het Rode Kruisgebouw?	Zie de ETFAL onderbouwing.

39	CU	Welke bewonerssuggesties zijn precies overgenomen, gedeeltelijk overgenomen of afgewezen, en waarom?	Alle door de gemeente/initiatiefnemer aangedragen wijzigingen worden ook door de direct omwonenden omarmd. Daarnaast blijft er in de buurt een mate van zorg bestaan ten aanzien van de goot- en bouwhoogte.
40	CU	Hoe worden het lagere bouwvolume, het maximum van 14 appartementen, de parkeeroplossing en de privacymaatregelen juridisch geborgd?	In de omgevingsvergunning, aangevuld met een 'nadeelcompensatie-overeenkomst' worden alle zaken geborgd. Borging van een correcte verwerking daarvan, verdere toetsing, toezicht en handhaving vindt plaats door middel van de reguliere werkprocessen bij de gemeente (Bouw- en woningtoezicht / VTH).
41	CDA	Is het gebruikelijk dat de gemeenteraad advies uitbrengt over een concept-ETFAL (zonder bijlagen)? Ik kan me voorstellen dat er van concept->definitief nog zaken inhoudelijk kunnen wijzigen.	Dit is inderdaad een spanningsveld. Wel is dit plan via intake/vooroverleg tot stand gekomen. Een formele aanvraag is voldoende om de Raad te vragen voor een bindend advies
42	CDA	Kan het verslag van de omgevingstafel met het onderbouwde advies worden gedeeld? Graag zien we welke ontwerpaanpassingen uit dit advies voortkomen en welke uit de participatie.	De verschillende verslagen kunnen gedeeld worden. De initiatiefnemer heeft naar alle partijen geluisterd wat geleid heeft tot diverse planaanpassingen die alle partijen beogen. Het bouwvolume is bijvoorbeeld afgenomen met 620 m ³ . Voor de een is dit veel, voor de ander niet genoeg. De wensen zijn niet per definitie aan 1 partij te schrijven. Duidelijk is wel dat door de aanpassingen het plan beter is geworden.
43	CDA	Waarom zijn voor het berekenen van de parkeernormen alle veertien nieuw te realiseren woningen aangemerkt als 'koop etage midden' en niet per woningcategorie? Nu zijn de penthouses ook gecategoriseerd als 'koop etage midden' terwijl ons dat juist 'koop etage duur' lijkt.	Het parkeren is berekend n.a.v. het recent vastgesteld parkeerbeleid.