Beeldkwaliteit plan

Zeeheldenwijk

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

gemeente URK

Inhoudsopgave

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021

Voorblad
Inhoudsopgave

Inleiding en doel 3
Overzicht Beeldkwaliteitseisen 5
Bebouwingsaccenten 6
Gevelopbouw en geleding 8
Woning- en dakoriëntatie 10
Architectuur en materialisatie 12
Dakvormen 14
Energieprestatie 16
Zonne-energie 18
Klimaatbestendigheid 20
Groene tuinen en daken 22
Erfafscheidingen 24

Bronvermelding en colofon

Gemeente URK

Inleiding en doel

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021

Het plan in een notendop

De gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk (voorheen bekend als Schokkerhoek) is gelegen aan de zuidoostzijde van Urk. Hierbij wordt voor eerst in de geschiedenis van Urk aan de zuidzijde van de Urkervaart op grotere schaal een woon- en voorzieningen gebied ontwikkeld en gerealiseerd. Door middel van een brugverbinding is het gebied fysiek gekoppeld aan het bestaande woon- en voorzieningengebied, dat gelegen is aan de noordzijde van het plangebied. De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk voorziet de komende jaren in de woningbouw vraag- en behoefte voor Urk en haar inwoners. Op deze locatie kunnen niet alleen woningen worden gerealiseerd, maar zal ook ruimte geboden worden voor de realisatie van een onlosmakelijk wijkcentrumgebied met voorzieningen ten behoeve van het basis- en bewegingsonderwijs, maatschappelijke voorzieningen (onder andere ten behoeve van de zorg en een kerk), detailhandel en een gemengde zone voor met name de lichte bedrijvigheid.

Fasegerichte ontwikkeling

De woonbebouwing binnen de Zeeheldenwijk wordt gerealiseerd in diverse fasen, die ondergebracht zijn in 'Deelgebieden' (eveneens afgekort met DG). De eerste fase die bouwrijp wordt gemaakt en in ontwikkeling wordt gebracht is DG-1A 'Het Nieuwe Dorp'. Het Nieuwe Dorp is opgedeeld in een 6-tal Velden. Dit Beeldkwaliteit plan heeft betrekking op **Veld 6**.

Het Nieuwe Dorp

Het Nieuwe Dorp is centraal gelegen binnen de Zeeheldenwijk. Deze buurt vormt de verbinding tussen de omliggende buurten (het Eiland, de Akkers, het Groencluster en de Terpen) en het Centrumcluster. De beeldkwaliteit stijl voor dit deelgebied is: **compact en dorps**. Hierbij wordt diversiteit en kleinschaligheid verwacht binnen de planuitvoering binnen de kaders van de hedendaagse woonwensen. Het dorpse milieu heeft zijn vertaling gekregen in de kenmerkende compacte organische stedenbouwkundige structuur, waarbij diverse groene 'hofjes' gecreëerd worden.

Beeldkwaliteit plannen

Voor de uitwerking van de bouwplannen is het 'Algemene Beeldkwaliteit plan Zeeheldenwijk' en dit voorliggende 'Beeldkwaliteit plan Deelgebied 1A - **Veld 6**' van toepassing (hierna eveneens BKP('s)). De BKP's maken onlosmakelijk onderdeel uit van het gemeentelijke Welstandsbeleid en fungeert als aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Urk. De regels uit de voorliggende BKP's gelden als eis bij de plantoetsing op kavelniveau, tenzij uitdrukkelijk vermeld is dat het betreffende onderdeel als inspiratie is opgenomen.

Uitgangspunten

De verschillende partijen maken één plan, waarbij de functies elkaar versterken. De BKP's zijn erop gericht dat er een samenhang is tussen de verschillende bouwplannen en gebieden. Deze samenhang kan op verschillende manieren bewerkstelligd worden, zonder dat de wijk eentonig van aard wordt. Dit vereist enige afstemming, ook op onderdelen die niet als eis staan vermeld in dit plan.

Stedenbouwkundige supervisie

Om dit alles in goede banen te leiden is stedenbouwkundige supervisie benodigd. Deze stedenbouwkundige supervisie wordt uitgevoerd door de 'Bouwplan Toetsingscommissie - Zeeheldenwijk' (hierna eveneens BT-ZHW). De aanvrager dient voorafgaand aan een formele aanvraag Omgevingsvergunning voor de realisatie van een (collectief)particulier- of sociale woning (sociale huur- of huurkoop) of binnen het kader van de aanbesteding/selectie procedure ten aanzien van de projectmatige woningbouw een 'Voorlopig Ontwerp' (VO) en in een latere fase een 'Definitief Ontwerp' (DO) in. Voor zowel het VO als het DO wordt een toets op het aspect 'beeldkwaliteit' uitgevoerd.

Gemeente URK

Een VO voldoet aan de onderstaande technische eisen:

- Situatie tekening van het Veld, waarin de woning is gelegen (dwg.- en pdf. formaat. Het pdf. formaat is uitgewerkt op schaal 1:500 en voorzien van maatvoering).
- Situatie tekening van de kavel (dwg.- en pdf. formaat. Het pdf. formaat is uitgewerkt op schaal 1:1000 en voorzien van maatvoering)
- Plattegronden (dwg.- en pdf. formaat. Het pdf. formaat is uitgewerkt op schaal 1:100 en voorzien van maatvoering)
- Gevelaanzichten (dwg.- en pdf. formaat. Het pdf. formaat is uitgewerkt op schaal 1:100 en voorzien van maatvoering)
- Onderbouwing hoe het beoogde bouwplan past binnen het straatbeeld. Het gaat hierbij om massa, uitstraling en identiteit.
- Eventuele ondersteunende 3D impressies
- Indien noodzakelijk kan de gemeente vragen om aanvullende gegevens

Een DO voldoet aan de vereisten, die gelden voor de indiening van een formele Omgevingsvergunning.

Leidraad en toetsingskader

De BKP's zijn het toetsingskader ten aanzien van het aspect 'beeldkwaliteit' als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. In het plan wordt daarom een basiskwaliteit benoemd waaraan wordt getoetst. Daarbij wordt niet alleen de individuele kwaliteiten van het architectonisch ontwerp getoetst, maar ook de gewenste eenheid tussen de verschillende planonderdelen binnen het plangebied wordt nadrukkelijk betrokken.

Bouwplantoetsing: Projectmatige woningbouw

In het kader van de aanbesteding/selectie procedure dienen partijen onder andere een VO in te dienen. De aanbesteding/selectie procedure wordt uitgezet en begeleid door de 'Selectiecommissie-Zeeheldenwijk' (hierna eveneens S-ZHW). Binnen het kader van de aanbesteding/selectie procedure worden de beeldkwaliteitsaspecten van het VO als 'voorlopige toets' uitgevoerd door de BT-ZHW. Na het selecteren van de partij(en) vervolgt het proces om te komen tot een DO. Vanaf dit moment wordt de volledige toetsing en begeleiding van de bouwplannen uitgevoerd door de BT-ZHW. Het DO wordt voorgelegd aan de 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit'. De 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit' beoordeeld het initiatief aan de hand van de BKP's, waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Deze commissie geeft daarbij een formeel 'welstand' advies af. Dit advies wordt door de BT-ZHW betrokken bij de 'definitieve toets' van het bouwplan.

Bouwplantoetsing: (Collectief) particuliere woningbouw en Sociale woningbouw (sociale huur- en huurkoop)

De totale bouwplantoetsing en begeleiding van de (collectief)particuliere- en sociale woningbouw (sociale huur- en huurkoop) wordt uitgevoerd door de BT-ZHW. Deze commissie neemt eveneens de 'voorlopige toets' ten aanzien van het aspect beeldkwaliteit voor haar rekening. Binnen de integrale toetsing van het bouwplan zal gekeken worden naar aspecten zoals, passenheid binnen het planologische kader, effecten op de openbare ruimte, duurzaamheid, parkeren, financiële uitgangspunten, programma en dergelijke. Bij een positieve uitkomst van de 'voorlopige toets' wordt het bouwplan voorgelegd aan de 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit'. De 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit' beoordeeld het initiatief aan de hand van de BKP's. Deze commissie geeft daarbij een formeel advies af. Dit advies wordt door de BT-ZHW betrokken bij de 'definitieve toets' van het bouwplan.

Hardheidsclausule

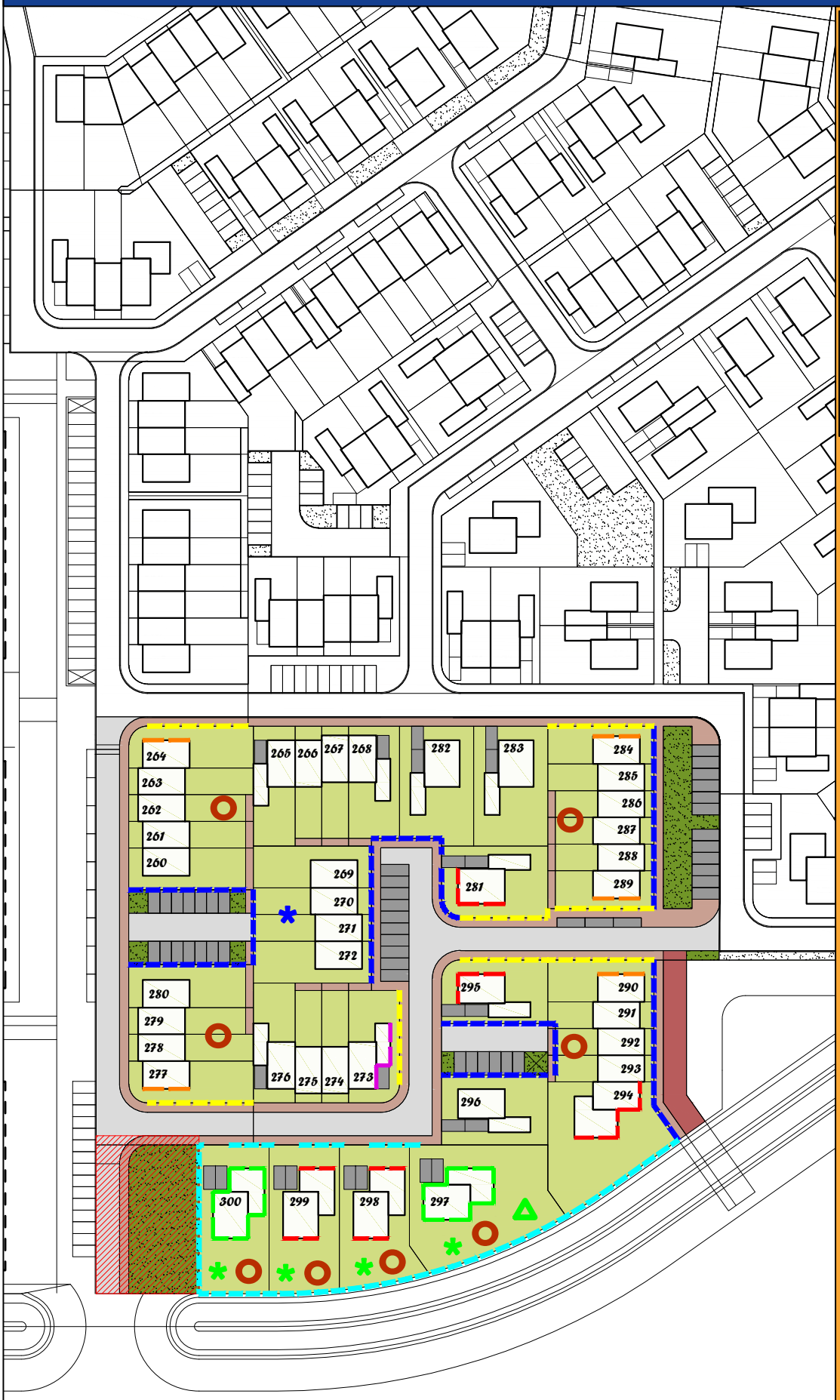
In de diverse BKP's staan uitgangspunten die gericht zijn op het realiseren van kwaliteit en samenhang in de bebouwing en onbebouwde ruimte, met de nadruk op de onderdelen die vanaf het openbaar gebied zichtbaar zijn. Wanneer een ontwerp voor een gebouw niet aan de in dit document genoemde eisen voldoet maar op een andere wijze de gewenste beeldkwaliteit en samenhang bewerkstelligt, dan kan bij de beoordeling van de welstand van de regels afgeweken worden. De afwijking dient door het college van Burgemeester en Wethouders geaccordeerd te worden op basis van een voorstel van het BT-ZHW.

Overzicht Beeldkwaliteitseisen

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021



Legenda

- Groene erfafscheiding
- Hoogwaardige erfscheiding
- Lage erfscheiding
- Tweezijdige oriëntatie hoofdgebouw
- Verbijzondering zijgevel
- Aandacht hoekoplossing
- Alzijdige oriëntatie
- Laagte accent
- Bijzondere bouwkavels
- Extra afgestemd kleurgebruik en stijl
- Dakoriëntatie vrij
- Nog in ontwerp

Toelichting

Voor Veld 6 is een totaaloverzicht gemaakt met hierin de positionering van de algemene beeldkwaliteitseisen op kavelniveau. In dit Beelkwaliteit plan wordt per onderdeel de uitwerkingsmogelijkheden, eisen en aanbevelingen weergegeven.

Gemeente Urk

Bebouwingsaccenten

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021

Accentplekken

De accentplekken dienen benadrukt te worden door middel van een speelse gevelcompositie. Dit kan gedaan worden middel van een gewijzigde dakvorm, verspringingen, gevelopeningen, hoogteverschil, erkers of wijzigingen in kleur, materiaal en textuur. Het doel is om hoekoplossingen oftewel accentwerkingen op architectonisch niveau in balans te brengen met het grotere geheel. Voor een aantal woningen is daarom een bebouwingsaccent geëist, die als verbijzondering in het bebouwingsbeeld gaat fungeren. De verplichte locaties, waar een accent vereist wordt zijn opgenomen in het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen'. Het gaat hierbij concreet om de verbijzonderingen in de zijgevels en de hoekoplossingen waarbij extra aandacht benodigd is. Voor de overige zijgevels wordt een normaal kwaliteitsniveau geëist.

Verbijzondering zijgevel

Verbijzonderingen in de zijgevel wordt gevormd door een speelse gevelcompositie, door middel van textuur verschil of bijvoorbeeld door middel van een hoekkozijn - of erker. Daarbij kan een gewijzigde dakvorm of dakkapellen bijdragen aan een verbijzondering van een zijgevel. Een gesloten gevel is op de aangewezen locaties niet toegestaan

Aandacht hoekoplossing

Ter hoogte van de kavels waarbij de hoekoplossing extra aandacht behoeft is de eis opgenomen om een verbijzondering in de zijgevel van het hoofdgebouw (zoals bijvoorbeeld de toepassing van een risaliet) of een opbouw van het bijbehorende bouwwerk op te nemen. Een gesloten gevel is hier niet toegestaan. De mogelijkheid is aanwezig om daarnaast een extra accent te introduceren door bijvoorbeeld het bijbehorend bouwwerk in een afwijkend natuurlijke materiaalsoort uit te voeren (bijvoorbeeld hout (of materiaal met een hout structuur) of een gestucte stenen muur). Eveneens kan er een architectonische combinatie gemaakt worden met de verplichte hoogwaardig erfafscheidingen.

'Laagte' accenten

De laagte accenten dienen te werken als onderbreking van de bouwmassa. De woningen waar een verplichte laagte accent van toepassing is, zijn per woningbouwblok aangeduid op het 'Stedenbouwkundig plan - Themakaart - Beeldkwaliteitsaspecten'. Eveneens wordt verwezen naar het 'Stedenbouwkundig plan - Themakaart - Maatvoering'.

Gemeente URK

Bebouwingsaccenten

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021



Verbijzondering zijgevel d.m.v. toepassing van een voorgevelcompositie



Verbijzondering zijgevel d.m.v. toepassing hoekerker en een open gevelcompositie in hoofdgebouw



Extra accent door materiaalverschil tussen hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk



Verbijzondering zijgevel d.m.v. textuurverschil en toepassing van een gevelschrijf



Aandacht voor hoekoplossing door de toepassing van een opbouw op het bijbehorend bouwwerk en open gevelcompositie

Gevelopbouw en geleding

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021

Gevelopbouw

Elke woning of woonblok mag onderscheidend zijn van de buurwoning. Een bepaalde mate van differentiatie wordt echter wel geëist. Om aan te sluiten bij de dorpse maat en schaal mogen er maximaal 2 woningen hetzelfde gevelbeeld vertonen. Het onderscheid met de aangrenzende woningen dient op minimaal 1 van de onderstaande aspecten zichtbaar anders te zijn:

- Een sprong of verlaging in de goot/noklijn
- Verschil van kleur, materiaal en textuur binnen de gevelcompositie
- Voor rijwoningen een haakse kapvorm, op blokniveau ondergeschikt aan de langskap

Gevellijn

Naast de verschijningsvorm van het gevelbeeld mogen er ook niet meer dan 2 aaneensluitende woningen in één gevellijn staan. Een gevelsprong is hierbij minimaal 0,5 meter. Vanaf 5 aaneensluitende woningen mogen maximaal 3 woningen in dezelfde gevellijn staan. Ook hier is de gevelsprong minimaal 0,5 meter. Een gevelsprong kan bijvoorbeeld ook gemaakt worden door bijvoorbeeld een uitbouw aan de voorzijde, die over de volledige breedte van de woning doorloopt. Ook het dak dient hierbij door te lopen over de aanbouw.

Gevelgeleding

De gevelgeleding is vierkant. Deze vierkante vorm dient terug te komen binnen bijvoorbeeld de compositie van de ramen, het glasoppervlakte of gevelcompositie. Daarnaast is de mogelijkheid aanwezig om door middel van raamlijsten de vierkante gevelgeleding te accentueren.

Gemeente URK

Gevelopbouw en geleding

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021



Vierkante gevelgeleding met toepassing van divers gevelmateriaal (stuc, hout en metselwerk)



Vierkante gevelgeleding met toepassing van verschillend gevelmateriaal (stuc, hout en metselwerk)



Vierkante gevelgeleding met toepassing van een verlaagde goot en divers materiaalgebruik



Verspringen van de rooilijn en verlaging van gootlijn



Vierkante gevelgeleding met toepassing van verschillende gevelcomposities



Vierkante gevelgeleding met toepassing van een verlaagde goot



Vierkante gevelgeleding met toepassing van sprong in voorgevel rooilijn en verlaagde goot



Accentuering van een vierkante gevelgeleding

Woning en dakoriëntatie

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021

Woning oriëntatie

Alle woningen worden naar de openbare weg of het openbare water- en/of groengebied georiënteerd.

Tweezijdige oriëntatie

Voor een aantal locaties is een tweezijdige woning oriëntatie vereist. De betreffende locaties zijn terug te vinden op het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen'. De woningen zijn gelegen aan het water. Hierdoor hebben de woningen als het ware twee voorgevels. In het ontwerp van de woningen dient een duidelijke voorgevel compositie waarneembaar te zijn voor de twee gevels.

Alzijdige oriëntatie

De alzijdige georiënteerde woningen zijn woningen waarbij meerdere gevels vanaf de openbare ruimte waarneembaar zijn. Hierdoor hebben de woningen als het ware meerdere voorgevels. In het ontwerp van de woningen dient een duidelijke voorgevel compositie waarneembaar te zijn voor meerdere gevels. De betreffende locaties zijn terug te vinden op het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen'. De dakoriëntatie van de woning op kavel 300 is haaks op de weg georiënteerd. De dakorientatie van de woning op kavel 297 is vrij.

Dakoriëntatie

Voor de vrijstaande woning is een dakoriëntatie die haaks op de weg is toegepast verplicht. Voor twee-onder-één-kap woningen is de oriëntatie van het dak vrij. Voor de rijwoningen is een dakoriëntatie verplicht, die hoofdzakelijke in de lengterichting van de openbare weg is toegepast (langs kappen). Daarbij zijn allerlei accenten mogelijk, die bijdragen aan de individualiteit van de woningen (of woonblokken). Voorbeelden hiervan zijn:

- Afwijkingen in de kap vorm
- Woningverdraaiing
- Nok- en goothoogte sprongen
- Toepassing van een door de kap stekende 'schijf' als scheidingsmuur

Een uitzondering hierop zijn de woningen met de aanduiding ‘dakoriëntatie vrij’, zoals deze op het ‘Stedenbouwkundigplan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen’ zijn opgenomen.

Woning en dakoriëntatie

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021



Vrijstaande woning met haakse dakoriëntatie (boogdak)



Vrijstaande woning met tweezijdige dakoriëntatie (boogdak)



Twee-onder-een-kap met een langskap (mansardedak)



Twee-onder-een-kap woning met een haakse dakoriëntatie (tweeling woningen met zadeldak)



Rijwoningen met een langskap (zadeldaken) en ondergeschikte gevel opbouwen



Rijwoningen met een langskap (wolfsdak)

gemeente URK

Beeldkwaliteit- en architectuurstijl

De beeldkwaliteit stijl voor dit deelgebied is 'compact en dorps'. De architectuur dient dan ook aan te sluiten bij deze stijl. Een 'dorp' wordt gekenmerkt door diversiteit. Er kan gekozen worden voor traditionele dorpse bouwstijlen, maar er kan ook gekozen worden om de traditionele stijl te moderniseren. De vrijstaande- en rijwoningen, die direct grenzen aan het water dienen uitgevoerd te worden in een 'landelijke' dorpse bouwstijl. Hierbij wordt de voorkeur uitgesproken voor een zogenaamde 'schuurwoning'.

Afgestemd kleurgebruik en stijl

Door het gebruik van een afgestemd kleurgebruik en stijl, dient er eenheid te ontstaan in de wijk. Deze afstemming is extra vereist voor de woningen, zoals deze als zodanig zijn aangeduid in het 'Stedenbouwkundig plan - Themakaart - Overzicht Beeldkwaliteitseisen'. Onder afgestemd kleurgebruik wordt verstaan: een palet met verschillende kleuren, die een terugkerend patroon bevatten binnen alle woningbouwblokken met de aanduiding 'afgestemd kleurgebruik en stijl' binnen één straat of aangrenzend aan een bepaalde groen-waterverbinding. In het ontwerp van de woningen met de aanduiding 'afgestemd kleurgebruik en stijl', die georiënteerd zijn op de 'centrale groen- en waterstructuur', dient extra samenhang te zijn op kleurgebruik en stijl. Deze verplichting van afgestemd kleurgebruik en stijl is ook van toepassing voor de woningen die gesitueerd zijn op het groene carré rondom het toekomstige centrum gebied.

Gevel

Er dient overwegend gebruik te worden gemaakt van natuurlijk ogende materiaalsoorten, die passen bij het verkrijgen van een dorpse uitstraling. Door het gebruik van meerdere soorten gevel materialen worden grote gevelоppervlaktes doorbroken. De voorkeur wordt dan ook gegeven aan het toepassen van verschillende soorten materialen. De keuze van het materiaal is vrij. Daarnaast dient zoveel mogelijk de bijbehorende bouwwerken met een afwijkend materiaalgebruik toegepast te worden. Qua kleurstelling is het kleuren pallet afgestemd op oranje, bruin, rood, wit, natuurlijk houtkleur, grijs- en zwarttinten.

Daken

Bij voorkeur worden de daken uitgevoerd met keramische dakpannen in plaats van betonpannen. De woningen, die direct grenzen aan een waterstructuur, worden bij hoge voorkeur uitgevoerd met een extensief 'groen' dak of rietenkap. De kleur van de pannen is overwegend grijs- en zwarttinten. Bij de rijwoningen kan er gebruik worden gemaakt van de combinatie van matte en glanzende keramische dakpannen binnen dezelfde kleur om het verschil van woningen te benadrukken. Incidenteel kan een afwijkende dakpan kleur binnen het straatbeeld toegepast worden (bijvoorbeeld oranje). Bij voorkeur wordt het straatbeeld afgewisseld door de toepassingen van woningen met een rietenkap of een combinatie van riet en dakpannen.

Architectuur en materialisatie

Deelgebied 1A : Veld 6



Kleinschalige landelijk dorpse bouwstijl



Kleinschalige landelijk dorpse bouwstijl



Modern dorpse bouwstijl met gebruik van divers materiaalgebruik



Dorpse bouwstijl



Schuurwoningen



Schuurwoningen



Schuurwoningen



De combinatie van een rieten kap met de toepassingen van strakke moderne elementen



Extensief groen hellend dak

Dakvormen

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021

Vormen

Er zijn diverse dakvormen toegestaan. Echter, de voorkeur wordt uitgesproken naar een zadeldak, aangeklopt dak, wolfskap, boogdak en mansardedak. Er zijn daarnaast een aantal voorwaarden indien één van onderstaande dakvorm wordt toegepast.

- Een lessenaar dak mag alleen toegepast worden op het moment dat de lage zijde de zijde betreft, die naar het openbare weg of het openbare groengebied gericht is
- Bij de toepassing van een plat dak geldt dat de goothoogte eveneens de bouwhoogte is.

Bij de toepassing van een plat dak en lessenaar dak dient er extra aandacht gegeven te worden ten aanzien van het verkrijgen van een dorpse uitstraling door middel van een passende gevel compositie, materiaal een textuur keuze. Daarbij kan bijvoorbeeld gekozen worden voor de toepassing van een gevel pan.

Compact- en kleinschaligheid

De dakvormen en de te hanteren bouw- en goothoogte zijn belangrijk om een daadwerkelijke dorpse maar ook compacte uitstraling te verkrijgen. Een kenmerk van een dorps en compacte uitstraling is een beperking van de bouwhoogte door middel van de toepassing van één bouwlaag met een hellende kap. Voor sommige woningen is deze toepassing een verplichting. Voor de verplichte locatie zie het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Maatvoering'. Deze beperking in bouwmassa is voor het grotere geheel niet wenselijk en sluit niet aan bij de hedendaagse woonwensen van de diverse soorten doelgroepen. Daartoe worden de volgende opties geboden, waarbij er ten minste 1 optie verwerkt dient te worden in het ontwerp. Op deze wijze kan de gewenste bouwmassa (veelal 2 bouwlagen met een kap) gerealiseerd worden:

- Een dorpse speelse gevelcompositie met de toepassing van meerdere geveldetailleringen
- Een dakvorm, waarbij de dak bekleding doorloopt over de gevel (zoals bij een mansardedak en boogdak)
- Het doortrekken van de kap over een voor- of zijerker
- Een dakopbouw op een bijbehorend bouwwerk, waarbij dezelfde kaprichting wordt gehanteerd als bij het hoofdgebouw maar met een aan het hoofdgebouw ondergeschikte hoogte

Bijzondere bouwkavels

Een aantal bouwkavels fungeren als bijzondere kavels in het geheel van de wijk. Voor deze bouwkavels is een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter aangegeven. De insteek voor deze kavels is om maximale vrijheid en creativiteit te bieden ten aanzien van bijvoorbeeld de bouwmassa en toe te passen dakvorm. Hierbij is de voorwaarde dat het past binnen een landelijke dorpse uitstraling, waarbij de voorkeur aanwezig is om een hellend dak toe te passen. Hierbij worden ontwerpende partijen extra uitgedaagd om vernieuwende concepten te introduceren.

Dakvormen

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021



Vrijstaande woning met traditionele mansardedakvorm en toepassing van een makelaar in de nok



Vrijstaande woning met een aangeklopt dak



Twee-onder-een-kap woning met nagenoeg plat afgedekte mansardedak



Twee-onder-een-kap woning met een zadeldak



Toepassing van een dakopbouw met eenzelfde dakoriëntatie als hoofdgebouw



Doortrekken van het dak over uitbouw aan voorzijde



Twee-onder-een-kap met mansardedak



Rijwoningen met een zadeldak met toepassing van een risaliet

Energieprestatie

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021

Energiesystemen

De toepassing van de benodigde energiesystemen kunnen een grote impact hebben op een gebied en de ruimtelijke beeldkwaliteit. De ontwikkelingen en innovaties op duurzaamheidsgebied volgen elkaar in een snel tempo op. Daarbij wordt ook steeds meer aandacht geschonken aan de esthetische- en comfort aspecten bij de toepassing van de systemen, die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de vereisten ten aanzien van bijvoorbeeld de energieprestatie. In dit Beeldkwaliteit plan worden aanbevelingen en eisen gesteld aan de toe te passen buitenunits. Het hoofddoel is om een verrommeling op straatbeeldniveau te voorkomen.

Luchtwarmte/koeling systemen

Binnen de Zeeheldenwijk wordt in principe uitgegaan van een Warmtenet. Het uitgangspunt is dan ook dat de woningen worden aangesloten op dit net. Hierdoor zal het aantal benodigde buitenunits afnemen. Indien er gebruikt dient te worden gemaakt van een individuele/aanvullende lucht warmte/koeling of vergelijkbaar systemen, dan dient er voldaan te worden aan onderstaande beeldkwaliteit eisen.

Beeldkwaliteit technische aanbevelingen- en eisen

- De buitenunit mag vanaf de openbare ruimte niet rechtstreeks zichtbaar zijn
- Indien de buitenunit wel zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, dan dient de buitenunit ten minste voorzien te worden van een behuizing, die aansluit bij de stijl van de woning. Deze behuizing dient bij oplevering van de woning aanwezig te zijn
- Bij voorkeur wordt de buitenunit binnen het architectonische ontwerp geïntegreerd, bijv. door in kleur afstemming te zoeken van het toegepaste gevelmateriaal, een schijnconstructie toe te passen (zoals een valse gevel) of het inpandig opnemen van de buitenunit
- Een eventuele technische ruimte wordt architectonisch opgenomen in het totaal ontwerp van de woning

Aanvullende vereisten

Ook aan de achterzijde van de woning (niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte) kan een buitenunit als storend (geluidhinder voor omwonenden) en gevaarlijk (in verband met ijsvorming) ervaren worden. Binnen het ontwerp dient goed rekening gehouden te worden met de meest gunstige positionering van een buitenunit vanuit beeldkwaliteit technisch oogpunt. De toepassing van een systeem dient dan ook onderdeel uit te maken van het totale ontwerp proces van de woning.

Gemeente URK



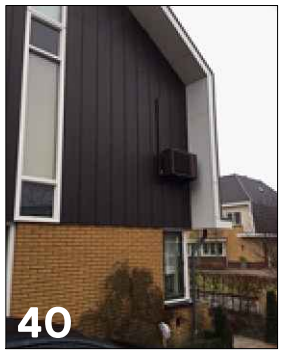
Beeldkwaliteit technisch onwenselijke toepassing van een buitenunit



Beeldkwaliteit technisch onwenselijke toepassing van een buitenunit



Beeldkwaliteit technisch onwenselijke toepassing van een buitenunit



Buitenunit met gelijke kleur van de gevel



Buitenunit inpandig in gevel verwerkt



Behuizing warmtepomp (toepassing op het dak)



Installatie ruimte

Zonne-energie

Deelgebied 1A : Veld 6

Zonne-energie systemen

Naar alle waarschijnlijkheid zal er standaard gebruikt moeten worden gemaakt van zonne-energie om te kunnen voldoen aan de huidige vereisten. Voorbeelden hiervan zijn de toepassing van zonnepanelen, zonnecollectoren, zonneceldakpannen of iets dergelijks. Er wordt bij de toepassing van deze systemen steeds meer aandacht geschonken aan de esthetische uitstraling. Het dakoppervlak en de bekleding daarvan maakt immers ook onderdeel uit van het totale woningontwerp. Vanuit dit Beeldkwaliteit plan worden eisen gesteld aan de toepassing van zonne-energie systemen. Het doel hierbij is om verrommeling op straatbeeldniveau te voorkomen. Er worden hogere beeldkwaliteit eisen gesteld voor dakvlakken, die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Voor de overige dakvlakken kan volstaan worden met een normaal kwaliteitsniveau. Er kan bij platte daken gekozen worden voor de combinatie van bijv. zonnepanelen en een extensief 'groen' dak .

Hogere beeldkwaliteit technische eisen

- Zonnesystemen, worden geïntegreerd / verzonken binnen het dak. Eveneens kan er gekozen worden voor de toepassing van systemen, die de uitstraling hebben van een normale dakpan, zoals zonneceldakpannen of iets dergelijks.
- Afsluitrandjes in een afwijkende kleur (zoals aluminium opsluitrandjes) zijn uitgesloten
- De toepassing van zonnesystemen met een afwijkende kleursoort ten opzicht van de dak bekleding is uitgesloten (uitzondering hierop zijn de toepassing van bijv. zonnepanelen bij rieten daken)
- Zonnesystemen, die toegepast worden op platte daken, zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Dit is bijvoorbeeld te voorkomen door de toepassing van een hogere dakrand/dakopstand)

Zonne-energie

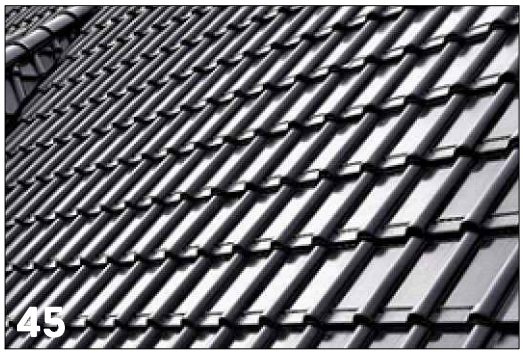
Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021



In het dak geïntegreerde zonnepanelen



Toepassing van zonnecel dakpannen



Zonnepanelen geïntegreerd in rieten dak



Zonnepanelen verwerkt in bijzondere dak vorm



Zonnepanelen op plan dak met hogere dakrand/dakopstand

Klimaatbestendigheid

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021

Toelichting

Sinds 1 januari 2021 gelden naast de nieuwe eisen voor de energieprestatie eveneens eisen rondom de kans op temperatuur overschrijding in nieuwe woningen (zogenaamde TOjuli). Door klimaat veranderingen wordt het in de zomer periode steeds warmer. Een nieuwe woning dient vanuit de energieprestatie goed geïsoleerd en kierdicht te zijn. Hetgeen gunstig is voor de winter perioden. Echter, in de zomerperiode blijft hierdoor de 'warmte' relatief lang in de woning hangen. Dit punt zorgt voor discomfort. Diverse maatregelen, die de kans op temperatuuroverschrijding beperken, kunnen juist de energiebehoefte vergroten en visa versa. Daarom is het aan te raden om vanaf de ontwerpfase al integraal te kijken naar energieprestatie van een woning en het wooncomfort tijdens de zomer periode.

Diverse architectonische keuzes beperken de temperatuuroverschrijding en dragen bij aan een lagere energiebehoefte. De koude behoefte kan in de zomer periode beperkt worden zonder dat ingeboet moet worden aan warmtewinst in de winterperiode door middel van een 'slim' woningontwerp. Een aantal maatregelen, die oververhitting in de zomer moeten voorkomen, hebben effect op de beeldkwaliteit.

Gevelindeling

De meeste warmte komt via de ramen de woning binnen. Echter, bij de woningen waarbij de aanduiding 'aandacht hoekoplossing' of 'verbijzondering zijgevel' op het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen' is opgenomen is een dichte gevel uitgesloten. De toepassing van glas op het oosten en westen is kritisch voor de temperatuur overschrijding. De toepassing van glas binnen de zuidgevel is doorgaans minder bepalend omdat de zomerzon hier goed geweerd kan worden door overstekken of zonweringen. Voor de gevels die niet gesloten mogen worden, dient extra rekening gehouden te worden met beeldkwaliteit technische hoogwaardige zonwerende maatregelen en/of overige verkoelingsmaatregelen. Het is belangrijk dat de verkoelingsmaatregelen eveneens goed binnen het woningontwerp geïntegreerd worden.

Beeldkwaliteit technische aanbevelingen- en eisen

- De toepassing van diepe overstekken boven ramen, risaliet of iets dergelijks of dak overstekken op het zuiden. Deze houdt de zomerzon effectief tegen en zal de winterzon niet belemmeren
- De toepassing van zwarte screen (op het westen en oosten) en uitvalschermen (op het zuiden) houden de zon het meest effectief tegen. De keuze van de zonwerend gaat op in het ontwerp van de woning
- Alhoewel bomen in de omgeving niet meegerekend worden binnen de berekeningen, kan de toepassing van bijvoorbeeld leibomen in de voor of achtertuin wel het wooncomfort verbeteren. Met name de toepassing van leibomen in de voortuinen dragen sterk bij aan het wooncomfort, maar zeker ook de groene beleving van het woongebied.

Gemeente URK



Inpandige loggia's en balkons creëren schaduwwerking



Balkons creëren schaduwwerking



Toepassing van lamellen ten behoeve van schaduwwerking



Toepassing van lamellen ten behoeve van schaduwwerking



Dak overstek creëert schaduwwerking



Dak overstek creëert schaduwwerking



Dak overstek creëert schaduwwerking



Extra comfort en versteken groenbeleving door de toepassing van leibomen

Groene tuinen en daken

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021

Groene tuinen

De inrichting van groene tuinen draagt bij aan het creëren van een prettig woon- en leefklimaat, is gunstige waterhuishouding, maar bevorderd ook de biodiversiteit. Beeldkwaliteit technisch versterken de tuinen, die grenzen aan het openbare gebied, de openbare groenstructuren binnen de wijk. De insteek voor de Zeeheldenwijk is dat de private tuinen zo 'groen' mogelijk ingericht.

Groene daken

Groene daken hebben de eigenschap goed te isoleren. Hierdoor blijft de binnenruimte daar onder koeler in de zomerperiode. Eveneens vangt een groen dak water op en kan het de biodiversiteit in een gebied versterken. Vanuit beeldkwaliteit technisch oogpunt wordt voor het Nieuwe Dorp uitgegaan van een beperkt aantal locaties waar een hellend extensief 'groen dak' toegepast mag worden op het hoofdgebouw. Deze locaties zijn opgenomen in het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen'. Daarnaast is het mogelijk om op elke kavel een extensief groen dak toe te passen op een plat hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk. Bij de toepassing van groen dak in combinatie met zonnepanelen, dient een hogere dakrand/dakopstand toegepast te worden. Een intensief groen dak is uitgesloten. Een extensief groen dak, is een dunnere en lichtere versie van een intensief groen dak. Bij een extensief groen dak wordt vaak een dunne laag beplanting met bijvoorbeeld sedum toegepast.

Gemeente URK



Kleine groene voortuin



Groene voortuin met bomen



Extensief groen dak op bijbehorend bouwwerk



Extensief groen dak op bijbehorend bouwwerk



Extensief groen dak in combinatie met zonnepanelen



Extensief groen hellend dak hoofdgebouw

Erfafscheidingen

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021

Ruimtelijke eenheid

Om eenheid te verkrijgen in de diverse gebieden worden hogere eisen gesteld aan bepaalde erfafscheidingen. Het betreft concreet de groene erfafscheidingen en hoogwaardige erfafscheidingen. De erfafscheidingen, waarbij hogere eisen gesteld worden, zijn terug te vinden op het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen'. Voor de overige erfafscheiding geldt een standaard kwaliteitsniveau.

Groene erfafscheiding

De achtererven die grenzen aan een openbare parkeervoorziening / parkeerkoffer, dienen voorzien te worden van een compacte groenblijvende erfafscheiding. De toe te passen haagsoort dient in onderling overleg afgestemd te worden. De voorerven, die op de themakaart aangeduid zijn als groene erfafscheiding dienen voorzien te worden van een lage haag. De toe te passen haagsoort is bij voorkeur blad houdend, maar verder vrij in te vullen.

Hoogwaardige erfafscheiding

De achtererven, die grenzen aan het openbare gebied op prominente locaties, dienen met een hoogwaardige erfafscheiding afgesloten te worden. De hoogwaardige erfafscheiding dient aan te sluiten bij het ontwerp van de woning door middel van een gemetselde tuinmuur met daarin opgenomen gemetselde penanten (maximale tussenruimte 4 meter). De ruimte tussen de penanten dient opgevuld te worden met bijvoorbeeld een groen begroeide draadrooster, spijlen- of lamellen hekwerk of een steenkorf. Een volledige gesloten gemetselde muur wordt niet toegestaan.

Lage erfafscheiding

Op een aantal plekken is een lage erfafscheiding verplicht. Deze plekken zijn weergegeven op het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen'. De kavels waarbij een lage erfafscheiding geëist wordt zijn gelegen aangrenzend aan een waterstructuur. Voor de inrichting van de zone langs het water zijn diverse inrichtingsmogelijkheden denkbaar. Vanuit ruimtelijke perspectief kan er bijvoorbeeld gedacht worden aan een vlonderconstructie, beschoeiing of een natuurlijk talud. Het is belangrijk dat er onderlinge afstemming is over de inrichting. Voor de technische uitvoeringsmogelijkheden dient contact opgenomen te worden met de gemeente.

De op het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen' weergeven grenzen worden door de tweezijdige of alzijdige oriëntatie van de woning gezien als voorgevelgrens. Daarbij hoort een lagere erfafscheiding. De maximale hoogte van deze erfafscheidingen is 1 meter. De erfafscheiding wordt bij voorkeur uitgevoerd doormiddel van een lage haag of hekwerk. Ook is het mogelijk om een beperkt deel van de erfafscheiding te combineren met bijvoorbeeld lei- of zuilvormige bomen. Hierdoor kan privacy en beschutting op eigen erf gewaarborgd worden. Een eventuele bomenstructuur mag boven de 1 meter echter geen gesloten karakter hebben.

Gemeente URK

Erfafscheidingen

Deelgebied 1A : Veld 6

Zee helden wijk

Status : concept
Datum : 29-03-2021



Hoge groene erfafscheiding



Hoge groene erfafscheiding



Lage groene erfafscheiding



Lage groene erfafscheiding



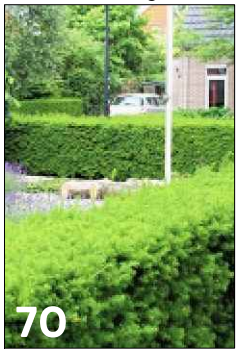
Hoogwaardige erfafscheiding waarbij metselwerk en groen gecombineerd is



Hoogwaardige erfafscheiding waarbij metselwerk gecombineerd wordt met steenkorf



Lage erfafscheiding door middel van een hekwerk



Lage erfafscheiding door middel van een lage groene haag



Vlonderstructuur

Bronvermelding en colofon

Deelgebied 1A : Veld 6

Bronvermelding

1 : p.m.
2 : p.m.
3 : p.m.
4 : p.m.
5 : p.m.
6 : p.m.
7 : p.m.
8 : p.m.
9 : p.m.
10 : p.m.
11 : p.m.
12 : p.m.
13 : p.m.
14 : p.m.
15 : p.m.
16 : p.m.
17 : p.m.
18 : p.m.
19 : p.m.
20 : p.m.
21 : p.m.
22 : p.m.
23 : p.m.
24 : p.m.
25 : p.m.
26 : p.m.
27 : p.m.
28 : p.m.
29 : p.m.
30 : p.m.
31 : p.m.
32 : p.m.
33 : p.m.
34 : p.m.
35 : p.m.
36 : p.m.
37 : p.m.
38 : p.m.
39 : p.m.
40 : p.m.
41 : p.m.
42 : p.m.
43 : p.m.
44 : p.m.
45 : p.m.
46 : p.m.
47 : p.m.
48 : p.m.
49 : p.m.
50 : p.m.
51 : p.m.
52 : p.m.
53 : p.m.
54 : p.m.
55 : p.m.
56 : p.m.
57 : p.m.
58 : p.m.
59 : p.m.
60 : p.m.
61 : p.m.
62 : p.m.
63 : p.m.
64 : p.m.
65 : p.m.
66 : p.m.
67 : p.m.
68 : p.m.
69 : p.m.
70 : p.m.
71 : p.m.

Status document : Concept
Datum document : 29 maart 2021
Datum vaststelling: 1 juli 2021

Dit beeldkwaliteit plan is vervaardigd door :

A.B.E. de Vries-Meuleman
A. Klijnstra
A.G. Salembier
E. Witteveen

Dit beeldkwaliteit plan is vrijgegeven door :

A.B.E. de Vries-Meuleman

11-05-2021

Gemeente Urk
Singel 9
8321 GT URK