Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering
6 juli 2023

Datum

Zaaknummer
018439569

Onderwerp
Beeldkwaliteitsplan overgangszone Zeeheldenwijk Urk

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. Het Beeldkwaliteitsplan overgangszone Zeeheldenwijk Urk vast te stellen.

Inleiding

In mei 2021 is het bestemmingsplan Zeeheldenwijk vastgesteld. In het bestemmingsplan is aangegeven dat per deelgebied een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Voor de overgangszone Zeeheldenwijk is dit nu aan de orde. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van beeldaspecten en materiaalgebruik. In het beeldkwaliteitsplan wordt een nadere toelichting gegeven op de stedenbouwkundige kwaliteit en eisen aan de architectuur en inrichting. Deze uitgebreidere toetsingscriteria voor beeldkwaliteit zijn, naast de reeds vastgestelde Nota Gronduitgifte, nodig met het oog op de uitgifte van deze overgangszone voor bedrijven. Het gedetailleerde beeldkwaliteitsplan bevat de toetsingscriteria voor bouwaanvragen en gaat onder andere in op:

• Details ten aanzien van de architectuur van de gebouwen (situering, volume, compositie, representativiteit en kleur- en materiaalgebruik).
• Kavelinrichting; dus de wijze van parkeren, ontsluiting en erfafscheidingen.
• De openbare ruimte; dus inrichting groen, kleurgebruik en inrichting en plaatsing van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld zonnevelden).

Afbeelding 1: Deelgebied Overgangszone Zeeheldenwijk Urk

Beoogd resultaat / effect

Het doel is het uiteindelijk vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan deelgebied Overgangszone Zeeheldenwijk, welke dient als toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen bij de uitgifte van de bedrijfsgronden.

Argumenten

1. Met de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan deelgebied Overgangszone Zeeheldenwijk in te stemmen.

1.1 Het beeldkwaliteitsplan is zorgvuldig opgesteld.
Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is advies ingewilligd vanuit verschillende disciplines. Zo is de expertise van diverse stedenbouwkundigen benut en is de klankbordgroep Port of Urk meegenomen in de totstandkoming hiervan. Ook de commissie ruimtelijke kwaliteit – voorheen de welstandscommissie - welke het college adviseert over bouwplannen, is in dit traject geraadpleegd. De opmerkingen en adviezen zijn waar mogelijk en relevant in het document verwerkt. Hierover heeft terugkoppeling plaatsgevonden met de beide commissies. In de overleggen met deze twee gremia is draagvlak gebleken voor het plan.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan vormt een onderdeel van de selectie- en gunningsprocedures bij de uitgifte van het bedrijventerrein.
De eisen die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan zijn onderdeel van het uitgifteprotocol overgangszone Zeeheldenwijk. Het plan vormt hiermee niet alleen de handvaten voor ontwerpende partijen, maar is ook onmisbaar voor de uitgifte van bedrijfsgronden met als belangrijke insteek “het

juiste bedrijf, op het juiste moment, op de juiste plek", zoals vastgesteld in de nota gronduitgifte bedrijfslocaties 2022 – 2026 gemeente Urk. Binnen de overgangszone Zeeheldenwijk wordt gestuurd op clustering van bedrijven binnen de milieucategorie 1 en 2, kantoren, perifere detailhandel en leisure.

1.3 Het plan is essentieel om de beeldkwaliteit van de overgangszone tussen bedrijvigheid Zwolsche Hoek en woningen Zeeheldenwijk te waarborgen.
Het plan bevat verschillende uitgangspunten om een overgang tussen de twee gebieden te maken op het vlak van materialisatie en vorm. Door volumes te maken met schuine daken en in de gevels baksteen toe te passen sluiten we aan bij de woongebieden van de Zeeheldenwijk. Daarnaast zal aan de zijde van de Zwolsehoek een groene zone gemaakt worden waar bijvoorbeeld werknemers prettig doorheen kunnen wandelen en fietsen.

1.4 Er is aandacht besteed aan de balans tussen haalbaarheid/betaalbaarheid en beeldkwaliteit.
Hoewel de uitstraling van de overgangszone om verschillende bovengenoemde redenen veel aandacht verdient, is de betaalbaarheid niet uit het oog verloren. Ook de klankborgroep van bedrijven en commissie ruimtelijke kwaliteit heeft hierop gewezen. Echter zij zien ook het belang van uitstraling voor deze overgangszone tussen werken en wonen, maar vroegen daarnaast ook aandacht voor een goede balans tussen haalbaarheid/betaalbaarheid en beeldkwaliteit. Het plan wat nu voorligt biedt daarin een goede mix.

Evaluatie

Bij de uitgifte wordt gepolst hoe de markt reageert op de gestelde beeldkwaliteitseisen. Hoewel bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan verschillende aspecten zijn meegewogen, zoals blijkt uit bovenstaande beargumentering, is het niet uit te sluiten dat maatschappelijke/economische ontwikkelingen vragen om toevoegingen aan of aanpassingen van het kader. Denk hierbij aan lessen die getrokken worden uit de eerste uitgifte van gebieden binnen Port of Urk en overgangszone, en toekomstige beleidsmatige veranderingen die hier aanzet toe kunnen geven.

Kosten, baten, dekking

N.v.t.

Bijlage

Beeldkwaliteitsplan Overgangszone Zeeheldenwijk Urk.

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Zaaknummer
018439569

De raad van de gemeente Urk,

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 16 mei 2023.

gezien het advies van Commissie I d.d.07-06-2023,

besluit:

1. Het Beeldkwaliteitsplan Port of Urk vast te stellen.

Urk, 6 juli 2023

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,