PORT OF URK

BEELDKWALITEITSPLAN

DEFINITIEF

PORT OF URK

Colofon

In opdracht van:
Gemeente Urk

Opgesteld door:
Lubbert van Urk - Stedenbouwkundig Ontwerper (Gemeente Urk)
Sjane Marie van Urk - Beleidsmedewerker RO (Gemeente Urk)
Joep van Baast - Stedenbouwkundig Ontwerper (Arcadis)
Afsaneh Sadeghi - Landschaps Ontwerper (Arcadis)
Arnaud Salembier - Tekenaar (Buro Beeld)

Gecontroleerd door:
Hans Smolenaers, BNA, BNSP, BNT Architect, Stedenbouwkundige & Landschapsarchitect (Arcadis)

Vrijgegeven door:
Janko Lolkema - Projectleider Port of Urk (Gemeente Urk)

Datum: oktober 2022

Status: definitief, versie 1.0, AS2 (veiligheidskenmerk)

Projectnummer: 30143328

INHOUDSOPGAVE

Titel
Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
- Aanleiding & Doel
- Ligging plangebied
- Visie & ambitie

2. Stedenbouwkundig plan Port of Urk 11

3. Deelgebieden Port of Urk (uitgangspunten/ diagrammen/ thematisch) 20
- De Overgangszone 22
- Het Eiland 24
- De Polder 26
- De Dijkzone 28

4. Algemene bouwstenen openbare ruimte 30
- Groenstructuur 31
- Profielen openbare ruimte 36
- Verhardingen 42

5. Algemene bouwstenen vestigingslocaties 44

6. Algemene beeldkwaliteitseisen 50

7. Beeldkwaliteit per deelgebied 58
- Visie op beeldkwaliteit 59
- De Overgangszone 60
- Het Eiland 64
- De Polder 68
- De Dijkzone 72
- Signing & Branding 76

Stedenbouwkundige supervisie 82

PORT OF URK

1. INLEIDING

PORT OF URK

AANLEIDING & DOEL

De gemeente Urk is voornemens om een nieuw bedrijventerrein Port of Urk te ontwikkelen. Dit bedrijventerrein heeft een omvang van 100 hectare en 75 hectare bruto ten behoeve van het visserijcluster, de maritieme sector en de autonome groei van de overige bedrijven van Urk. Dit om aan de vraag vanuit het bedrijfsleven te voldoen, ook met het oog op thematisering en bedrijfsclustering. Onderdeel van deze ontwikkeling is een stedenbouwkundige visie en aanvullende beeldkwaliteitseisen, waarmee wordt voortgeborduurd op de kaders vanuit het bestemmingsplan en het reeds vastgestelde globale beeldkwaliteitsplan.

Dit document is een opvolging van het document Beeldkwaliteitsplan Port of Urk - Binnendijks Bedrijventerrein. In dit document dat voor u ligt zal dieper worden ingegaan op de vormgeving en de praktische aspecten van de bebouwing en inrichting van de kavels en openbare ruimte. Concreet wordt in dit beeldkwaliteitsplan ingegaan op:

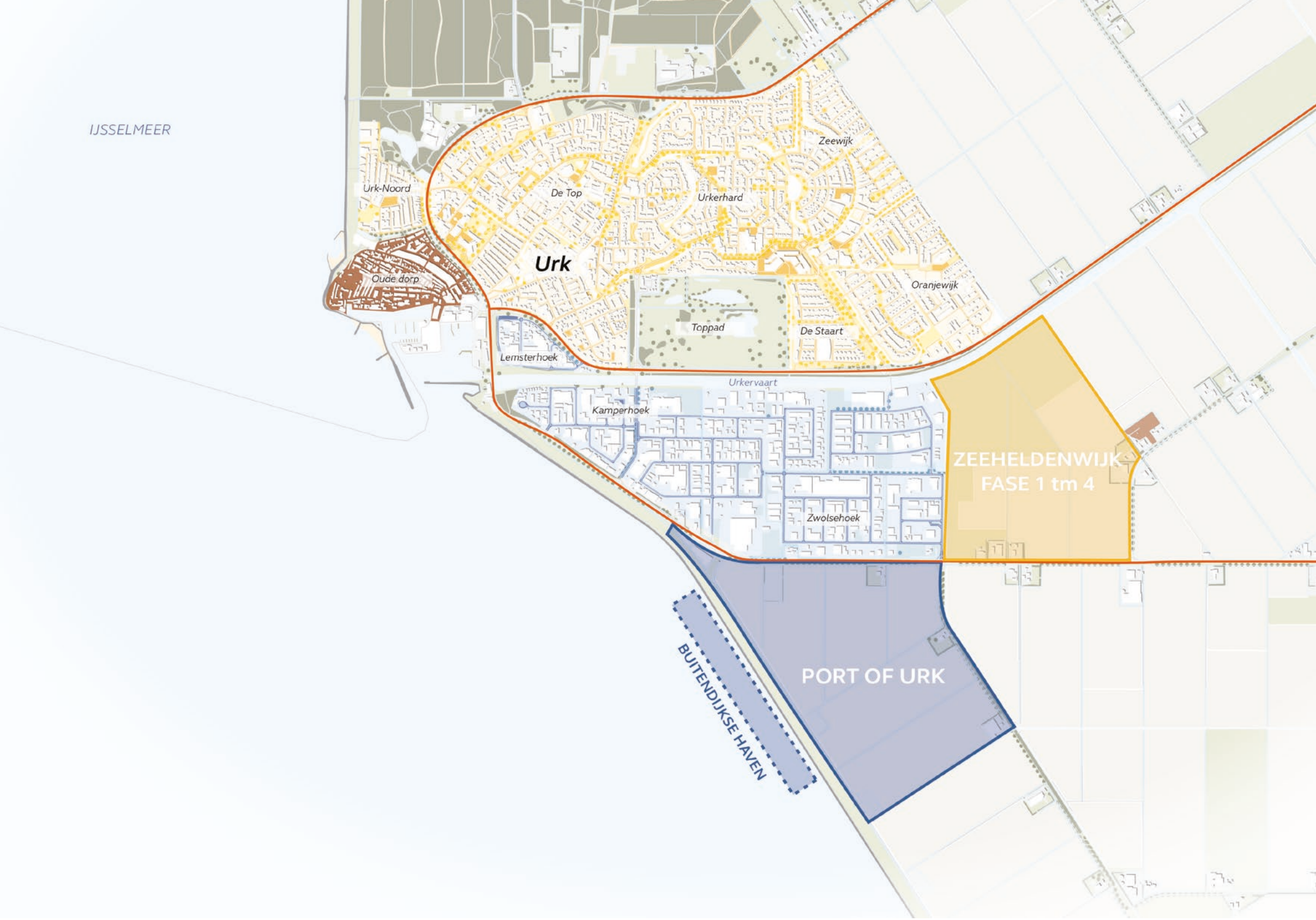
- Details ten aanzien van de architectuur van de gebouwen (: situering, volume, compositie, representativiteit en kleur- en materiaalgebruik).
- Kavelinrichting; dus de wijze van parkeren, ontsluiting en erfafscheidingen.
- De openbare ruimte; dus inrichting groen, kleurgebruik en inrichting en plaatsing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

Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling binnen Port of Urk weer, met het accent op de verschijningsvorm van de te bouwen bedrijven in een maritieme setting. Samen met het bestemmingsplan en het reeds vastgesteld globale beeldkwaliteitsplan, is dit beeldkwaliteitsplan het juridisch document dat kaders meegeeft voor de openbare ruimte, architectuur, en duurzaamheidsmaatregelen binnen Port of Urk. Daarnaast is dit beeldkwaliteitsplan het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstand technische beoordeling van bouwplannen. Onder de regie van dit beeldkwaliteitsplan weten (ook particuliere) initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte. Daarbij dient het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron voor architecten door middel van een verscheidenheid van sfeer- en referentiebeelden.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt een hogere mate van beeldkwaliteit verwacht dan in het noordelijk gelegen bedrijventerrein Zwolse hoek. Dit beeldkwaliteitsplan is daarom noodzakelijk om aan te geven wat met deze versterkte uitstraling bedoeld wordt in zowel de bebouwing, als de openbare ruimte.

PORT OF URK


IJSSELMEER
Urk-Noord
De Top
Urkerhard
Zeewijk
Urk
Oude dorp
Oranjewijk
Toppad
De Staart
Lemsterhoek
Urkervaart
Kamperhoek
ZEEHELDENWIJK
FASE 1 tm 4
Zwolsehoek
BUITENDIJKSE HAVEN
PORT OF URK

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied 'Port of Urk' wordt begrensd door de N352 (Domineesweg/ bedrijven-terrein Zwolsehoek), de Zuidermeerweg en westelijk door het IJsselmeer met de toekomstige buitendijkse haven. De ontsluiting loopt via de Domineesweg (N352) die verbonden is met de A6 als as naar het zuiden langs Lelystad en Almere en als verbinding naar het noorden langs Emmeloord. De Domineesweg vormt momenteel nog de zuidelijke begrenzing van het grootste bedrijventerrein Zwolsehoek.

De ontwikkeling van dit terrein staat niet op zichzelf. Planvorming voor een nieuwe buitendijkse haven voor maritieme bedrijven is gestart om een tekort aan ruimte in de huidige Urker haven op te vangen. Het provinciaal inpassingsplan van de buitendijkse haven is inmiddels vastgesteld. Daarnaast vindt er ook een grote woningbouw- en voorzieningen ontwikkeling plaats aan de zuidzijde van de Urkervaart: de Zeeheldenwijk. Onderdeel van de Zeeheldenwijk is een overgangszone met bedrijven binnen lagere milieucategorieën, die het bestaande bedrijventerrein Zwolsehoek afrondt. Het gebied heeft naast de relatie met nieuwe ontwikkeling qua ligging en positionering ook een sterke relatie met het bestaande bedrijventerrein Zwolsehoek. Deze worden straks met elkaar verbonden via eenzelfde ontsluiting en vormen gezamenlijk het entreegebied vanaf de A6 en het IJsselmeer.

PORT OF URK

VISIE & AMBITIE

In het ambitiedocument van Port of Urk wordt een aantrekkelijk, toekomstbestendig en zo duurzaam mogelijk bedrijventerrein beoogd. Naast het binnendijks bedrijventerrein hoort ook de nieuwe buitendijkse haven, gezamenlijk vormen zij Port of Urk. Urk wil met het binnendijkse bedrijventerrein een versterkte positie generen op te internationale markt. Met name door middel van het clusteren van vis- en maritiem gerelateerde bedrijven fungeert dit bedrijventerrein als een sterke hub voor beide clusters. De Urker economie borduurt hiermee voort op de sterke basis van lokale kennis, lokaal vakmanschap en de hoog aangeschreven Urker arbeidsethos. De goede verbinding met de buitendijkse haven zorgt daarbij voor een 'totaalpakket' van aanbieders, afnemers, klanten en consumenten binnen beide clusters.

Port of Urk moet Integraal ontwikkeld worden, dit betekent vestiging van het juiste bedrijf, op de juiste plek, op het juiste moment. Hierbij wordt gekeken naar de gewenste aard en samenstelling van ieder bedrijventerrein van Urk - van de haven en Lemsterhoek, tot de nieuwe bedrijfsstrook in de Zeeheldenwijk. De onderlinge vervoersbewegingen, het samenspel van bedrijfsactiviteiten en de clustering zijn hierbij belangrijke ruimtelijke en economische toetsingskaders.

De gemeente Urk wil heeft met Port of Urk de ambitie om te behoren tot een topwerklocatie; dit houdt in dat Port of Urk met dit bedrijventerrein een extra toegevoegde waarde zal bezitten ten opzichte van reguliere bedrijventerreinen. Specifiek komt dit tot uiting voor Port of Urk in de volgende onderdelen:

- Slimmer: verbreding kennis en innovatie
- Duurzamer: aardgasloos en vergroening
- Samen: bedrijventerreinenmanagement en branding.

PORT OF URK

INTEGRAAL

JUISTE BEDRIJF

JUISTE PLEK JUISTE MOMENT

+

TOPWERKLOCATIE

SLIMMER

verbreding kennis en innovatie

DUURZAMER

aardgasloos en vergroening

SAMEN

terreinmanagement en branding

PORT OF URK

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

PORT OF URK

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In de toekomst zal Port of Urk uitgroeien van een stuk polderlandschap tot een duurzaam en innovatief bedrijventerrein van ruim 100 hectare. Om hier invulling aan te geven is een stedenbouwkundig raamwerk opgesteld waarin bedrijven op een flexibele manier een vestigingslocatie kunnen vinden.

In dit hoofdstuk zullen de ruimtelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan voor Port of Urk worden uiteengezet.

PORT OF URK

Concept

De Overgangszone

Kantoren en Educatie

De Polder

Logistieke bedrijvigheid

Het Eiland

Maritieme en visverwerkende bedrijvigheid

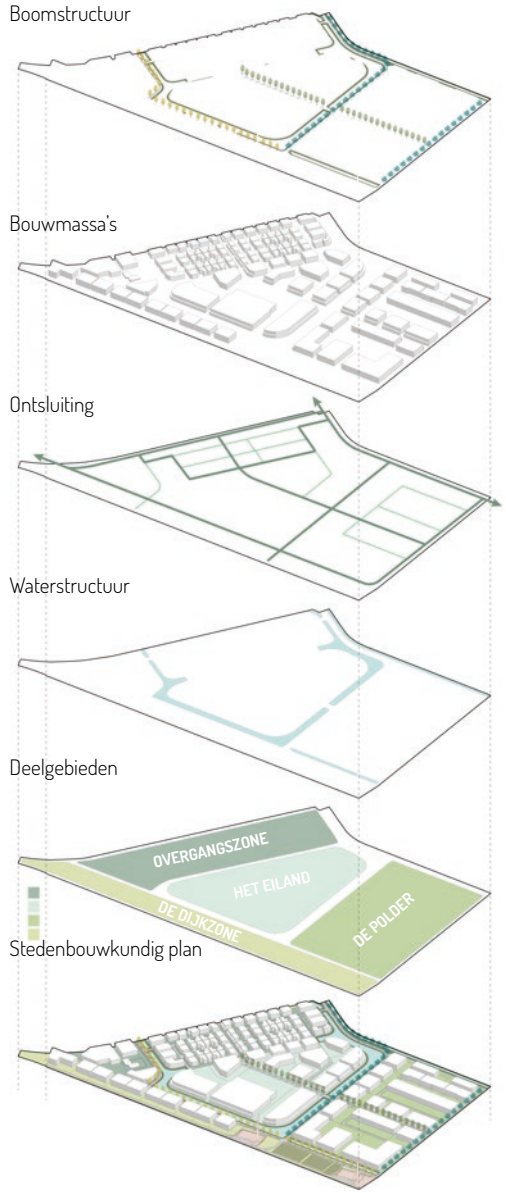
De Dijkzone

Maritiem en Energie

PORT OF URK

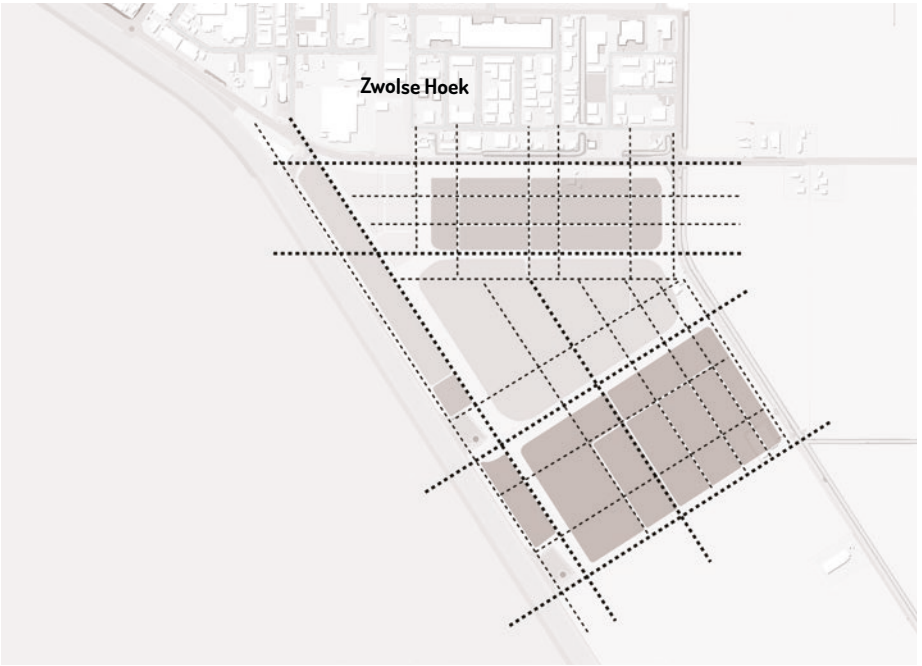
Plankaart

Stedenbouwkundig plan Port of Urk



PORT OF URK

Stedenbouwkundig grid



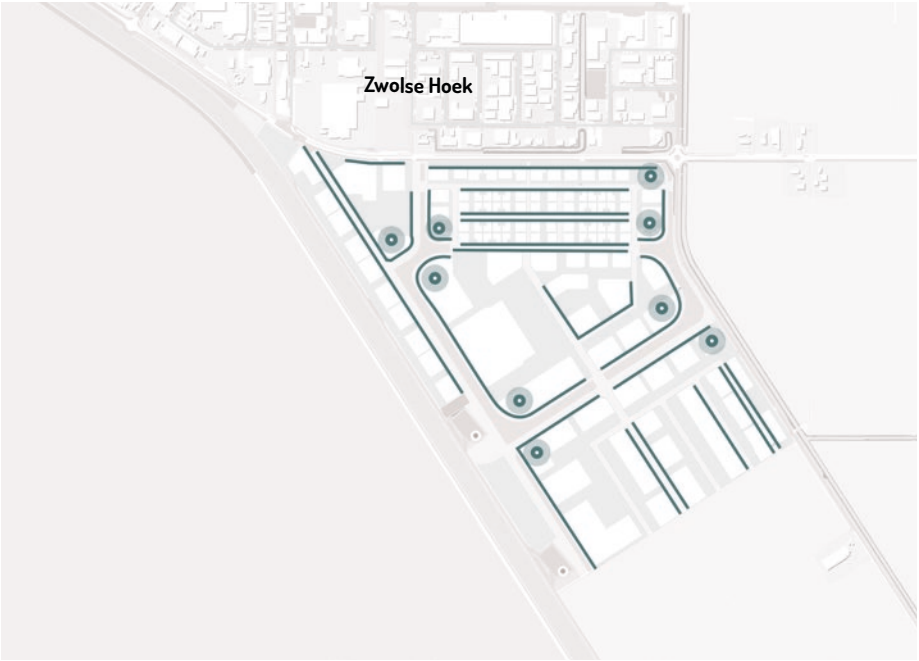
Stedenbouwkundig grid met aansluiting op het bestaande industrieterrein Zwolse Hoek. In het grid zit een verdraaiing voor aansluiting op dijkzone en polder.

Stedenbouwkundige korrelgrootte

Gradient in korrelgrootte, massa van bebouwing sluit aan op context Zwolse Hoek en functie behoefte van de plek.

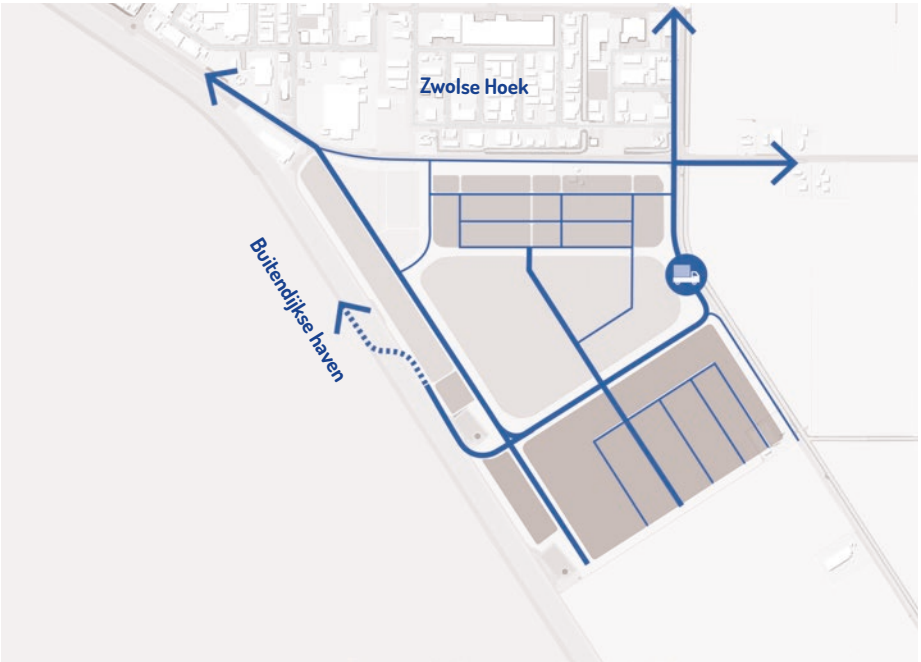
PORT OF URK

Oriëntatie en representatieve zijdes



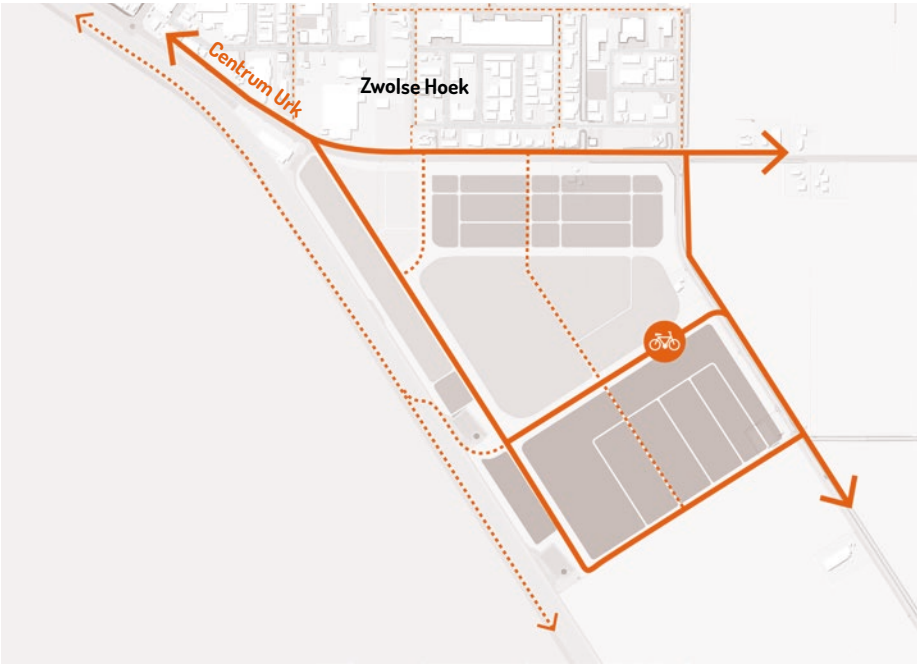
Oriëntatie en representatieve zijdes van gebouwen gericht op hoofdontsluitingswegen en watergangen, accenten op de hoeken bij entrees.

Mobiliteit (auto/ vrachtverkeer)



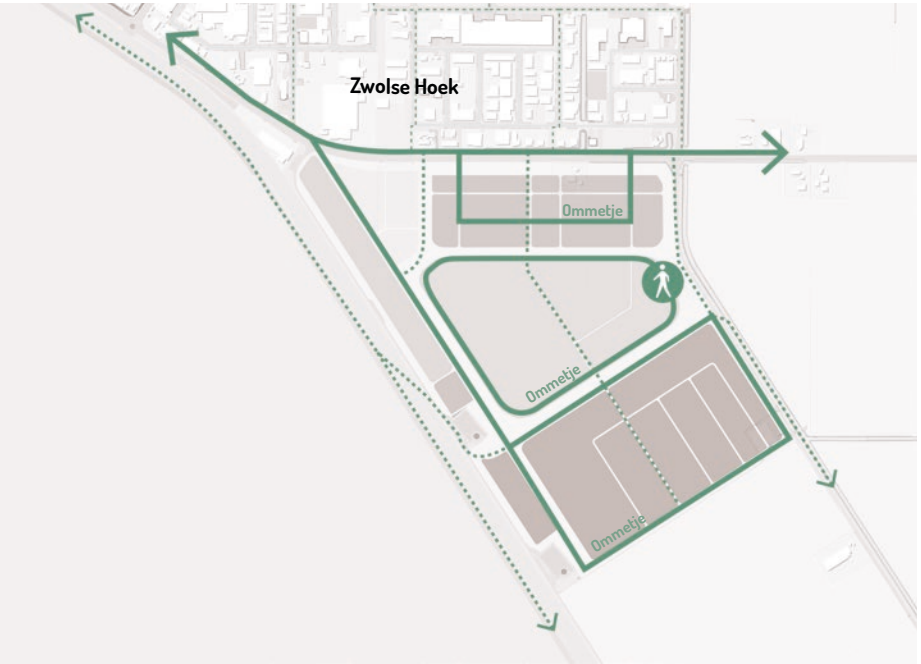
Hoofdontsluitingsnetwerk met breder profiel en een fijnmaziger secundair netwerk

Mobiliteit (fiets)



Gebied maakt onderdeel uit van het fietsnetwerk van Urk, ter bevordering van het fietsgebruik worden de routes aantrekkelijk ingericht.

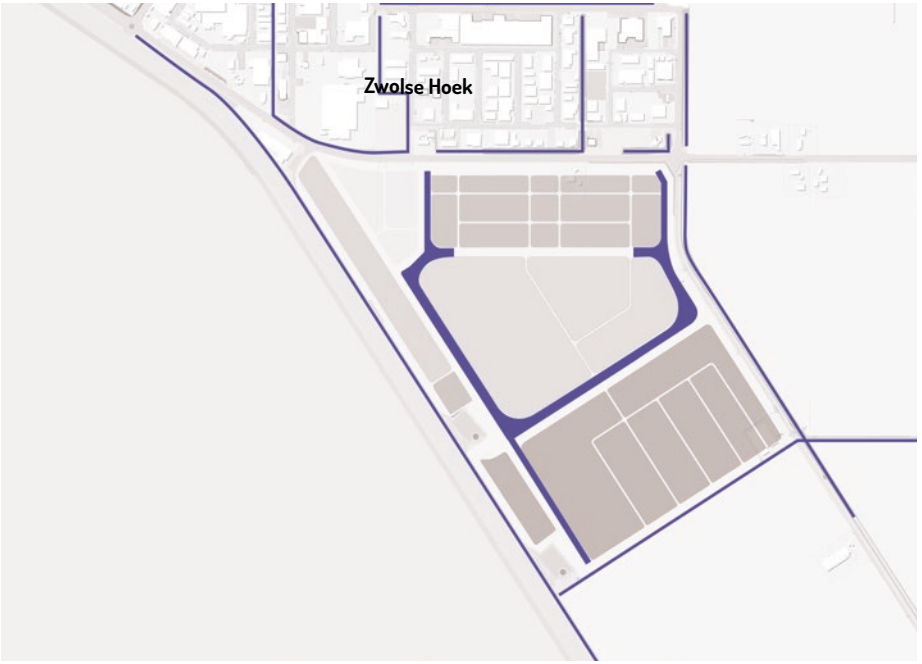
Infrastructuur (voetganger)



Werknemers kunnen in de pauzes een ommetje maken op Port of Urk of gebruik maken van een grotere recreatieve route.

PORT OF URK

Waterstructuur



Deelgebied het Eiland wordt gedefineerd door een brede watergang, wat tevens als wateropslag dient.

Groenstructuur

Groenstructuur bepaald het straatbeeld van grote schaal (laanbomen) tot kleine schaal op de kavels (hagen)

3d perspectief Port of Urk

3d perspectief Port of Urk

PORT OF URK

3. DEELGEBIEDEN PORT OF URK

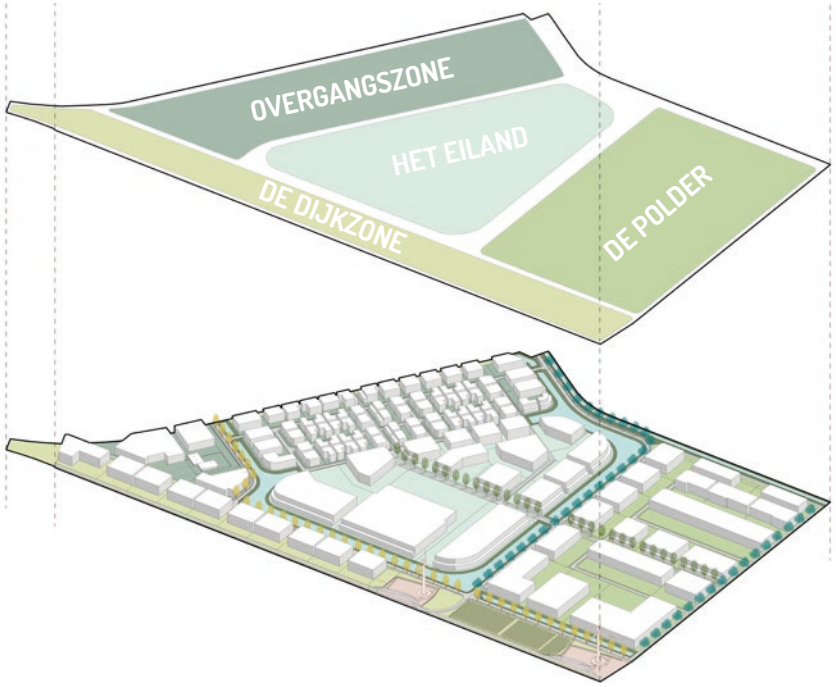
PORT OF URK

UITGANGSPUNTEN DEELGEBIEDEN

Vanuit het stedenbouwkundig plan zijn er verschillende deelgebieden ontstaan. Ten behoeve van de functionele indeling, oriëntatie in het gebied en eenheid in architectuur en ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunten

- Thematisering deelgebieden aan de hand van functiebehoefte per locatie, onderscheid per deelgebied. Niet alles is hetzelfde;
- Herkenbaarheid en eenheid in uitstraling per deelgebied;
- Oriëntatie op Port of Urk.

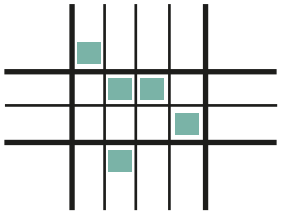


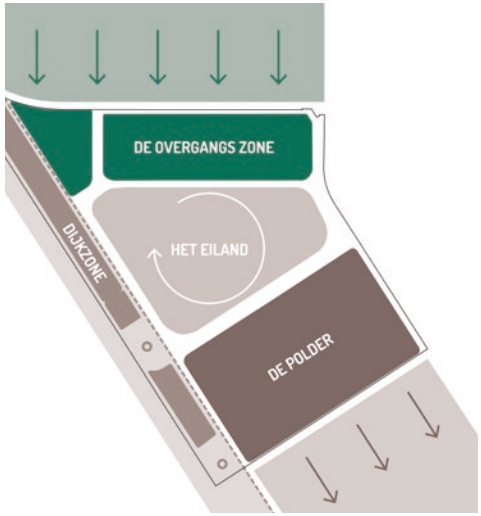
PORT OF URK

De Overgangszone

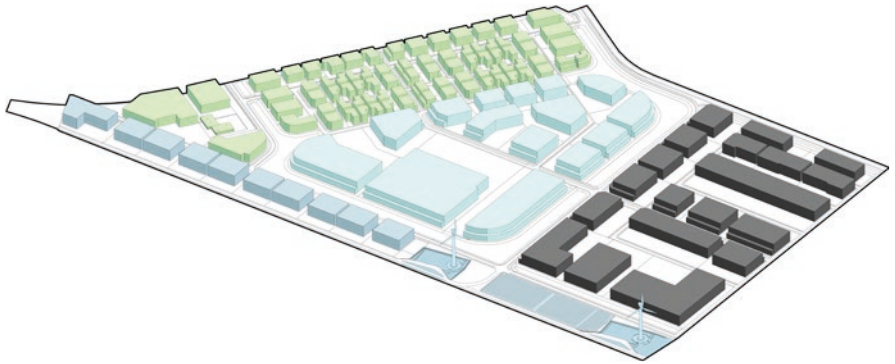
Aansluiting bestaande bedrijventerrein

De Overgangszone sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Zwolse hoek. Vanuit het stedenbouwkundig plan wordt hier rekening mee gehouden in de bouwmassa's en bouwhoogte van de volumes. Deze zijn kleinschaliger en bieden ruimte voor kleinschaligere functies zoals kantoren, onderwijs en andere ondersteunende bedrijven.

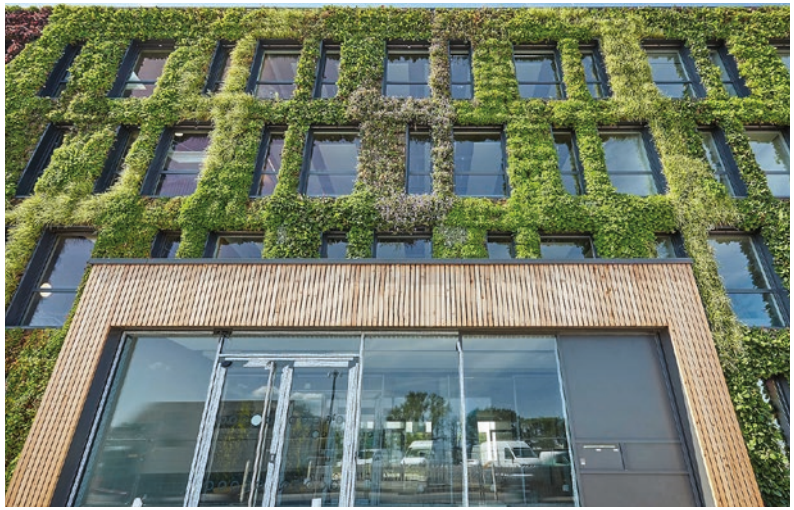




Overgang naar bedrijventerrein Zwolse hoek vanaf de Domineesweg



PORT OF URK

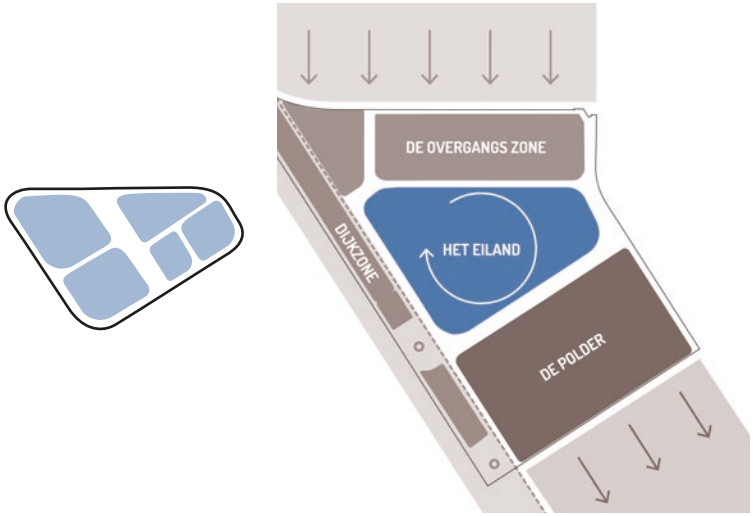


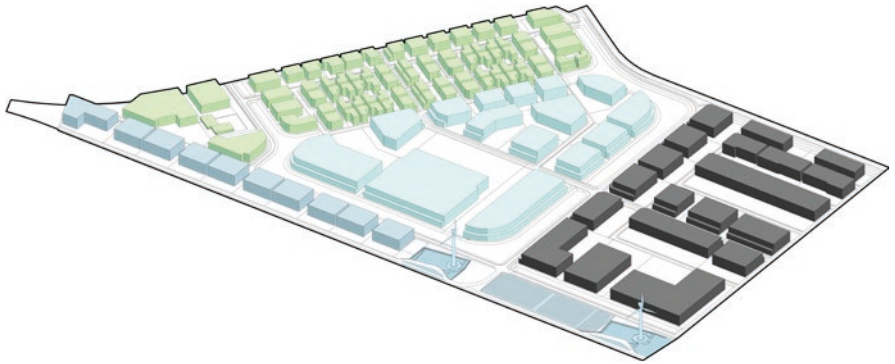
PORT OF URK

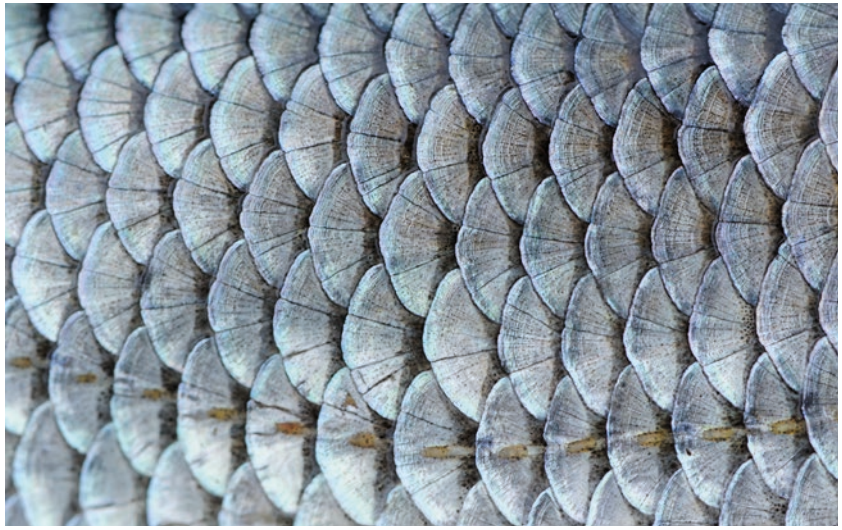
Het Eiland

Unieke locatie en centrum van Port of Urk

Het Eiland wordt een cluster voor de maritieme sector met grotere kavels die aan de behoefte voldoen van de grootschalige bedrijven. Het Eiland vormt het centrum van Port of Urk en wordt omringd door een brede watergang.
De identiteit van dit deelgebied ontleent zich aan de visserij en de maritieme sector. Dit komt tot uiting in de beeldkwaliteit van het gebied door onder andere kleurstellingen van de gebouwen, vorm en beplanting.





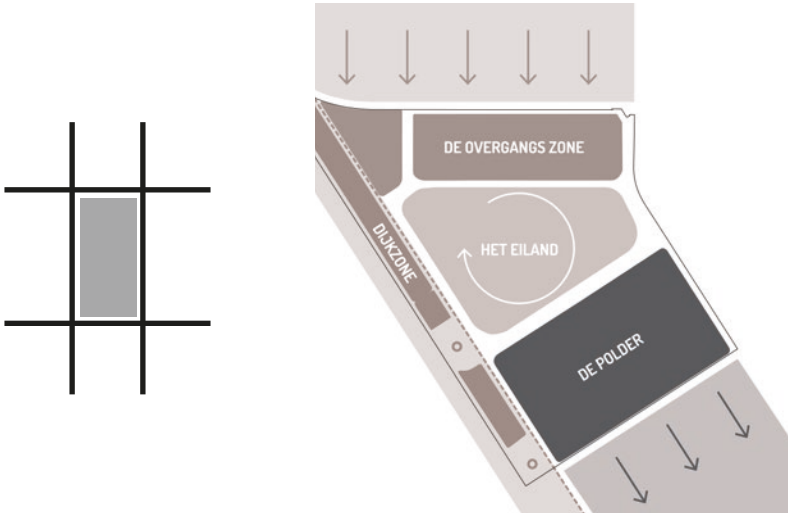


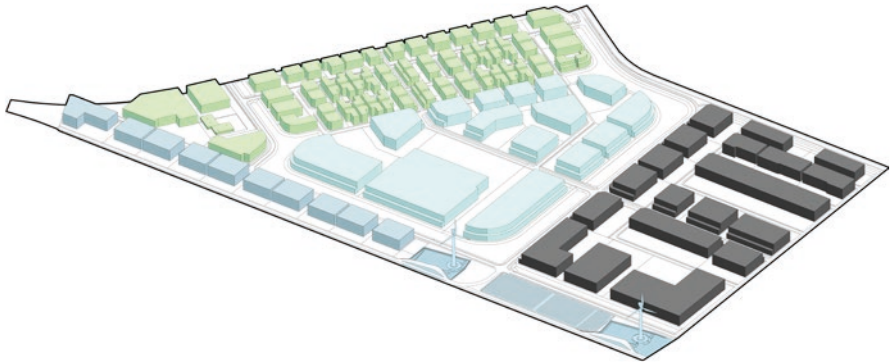
PORT OF URK

De Polder

Schaalvergroting en logistiek functioneel

Deelgebied de Polder doet zijn naam eer aan. Dit gebied leent zich voor schaalvergroting, grotere bedrijfshallen en kavels. In dit deelgebied kunnen zich grotere logistieke bedrijven vestigen die de ruimte nodig hebben voor grote oppervlakte bedrijfshallen. Daarnaast biedt het gebied gelegenheid voor logistiek vrachtverkeer, parkeervoorzieningen en overslag van goederen op vrachtwagens. De maat en schaal van dit deelgebied doet refereren aan de grote polders rondom Urk. De vorm van de kavels en gebouwen sluit hier nauw op aan.



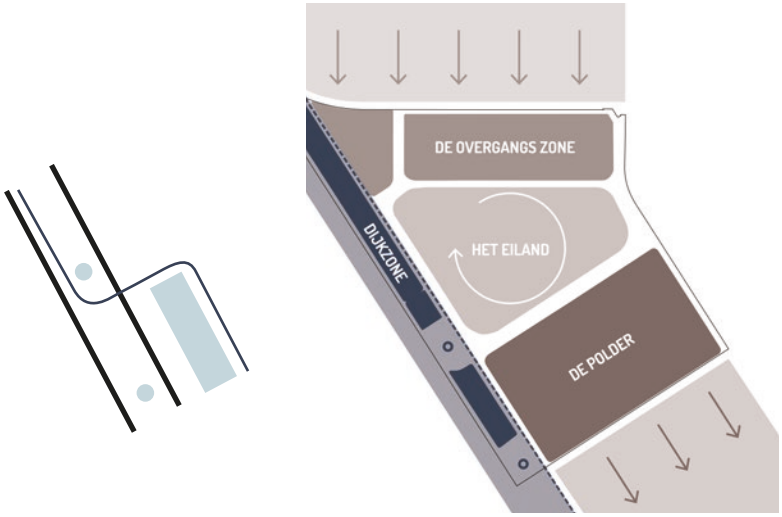


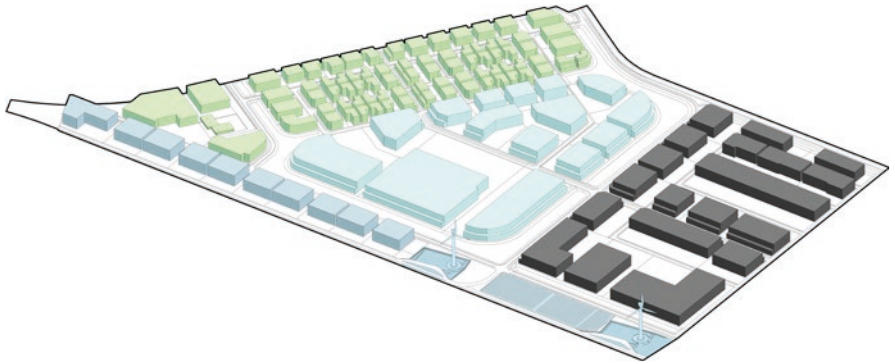
PORT OF URK

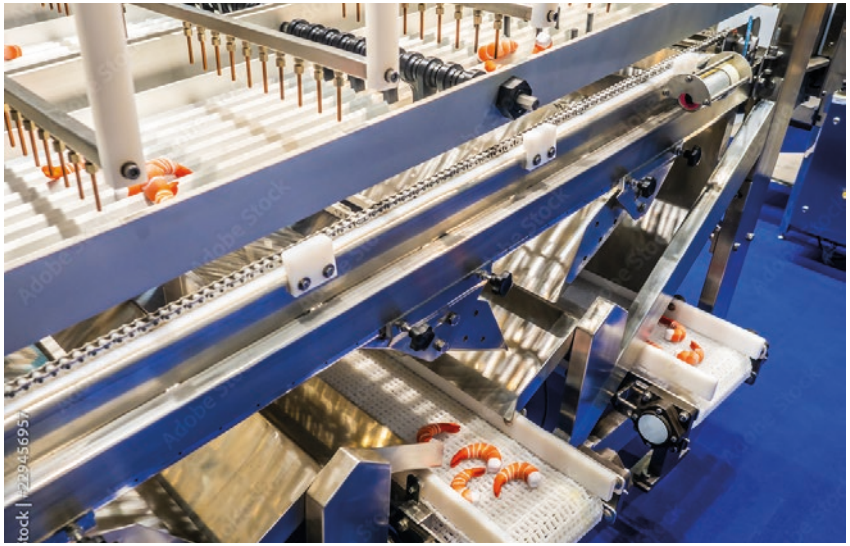
De Dijkzone

Maritiem & Energie

De Dijkzone is het deelgebied tussen de Buitendijkse haven en het binnendijkse bedrijventerrein. Deze is hiermee een verbinder op stedenbouwkundig niveau. Hier worden grotere visverwerkende bedrijven geplaatst samen met ondersteunende diensten. Ook is dit een zone waarin energie opwekking een prominente plek krijgt, in de vorm van windmolens, zonne-energie en waterstof installaties. Hier laat Port of Urk zich mede van zijn duurzame kant zien door de opwekking van groene energie.







PORT OF URK

4. ALGEMENE BOUWSTENEN OPENBARE RUIMTE

PORT OF URK

GROENSTRUCTUUR

Groenstructuur Urk

Port of Urk vormt onderdeel uit van de gebiedsoverstijgende groenstructuren van Urk.

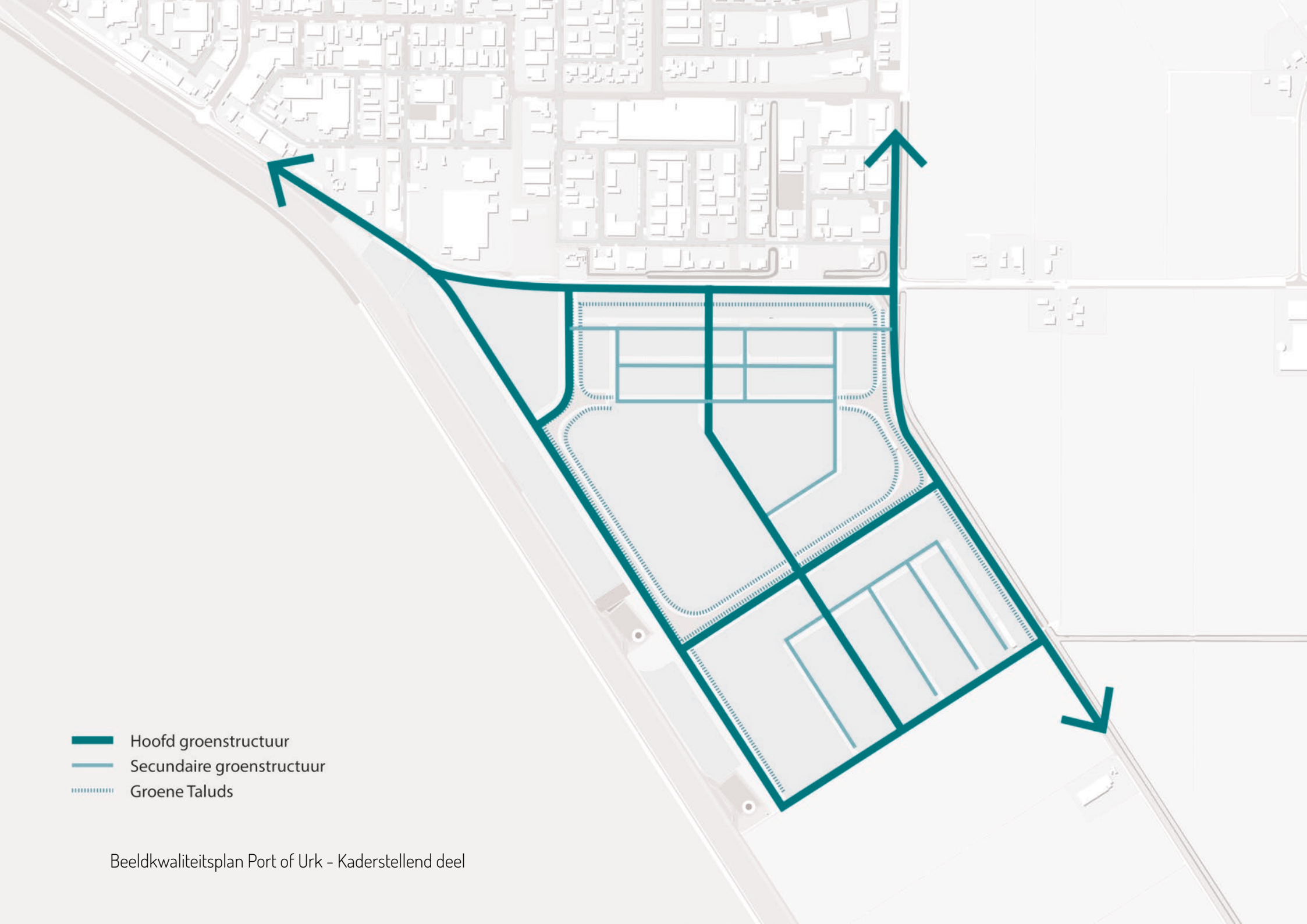
PORT OF URK

Groenstructuur Port of Urk

Port of Urk maakt onderdeel uit van de gebiedsoverstijgende groenstructuur van Urk. Om hier op aan te sluiten zijn er hoofdgroenstructuren aangebracht in het plangebied. De hoofdgroenstructuur is tevens verbonden aan de hoofdinfrastructuur in het gebied. De ontsluitingswegen worden aangezet met een forse bomenlaan en ecologisch en natuurlijk ingericht door middel van een bloemrijk grasmengsel dat wordt ingezaaid in de bermen van deze hoofdstructuur. De hoofdgroenstructuur vertakt in een fijnmaziger netwerk van secundaire wegen. Deze maken onderdeel uit van een secundaire groenstructuur en worden strak en cultuurlijk ingericht met tevens een bomenlaan in het profiel.

De taluds worden ingericht met een strakke rietoever, Dit is een herkenbare groenstructuur aan de watergangen van Urk. De rietoevers vormen een uniform beeld langs de watergangen en zijn gemakkelijk te onderhouden. Om de representatieve uitstraling van het groen te waarborgen wordt parkmanagement toegepast op Port of Urk. Uitwerking van parkmanagement zal op een later moment worden gecommuniceerd met de ondernemer.

PORT OF URK



Beeldkwaliteitsplan Port of Urk - Kaderstellend deel

GROENSTRUCTUUR

Hoofdgroenstructuur (ecologisch/natuurlijk)

Grauwe Abeel in laanvorm

G2 Bloemrijk graslandmengsel voor zwaardere gronden

Secundaire groenstructuur (strak/cultuurlijk)

Alnus spaethii spaeth (Els soort) in laanvorm

Gemaaid gazon (grasmengsel)

PORT OF URK

Hagen

Carpinus (haagbeuk) in voorjaar en zomer

Carpinus (haagbeuk), geschikt voor kleigronden en zeer robuust. Verliest in de winter zijn blad.

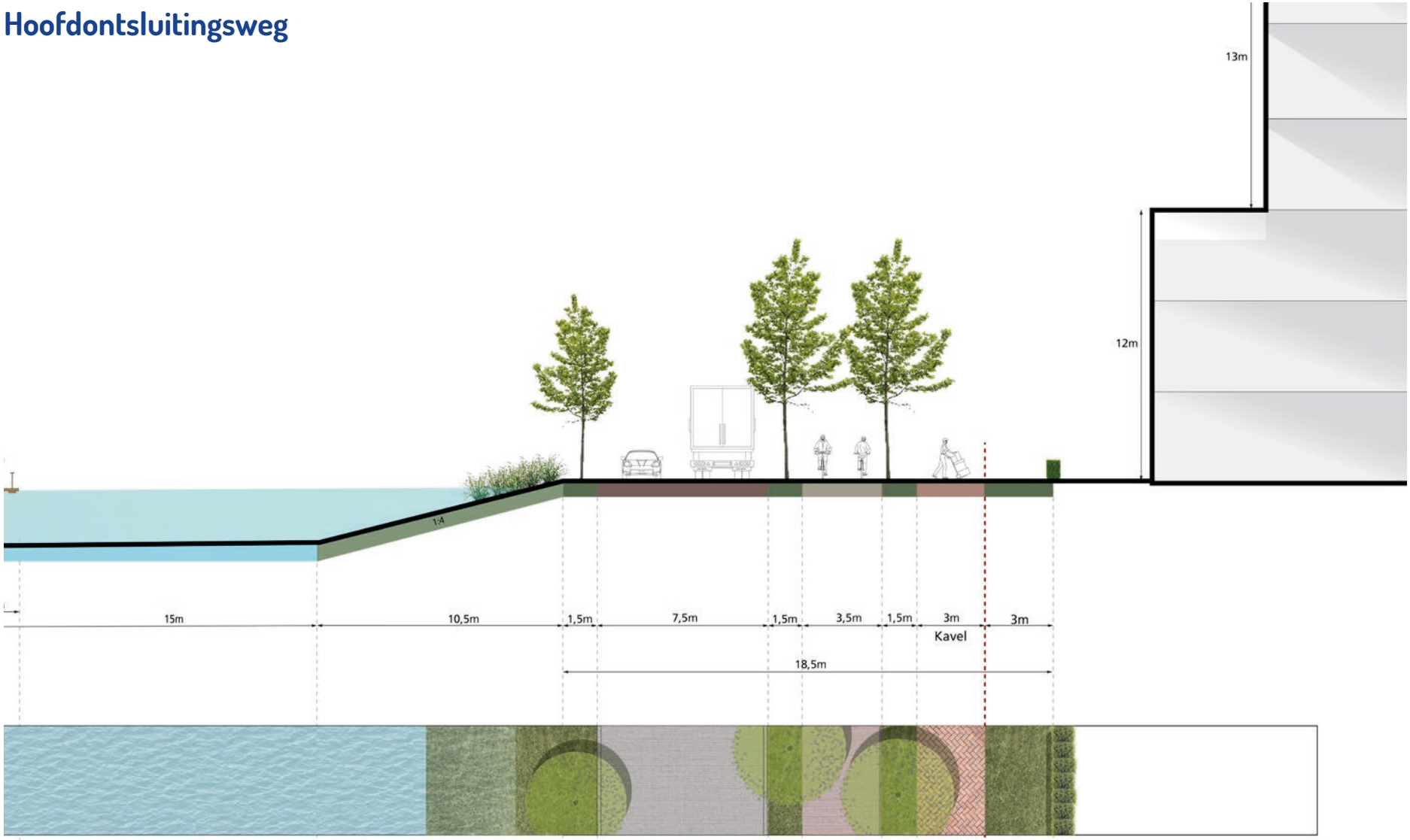
Oeverbeplanting

Rietoever ter versterking hoofdgroenstructuur (ecologisch/natuurlijk), makkelijk in onderhoud

Referentie: Rietover bedrijventerrein Nijkerk, sluit ook aan op bestaande bedrijventerrein Zwolse Hoek

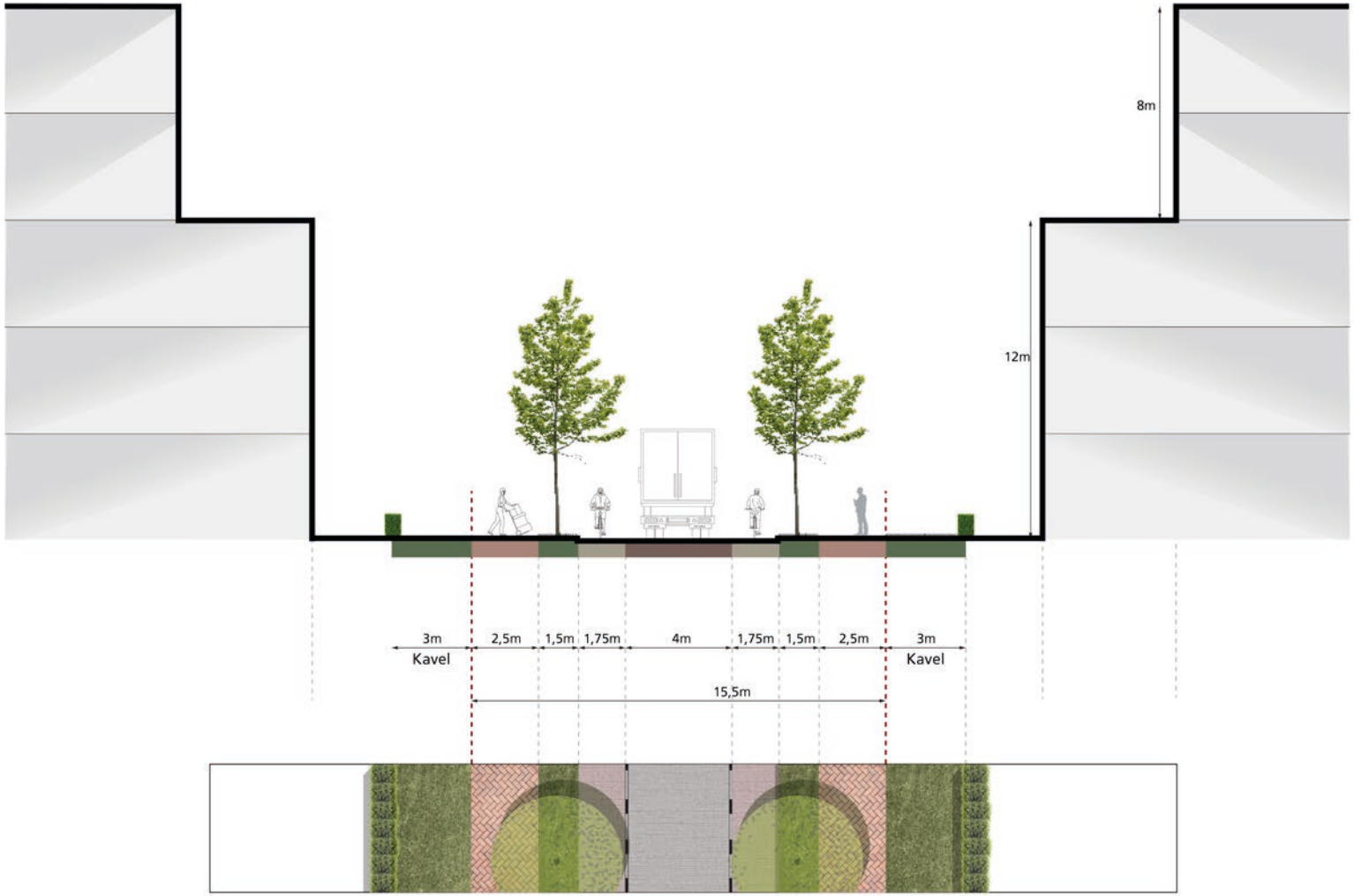
PROFIELEN OPENBARE RUIMTE

Hoofdontsluitingsweg

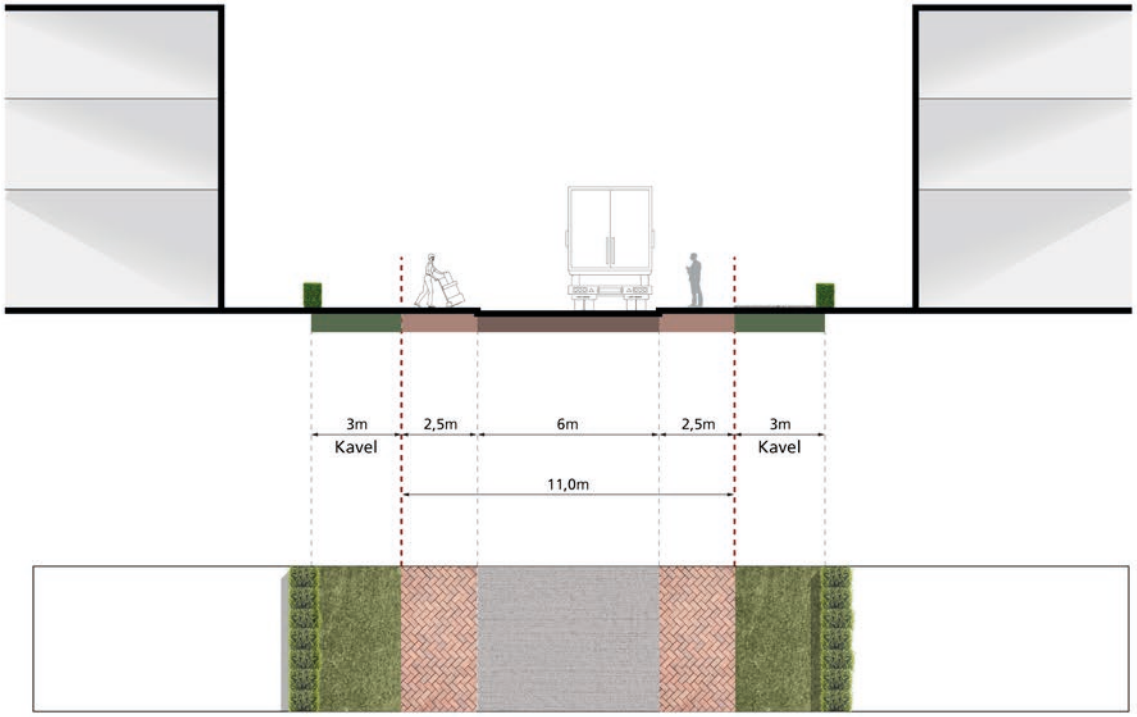


PORT OF URK

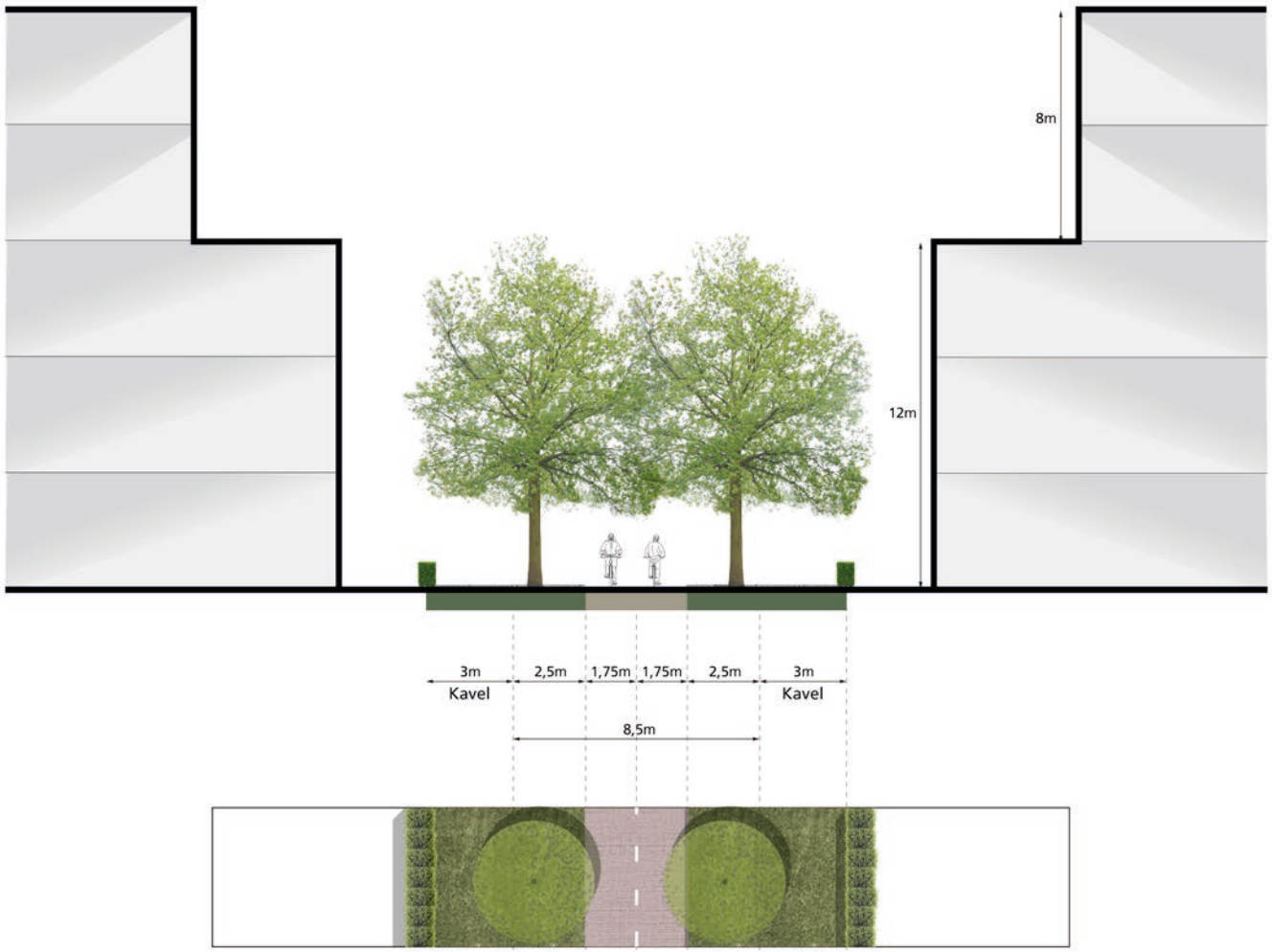
Secundaire structuur



Tussenweg



Fietsstraat



TALUDS

De taluds langs de watergang dragen bij aan de groene uitsraling van het bedrijventerrein. Het is dus van belang dat er heldere kaders en uitgangspunten zijn die dit groene karakter doen behouden en ook kunnen versterken. Wat betreft de taluds zijn er twee scenario's mogelijk;

1. De taluds worden uitgegeven; in dit geval zal worden gewerkt met een 1:4 talud aan de kavelzijde. Dit geldt voor de volledige taludlijn (met uitzondering van het ROC, waar vanwege praktische redenen een inham in het talud is toegestaan). Een natuurvriendelijke oever aan de openbare zijde.

2. De taluds worden niet uitgegeven en behoren tot het eigendom van de gemeente. Aan beide zijdes van de watergang is dan een natuurvriendelijke oever aanwezig (1:4). Aan de randen van het talud wordt een onderhoudspad gerealiseerd van min. 4 meter, deze wordt uitgegeven maar moet groen blijven (gemaaid gras)en toegankelijk zijn voor een maaimachine. Dit scenario is voor nu het meest waarschijnlijk.

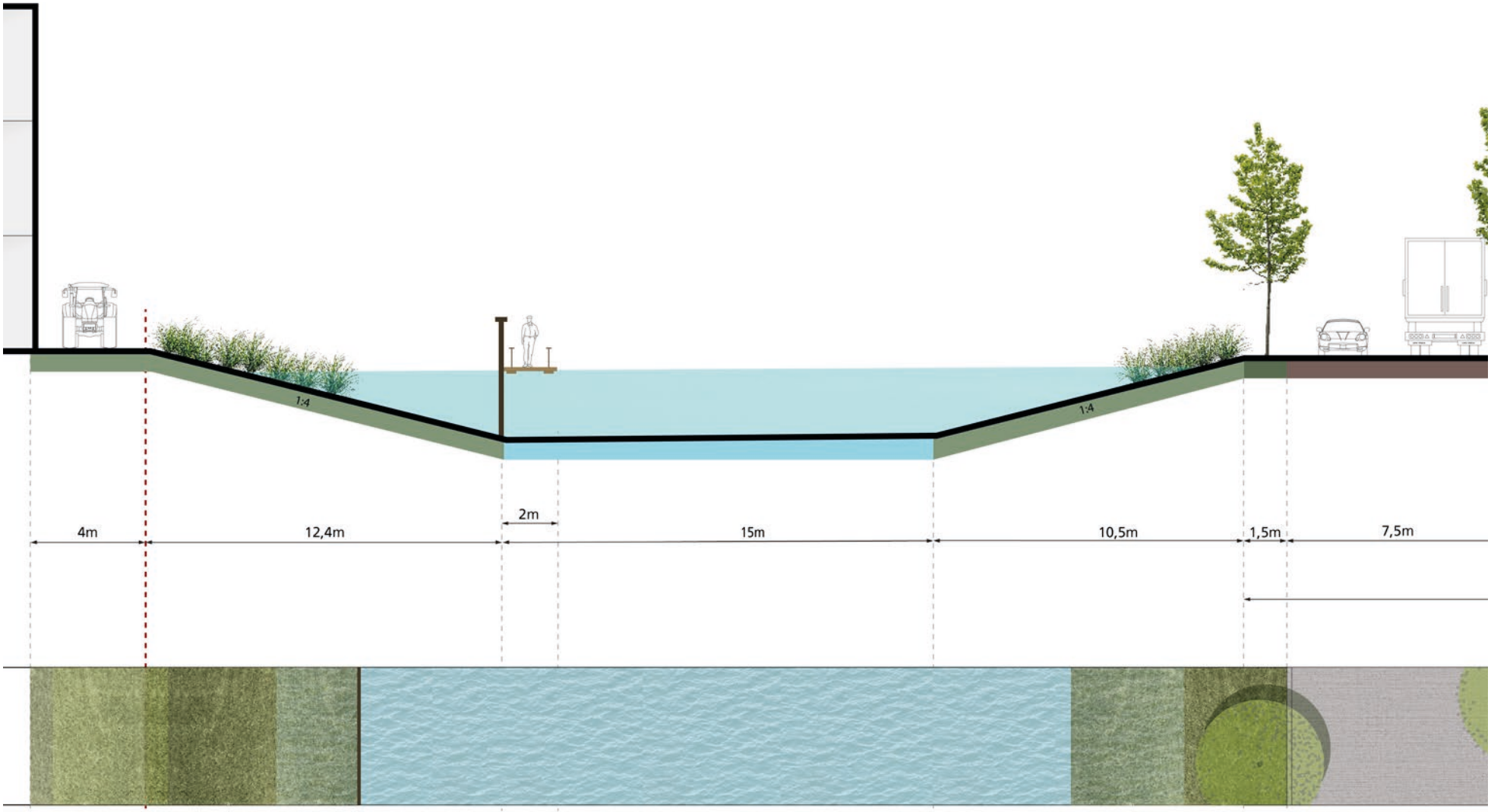
De taluds langs de watergang behoren tot een prominente groene zone van Port of Urk. Langs de watergang dient daarom een groen, verzorgd en uniform beeld aanwezig te zijn. Dit betekent dat de taluds en voorzijdes langs de watergang vrij zijn van obstakels. Om het groen toegankelijk te maken voor de werknemers en voor de recreant die een route wil lopen over Port of Urk wordt er een vlonderpad aangelegd over de watergang, welke openbaar toegankelijk is. Het is niet mogelijk voor de passant om vanaf de vlonder de kavel te betreden, er vindt aansluiting plaats op de aangrenzende straten. De taluds dienen 2x per jaar gemaaid te worden door middel van parkmanagement voor een representatieve uitstraling van het groen.

Voorbeeld natuurvriendelijke oevers aan beide zijdes van de watergang (1:4)

Voorbeeld talud 1:4 met beplanting en wandelpad. Een uniform beeld langs de gehele watergang is nodig om de uitraling hoogwaardig te houden en verommeling tegen te gaan.

PORT OF URK

Concept doorsnede taluds langs watergang



VERHARDINGEN

Hoofdontsluitingswegen

Laanprofiel met asfalt verharding en vrijliggend fietspad. Groene buffer tussen bebouwing.
(Dortse Kil 4 - Dordrecht)

Secundaire wegen

Laanprofiel met asfalt verharding en fietstrook op de rijbaan. (Feithenhof Nunspeet)

PORT OF URK

Handboek openbare ruimte:

Voor inrichting van het wegprofiel wordt verwezen naar het handboek openbare ruimte.

	Wegen met primair een verkeersfunctie	Verblijfsgebied wonen (30 km/u)	Verblijfsgebied werken (50 km/u)	Verblijfswegen met belangrijke functie lokaal verkeer *
Max. snelheid in km/u	50, 70	30	50	30
Verharding	Asfaltverharding	Elementenverharding	Elementenverharding	Elementenverharding
Wegbreedte	≥ 7 m	≤ 6 m	8 m	7m
Kruispunttype onderling	Voorkeur rotonde of geregelde voorrang	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig of inritconstructie
Asmarkering	Dubbel doorgetrokken	Geen	Geen	Geen
Kantmarkering	Onderbroken	Geen	Geen	Geen
Bushaltes **	Buiten de rijbaan	Geen	Geen	Op de rijbaan
Parkeren	Geen	Op of naast de rijbaan	Niet in openbaar gebied	Naast de rijbaan
Erfaansluiting	Geen	Op de rijbaan	Op de rijbaan	Op de rijbaan
Fysieke snelheidsremmer	Middengeleiders Asverspringing	Incidenteel een kruispuntplateau	Geen	**Wonen**: kruispuntplateau, wegversmalling **Werken**: geen
Fietsvoorziening	Vrijliggende fietspaden of fietsstroken	Geen	Geen	Suggestiestroken of fietsstroken
Oversteek langszaam verkeer	Op kruispunt	Op kruispunt of in wegvak	Op kruispunt of in wegvak	Op kruispunt of in wegvak
Openbare verlichting	Stalen lichtmast, 7 m hoog	Aluminium lichtmast, 6 m hoog of Aluminium paal-top 4 m hoog Oude dorp = klassieke mast	Aluminium lichtmast, 8 m hoog	Stalen lichtmast, 7 m hoog
Afwatering	Via bermen of banden	Via banden of waterpasserende verharding	Via banden	Via banden of waterpasserende verharding

Tabel 1: vertrekpunt inrichtingskenmerken wegencategorisering Urk

** = deze categorie komt nu nog veel voor op Urk maar zal in toekomstige plannen niet meer toe-gepast worden.*

*** = voor detaillering bushaltes uitgaan van de CROW-publicatie 233 (incl. addendum) met toepas-sing van Leicon-profil perronbanden.*

PORT OF URK

5. ALGEMENE BOUWSTENEN VESTIGINGSLOCATIE

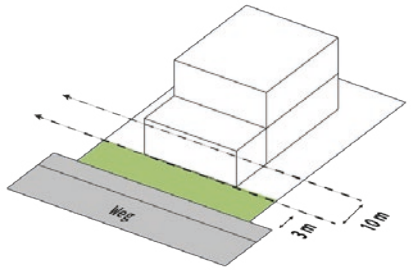
PORT OF URK

ALGEMENE BEELDKWALITEITSEISEN

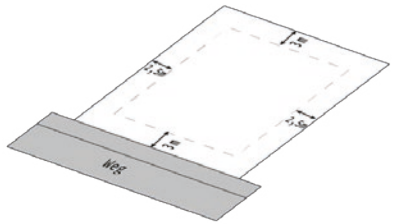
Bestemmingsplan eisen

Het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld. Onder volgen de vaststaande eisen die uit het bestemmingsplan voortvloeien.

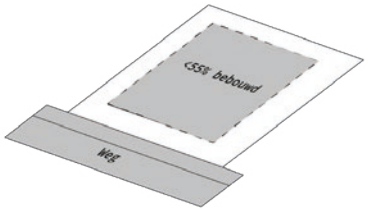
- het bebouwingspercentage van een perceel mag per perceel niet meer bedragen dan 55%;
- de afstand van een gebouw tot de aan de weg of het openbaar gebied toegekeerde grens van een bouwperceel bedraagt minimaal 3 meter;
- de afstand van een laad- en losdock tot de aan de weg of het openbaar gebied toegekeerde grens van een bouwperceel bedraagt minimaal 20 meter (zie hoofdstuk: ontsluiting, parkeren en bereikbaarheid).
- de afstand van een gebouw tot een zijdelingse bouwperceelgrens moet minimaal 2,5 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overkappingen bij bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- maximaal 80% van de onbebouwde oppervlakte van een bouwperceel mag worden verhard



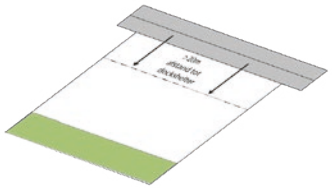
Rooilijnen



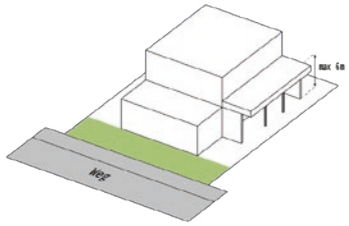
Kavelgrenzen



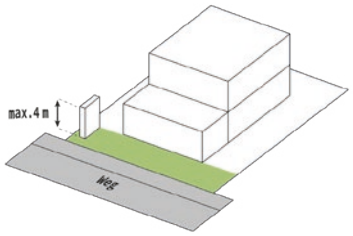
Bebouwingspercentage



Dockshelters



Bouwhoogte

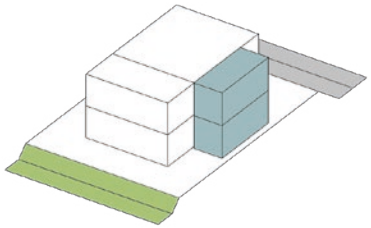


Bouwhoogte

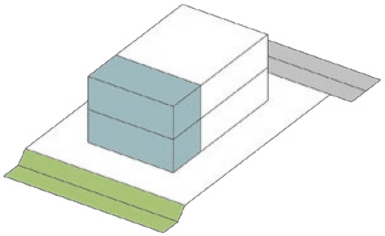
Algemene bebouwings- en kaveleisen

De volgende eisen gelden als algemene bebouwings- en kaveleisen en zijn hiermee deelgebied overstijgend.

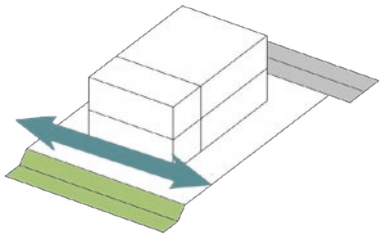
- Bijgebouwen sluiten wat betreft volume en grootte aan op het hoofdgebouw. Dus geen losse aanbouwen of verschil in volume/hoogte, maar uitgevoerd als architectonisch geheel.
- Het kantoorgebouw is gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw en is, net als het bijgebouw, onlosmakelijk onderdeel van het bouwvolume in architectonisch opzicht.
- De geleding is horizontaal.
- Het uitgangspunt voor de inrichting van de kavels is een groene invulling. De invulling bestaat uit een groenstrook van min. 3 meter aan de voorzijde en een heg als erfafscheiding om de kavel heen.
- Hekwerk is alleen toegestaan als afscheiding tussen de voor- en achterzijde en tussen de bebouwing. Ook kan een uitzondering gemaakt worden voor bedrijven waar inpandige opslag geen mogelijkheid is. Hekwerk dient bij deze uitzonderingsgevallen altijd te zijn voorzien van een heg van 1 meter hoog.



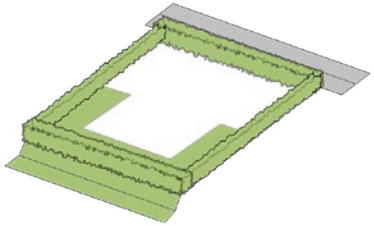
Bijgebouwen



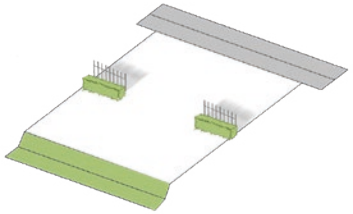
Kantoorgebouw



Geleding



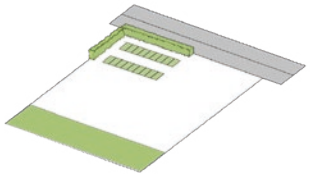
Groene inrichting



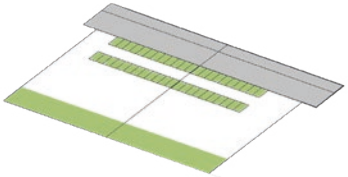
Hekwerk

ONTSLUITING, PARKEREN EN BEREIKBAARHEID

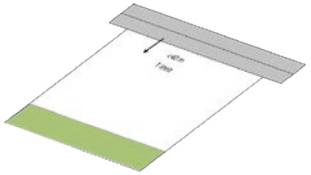
1. De kavels worden ontsloten vanaf de secundaire wegen.
2. Per kavel dient het benodigde aantal parkeerplaatsen (conform de Beleidsregel Parkeren) op eigen erf gerealiseerd te worden.
3. Parkeren, laden en lossen in openbaar gebied is niet toegestaan.
4. Op de kavels dient het aantal parkeerplaatsen aan de achterzijde van de kavels gesitueerd te worden. Er kunnen maximaal 5 extra parkeerplekken aan de voorzijde worden gerealiseerd voor bezoekers bij kavels waarbij de kantoorruimte niet direct toegankelijk is (zie gebiedskenmerkenkaart 'Parkeren en kavelindeling).
5. Laad en los dockshelters dienen ook aan de achterzijde en achter de achtergevel te worden gesitueerd.
6. Het collectief aanleggen van een parkeervoorzieningen is in overleg en onder voorwaarden mogelijk.
7. De aan te leggen parkeerplaatsen op eigen erf voldoen aan de vereisten uit het 'Kwaliteit Handboek Openbare Ruimte'.
8. De te hanteren maatvoering van één haaks gelegen parkeerplaats op eigen erf is 2,5 x 5 meter en 2 x 6 meter voor een langsgelegen parkeerplaats.
9. Indien de parkeerplaatsen grenzen aan de bebouwing, dient er rekening gehouden te worden met een vrije ruimte van minimaal 1 meter (tussen parkeerplaats en de bebouwing).
10. De parkeerplaatsen mogen in een bebouwde voorziening in de bebouwing verwerkt worden (half verdiept, verdiept of onder de bebouwing).
11. Bij het aanleggen van bovengenoemde bebouwde parkeerplaatsen, mag de bouwhoogte verhoogd worden voor half verdiept maximaal 2 meter, verdiept maximaal 4 meter en onder de bebouwing maximaal 4 meter.
12. Maximaal 2 in/-uitritten. Gewenst is om 1 in- en uitrit te hebben of 1 collectieve in/-uitrit. Een in/-uitrit is maximaal 10 meter breed.



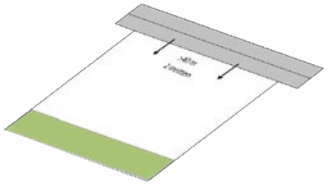
Groene parkeerplekken



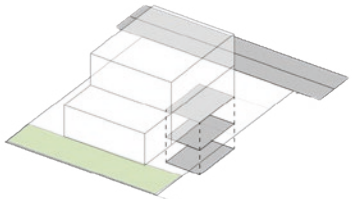
Collectief parkeren



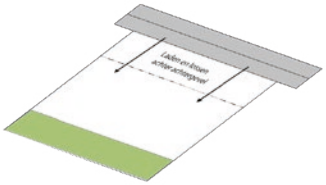
1 inrit



2 inritten



Inpandig parkeren



Laden en lossen

PORT OF URK

OVERZICHT BEELDKWALITEITSEISEN

Overzicht beeldkwaliteitseisen

1. De gevels van de bebouwing die gericht zijn op de watergang worden geduid als voorgevels. De overige gevels zijn zij-of achtergevels.
2. De voorgevel(s) dient/dienen een representatieve uitstraling te hebben. Dit geldt voor zowel de architectuur als de terreininrichting.
3. De gevels van de bebouwing van de hoekkavels die gericht zijn op de tegenover gelegen ontsluitingsweg of watergang worden geduid als 'voorgevel(s)'.
4. De niet-representatieve gevels van de hoekkavels hoeven ook niet representatief uitgevoerd te worden. Deze voldoen aan een afgestemde beeldkwaliteit.
5. De geleding is horizontaal.
6. Alle bijhorende bouwwerken (inclusief kantoorruimtes) dienen architectonisch onderdeel uit te maken van het hoofdgebouw.
7. De representatieve zijdes langs de watergang dienen een hoge mate van openheid en transparantie te hebben.
8. Het kleurgebruik valt per deelgebied binnen het betreffende kleurenspectrum.
9. De beeldkwaliteit van de zijdes gericht op de watergang of hoofdstructuurweg is representatief. De beeldkwaliteit van de achterzijdes is afgestemd.
10. De architectuur is modern, innovatief en duurzaam. Historiserende architectuur is niet toegestaan.

PORT OF URK

PORT OF URK

6. ALGEMENE BEELDKWALITEITSEISEN

PORT OF URK

ENERGIEPRESTATIE

Voor een duurzamere wereld en leefomgeving is het van belang om energiebesparende en duurzame maatregelen te nemen. Het is daarom noodzakelijk om energiebesparende maatregelen voor het bedrijfspand te nemen. Voor de overgangszone zijn de volgende referentiebeelden gebruikt die als voorwaarden voor het toepassen van deze duurzame maatregelen gelden. De eisen die gelden zijn:

1. Zonnesystemen of andere installaties, 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.
2. Zonnepanelen kunnen worden gecombineerd met een groen dak.
3. Mocht er een schuin dak aanwezig zijn, dan worden de installaties op een bijgebouw of in ieder geval uit het zicht vanaf de openbare weg geplaatst.

Airconditioning tussen of naast zonnepanelen

Bij schuine daken airconditioning uit het zicht en op bijgebouw of aan de achterzijde van het gebouw.

Luchtventilatiesystemen op het dak

Warmtepomp voor schuin dak (ook vanaf openbare weg niet zichtbaar).

Warmtepomp op plat dak (groter volume).

PORT OF URK

ZONNE-ENERGIE

Toepassing van zonnepanelen kan voor de ondernemer een slimme investering zijn voor de toekomst van zijn of haar bedrijf. Op bedrijventerreinen is veel oppervlakte voor het toepassen van zonnepanelen. Voor bedrijven in Port of Urk is het niet alleen slim om door middel van zonnepanelen de energierekening te verminderen, maar valt het bedrijf ook op door de investering in duurzame toepassingen zoals zonnepanelen.

Hiernaast is weergegeven hoe het toepassen van zonnepanelen mogelijk is per type bedrijf. Een investering in een combinatie zoals deze, heeft een zeer gunstig effect voor de ondernemer wat betreft koeling, isolatie en energieverbruik.

Zonnepanelen gericht op het zuiden.

Zonnepanelen op schuin dak mogelijk.

Groene daken in combinatie met zonnepanelen mogelijk en aanbevolen.

Zonnepanelen boven parkeerplaatsen mogelijk. Bij gebruik is een groene inrichting gewenst.

Zonnepanelen gericht op het zuiden voor hoogste stroomopbrengst.

Zonnepanelen op hoekkavels (voorbeeld).

PORT OF URK

ZONNE-ENERGIE - ZONNEPARK

Vedlopstelling zonnepanelen wordt in evenwichtig patroon geplaatst en volgt de contouren van de kavel.

Alle bijhorende bouwwerken, waaronder hekwerk en technische ruimtes, worden uitgevoerd in een beschutte kleur, passend bij de omliggende bebouwing.

De zonnepanelen worden uitgevoerd in een kleurenrange van middenblauw tot donkerblauw. (geen witte randen)

Zonnepark wordt omheind door hagen. Hagen ontnemen vanaf de ontsluitingswegen (deels) het zicht op het zonnepark en hekwerk door zowel de hoogte (1,5m) als de breedte (2 m + 30 cm afstand tussen de planten).

KLIMAATBESTENDIGHEID

Groene daken in combinatie met zonnepanelen mogelijk en aanbevolen.

Minimaal 20% van de kavel is groen ingericht.

Toepassing grasbetonelementen vereist voor op parkeerplekken.

Kruidenrijke berm gewenst voor aantrekkelijke inrichting, wateropvang en biodiversiteit.

Volledig groene gevels mogelijk.

In de representatieve gevels is groen als accent aanwezig.

Gebruik van klinkers als waterpasserende verharding en halfverharding voor parkeerplaatsen.

Groen op eigen terrein is beleefbaar voor werknemers en bezoekers door middel van grindpaden/klinkerpaden en evt. bankjes.

PORT OF URK

ERFAFSCHEIDINGEN

Tussen de kavels mag hekwerk van 1,5 m aanwezig zijn als afscheiding van de voor- en achterzijde.

Hekwerk (max 2m) is aan de achterzijden toegestaan, mits het hekwerk is voorzien van een haag (min. 1 m) of klimop.

De voorzijden van de bebouwing zijn volledig groen met een heg als erfafscheiding van minimaal 1 m.

Parkeren en laden en lossen aan de achterzijde. Heg dient als erfafscheiding en als omheining parkeren.

Verlengstuk gevel voor afscherming parkeren en/of esthetisch doeleind is een mogelijkheid.

Heg van 1-1,5 meter rondom parkeerplaats en terrein heen.

Het uitgangspunt voor de erfafscheidingen van de kavels, is een heg van min. 1 meter zonder hekwerk.

PORT OF URK

DAKVORM EN DAKORIËNTATIE

De dakvorm is plat, maar mag enige speling bevatten. Met name voor het accentgebouw is een losse dakvorm zelfs gewenst (bijvoorbeeld een groen dak dat afloopt). Losse bouwvolumes op of aan het gebouw zijn niet toegestaan. Zoals eerder benoemd is een uniforme en nette uitsraling nodig van het straatbeeld met een duidelijke horizontale geleding. Dit betekent dat de dakvorm plat is. Dit is mede qua ruimte voor zonnepanelen en/of een groen dak het meest praktisch.

Plat dak - groen dak, wenselijk (zie hoofdstuk 'Klimaatadaptatie)

Opbouw van dakvorm met losse volumes op of tegen het hoofgebouw niet toegestaan.

7. BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

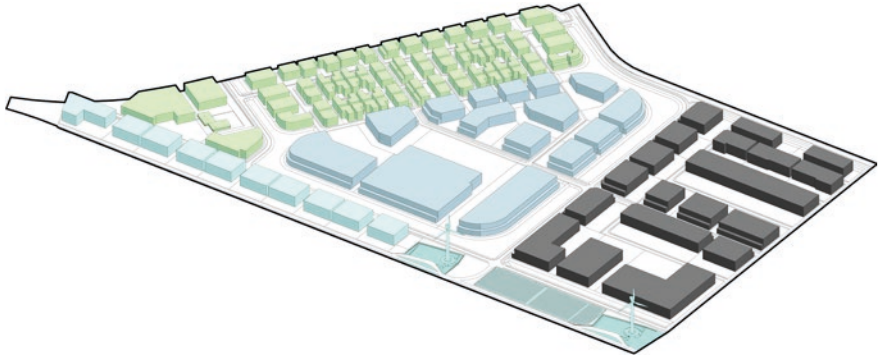
PORT OF URK

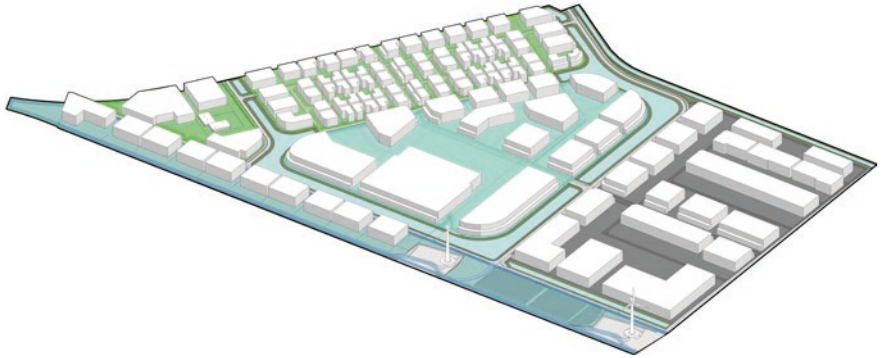
VISIE OP BEELDKWALITEIT

Vanuit het stedenbouwkundig plan is wordt Port of Urk opgedeeld in verschillende deelgebieden. Ten behoeven van de oriëntatie en identiteit in het gebied krijgen de deelgebieden verschillende ruimtelijke kenmerken. Dit komt met name naar voren door een combinatie van kleurstelling, vorm en materiaalgebruik in de architectuur van de gebouwen.

Belangrijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit zijn:

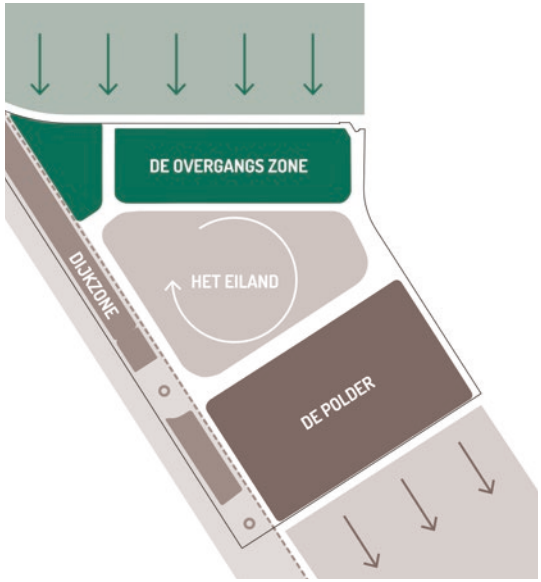
- Haalbaarheid en betaalbaarheid door keuzemogelijkheden in materialisatie
- Vrijheid in ontwerp maar eenheid per deelgebied door het kleurspectrum





DE OVERGANGSZONE

Aansluiting bestaande bedrijventerrein



Beeldkwaliteit

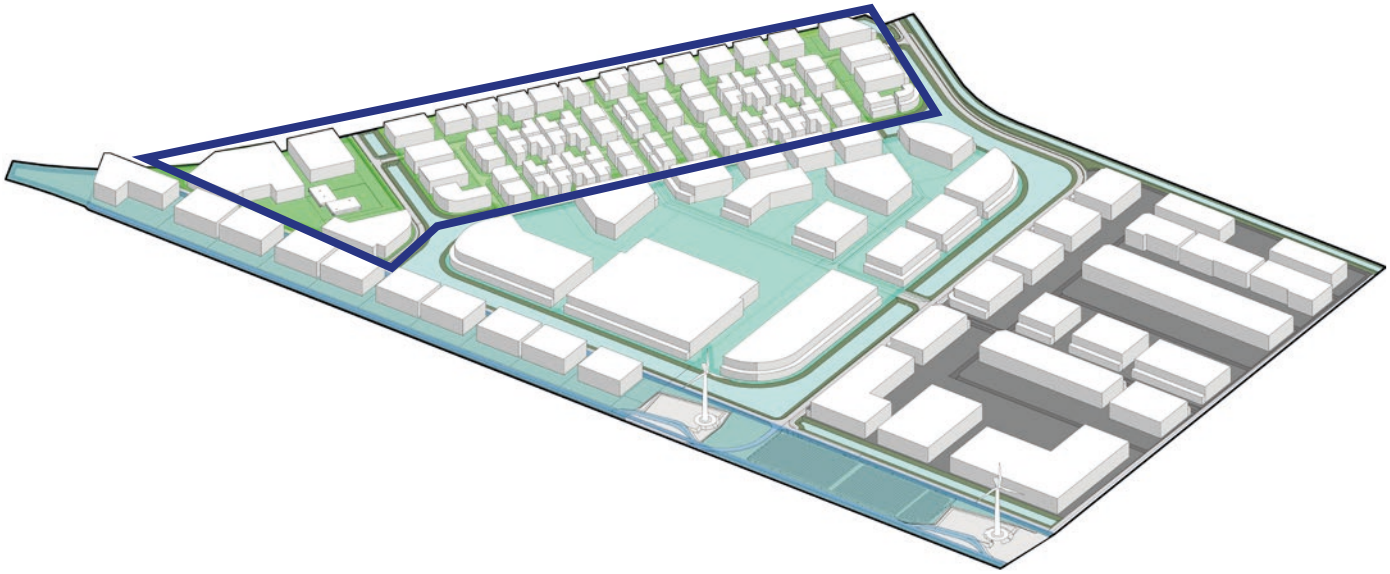
In de Overgangszone wordt de groene hoofdsteunkleur gebruikt. De Overganszone moet een vloeiende overgang vormen met het bestaande bedrijventerrein Zwolse Hoek en is de entree van Port of Urk. Het is een letterlijke verwijzing naar de vergroening van het bedrijventerrein. Met groene gevels, daken en openbare inrichting vormt dit een aangename plek als vestigingsklimaat voor kantoren, educatie en kleinschalige bedrijven.

- Eis: gebruik hoofdsteunkleur in het ontwerp van de gevel van het gebouw

PORT OF URK

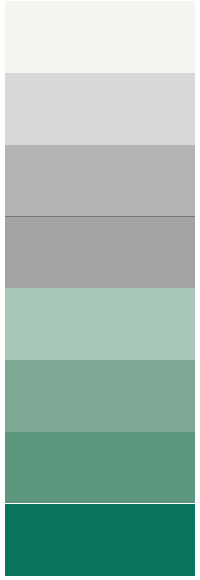
Factsheet:

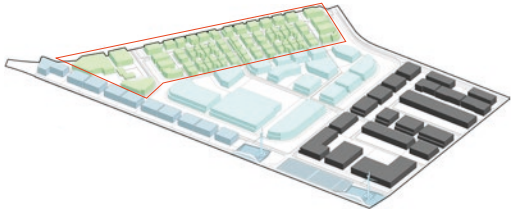
Aantal kavels		Kavel (grootst)	Oppervlak (totaal)	Oppervlak (gemiddeld)
79	1.012 m2	19.932 m2	165.605 m2	2.096 m2



PORT OF URK

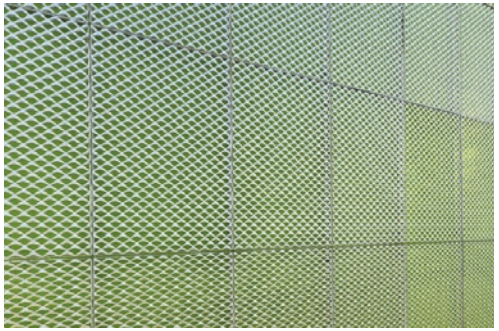
KLEUR





Referentie groene facade A2 Echt

MATERIAAL



Strekmetaal (Aluminium)

Kunststof

Koper

Composiet

Hout

Glas

PORT OF URK

VORM

Afgeronde hoeken bij de randen van overgangszone

Afgeronde hoeken kantoor functies

Afgeronde hoeken onderwijsgebouw

GROENSTRUCTUUR

Groene Gevel beplanting

Groene Gevel beplanting (zoneren)

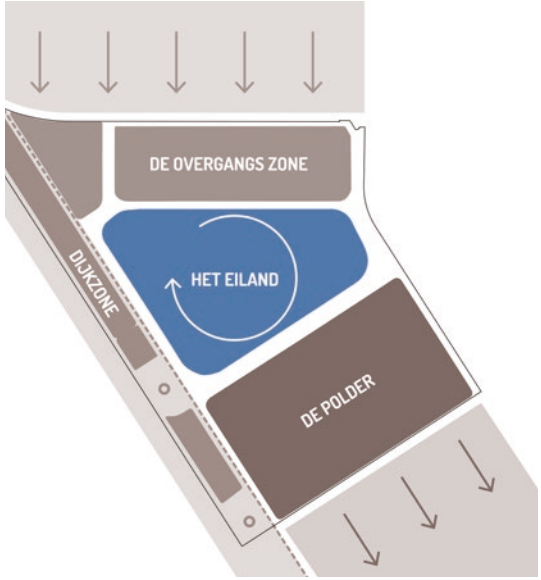
Groene accenten beplanting

eigen terrein en openbaar profiel

PORT OF URK

HET EILAND

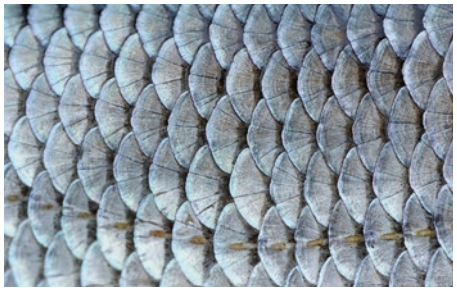
Unieke locatie en centrum van Port of Urk



Beeldkwaliteit

Voor het Eiland wordt de blauwe hoofdsteunkleur gebruikt. Dit refereert naar de maritieme- en visverwerkende industrie waar in dit gebied de focus op ligt. De architectuur in dit gebied krijgt organische vormen met afgeronde hoeken waardoor er een contrast ontstaat met de andere deelgebieden. Door afwisseling in materiaalgebruik ontstaat er een mozaik aan blauwe tinten die samen een geheel vormen.De groene invulling op de kavels kunnen hierin ook meedoen door met blauwe tinten te werken.

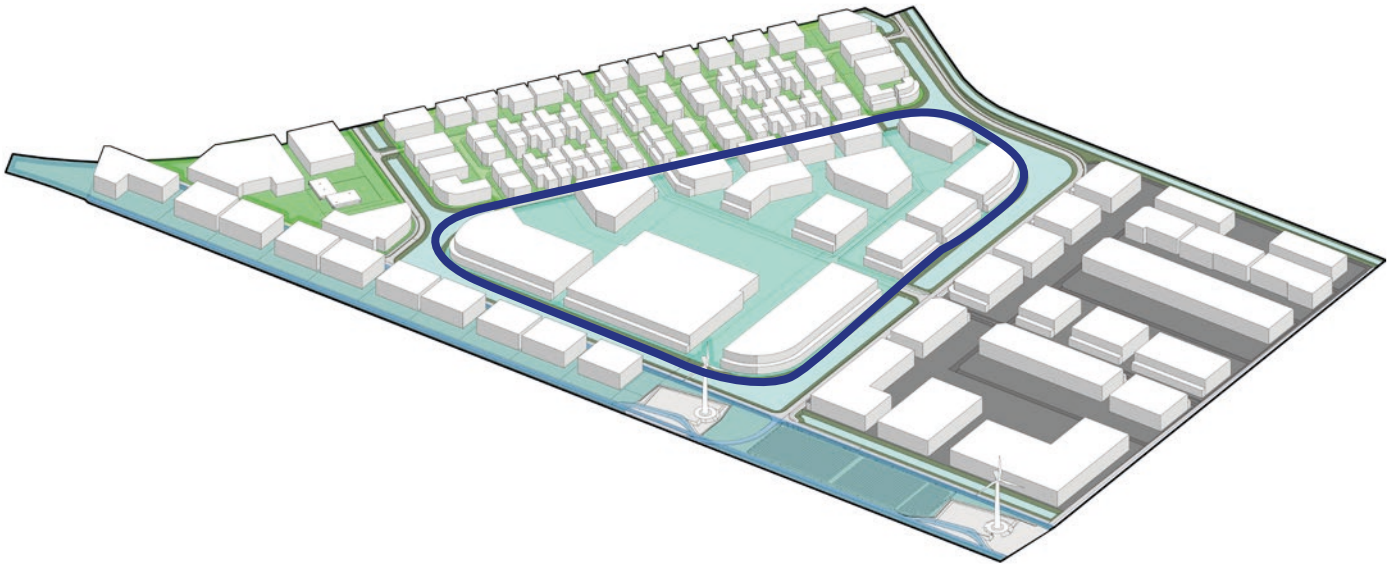
- Eis: gebruik hoofdsteunkleur in het ontwerp van de gevel van het gebouw



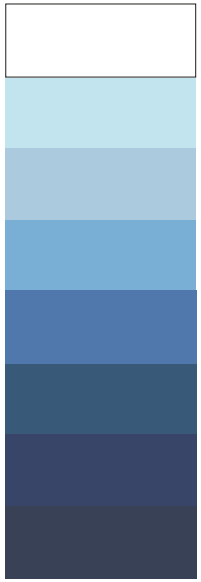
PORT OF URK

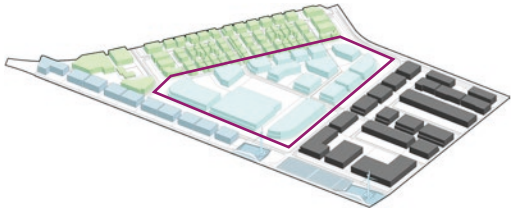
Factsheet:

Aantal kavels	Kavel (kleinst)	Kavel (grootst)	Oppervlak (totaal)	Oppervlak (gemiddeld)
15	4.394 m2	60.762 m2	234.811 m2	15.654 m2



KLEUR





Referentie Blauw/Witte gevel retailpark Roermond

MATERIAAL

Metalen gevelpanelen

Kunststof

Koper

Composiet

Hout

Glas (PV panelen)

PORT OF URK

VORM

Afgeronde hoeken aan de randen van het eiland

Afgeronde hoeken kantoor functies

Afgeronde hoeken kantoor functies

GROENSTRUCTUUR

Beplanting met blauwe bloeiwijze

Kruidenmengsel met blauwaccenten

Bomen met blauwe tinten (Cedrus Glauca)

PORT OF URK

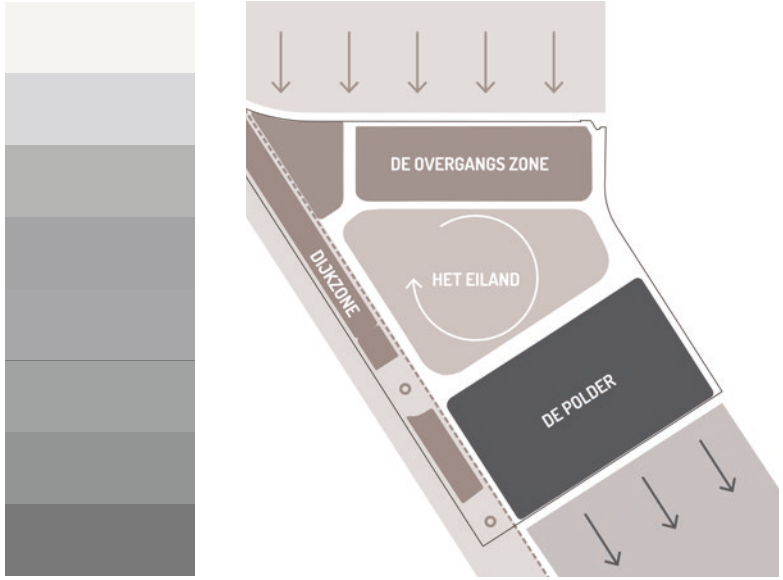
DE POLDER

Schaalvergroting en logistieke functionaliteit

Beeldkwaliteit

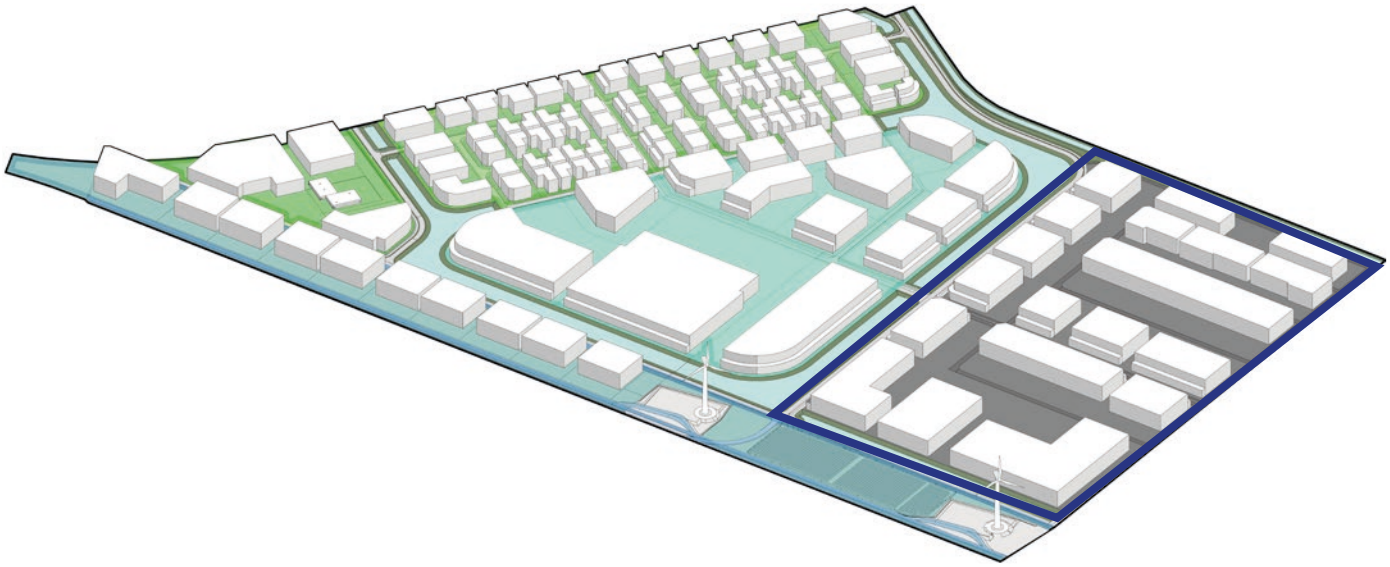
In de polder ligt de focus op de logistieke sector met een sterke connectie naar de visverwerkende industrie. In dit deelgebied wordt verwezen naar de antraciete hoofdsteunkleur. De architectuur sluit aan op de onderliggende polderstructuren, recht, hoekig en een horizontale geleding.

- Eis: gebruik hoofdsteunkleur in het ontwerp van de gevel van het gebouw

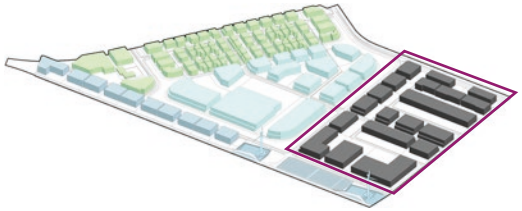


Factsheet:

Aantal kavels	Kavel (kleinst)	Kavel (grootst)	Oppervlak (totaal)	Oppervlak (gemiddeld)
19	6.319 m2	36.371 m2	248.090 m2	13.057 m2



KLEUR



Referentie: Trade Port Noord - Venlo

MATERIAAL

Strekmetaal (Aluminium)

Composiet

Metaal

Metaal

Hout

Glas

PORT OF URK

VORM

Rechte hoeken

Rechte hoeken

Rechte hoeken

GROENSTRUCTUUR

Groene Gevel beplanting

Soortkeuze beplanting grijs

Grijze bladeren boom - Salix alba

PORT OF URK

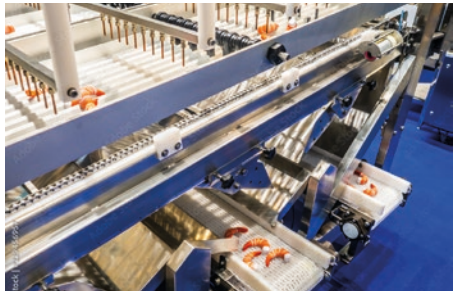
DE DIJKZONE

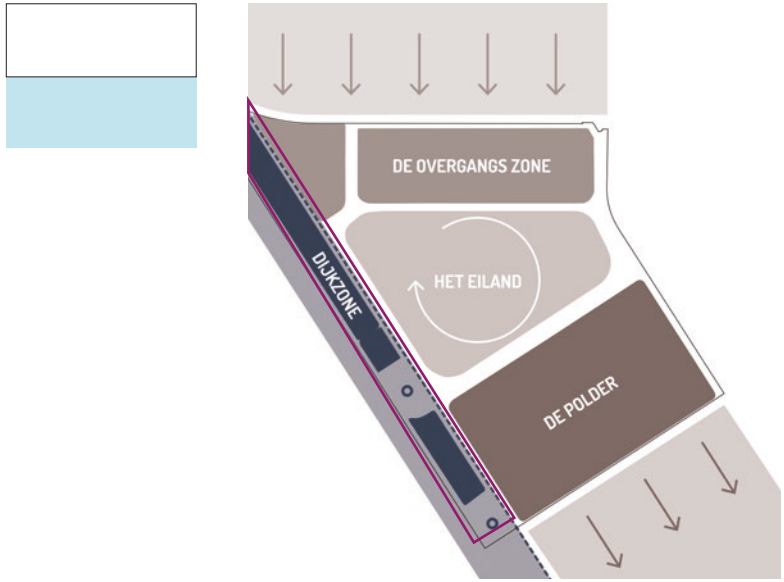
Maritiem & Energie

Beeldkwaliteit

De Dijkzone richt zich met name op de visverwerkende- en maritieme industrie. En er zal een gedeelte gereserveerd worden voor energieopwekking zoals zonne-energie, windenergie en opslag en productie van waterstof. De zone valt in het lichte kleurspectrum met witte hoofdsteunkleur en lichtblauwe tinten. In deze zone kunnen bijvoorbeeld ook vrieshallen worden gesitueerd. De architectuur van de gebouwen kenmerkt zich door de lichte kleuren en strakke rechthoekige vormen.

- Eis: gebruik hoofdsteunkleur in het ontwerp van de gevel van het gebouw

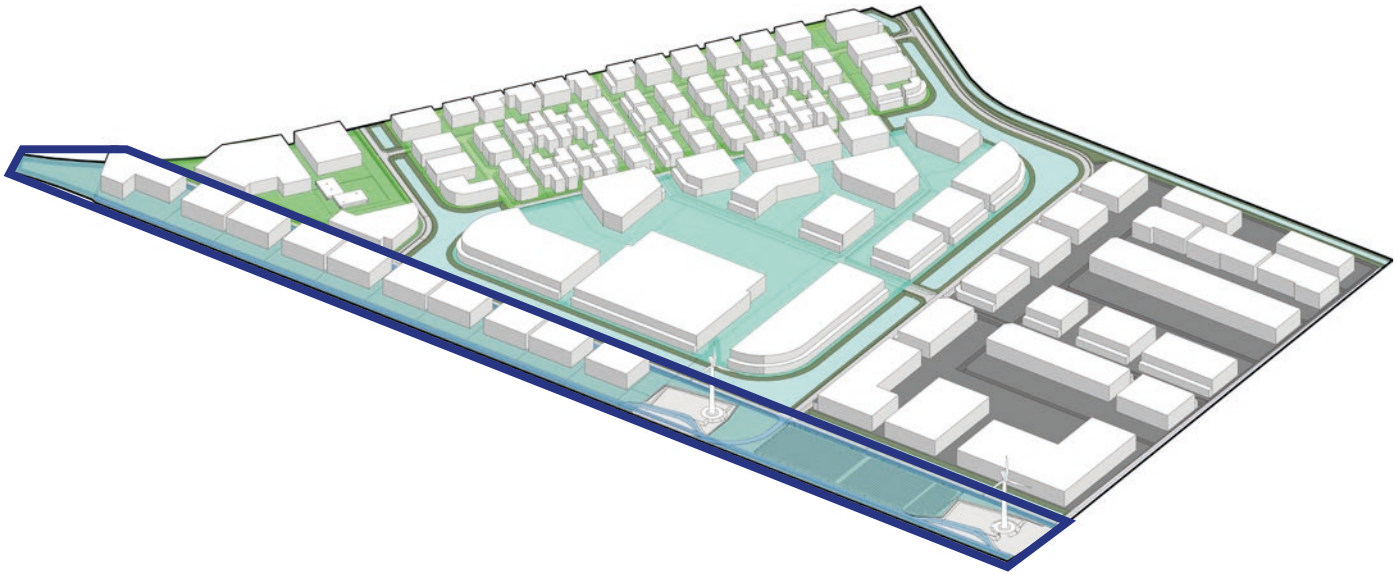




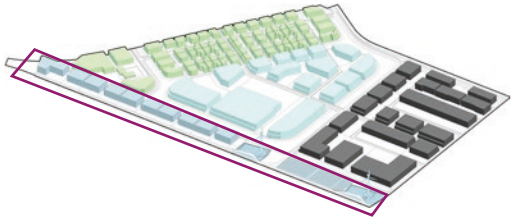
PORT OF URK

Factsheet:

Aantal kavels	Kavel (kleinst)	Kavel (grootst)	Oppervlak (totaal)	Oppervlak (gemiddeld)
10	6.393 m2	9.760 m2	67.300 m2	6.730 m2



KLEUR



Referentie windmolens op dijk

MATERIAAL

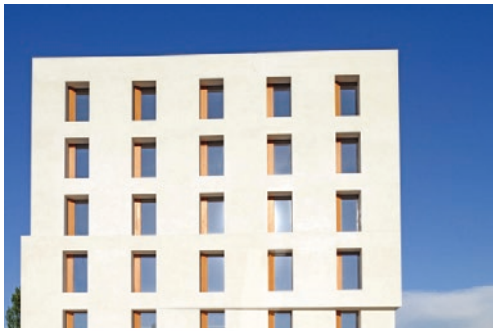
Gevouwen staal

Beton

Metaal

Metaal

Glazuur



Stucwerk

PORT OF URK

VORM

Rechte hoeken

Rechte hoeken

Rechte hoeken

GROENSTRUCTUUR

Witte bloei bomen - Kersenbomen

Soortkeuze beplanting witte accenten

Witte stammen - Berk

PORT OF URK

SIGNING & BRANDING

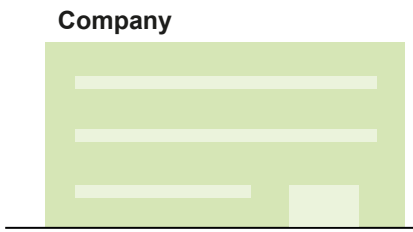
Beeldkwaliteit

Om eenduidige beeldkwaliteit in heel het gebied te krijgen is een helder uitgangspunt t.b.v. branding en signing van belang. Omdat ieder bedrijf een ander logo en huisstijl heeft is er de mogelijkheid om een uniforme witte achtergrond op de wand te plaatsen waar een logo op geplaatst kan worden. Indien het logo van het bedrijf niet matcht met het kleurenspectrum van het betreffende deelgebied moet er een witte uniforme achtergrond geplaatst worden op de gevel. Het bedrijf kan er ook voor kiezen om het logo als lostaand element bovenop het gebouw te plaatsen of een zuil te plaatsen op de kavel waar het logo op wordt geplaatst.

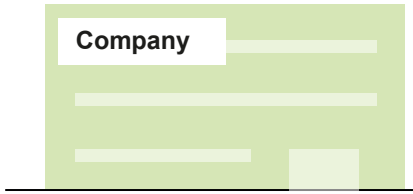
Uitgangspunten:

- bij plaatsing van een logo dient er een keuze gemaakt te worden tussen een logo op de gevel of een lostaand logo bovenop het gebouw.
- plaatsing van 1 zuil met logo is toegestaan op de betreffende kavel.
- plaatsing van het logo dient aan de representatieve zijde van het gebouw plaats te vinden
- plaatsing van het logo op het gebouw dient een horizontale geleding te hebben en onderdeel van de architectuur van het gebouw te worden.

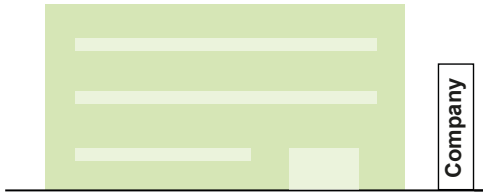
De Overgangszone



Signing op het gebouw

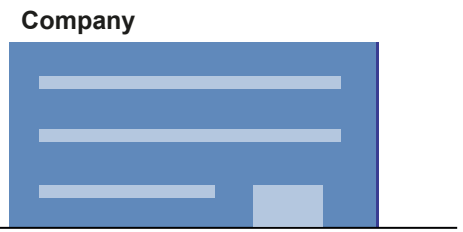


Signing op de gevel van het gebouw

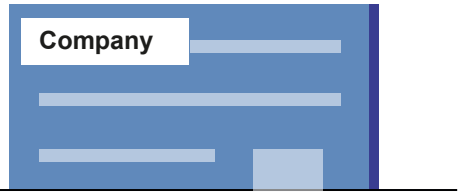


Signing op de grond

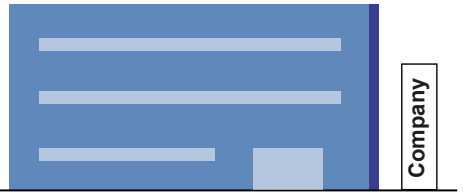
Het Eiland



Signing op het gebouw



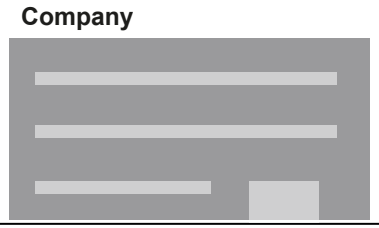
Signing op de gevel van het gebouw



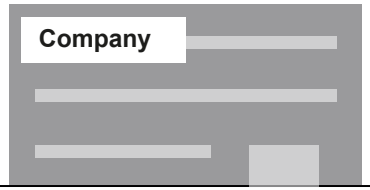
Signing op de grond

PORT OF URK

De Polder



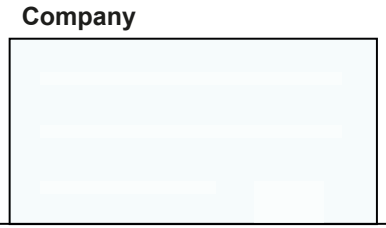
Signing op het gebouw



Signing op de gevel van het gebouw

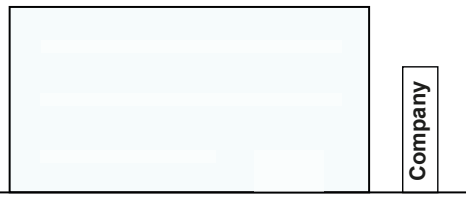
Signing op de grond

De Dijkzone



Signing op het gebouw

Signing op de gevel van het gebouw



Signing op de grond

PORT OF URK

SIGNING & BRANDING

Beeldkwaliteit

Signing en branding door middel van oriëntatieborden, bewegwijzering en entrees dienen uitgevoerd te worden in het kleurenspectrum van het betreffende deelgebied waar het in plaats vind of toepassing op heeft. Dit ten behoeven van een natuurlijke oriëntatie en wayfinding in het gebied.

Oriëntatieborden

Bebording entrees deelgebieden

PORT OF URK

Bewegwijzering

VERLICHTING & ARMATUREN

Beeldkwaliteit
Verlichting en armaturen in de openbare ruimte dienen uitgevoerd te worden in het kleurenspectrum van het betreffende deelgebied waar het in plaats vind. Dit sluit aan op de natuurlijke wayfinding in het gebied en als onderdeel van de identiteit van het betreffende deelgebied.

Uitgangspunten:

- Verlichting en armaturen dienen integraal ontworpen te worden. Indien noodzakelijk te combineren met camera's e.d.
- Verlichting en armaturen dienen in 1 stijl te worden uitgevoerd in het gehele gebied. De kleur van het armatuur sluit aan op het betreffende deelgebied waar het in staat.

Armaturen uit te voeren in verschillende kleuren per deelgebied.

Verscheidenheid aan armaturen integraal ontwerp mogelijk met camera's.

STEDENBOUWKUNDIGE SUPERVISIE

Stedenbouwkundige supervisie

Bij de ontwikkeling van een initiatief dient onderstaand stappenplan te worden doorlopen. Inzichtelijk gemaakt dient te worden hoe het beoogde bouwplan past binnen de omgeving. Het gaat hierbij om massa, uitstraling, functie en identiteit.

- De aanvrager dient voorafgaand aan een eventuele formele aanvraag omgevingsvergunning een voorlopig bouwplan (schetsplan) in te dienen.
- Het schetsplan is op de gebruikelijke schaal uitgewerkt en voorzien van de benodigde maatvoering.
- Het schetsplan bestaat uit gevelaanzichten, plattegronden, principedoorsnedes en een situatieoverzicht van de volledige kavel.
- De aanvraag kan versterkt worden door de toevoeging van één of meerdere 3D verbeeldingen.
- Voor de beoogde functie dient het programma, met bijbehorende doelgroepen, aangeleverd te worden om een integrale toets te kunnen uitvoeren.
- Het schetsplan wordt in eerste instantie gescreend door de gemeentelijke toetsingscommissie. Hierbij zal gekeken worden naar het bestemmingsplan, effecten openbare ruimte, parkeren, ruimtelijke kwaliteit, programma, financiele haalbaarheid e.d.
- De ruimtelijke kwaliteit wordt beoordeeld op basis van dit beeldkwaliteitsplan en aanvullende uitwerkingen per fase.
- Indien noodzakelijk kan gevraagd worden om de aanlevering van extra informatie.
- Bij een positief advies van de gemeentelijke toetsingscommissie wordt het schetsplan, met toestemming van de aanvrager, voorgelegd aan de commissie Welstand.
- De commissie Welstand beoordeeld het schetsplan aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.
- Indien noodzakelijk kan door de commissie Welstand gevraagd worden om het schetsplan op onderdelen aan te passen. Na aanlevering van een gewijzigde aanvraag wordt het schetsplan nogmaals besproken in de commissie Welstand.
- Het advies van de commissie Welstand wordt betrokken bij de definitieve toetsing van het schetsplan door de gemeentelijke toetsingscommissie.

Hardheidsclausule

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitgangspunten benoemd die gericht zijn op het realiseren van kwaliteit en samenhang in de bebouwing op een perceel. Als een ontwerp voor een gebouw niet aan de uitgangspunten voldoet, maar wel bijdraagt aan de kwaliteit en samenhang, dan kan bij de beoordeling van het onderdeel 'beeldkwaliteit' door de commissie Welstand hiervan afgeweken worden door middel van een formeel besluit van het college van Burgemeester en wethouders.

PORT OF URK

PORT OF URK