

Zee helden wijk

ARCADIS

Beeldkwaliteitsplan kavels

De Akkers

Zeeheldenwijk Urk

Oktober, 2024

Colofon

In opdracht van:
Gemeente Urk

Opgesteld door:

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

Gecontroleerd door:

Hans Smolenaers	- Supervisor (stedenbouwkundige, architect en landschapsarchitect)

Vrijgegeven door:

Niek Reichart	- Projectmanager Zeeheldenwijk (gemeente Urk)

Datum: oktober 2024

Status: 1.0, AS2

Projectnummer: 30143328

Inhoudsopgave

1. Inleiding en achtergrond 04

1. 1 Aanleiding en doel 05
1. 2 Toetsingskader 05
1. 3 Leeswijzer 05
1. 4 Disclaimer 05
1. 5 Masterplan Zeeheldenwijk 07
1. 6 Stedenbouwkundig plan De Akkers 09
1. 7 Recreatie en groen 12
1. 8 Visie op beeldkwaliteit 14

2. Algemene beeldkwaliteit regels 16

2. 1 Bouwvelden en bouwhoogtes 16
2. 2 Rooilijnen en gevels 18
2. 3 Oriëntatie 20
2. 4 Kleur- en materiaalgebruik 22
2. 5 Erfafscheiding 24
2. 6 Principes parkeren 26
2. 7 Bijgebouwen 28
2.8 Installaties en klimaatadaptatie 29
2. 9 Rentmeesterschap 30

3. Beeldkwaliteit per woningtype 32

3.1 Vrijstaande- en twee-onder-een-kap-woningen 32
3.2 Hofwoningen, patriowoningen en rijwoningen 34
3.3 Kopblok 36
3.4 Appartementen zuid 38

4. Bronnen 42



De Zeeheldenwijk

Op Urk is de woningmarkt, net zoals in de rest van Nederland, steeds meer onder druk komen te staan. Ondanks dat er in de afgelopen jaren veel is gebouwd, zoals in de Oranjewijk, blijft er een grote vraag naar nieuwe woningen. Ten zuiden van de Urkervaart en ten oosten van Zwolsehoek is ruimte voor een grote uitbreiding. De Zeeheldenwijk wordt de volgende woonwijk van Urk. Voor het eerst wordt voor woningbouw de sprong over de Urkervaart gemaakt en zal dit de nieuwe plek worden voor woningzoekenden. Het deelgebied De Akkers is de tweede fase van de Zeeheldenwijk.

Afb. 1.0 - Luchtfoto Urk met de locatie van de Zeeheldenwijk

1. Inleiding en achtergrond

1.1 Aanleiding en doel

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

1.2 Toetsingskader

Het beeldkwaliteitsplan voor De Akkers is een leidraad voor de behandeling van bouwplannen in o.a. de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt niet alleen de individuele kwaliteit van het architectonische ontwerp getoetst. Ook de gewenste eenheid in het projectgebied en/of tussen de verschillende planonderdelen binnen het plangebied worden nadrukkelijk betrokken.

1.3 Leeswijzer

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

1.4 Disclaimer

De afbeeldingen in dit document zijn geen exacte weergave van de toekomstige inrichting, enkel een sfeerimpressie van het gewenste beeld. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Afb. 1.1 - Concept masterplankaart Zeeheldenwijk

1.5 Masterplan Zeeheldenwijk

De Akkers is in totaal ongeveer 8,5 hectare groot. Het plangebied ligt in de noordoosthoek van de Zeeheldenwijk. Aan de noordwest zijde wordt het gebied begrensd door de Urkervaart. Deze vaart van ongeveer 50 meter breed wordt vooral gebruikt voor zandschepen en pleziervaart. Over de Urkervaart is al een brug gerealiseerd om de Zeeheldenwijk in verbinding te brengen met de rest van Urk.

Aan de zuidoostzijde ligt het Nieuwe Dorp, fase één van de Zeeheldenwijk en daarachter wordt het centrumgebied gerealiseerd. Voor dagelijkse boodschappen zal dit gebied een belangrijke rol gaan spelen. Daarnaast is tussen Zwolse Hoek en het Centrumgebied nog een Overgangszone waar voornamelijk bedrijven gevestigd worden. De andere deelgebieden zijn voornamelijk gebieden voor woningbouw.

De Akkers wordt een aantrekkelijk woongebied aan de rand van de Zeeheldenwijk. De wijk biedt woonruimte aan Urker gezinnen, met een aanbod van hoofdzakelijk rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Voor een betaalbaar woningaanbod krijgen veel rijwoningen een beperkte kavel. Aangename en groene openbare ruimtes die als verblijfsruimte kunnen dienen worden hierdoor extra belangrijk. Dit maakt de beeldkwaliteit van gevels, tuinen en erfafscheidingen belangrijk, met name aan de centrale laan, de oevers en de woonerven.



Afb.1.2 - Stedenbouwkundig plan De Akkers

1.6 Stedenbouwkundig plan De Akkers

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

De polderstructuur dient als basis voor het stedenbouwkundig plan. Vanuit deze bestaande polderstructuur zijn verschillende bouwvelden ontstaan. Alle bouwvelden verwijzen naar een akker, waardoor een samenhangend geheel wordt gecreëerd. In dit beeldkwaliteitsplan borgen we de eenheid binnen een bouwveld (akker). De herkenbaarheid van de “akkers” wordt op diverse manieren gewaarborgd, zoals door het gebruik van specifieke kleuren, de richting van de nok en de omsloten erfafscheiding.

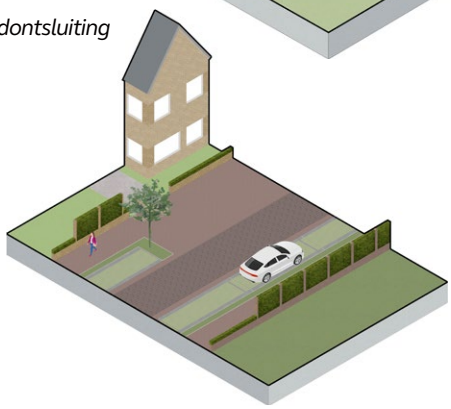
De kenmerken van het typische mondriaanlandschap blijven in het gebied behouden. Hierdoor ontstaat een evenwicht tussen de traditionele polderstructuur en de moderne ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan speelt daarmee een cruciale rol in het waarborgen van de ruimtelijke eenheid van het gebied.



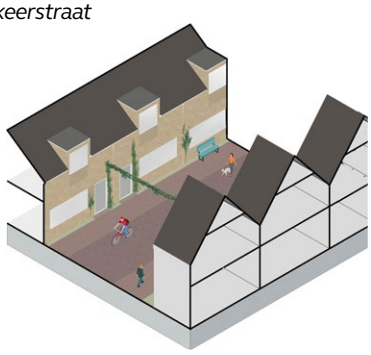
Afb.1.3 - Ontsluiting De Akkers



A: Hoofdontsluiting

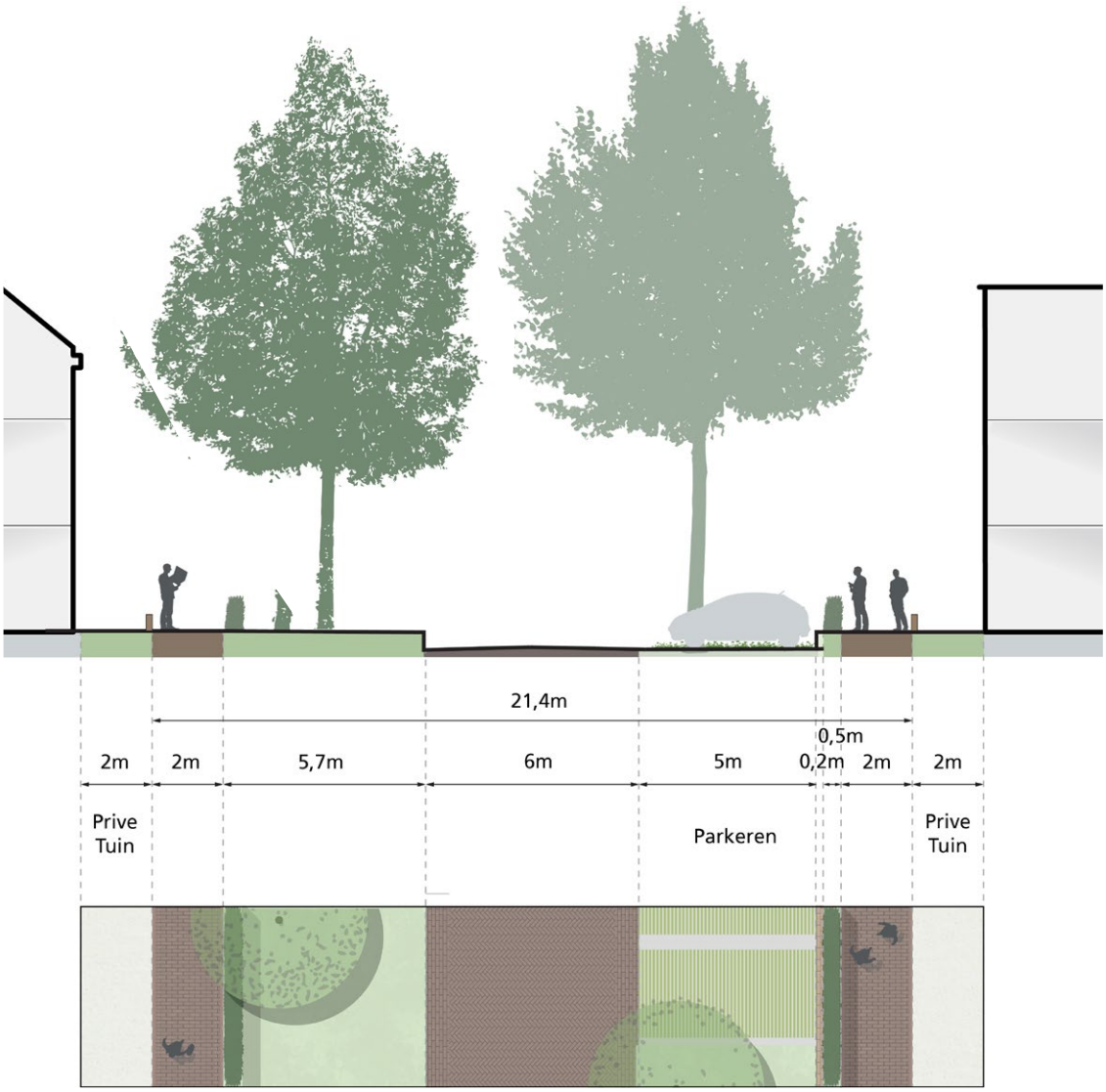


B: Langsparkeerstraat

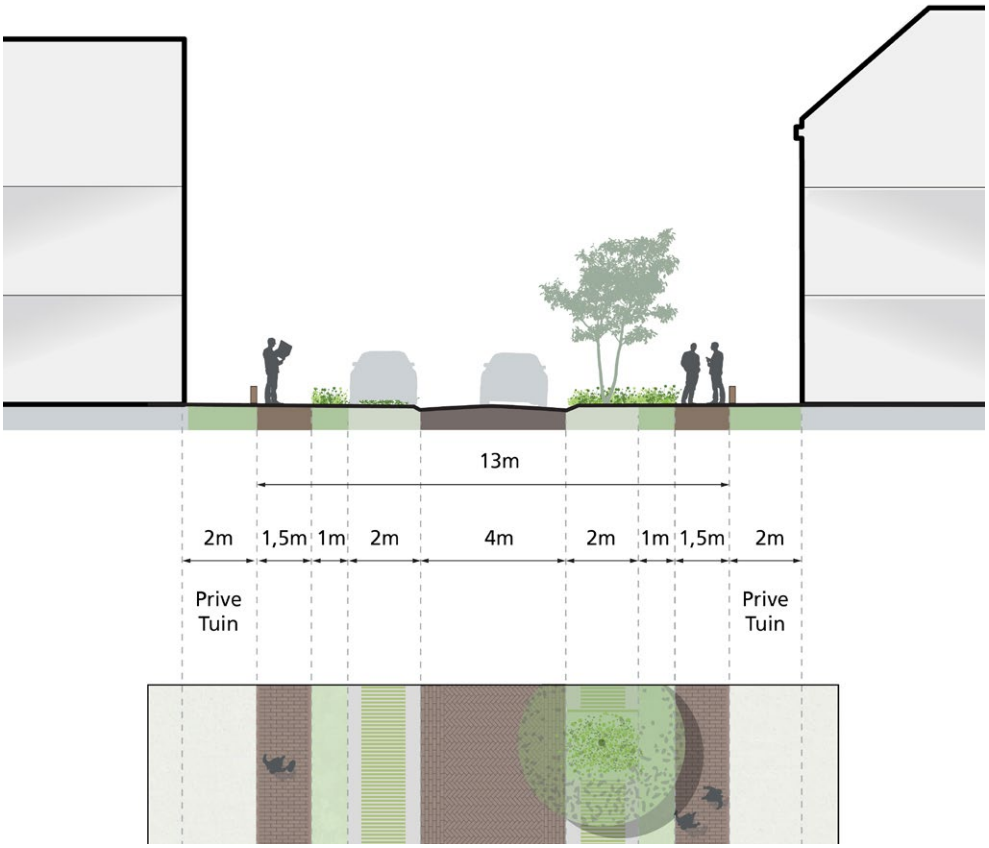


C: Tussenstraat

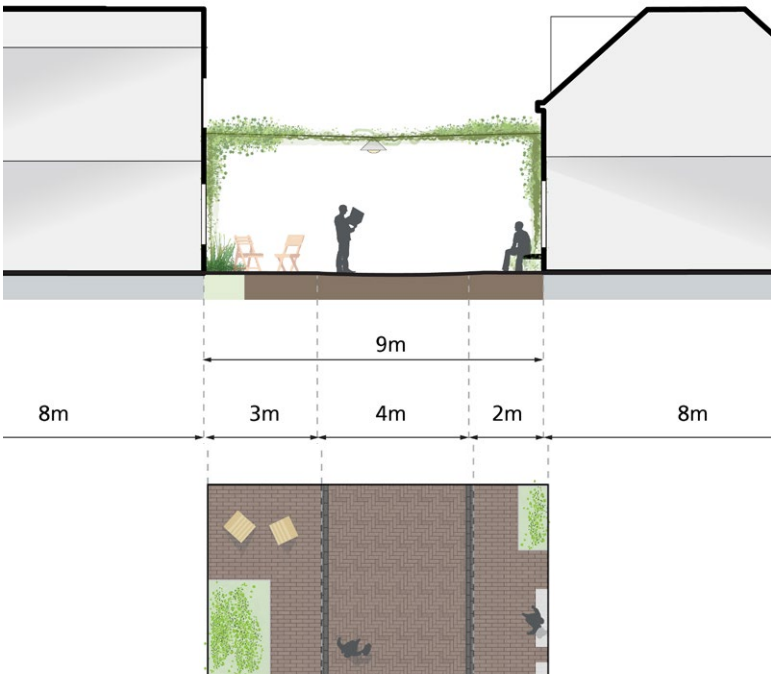
Principeprofielen



Afb.1.4 - Profiel inrichting hoofdontsluiting



Afb.1.5 - Profiel inrichting buurtontsluiting



Afb.1.6 - Profiel inrichting tussenstraten

1.7 Recreatie, groen en openbare ruimte

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



Afb. 1.70 - Recreatie en groen De Akkers



Afb. 1.71 - Speelaanleidingen



Afb. 1.72 - Spelen met een nautisch karakter



Afb.1.73 - Buurtinitiatieven



Afb. 1.74 - Elementen met nautisch karakter



Afb. 1.75 - Sport



Afb. 1.76 - Verbinding met het water



Afb. 1.77 - Spelen met een nautisch karakter



Afb. 1.78- Sporten in het groen

1.8 Visie op beeldkwaliteit

De Zeeheldenwijk krijgt een samenhangend karakter door een heldere stedenbouwkundige opzet met herkenbare buurten, verbonden door een ringlaan. De openbare ruimte krijgt een eenduidige materialisatie, waarin bruine klinkers en groene parkeervakken de hoofdrol spelen. Eigenheid krijgen de buurten door hun opzet en architectuur. De bochtige straten en historiserende woningen van het Nieuwe Dorp verwijzen naar het oude hart van Urk. In de Akkers kiezen we voor rechte lijnen en sobere detaillering, verwijzend naar het akkerland waarover de wijk uitkijkt. De Zeeheldenwijk is gebouwd op de bodem van de Zuiderzee. Vroeger voeren hier vissers en Oost-Indiëvaarders, nu golven hier graan en aardappelplanten in grote rechtlijnige vlakken. Onder de rationele verkaveling vind je nog de schepen van lang vergeten zeehelden. Een groot deel van het jaar bepalen de tinten van de bodem de kleur van het landschap: klei, zand en veen. Aan de horizon omkaderen rechte rijen bomen het productieland. De voren van de ploeg zorgen voor een regelmatig reliëf. Door de afwisseling in gewassen ontstaat dwars op de kavelrichting een subtiel spel van vlakken en stroken. In de lente voegt de bollenteelt hier felle kleuraccenten aan toe: het landschap van de late Mondriaan.



1.80 Rationeel akkerland omkaderd door bomen

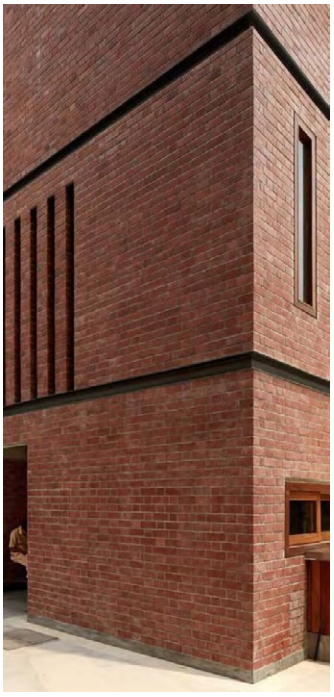


1.81 Het rechtlijnige landschap van de polder



1.82 Open akkerland als voornamste referentie

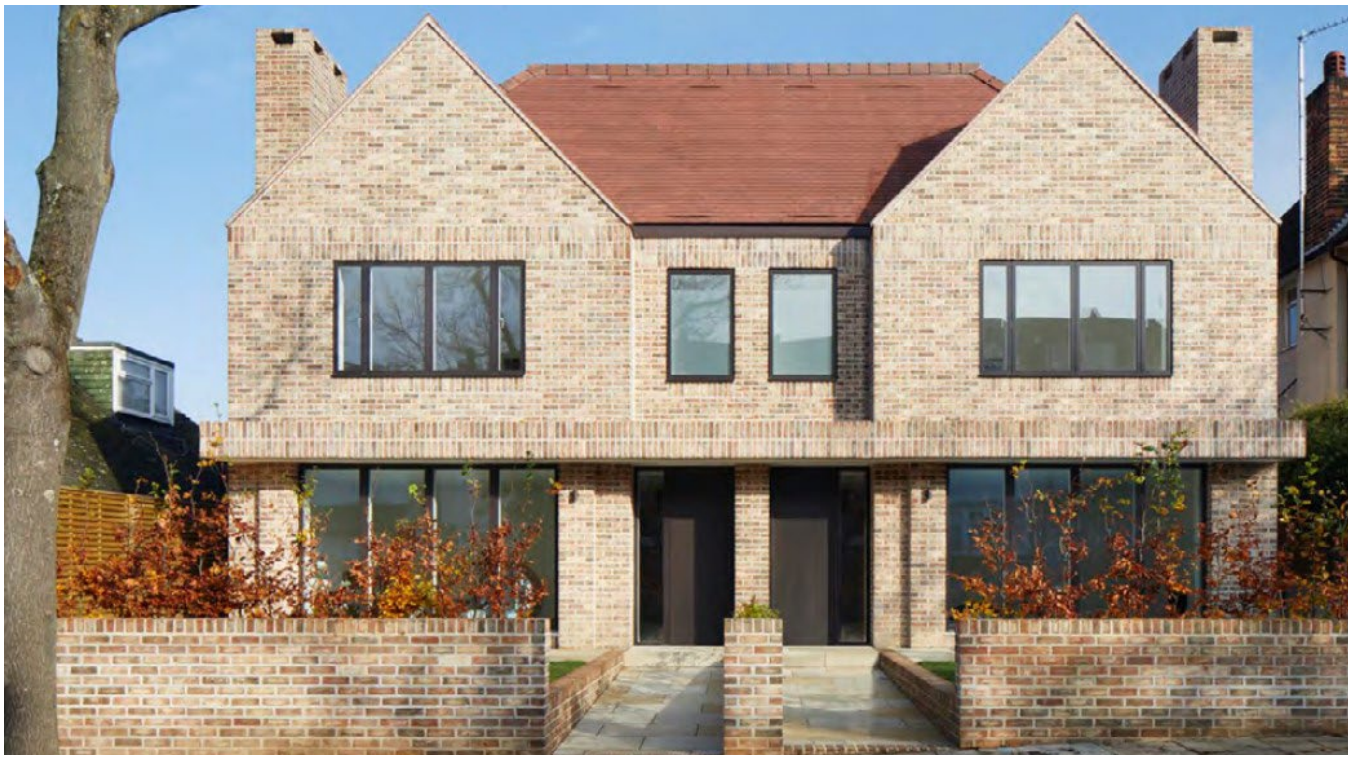
De Akkers is het enige deelgebied dat direct grenst aan de agrarische kavels, zonder tussengelegen weg. De orthogonale opbouw volgt de lijnen van het omliggende polderlandschap. Woonstraten lopen van zuidwest naar noordoost, met doorkijk naar het open akkerland. Het zacht geel, licht rood of bruin van de baksteenarchitectuur sluit aan op de tinten van de landbouwgrond. Een rechte centrale weg met ruimte voor bomen verbindt enkele rechthoekige parkjes ten weerszijden van de weg, als een polderweg tussen de erven. De architectuur sluit aan bij de rationele opbouw van het landschap en de bebouwing van de polder. De bebouwing is sober maar huiselijk, verwijzend naar de eenvoudige architectuur van de wederopbouwperiode waarin de polder is drooggelegd. Door het consequent toepassen van baksteen en zadeldaken ontstaat een eenduidig beeld, waarin zowel referenties naar het moderne Nagele als de sobere Delftse School van de Rijksgebouwendienst passen. Kleur en nokrichting zorgen voor eenheid binnen de bouwvelden, die elk als een eigen akker te zien zijn. Binnen de platte gevels zorgen diepe kozijnen en geometrische reliëfvlakken voor variatie. De vormgeving van de openbare ruimte is terughoudend, zodat de architectuur van de woningen en de bomenstructuur volledig tot haar recht komt. Het landschap bevat subtiele verwijzingen naar de schepen in de bodem en de archeologische vondsten van de wijk.



1.83 Soberheid



1.84 Reliefvlakken



1.85 Architectonische eenheid door bouwvelden in één kleur baksteen

2. Algemene regels beeldkwaliteit

2.1 Bouwvelden en bouwhoogtes

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



Afb. 2.00 - Hoogteaccenten

Woonvormen en positie op de kavel

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



Afb. 2.10 - woonvormen

2.2 Rooilijnen en gevels

De voorgevel in de tussenstraten wordt direct op de erfgrens geplaatst. Alle andere rooilijnen aan de straatzijde worden minimaal 2 meter van de erfgrens geplaatst. Zijgevels die grenzen aan een straat worden met dezelfde zorgvuldigheid ontworpen als voorgevels. Tussen uitgeefbare kavels geldt een afstand tot de kavelgrens van ten minste 1,5 meter wanneer er niet aaneengesloten gebouwd wordt.

- De gevelopbouw is rechthoekig en/of vierkant. De gevels bestaan uit grote vlakverdelingen en hebben een modern karakter.
- De gevelopeningen worden als één vlak vormgegeven. Hierbij pas een forse negge, terwijl kozijnen, tussendorpels en tussenstijlen terughoudend van formaat en donker van kleur zijn.
- Zijgevels grenzend aan de openbare ruimte hebben een vensteropening op de begane grond en krijgen een variatie in of metselverband (zie 2.4)
- De gevels hebben een moderne opbouw. Een klassieke opbouw is niet gewenst.
- Alle gevels richting de hoofdweg bevatten een grote mate van transparantie en worden als voorgevel ontworpen. Op deze manier ontstaat een prettig beeld en veel sociale controle.
- Aan de voorgevel zijn verspringingen tot maximaal een halve meter toegestaan.
- Zonweringen zijn passend bij de architectuur.
- Kozijnen en/of lijsten krijgen een ingetogen kleurstelling, zoals beschreven in 2.4 kleur- en materiaalgebruik.



Afb. 2.20 - Rooilijnen en zichtgevels



Afb. 2.21 - Variatie in metselwerk



Afb. 2.22 - Geleding met grote vlakken en diepe negge



Afb. 2.23- Houten vlakken



Afb. 2.24- Geleding met grote vlakken



Afb. 2.25 - moderne erkers



Afb. 2.26 - Geen klasieke uitstraling zoals daklijsten en per pand verschillend kleurgebruik.



Afb. 2.27 - Geen klasieke uitstraling zoals ronde vormen en ramen onderverdeeld.

2.3 Oriëntatie

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

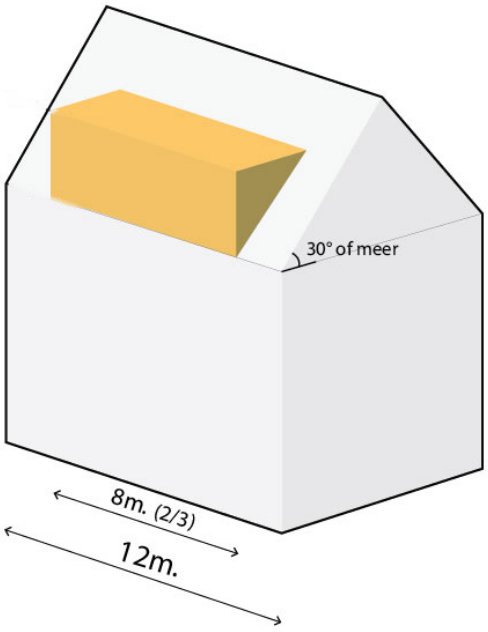
- Alle daken van hoofdgebouwen zijn zadeldaken met dakpannen.;
- De dakranden zijn sober en bevatten weinig detaillering. Het doortrekken van dakbedekking deels op de gevel is toegestaan maar dit deel telt niet mee voor het bepalen van de gootlijn;
- Van alle gebouwen zijn de dakvlakken op het zuidoosten of zuidwesten gericht om zonnepanelen in te integreren of op te leggen.

Wat betreft dakopbouwen gelden, in aansluiting met het welstandsbeleid, de volgende regels:

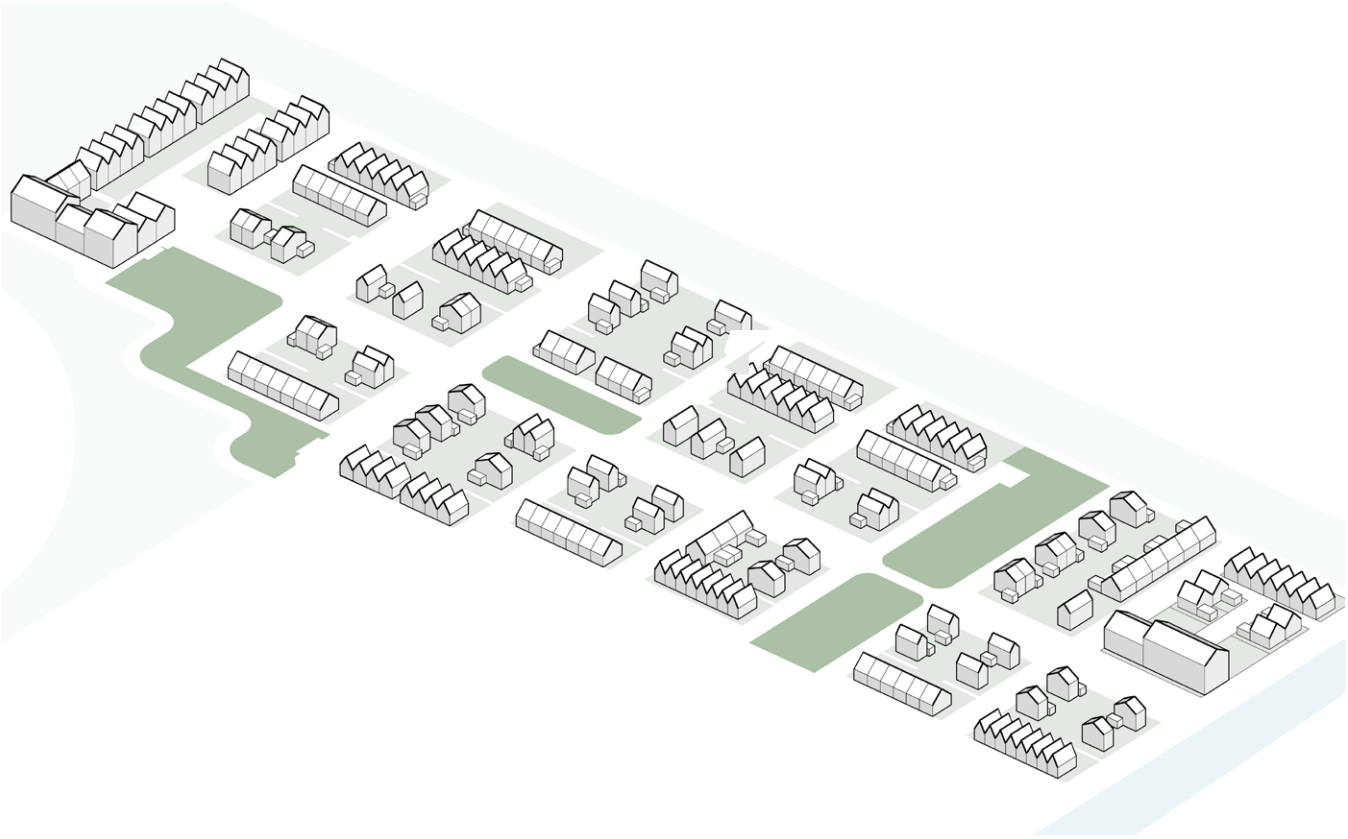
- Maximaal 2/3 van de lengte van het dak bestaat uit dakkapellen of één risaliet;
- De hoogte van een dakopbouw is maximaal 3 meter. Dit wordt gemeten vanaf de voet van een dakkapel of de gootlijn bij een risaliet, tot aan de bovenzijde van de daktrim of het boeibord. De bovenkant van de dakopbouw ligt minstens een halve meter onder de noklijn van het dak
- Materiaal, kleur en detaillering worden afgestemd op het hoofdgebouw. Zijwangen en boeiboorden krijgen een donkere kleur of worden afgewerkt in kleur van de gevel of het dakvlak.



Afb. 2.30- Dak oriëntatie



Afb. 2.31 - Maximaal 2/3 van de lengte van het dak bestaat uit dakkapellen of één risaliet. 2/3 van 12 meter = 8 meter.



Afb. 2.32 - richtingen nokken



Afb. 2.33 - Nokken haaks op de rooilijn, dwarskap



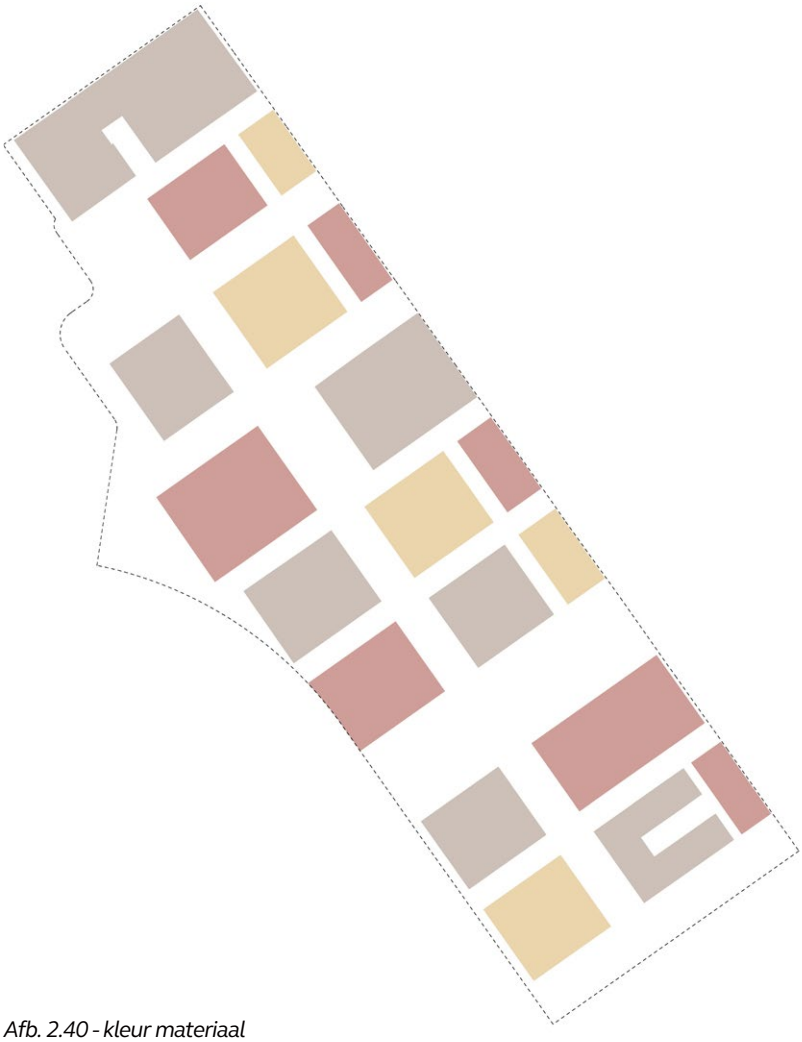
Afb. 2.34 - Nokken paralel aan de rooilijn, langskap

2.4 Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen is rustig. De gevels zijn voor het grootste deel opgebouwd uit baksteen. Er wordt aandacht besteed in het metselwerk door middel van bijzondere verbanden en nuances in de stenen. Minimaal 10% van de zichtgevels (de voorgevels en de zijgevels grenzend aan de openbare ruimtee) wordt uitgevoerd in een afwijkend hoogwaardig metselwerk. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een patroon, reliëf, of door een motief in de baksteen zelf. Voor accentvlakken kan ook houten betimmering gebruikt worden. Zijgevels grenzend aan de openbare ruimte zijn nooit blinde gevels.

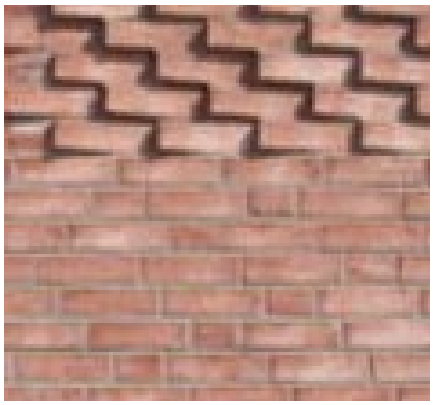
Er worden bakstenen toegepast in rustige aardetinten: zacht geel, rood of (licht)bruin. Ieder bouwvlak krijgt één van deze tinten als hoofdkleur conform afbeelding 2.40. Op deze manier ontstaat er samenhang binnen iedere ‘akker’. Gelijkende materialen zijn uitsluitend mogelijk wanneer het uiterlijk,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

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



Afb. 2.40 - kleur materiaal







Afb. 2.41 - baksteen kleurtonen



Afb. 2.42 - hoogwaardig metselwerkin comibatie met hout



Afb. 2.43 - hoogwaardig afwijkend metselwerk



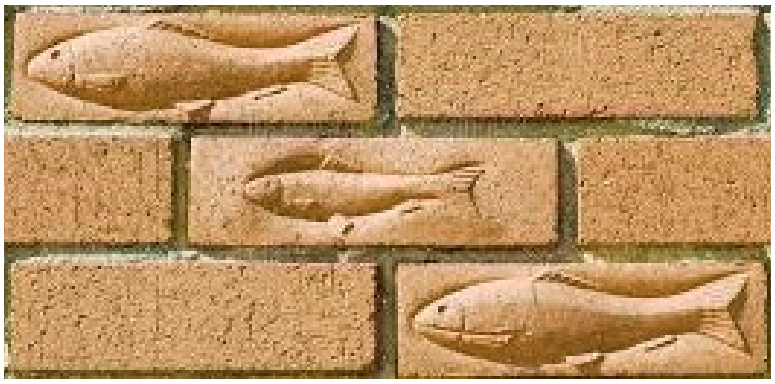
Afb. 2.44 - hoogwaardig afwijkend metselwerk



Afb. 2.45 - hoogwaardig afwijkend metselwerk



Afb. 2.46 - Meeontworpen erfafscheiding



Afb. 2.47 - nautisch detail in steen



Afb. 2.48 - hoogwaardig afwijkend metselwerk



Afb. 2.49 - hoogwaardig afwijkend metselwerk



Afb. 2.50- accenten in baksteen

2.5 Erfafscheiding

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

Voor de herkenbaarheid van de verschillende bouwvelden is een eenduidige vormgeving van erfafscheidingen belangrijk. Daarom wordt gekozen voor haagbeplanting die specifiek aansluit op de kleur van de baksteen. Bij de woningen met een rode tint baksteen wordt een Rode beukenhaag (Fagus Sylvatica 'Atropunicea') toegepast. Bij de woningen met een bruine baksteen komt de Groene Beukenhaag (Fagus Sylvatica). Bij de woningen met een gele tint baksteen komt de Gewone Liguster 'Atrovirens' Aan de voorkant van de woningen (op de voorerfgrens, en op zij-erfgrenzen tot 3 meter achter de voorgevellijn) wordt de haag maximaal 1 meter hoog. Bij de rest van de erfgrenzen wordt hetzelfde principe toegepast, maar dan tot 2,2 meter. De minimale aanplantmaat voor de hagen van max. 2,2 meter is 100cm.

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



Afb. 2.50 - erfafscheiding



Afb. 2.51 - Rode Beuk



Afb. 2.52 - Groene Beuk

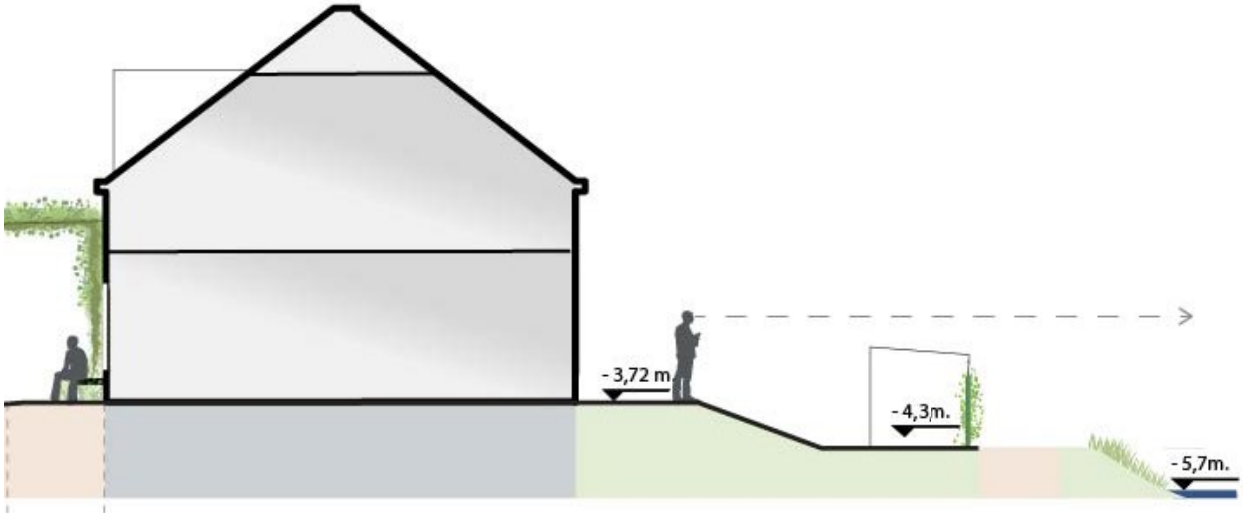


Afb. 2.53 - Liguster

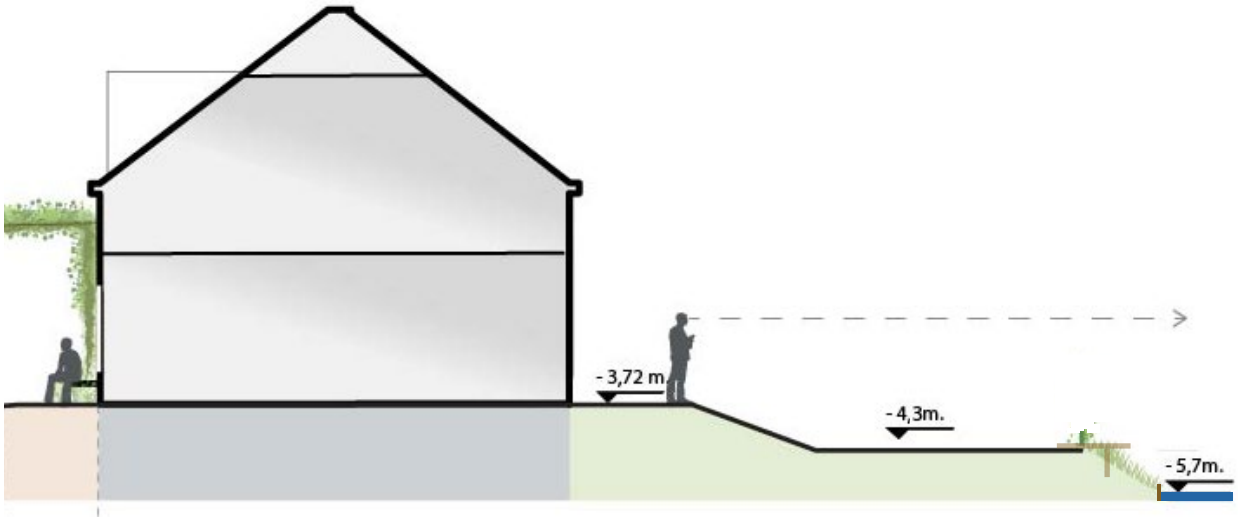
2.6 Wonen direct aan het water

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

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



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



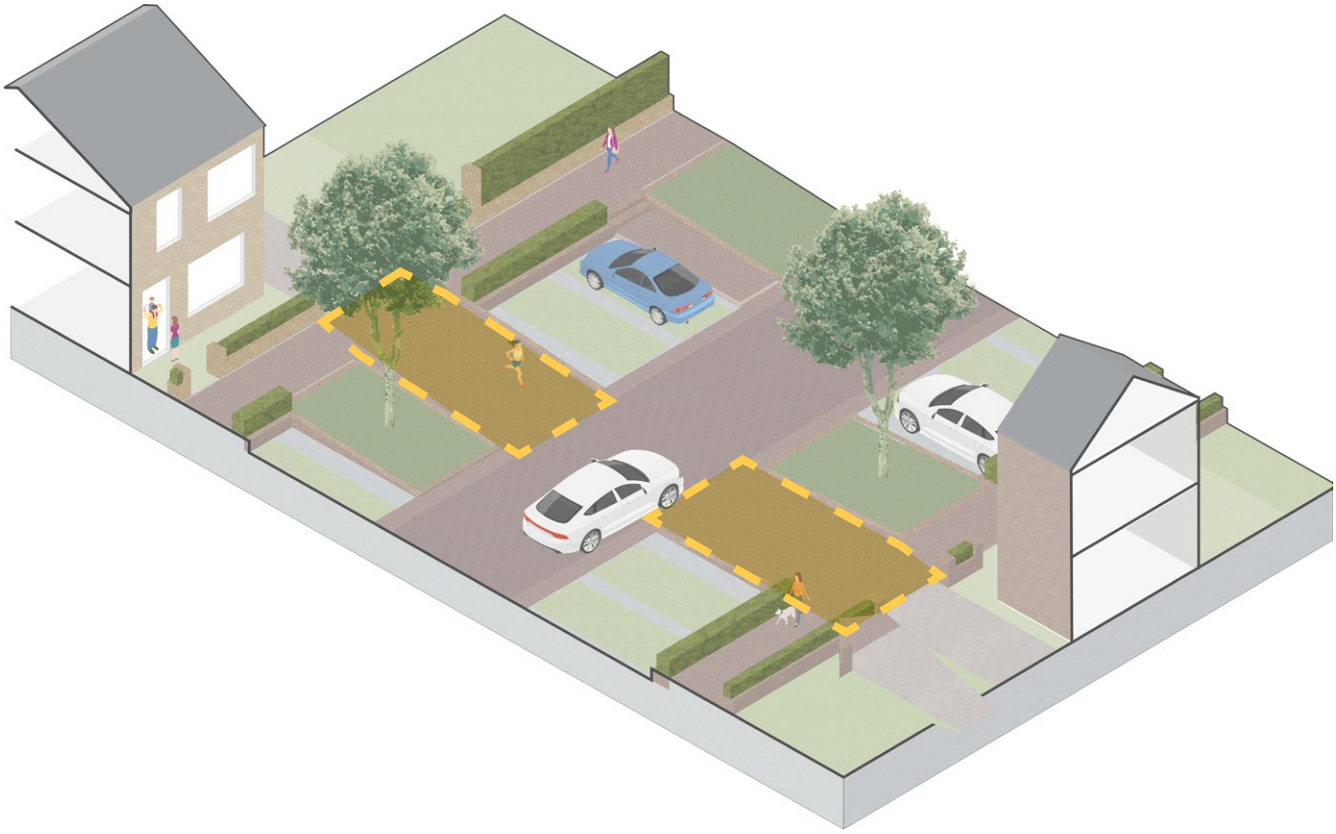
Afb. 2.61 - erfafscheiding zonder achterpad, profiel B' waar vanuit de woning het landschap waargenomen kan worden.

2.7 Parkeren principes

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



Afb. 2.70 - Principe inritten



Afb. 2.71 - Principe inritten

2.8 Bijgebouwen

Bijgebouwen worden minstens drie meter achter de voorgevellijn gebouwd.

Bijgebouwen hebben een plat dak of een zadeldak. Bijgebouwen met een plat dak zijn maximaal 3,5 meter hoog. Vrijstaande bijgebouwen met een zadeldak hebben een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 5 meter.

Bij aaneengebouwde bijgebouwen met een schuin dak wordt de dakhelling afgestemd op het hoofdgebouw. Het dakvlak ligt in lijn met het hoofdgebouw, of lager dan het hoofdgebouw. In dit geval is de maximale bouwhoogte 6 meter.

Bij rijwoningen is het mogelijk om bergingen aan de achterzijde of aan de zijkant van de rijwoningen te maken.

Als materiaal wordt baksteen gebruikt worden die aansluit bij het hoofdgebouw eventueel blank hout.



Afb. 2.80 - Bergingen aan de achterzijde



Afb. 2.81 - Bergingen aan de zijkant



Afb. 2.82 - Bergingen meeontworpen



Afb. 2.83 - Bergingen achter de rooilijn

2.9 Installaties en klimaatadaptatie

- De hemelwaterafvoer krijgt een kleur die passend is bij de gevel of de kozijnen. Aan de voorgevels wordt de hemelwaterafvoer in de gevel geïntegreerd;
- Hemelwaterafvoer wordt niet aangesloten op het riool;
- Het is gewenst dat de zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak worden. Alternatief is evenwichtig en harmonisch met het dakvlak meeontworpen en afgestemd op de dakkleur;
- Installaties hebben een behuizing;
- Instalaties op het dak liggen ten minste drie meter van de dakrand;
- Kasten voor nutsvoorzieningen worden opgenomen in de bouwvelden, aansluitend aan de gevels van woningen of bergingen.



Afb. 2.90 - Behuizing installaties



Afb. 2.91 - hemelwaterafvoer in de gevel geïntegreerd



Afb. 2.92 - nutsvoorziening opgenomen in bouwveld



Afb. 2.93 - zonnepanelen geïntegreerd

2.10 Rentmeesterschap Akkers

Vanuit haar traditie heeft Urk de verantwoordelijkheid ons aardse bezit goed te beheren en door te geven aan volgende generaties. Algemene principes hiervoor zijn vastgelegd in de Duurzaamheidsvisie Urk (2020) en het uitvoeringsprogramma Duurzaamheid (2024) Om de implicaties hiervan voor ruimtelijke ontwikkelingen concreet te maken, zijn kansen en eisen op het gebied van duurzaamheid gebundeld in twee Duurzame Impactkaarten (2023), één voor woongebieden en één voor bedrijventerreinen.

De eisen uit de impactkaarten zijn gebaseerd op landelijke wet-regelgeving en gemeentelijk beleid. De kansen zijn ambities van de gemeente Urk. De impactkaarten worden gebruikt in verschillende fasen van een gebiedsontwikkeling. Aan de hand de impactkaarten zijn het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan getoetst op vier thema's:

Energie
De Akkers wordt de eerste wijk met een aansluiting op het Energienet Urk. Dit net verbindt de woningen van de Zeeheldenwijk met de koelcellen van Port of Urk. Hierdoor stroomt 's winters warmte en 's zomers koelte van industrie naar woningen. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van restwarmte en koelte.

Mobiliteit en gezondheid
De directe route van de Akkers naar het centrum van de Zeeheldenwijk is alleen voor fietsers, en niet voor autoverkeer. Omdat de verkeersroutes voor rijwoningen langs éénrichtingsverkeer hebben, kan het gebied voor de woningen ingericht worden als een autoluw woonhof. De rijwoningen parkeren op loopafstand, in buurtstraten opzij van deze woonhoven. De wijk krijgt voldoende laadplekken voor elektrische auto's.

Circulariteit en materialen
Doordat het gaat om een nieuwbouwwijk zijn er weinig materialen aanwezig die hergebruikt kunnen worden. Wel wordt het gebruik van gerecyclede materialen en het opstellen van een materialenpaspoort gestimuleerd. Ook geven we eisen mee te geven voor de gebruikte materialen, bijvoorbeeld de toepassing van duurzaam gecertificeerd hout (FSC, PEFC of Keurhout).

Groen en water
De Akkers krijgt voldoende ruimte voor groen, op zowel kleine als grote schaal. Er is ruimte voor fatsoenlijke bomen in het straatprofiel, plantsoenen en oevers worden schaduwrijk beplant, en er is ruim een hectare groen op buurtniveau. De oevers van de Akkers worden natuurvriendelijk ingericht, met speciale aandacht voor het leefgebied van kleine marterachtigen als de wezel.



3. Beeldkwaliteit per woningtype

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

Het beeld van De Akkers wordt gevormd door de bebouwing langs de hoofdontsluiting en de woonstraten. Langs deze straten staan vooral vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen. Hierdoor ontstaat een groen beeld met veel ruimte tussen de huizen.

- De goothoogte is maximaal 7 meter.
- De nokhoogte is maximaal 11 meter.
- De voortuin is ten minste 2 meter.
- Op straathoeken krijgen de vrijstaande woningen of twee-onder-éénkapwoningen een 'dubbelzijdige oriëntatie'. Deze woningen krijgen goed zicht naar zowel voor- en zijkant. Op de begane grond krijgen hoekwoningen naar beide zichtzijden minstens een gevelopening van minimaal één meter breed in het hoofdvolume.
- De kleur is conform het gehele bouwveld (conform 2.4).
- De nokrichting is conform het gehele bouwveld (conform 2.3).



Afb. 3.10 - vrijstaand en twee-onder-een-kap-woningen



Afb. 3.11 referentie architectuur



Afb. 3.12 geleding en detailering



Afb. 3.13 Dakprincipe



Afb. 3.14 identieke materialisatie in gevel en erfafscheiding



Afb. 3.15 Diepe negge en donkere kozijnen



Afb. 3.16 bijzonder metselwerk



Afb. 3.17 Metselwerk



Afb. 3.18 geleding en materiaalgebruik

3.2 Hofwoningen, patiowonigen en rijwoningen
De hofwoningen en patiowoningen staan vooral gesitueerd aan de tussenstraten en zijn daardoor enigszins verborgen in de wijk. Samen met de straten vormen twee rijen woningen een smal woonhof, een openbare ruimte waar wonen op de eerste plaats staat. Het woonhof heeft een kleinschalig en dorps beeld, dat refereert aan het oude dorp. De rijwoningen hebben over het algemeen geen voortuinen, maar wel een geveltuin over de helft van de gevel.

- De goothoogte voor hof- en patiowoningen is maximaal 4.5 meter. De goothoogte voor rijwoningen is maximaal 7 meter.
- De nokhoogte voor de rijwoningen is maximaal 9 meter. De nokhoogte voor de rijwoningen is maximaal 11 meter.
- In de voorgevel wordt de constructie voor klimplanten meeontworpen.
- Voor een goede sociale controle en verbinding met buiten is zicht van de woning naar het erf belangrijk. Daarom krijgen de woningen op de begane grond een gevelopening voor een woonkamer of keuken, die uitkijkt op het woonerf.
- Patiowoningen met een zijgevel naar de openbare ruimte en een aanduiding dubbelzijdige orientatie (blz. 18) krijgen in de zijgevel een opening(raam) op de begane grond van ten minste één meter breed.
- De kleur is conform het gehele bouwveld (zie blz. 26).
- De nokrichting is conform het gehele bouwveld (zie blz. 28).



Afb. 3.19 - hofwoningen, patiowonigen en rijwoningen



Afb. 3.20 - Zadeldak langskap met dakkapelen en



Afb. 3.21- Rijwoningen, sociale woniningbouw



Afb. 3.22- Variatie metselwerk



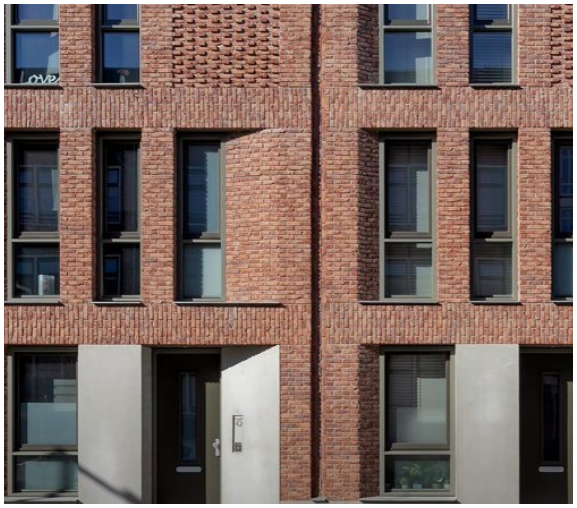
Afb. 3.23 - Zadeldak langskap, sociale woningbouw



Afb 3.24 - Meeontworpen zitelement in de gevel



Afb. 3.25 - Klimconstructie



Afb. 3.26- Bijzonder metselwerk in sociale huurwoningen



Afb.3.27 - Zadeldak dwarskap

3.3 Kopblok

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

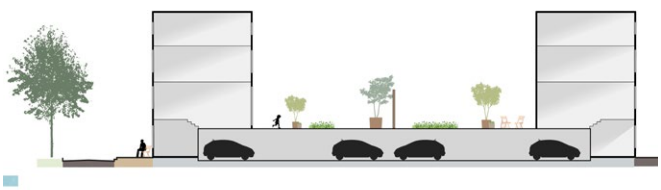
Herenhuizen

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

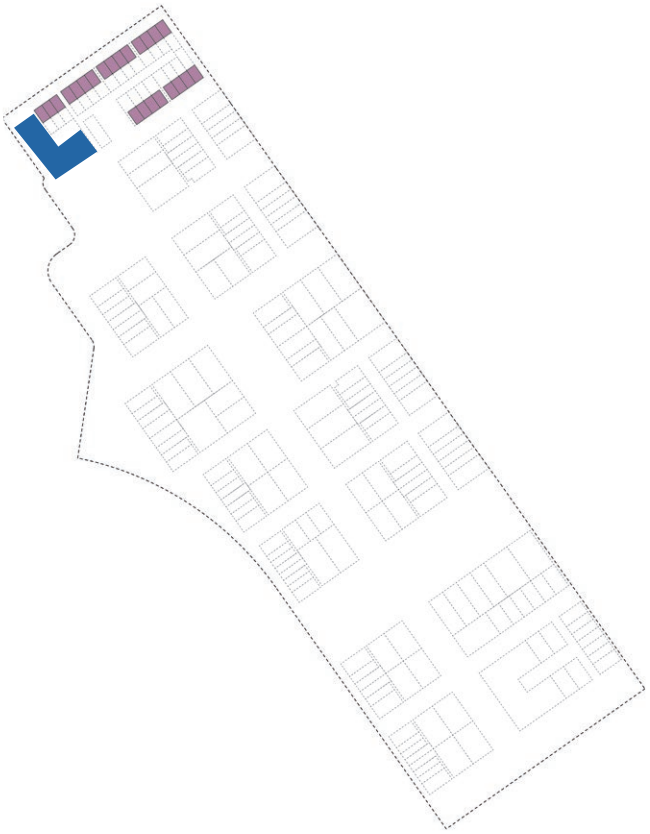
- De goothoogte is maximaal 9 meter.
- De nokhoogte is maximaal 12,5 meter.
- Dakkapellen zijn alleen toegestaan bij niet aaneengebouwde zijdes.
- De kleur is conform het gehele bouwveld (zie blz. 26)
- De nokrichting is conform het gehele bouwveld (zie blz. 28)
- Houten elementen en moderne nautische details zijn een pré.
- Maximaal vijf woningen worden aaneengeschakeld.
- Herenhuizen met een zijgevel naar de openbare ruimte en een aanduiding dubbelzijdige orientatie (blz. 18) krijgen in de zijgevel een opening(raam) op de begane grond van ten minste één meter breed.

Appartementen

- De kleur is conform het gehele bouwveld (zie blz. 26)
- De nokrichting is conform het gehele bouwveld (zie blz. 28)
- Balkons aan de zijde van de Urkervaart zijn niet uitpuilend en steken niet uit ten opzichte van de rooilijn.
- Balkons steken maximaal 1,8 meter naar buiten. De voorkeur is om balkons (deels) naar binnen te laten steken zodat het onderdeel wordt van het architectonische volume.
- Bergingen zijn inpandig.
- De goothoogte is maximaal 12 meter.
- De nokhoogte is maximaal 16 meter.



Afb. 3.28 - Optie voor kopblok; parkeren onder dek



Afb. 3.29 - herenhuizen en appartementen



Afb. 3.30 - appartementencomplex met herenhuizen als één ensemble.



Afb. 3.31 - marerialisatie baksteen in combinatie met hout



Afb. 3.32 - Geleding van de architectuur



Afb. 3.33 - Appartement met herenhuizen



Afb. 3.34 - marerialisatie baksteen in combinatie met hout

3.4 Appartementen zuid

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

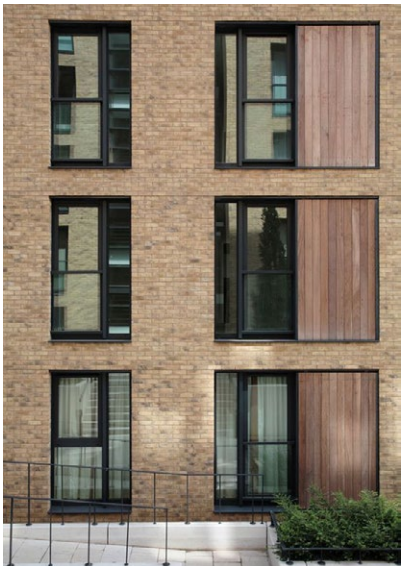
- Maximaal 40% van de lengte van het dak bestaat uit dakkapellen en/of is onderdeel van maximaal één risaliet
- De kleur is conform het gehele bouwveld (zie blz. 26)
- De nokrichting is conform het gehele bouwveld (zie blz. 28)
- Balkons aan de zij- of achterkant mogen maximaal 1,8 meter naar buiten steken.
- Bergingen zijn inpandig.
- De goothoogte is maximaal 9 meter.
- De nokhoogte is maximaal 12,5 meter.
- De bovenste verdieping moet afwijkend zijn van de rest van de verdieping. Dit kan door een setback vanuit de straatzijde of door de verdieping onderdeel te laten zijn van het dak.



Afb. 3.35 - appartementen



Afb. 3.36- Inpandige balkons



Afb. 3.37 - Kleur en materiaalgebruik



Afb. 3.38 - Balkons aan zij- of achterkant



Afb. 3.40 - Inpandige balkons en duidelijk afwijkende bovenste etage



Afb. 3.39 - Materialisatie en geleding



Afb. 3.41 - Bovenste etage duidelijk afwijkend materiaal





4. Bronnen

Afbeeldingen hoofdstuk 1

Afb. 1.0 - https://earth.google.com/web/

Afb. 1.1 - Afbeelding Arcadis

Afb. 1.2 - Afbeelding Arcadis

Afb. 1.3 - Afbeelding Arcadis

Afb. 1.4 - Afbeelding Arcadis

Afb. 1.5 - Afbeelding Arcadis

Afb. 1.6 - Afbeelding Arcadis

Afb. 1.70 - Afbeelding Arcadis

Afb. 1.71- https://www.tenhoven-bomen.nl/thema/ten-hoven-tuinen

Afb. 1.72 - https://www.earthscapeplay.com/

Afb. 1.73 - https://www.nantes-amenagement.fr/

Afb. 1.74 - https://www.zierikzee-monumentenstad.nl/anker

Afb. 1.75 - https://landezine.com/freizeitanlage-westerholt-by-dtp/

Afb. 1.76 - https://iflaeurope.eu/index.php/site/project/arninge-ullna-riparian-forest-park

Afb. 1.77 - https://www.toerisme-saarland.nl/

Afb. 1.78 - https://noordoutdoorfitness.com/

Afb. 1.80 - https://www.werkaandemuur.nl/

Afb. 1.81 - https://www.werkaandemuur.nl/v

Afb. 1.82 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 1.83 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 1.84 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 1.85 - https://nl.pinterest.com/

Afbeeldingen hoofdstuk 2

Afb. 2.00 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.10 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.20 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.21 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 2.22 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 2.23 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 2.24 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 2.25 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 2.26 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 2.31 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.32 - https://www.atelier-bd.fr/logement/residence-le-carreau/

Afb. 2.33 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.34 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.40 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.42 https://nl.pinterest.com/pin/409194316124864716/

Afb. 2.43 - https://www.kentdesign.org/developments/development-12/

Afb. 2.44 - https://www.kentonline.co.uk/maidstone/news/115-flats-for-library-site-left-empty-for-10-years-286152/

Afb. 2.45 - https://nl.petersen-tegl.dk/inspiratie/referenties/d48-indiakaj

Afb. 2.46 - https://www.archilovers.com/projects/136794/gallery?1094396

Afb. 2.47 - https://www.dreamstime.com/stock-image-brick-fish-shapes-image13174001

Afb. 2.48 - https://www.pinterest.co.kr/pin/5136987064906593/

Afb. 2.49 - https://www.archdaily.com/961134/buchholzer-grun-housing-busch-and-takasaki-architekten?ad_medium=gallery

Afb. 2.50 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.60 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.61 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.70 - Afbeelding Arcadis

Afb. 2.71 - Afbeelding Arcadis

Afbeeldingen hoofdstuk 3

Afb. 3.10 Afbeelding Arcadis

Afb. 3.11 - https://www.livios.be/nl/

Afb. 3.12 - https://www.archdaily.com/tag/nigtevecht

Afb. 3.13 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 3.14 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 3.15 -https://nl.pinterest.com/

Afb. 3.16 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 3.17 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 3.18 - https://archello.com/de/project/evolution-south

Afb. 3.19 - Afbeelding Arcadis

Afb. 3.20 - https://www.neubaukompass.com/property/jarnostrasse-hamburg/

Afb. 3.21 - https://www.vd-heijden.nl/projects/40-wooneenheden-vondellaan-helmond/

Afb. 3.22 - https://www.baunetzwissen.de/

Afb. 3.23 - https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?id=39837

Afb. 3.24 - https://hb-a.nl/project/212-orthen-links-hilberinkbosch/

Afb. 3.25 - https://carlstahl-architectuur.nl/klimhulp-groene-gevels/groene-gevels-spankabels-klimhulp/_mg_2758-huizingaschool/

Afb. 3.26 - https://www.dp6.nl/en/projects/malieklos

Afb. 3.27 - https://www.proctorandmatthews.com/news/horsted-park-wins-2014-housing-design-awards

Afb. 3.28 - Afbeelding Arcadis

Afb. 3.29 - Afbeelding Arcadis

Afb. 3.30 - https://www.coffeyarchitects.com/moors-nook

Afb. 3.31 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 3.32 - https://faro.nl/projecten/groenewei-meerstad-groningen/

Afb. 3.33 - *https://www.geurst-schulze.nl/mixed-use/raaks-iii-haarlem-2/*

Afb. 3.34 - https://www.archdaily.com/769800/abode-at-great-kneighton-proctor-and-matthews-architects?ad_medium=gallery

Afb. 3.35 - Afbeelding Arcadis

Afb. 3.36 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 3.37 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 3.38 - https://nl.pinterest.com/

Afb. 3.39 - https://www.project3architects.com/projects/regents-place

Afb. 3.40 - https://www.lslarchitecten.nl/portfolio/appartementen-reusel

Afb. 3.41 - https://www.fcharchitects.com/news/two-projects-approved/


Arcadis. Improving quality of life