

Beeldkwaliteitsplan

Herontwikkeling de Noord 11



Colofon

Gemeente Urk



Opgesteld door:

Lubbert van Urk
Bert Oostdijk

Medewerker stedenbouw
Stedenbouwkundige

Datum document:

25-11-2024

Datum vaststelling:

30-01-2025

Versienummer:

1.0

Status:

Definitief

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Aanleiding en doel	5
Toetsingskader	5
Leeswijzer	5
Hardheidsclausule	5
Historische ontwikkeling	6
Situatie	6
Beschermd dorpsgezicht	6
Omgevingsvisie gemeente Urk	8
Het gebouw	9
Verkenning omgeving	10
Ruimtelijke eisen	11
Ontwerp	11
Oriëntatie en representativiteit	11
Voorbeelduitwerking bouwmassa	13
Beeldkwaliteit	14
Vorm	14
Positionering en Oriëntatie	15
Materialisering	15
Groen	15
Duurzaamheid	16
Bronnen	17

Inleiding

Aanleiding en doel

De oude brandweerkazerne op de Noord 11 is inmiddels geen brandweerkazerne meer en staat dus leeg. De nieuwe locatie van de brandweerkazerne staat inmiddels op bedrijventerrein Lemsterhoek. Daarom is voor de locatie van de Noord 11 een andere functie nodig. Het college van B en W van de gemeente Urk heeft besloten om er zorgwoningen te vestigen.

Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in de vraag wat de beeldkwaliteit voor herontwikkeling dient te zijn voor de locatie. Hieraan vooraf is een analyse en ruimtelijke studie gedaan om de gevraagde beeldkwaliteit voor de locatie te onderbouwen.

Toetsingskader

Dit beeldkwaliteitsplan is een leidraad voor de behandeling van een toekomstig bouwplan in onder andere de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Urk.

Leeswijzer

Allereerst wordt de historische ontwikkeling van de locatie beschreven. Vervolgens wordt een uitleg gegeven waarom er voor bepaalde regels/uitgangspunten zijn gekozen met betrekking tot beeldkwaliteit. Dit wordt onderbouwd in de verkenning van de omgeving en het kavelpaspoort (welke in de stedenbouwkundige kaders worden toegelicht). Tot slot worden de beeldkwaliteitseisen omschreven en wat eventueel gewenste alternatieve mogelijkheden zijn.

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 ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Urk hiervan afgeweken worden door middel van een formeel besluit van het college van Burgemeester en wethouders.

Historische ontwikkeling

Situatie

De locatie van de oude brandweerkazerne op de Noord 11 heeft een geschiedenis van meerdere ontwikkelingen doorgemaakt. De meest historische situatie die nog bekend is van deze plek, dateert uit de periode van ongeveer de jaren 30 tot de jaren 50. De ruimtelijke situatie van destijds is op de afbeeldingen op deze en de volgende pagina's weergegeven.



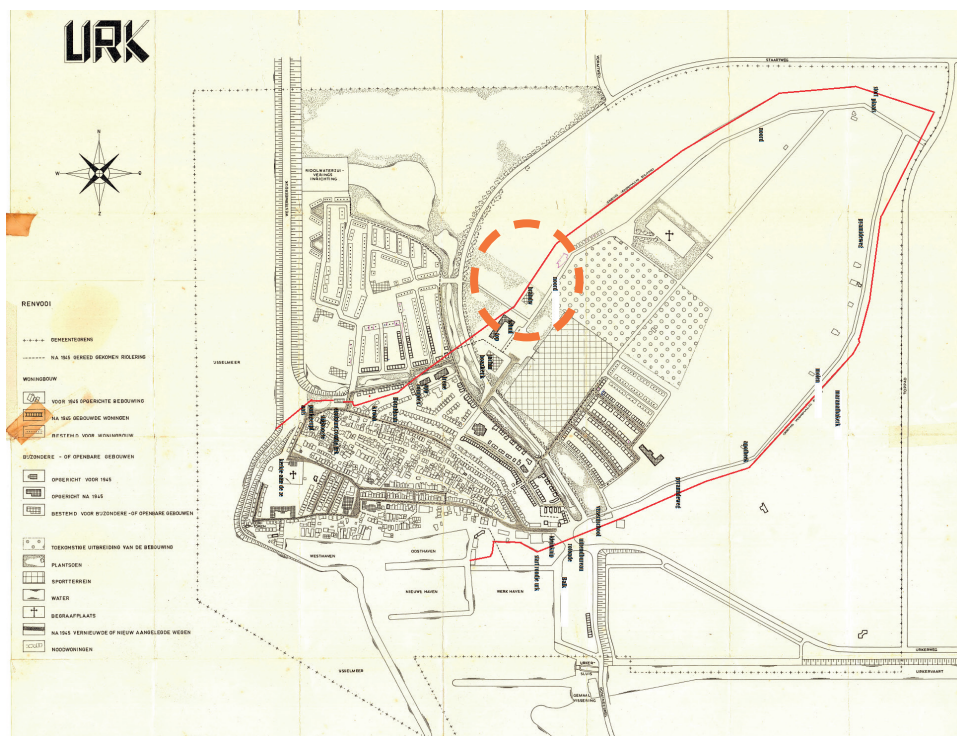
Flauw hoogteverschil tussen oud eiland en nieuw polderlandschap (foto: Jelle de Vries)

Beschermd dorpsgezicht

Het terrein achter de locatie van de oude brandweerkazerne bestond destijds uit een zeewering die in handen was van het rijk. Dit terrein heeft een flauw hoogteverschil, waardoor het palenscherm een logische positie en inpassing heeft die het hogere oude eiland fysiek afscheid van het nieuwe polderlandschap.

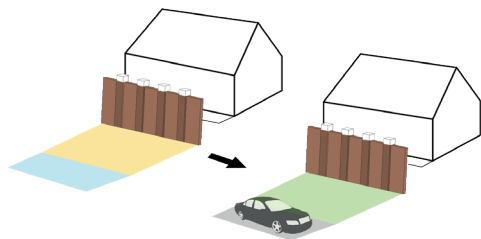


Inpassing palenscherm in het huidige landschap (eigen foto)



Het palenscherm zelf is in de loop van tijd ook van functie veranderd. Na de inpoldering is zijn functie van bescherming tegen het water niet meer van toepassing. Nu is de functie meer een monument ter nagedachtenis aan en een begeleiding van het oude eiland.

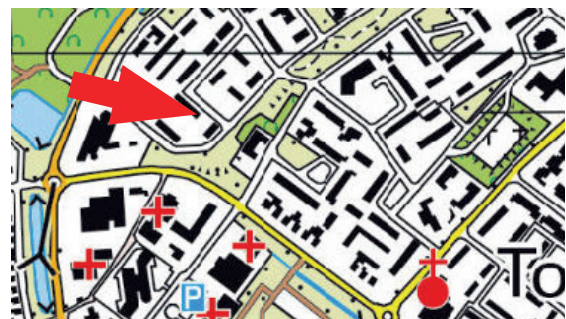
Hiernaast is te zien hoe het palenscherm van scheiding tussen zee en land is veranderend naar scheiding tussen het hogere oude eiland ten opzichte van het lager gelegen land van de inpoldering. Daarmee is het palenscherm nog steeds een duidelijk accent in het landschap welke de nodige aandacht behoeft.



1850. Palenscherm als scheiding tussen zee en land.



1950. Bouw brandweerkazerne. Palenscherm als scheiding tussen oud eiland en nieuw polderlandschap.



2022. Gebouw te midden van woonwijken, maar nog steeds op zichzelf staand.



Omgevingsvisie gemeente Urk

In de Omgevingsvisie van de gemeente Urk wordt nadruk gelegd op het gebouwd en aangelegd erfgoed. Het beschermde dorpsgezicht, waar de Noord 11 een wezenlijk onderdeel van uitmaakt, is hierin een beeldbepalend element. De herontwikkeling op de Noord 11 is er dan ook op gericht om dit erfgoed te behouden en te versterken. Door het opwaarderen van het palenscherp en het omliggende groen zal de locatie de aandacht krijgen die het verdient.

Ook het nieuwe gebouw zal bijdragen aan het belang van de historie van de plek. Zo zal de beeldkwaliteit van dit gebouw doen refereren naar de geschiedenis van de plek en zal het ontwerp een bijdrage leveren aan het aanzien van het palenscherp.

De omgevingsvisie van Urk legt ook de nadruk op het versterken van de sociale



 Beschermd dorpsgezicht

cohesie en het bieden van zorgvoorzieningen die aansluiten bij de behoeften van de bevolking.

De nieuwe functie en het ontwerp doen dus recht aan zowel het sociale als het ruimtelijke zoals gevraagd in de omgevingsvisie.



Impressie ontwerp openbare ruimte aan zijde palenscherp.

Het gebouw

Kijkend naar de vormgeving van het gebouw, dan had het gebouw voor een lange tijd een boerderij-achtige uitstraling. Dit was in de tijd van het ontstaan van het gebouw een bekende vorm, die voor meerdere gebouwen werd gebruikt. De eerste functie van het gebouw betrof een gemeentelijke sociale werkplaats (het GSW gebouw).

In de jaren 70 is het gebouw veranderd naar de functie van brandweerkazerne. Hierbij zijn er enkele deuren voor de brandweerwagens toegevoegd (zie figuur 4), maar is het oorspronkelijke dak en de andere zijdes van het gebouw in stand gebleven.

Bij de derde transformatie van het gebouw in 1991, heeft het gebouw de hevigste verandering ondergaan. Deze vormgeving is tot op heden hetzelfde gebleven. Bij deze verandering is vrij weinig meer terug te zien van het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw.

Een maatschappelijke functie heeft het gebouw dus altijd al gehad. Dit zal ook zo blijven.



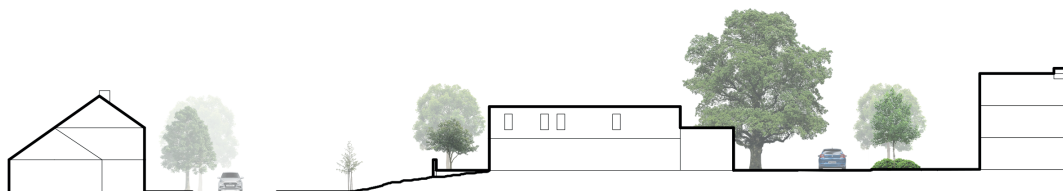
Oudste situatie van de locatie (foto: Jelle de Vries).



Situatie circa jaren 70 (foto: Jelle de Vries).



Huidige situatie (eigen foto).



Profiel huidige situatie oude brandweerkazerne

Verkenning omgeving

De omgeving rondom de oude brandweerkazerne bestaat uit voornamelijk reguliere rijtjeswoningen met ruime achtertuinen en een kleine voorstaat. De architectuur bestaat uit traditionele materialen, met hoofdzakelijk geeltinten bakstenen en donkere pannen. Dit geldt voor alle direct omringende buurten.

Achter het gebouw bevindt zich de Schelpenhoek. Een wijk met duidelijke rooilijnen, relatief veel groen en een ook een relatief lagere bebouwingsdichtheid ten opzichte van de andere buurten. Ten noorden van de locatie ligt de wijk De Noord. Ook dit is een wijk met relatief veel groen. De woningen/ rijen staan vaak opgesteld in een u-vorm met daarbinnen een groen plantsoen. Schuin achter de locatie ligt de Almerelaan. Een drukker en qua hiërarchie belangrijke weg. Langs deze weg zijn o.a. vrijstaande woningen en scholen te vinden en aan het eind het plein de Hofstee.

Tot slot zijn er enkele gebouwen aanwezig die in schaal en vorm afwijken ten opzichte van de rest van de wijk. Het gaat hier om de appartementsgebouwen en de kerk schuin tegenover de locatie.



De Schelpenhoek



De Noord



Almerelaan



Hogere gebouwen (landmarks) in de directe omgeving

Ruimtelijke eisen

De oude brandweerkazerne ligt op een bijzondere locatie. Het ligt langs de rand van het beschermd dorpsgezicht van Urk en daarmee langs de rand van het historisch palenscherp. Het palenscherp is voor een groot deel nog in tact, maar is hier en daar opengebroken en op sommige plekken ook aan vervanging toe, zoals op de locatie van de oude brandweerkazerne.

Deze bijzondere en groene ligging aan het palenscherp vraagt dan ook aandacht. Enerzijds in het ontwerp van de openbare ruimte en anderzijds in het ontwerp van het nieuwe gebouw. Denk daarbij aan zicht vanaf de omliggende straten richting het palenscherp en haar omgeving.

Ontwerp

De inrichting van de openbare ruimte ligt in handen van de gemeente. Dit gaat om al de ruimte buiten de kavel. De collectieve tuin aan de voorzijde en de parkeerplaats aan de zijkant van het gebouw vallen daar niet onder. Er is dus afstemming nodig tussen de gemeente en de toekomstige eigenaar van het gebouw waar de verantwoordelijkheden voor de aanleg onder vallen en wie onderhoud pleegt aan welk deel van het nieuwe ontwerp.

Met de buurt is besproken wat een gepaste beeldkwaliteit is voor dit gebouw en de openbare ruimte. In het kort kan worden gezegd dat allereerst het opwaarderen en het toevoegen van groen een belangrijk uitgangspunt is. Verder is het refereren naar de oorspronkelijke stijl van het gebouw in het nieuwe ontwerp van het gebouw een belangrijke element.

Oriëntatie en representativiteit

De oude brandweerkazerne is op dit moment voornamelijk richting de straat de Noord gericht. De achterzijde wordt bedekt door bomen en struikgewas en de zijgevels bevatten weinig tot geen architectonische uitstraling. Naast de voorzijde is de zijde richting de Almerelaan ook een belangrijke gevel. Deze gevel is gericht naar de straat de Almerelaan, welke in hoogte afloopt. Desondanks blijft deze zijgevel te zien vanaf het lagere deel van deze weg. Daarom wordt naast de voorzijde ook van deze zijgevel representativiteit verwacht vanwege dit beeldbepalende aspect.

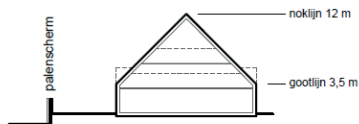
De achterzijde van het gebouw wordt voor een groot deel afgeschermd door groen. Desondanks zijn er zorgen in de buurt met betrekking tot zicht vanuit de nieuwe appartementen richting de tegenoverstaande woningen aan de achterzijde van het pand. Het is daarom gewenst om de berging van de woningen aan deze achterzijde te situeren en de gevelopeningen aan deze zijde minimaal te houden. De gevelopeningen zijn met name aan de voorzijde en zijkanten aanwezig.

De voorzijde is dan ook de belangrijkste zijde. Hier zit de entree plaats en deze zijde heeft dan ook de meeste representativiteit. Aan de voorzijde en de rechter zijkant is ook de collectieve groene voortuin aanwezig (zie bladzijde 12).

Een geleidelijke overgang van binnen het gebouw naar deze tuin zou een mooie manier kunnen zijn om het gebouw een meer open uitstraling te geven en de beleving van de tuin te versterken.

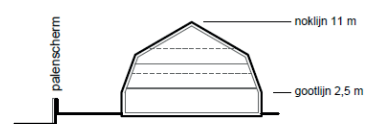
Voorbeelduitwerking bouwmasa

optie met zadeldak (45°) en dakkapellen

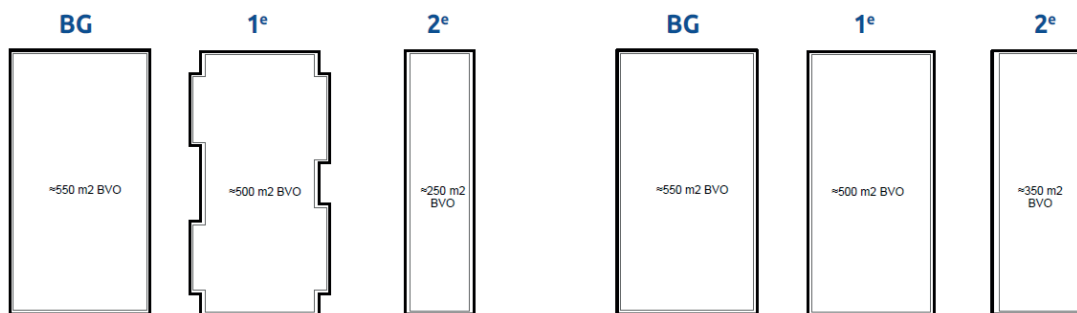


totaal $\approx 1300 \text{ m}^2 \text{ BVO}$

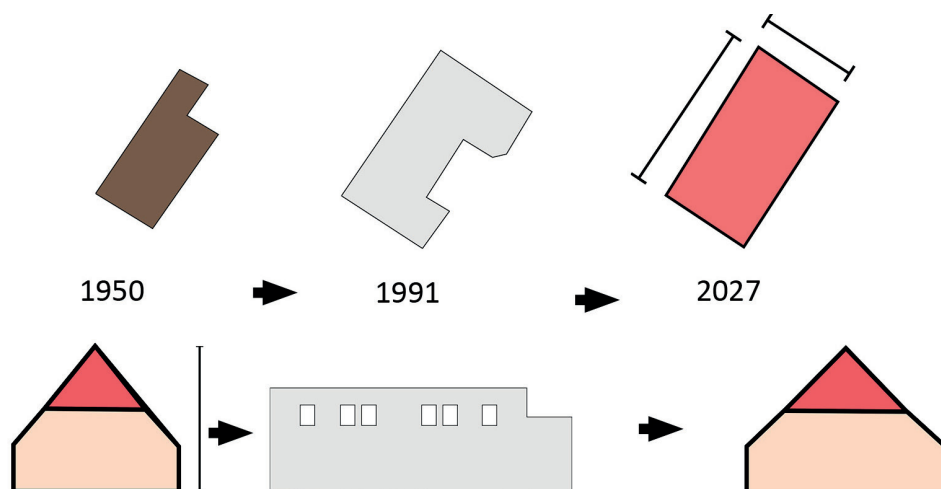
optie met mansardekap



totaal $\approx 1400 \text{ m}^2 \text{ BVO}$



Ontwikkeling van het bouwvolume in tijd



Beeldkwaliteit

Zoals eerder vermeld ligt de locatie op een bijzondere plek. Niet alleen langs de randen van het voormalige eiland, maar ook geïsoleerd en omgeven door groen. Deze unieke locatie vraagt dan ook om een bijzondere beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit van het gebouw heeft verschillende stijlen gekend; van een boerderij-/schuurvorm tot de huidige 'blokkige' vorm.

Bij de buurt leeft de wens om de oude stijl van het gebouw terug te laten komen in het ontwerp. Hier ligt een kans om zowel terug te refereren naar vroeger en tegelijkertijd iets nieuws te creëren vanwege de bijzondere en geïsoleerde locatie van het gebouw.

De oorspronkelijke vorm van het gebouw was een boerderijvorm, bestaande uit een mansardekap (zie p.7). Deze was uitgevoerd in 3 lagen.

Het hoofdidee voor het nieuwe gebouw is (qua stijl) een zorgboerderij waarbij in beeldkwaliteit wordt gerefereerd naar dit oorspronkelijke gebouw. Dit kan door de oorspronkelijke traditionele stijl over te nemen, maar ook door deze stijl te moderniseren (zie pagina 9). Zolang het hoofdidee van een zorgboerderij maar duidelijk te herkennen is.

Vorm

Het bouwvolume refereert naar de oorspronkelijke uitstraling van het gebouw. Dit betekent qua vorm;

- Een dak dat inzet vanaf de 1e verdieping
- Een daarbij horende gootlijn van max. 4 m.
- Een zadeldak of mansardekap (of combinatie)

Een rommelig beeld moet worden voorkomen. Dakkapellen boven elkaar zijn niet toe-



Figuur 1 Tweezijdige oriëntatie, accent bij entree en traditioneel materiaalgebruik. Gevelopeningen zorgvuldig ontworpen.



Figuur 2. Open uitstraling aan voorzijde en verbijzondering entree.



Figuur 3. Traditionele uitstraling met moderne accenten.



Figuur 4. Zorgboerderij vormgeving. Representatieve voorzijde en tweezijdige oriëntatie. Toepassing van meerdere traditionele materialen.

gestaan. Het dakvlak en de gevelopeningen en de andere nodige onderdelen moeten zorgvuldig worden ontworpen en op elkaar worden afgestemd qua positionering.

Positionering en Oriëntatie

-Het gebouw is tweezijdig georiënteerd richting de Zuid- (wijk de Noord) en Westzijde (Almerelaan). De representatieve zijdes volgen deze oriëntatie. In de beeldkwaliteit komt dit tot uiting door openheid, hogere beeldkwaliteit van deze gevels en een verbijzondering van de entree.

-Het gebouw volgt de afmetingen van het bouwvlak en het bebouwingspercentage zoals op bladzijde 13 staat omschreven.

Materialisering

-De materialisering bestaat uit traditionele materialen (met uitzondering van betonpannen) zoals bijvoorbeeld hout en/of baksteen. Een combinatie van deze materialen heeft de voorkeur om een speelser gevelbeeld te creëren.

-Bij voorkeur toepassing van zachte en gedekte kleuren.

-Toepassing van rode dakpannen, in lijn met het oude dorp en refererend naar het oorspronkelijke gebouw.

Groen

-Collectieve, onverharde voor- en zijtuin
-Halfverhard parkeren (bij voorkeur Solidrain)
-Toepassing van een (deels) groen dak of groene gevel aan de achterzijde is mogelijk in verband met aansluiting op omliggend groen.



Figuur 5. Moderner ontwerp met deels doorlopende dakconstructie met risaliet als accent aan de voorzijde.



Figuur 6. Modern boerderijgebouw ook mogelijk. Referentie en connectie naar oorspronkelijk



Figuur 7. Dakkapellen boven elkaar niet toegestaan.



Figuur 8. Zonnepanelen terughoudend (indak) en in een eenduidig vlak toegepast.

Duurzaamheid

- Bij voorkeur geen zonnepanelen toepassen. Anders de zonnepanelen terughoudend toepassen en met het dakvlak meeontworpen (figuur 7).

- Warmtesystemen zijn aan de achterkant (richting de Schelpenhoek) van het pand toegepast, of anders in het dakvlak meeontworpen (bijvoorbeeld als schoorsteen).

- Natuurinclusief ontwerp. Huisvesting van aanwezige diersoorten in het gebouw. De vleermuis is aanwezig. Een nestkast moet dus in ieder geval aanwezig zijn in het gebouw.



Figuur 9. Collectieve, onverharde voortuin met haag.



Figuur 10. Sedumdak aan de achterzijde mogelijk.



Figuur 11. Nestkast voor vleermuis.

Bronnen

Figuur 1: <https://www.ab-veluwe.nl/referenties/>

Figuur 2: <https://www.vandekolk.nl/klantverhalen/teus-bouwmanhof>

Figuur 3: <https://www.1op1architectuur.nl/renovatie-van-historische-boerderij-in-tollebeek/>

Figuur 4: <https://schipperdouwes.nl/projecten/zakelijk/landgoed-singraven-16-woningen-op-7-nieuwe-erven>

Figuur 5: <https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?id=20970>

Figuur 6: <https:// groningen.bulthaupt.nl/nl/realisaties/>

Figuur 7: <https://www.dakvernieuwen.nl/mansardedak>

Figuur 8: <https://www.studioska.nl/projecten/>

Figuur 9: <https://www.ibstexel.nl/groepsaccommodatie-nieuw-leven>

Figuur 10: <https://www.edwinmelistuintechniek.nl/portfolio/zwemvijver-boekel-hottub/>

Figuur 11: <https://www.houten.nl/nieuws/vleermuis-zoekt-huis>