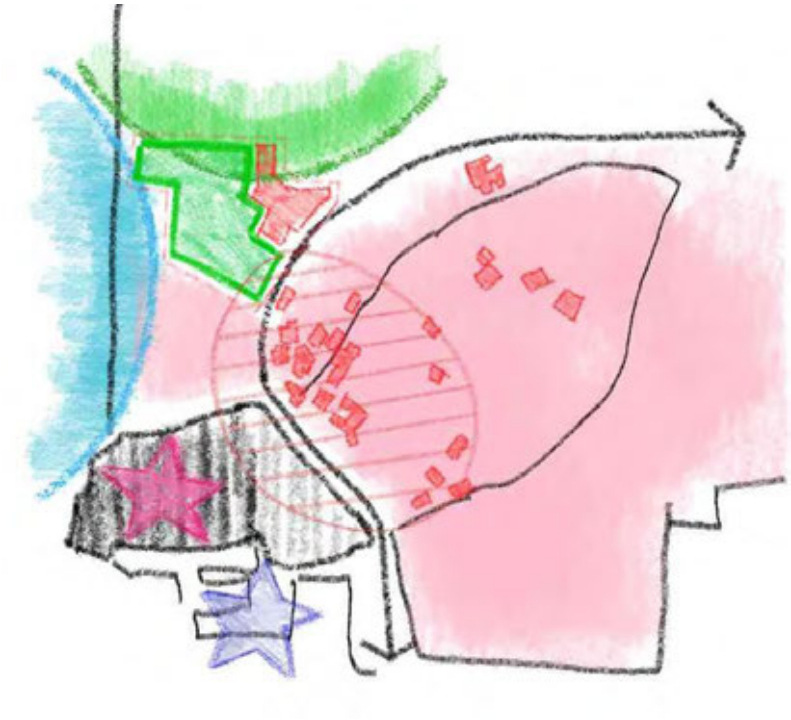
Noorderzand en Gemeentewerf

Informatieve Raadsvergadering, 12 september 2024



- achtergrond
- visie Noorderzand
- inzoomen op locatie gemeentewerf
- richting bepalen

Achtergrond





- **Eerste aanzet ontwikkeling van het gebied in de Visie Sportboulevard - park Noorderzand** (maart 2016)

- **Raad heeft in 2008 bepaald dat Noorderzand herontwikkeld kan worden naar wonen**

- **MT/college heeft gevraagd om visie op invulling 'gebied Noorderzand'** (van Koningshof tot Westermeerdijk)

- **In 2021 is een eerste aanzet gedaan. Nu een afronding van die aanzet**

Achtergrond

- Gebied is op te delen in 5 delen:
  - Park Noorderzand
  - Sportboulevard
  - Koningshof
  - Westermeerdijk
  - Wonen met Uitzicht (gemeentewerf)

- De gemeentelijke inzet per deelgebied wisselt. Wonen aan het park en Westermeerdijk vragen om nadere uitwerking, want de gemeentewerf verplaatst

Huidige situatie



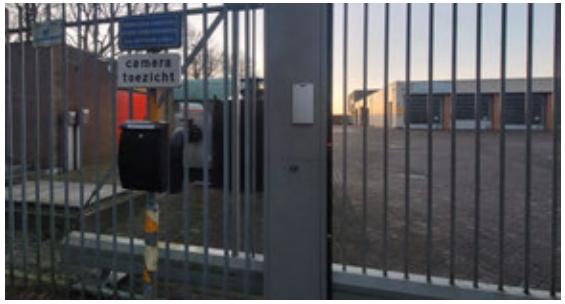
Huidige situatie

















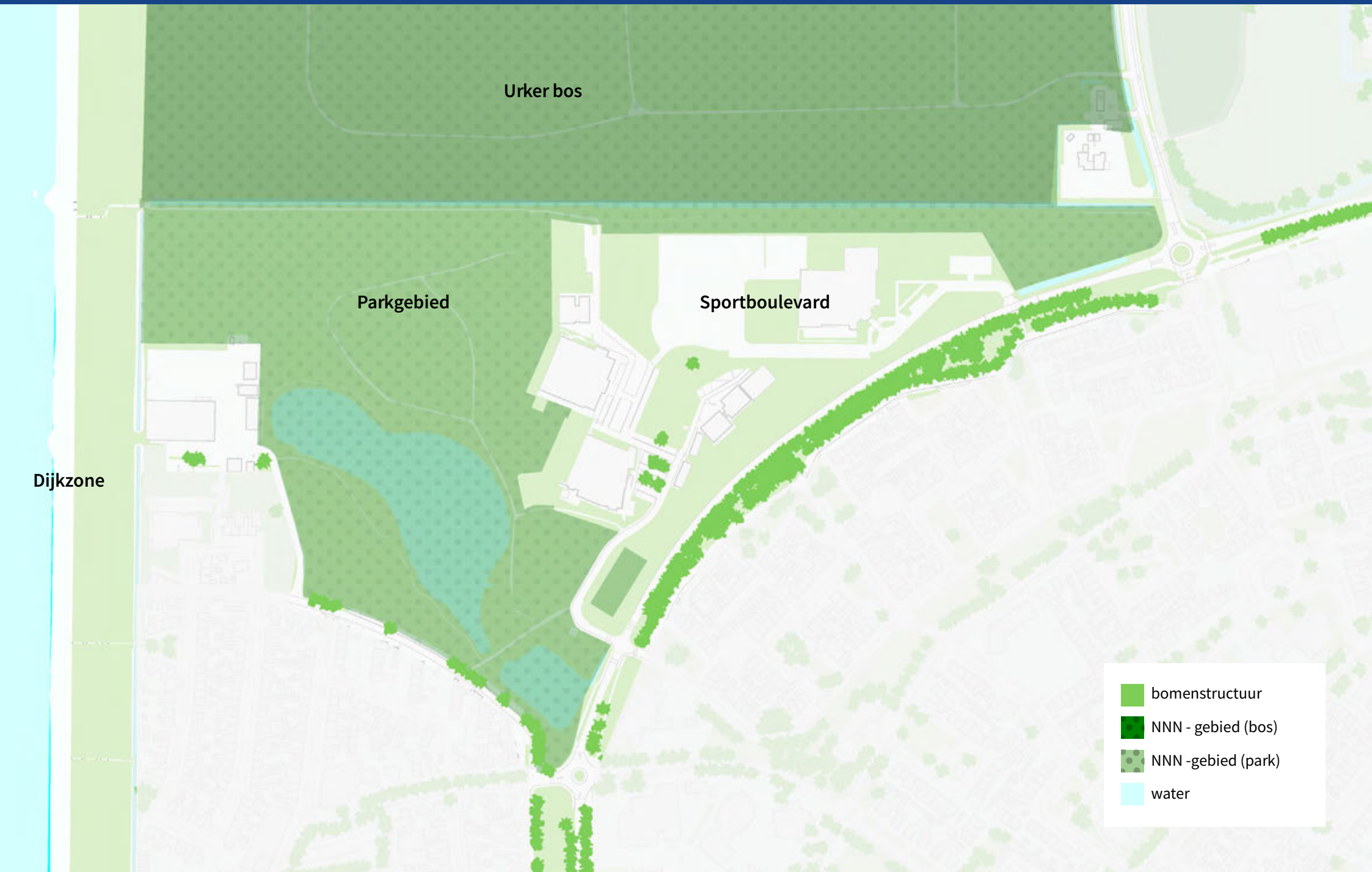
Historie



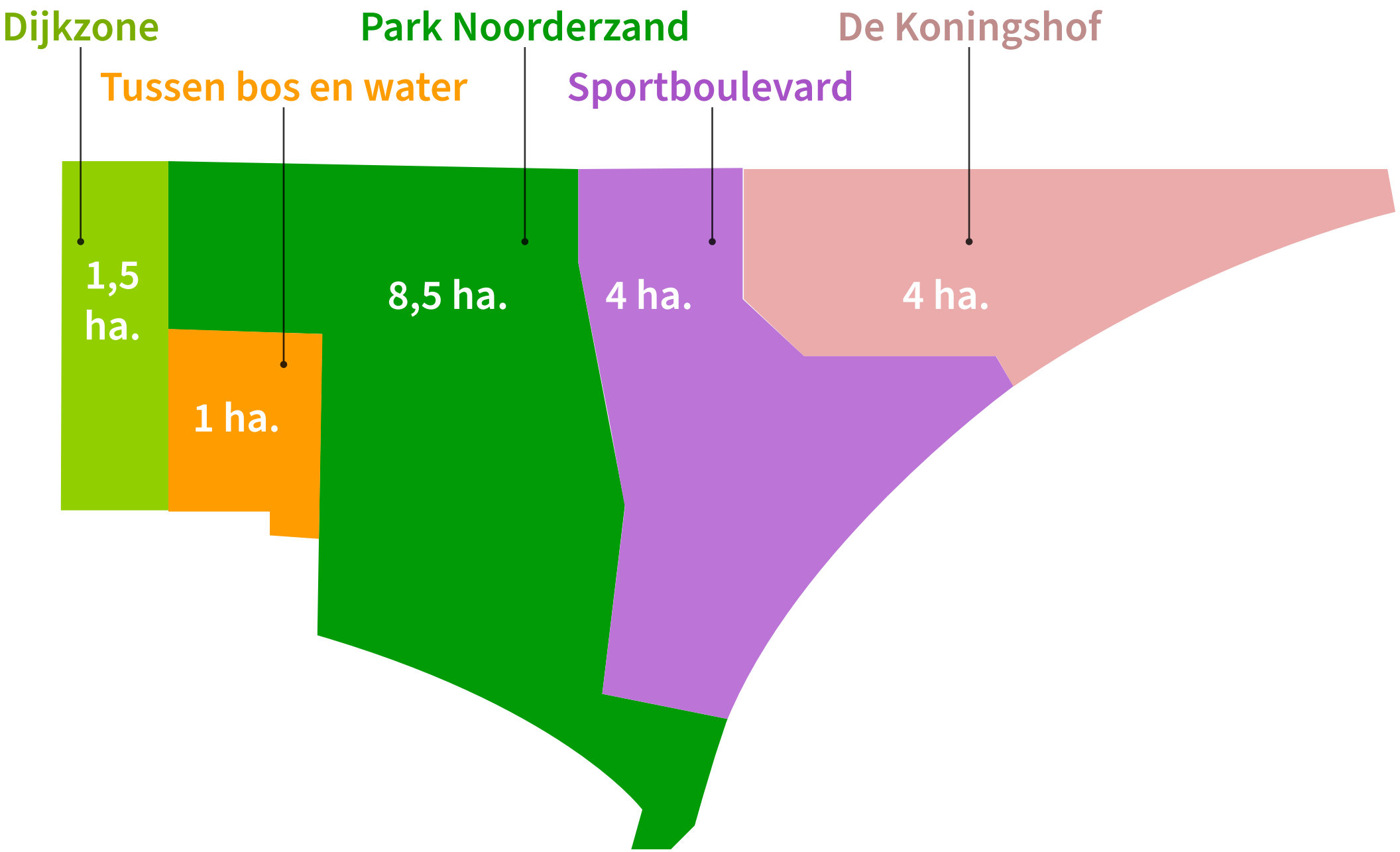
Recreatieve noordrand



NNN-gebied


Urker bos
Parkgebied
Sportboulevard
Dijkzone
bomenstructuur
NNN - gebied (bos)
NNN -gebied (park)
water

deelgebieden

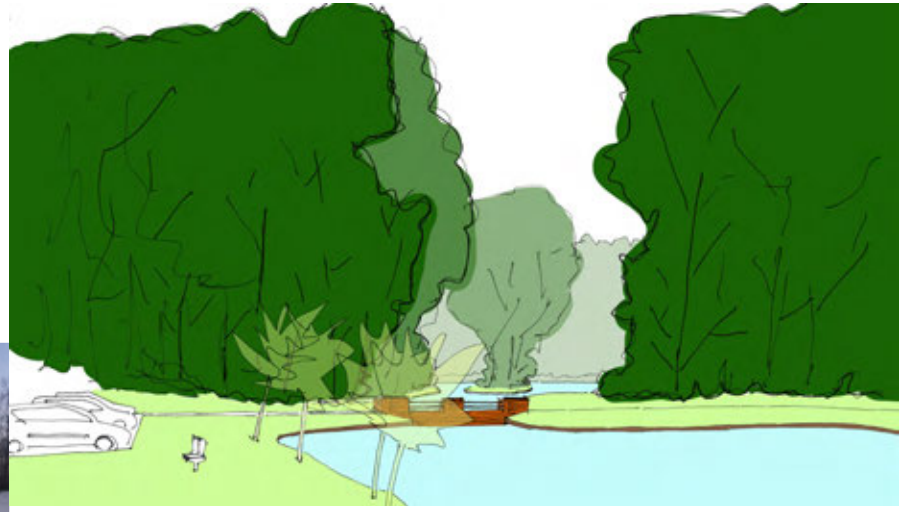


deelgebied: Park Noorderzand







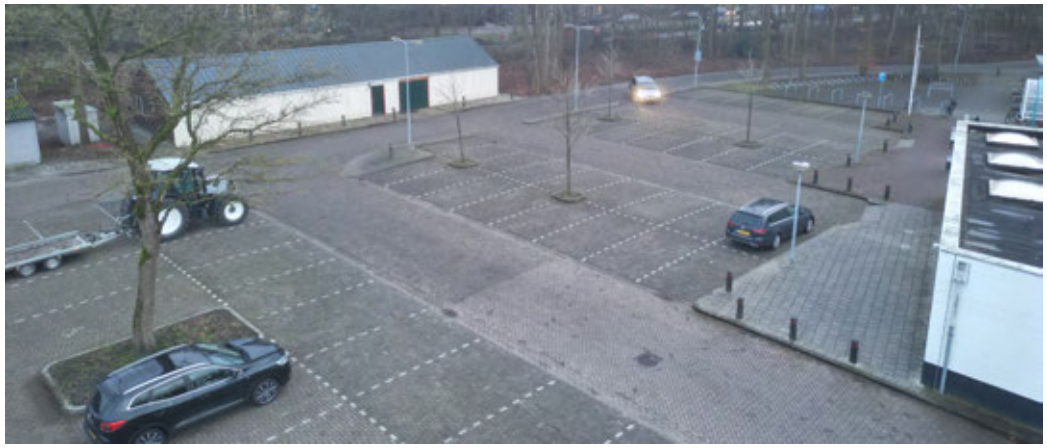






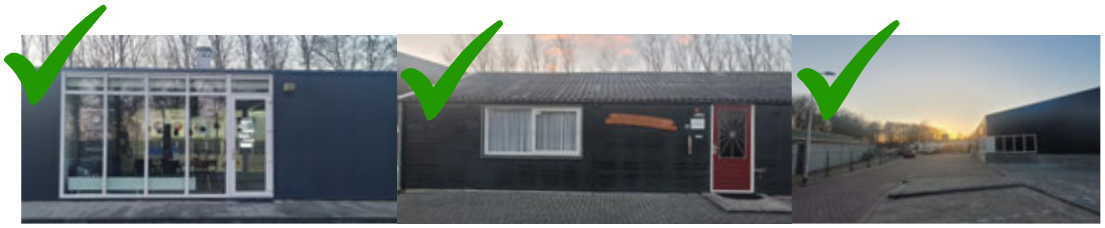
deelgebied: Sportboulevard



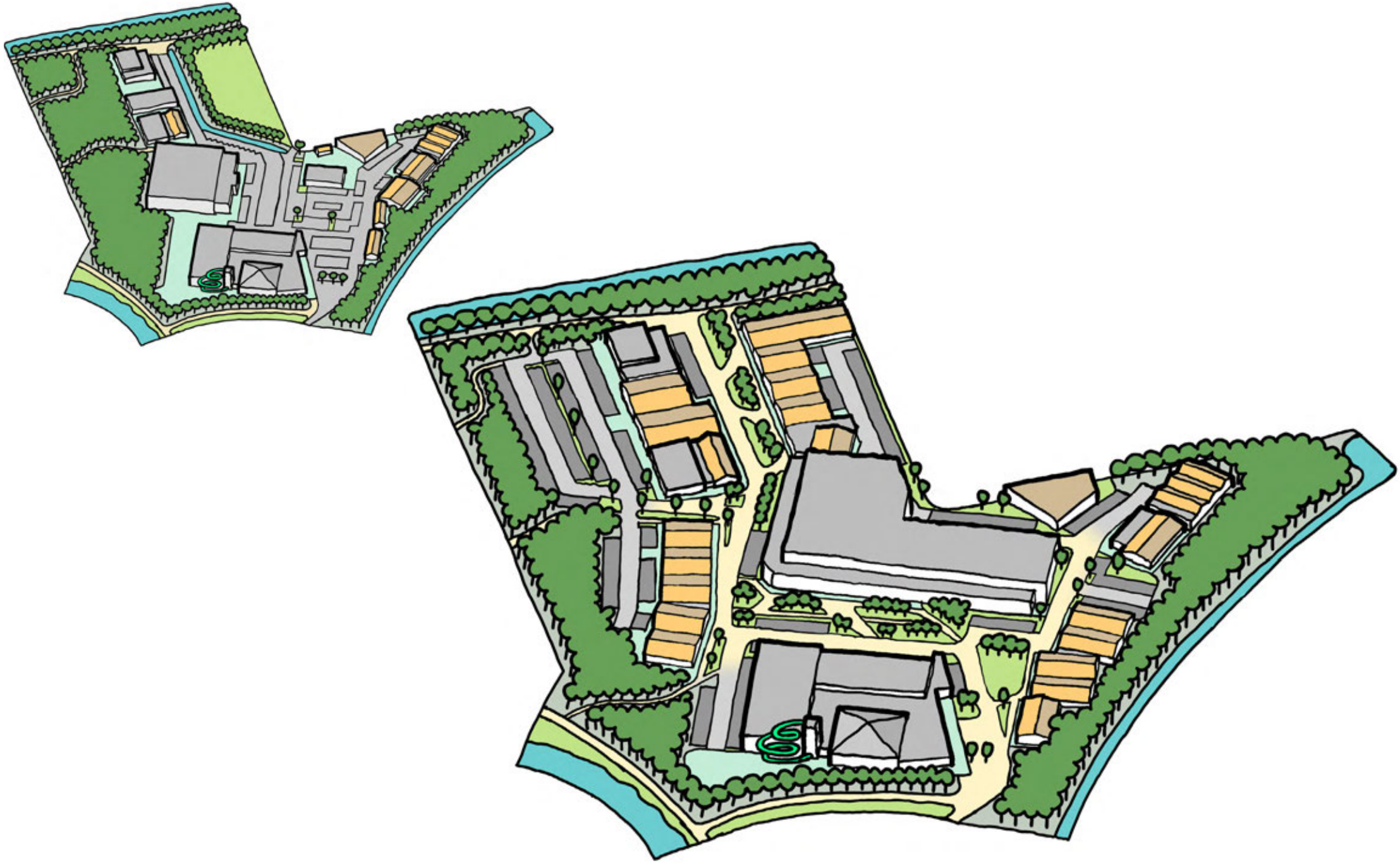




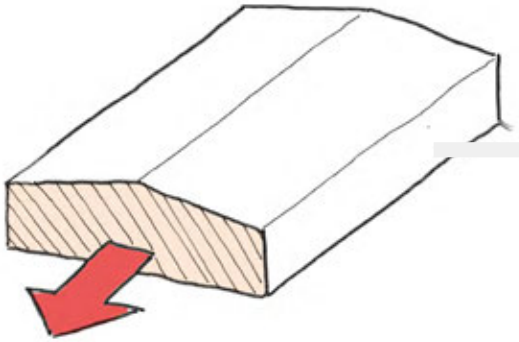




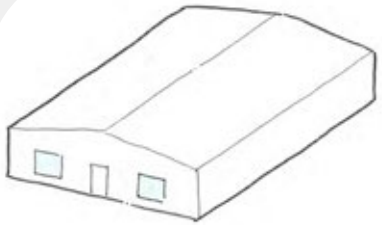
deelgebied: Sportboulevard



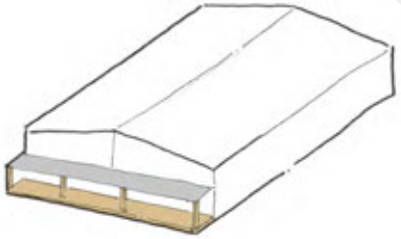
Sportboulevard: Verenigingsleven met Uitstraling



De kopgevel is de representatieve voorzijde en de zijde die richting het openbaar gebied georiënteerd is



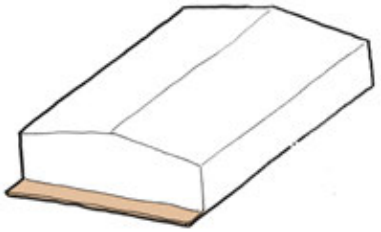
Gevelopeningen aan de voorzijde



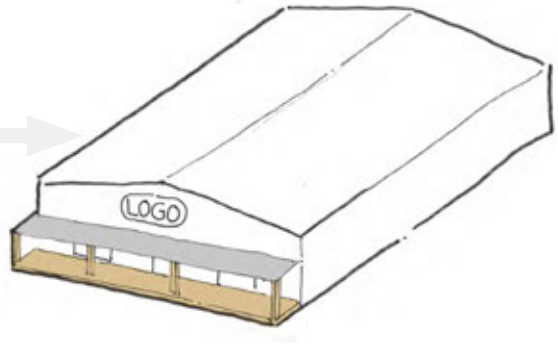
Buitenruimte als veranda (optie 2)



Duidelijk en karakteristiek naambord



Buitenruime als plateau (optie 1)



Totaalprincipes clubhuis

deelgebied: De Koningshof













deelgebied: dijkzone











deelgebied: Wonen tussen bos en water





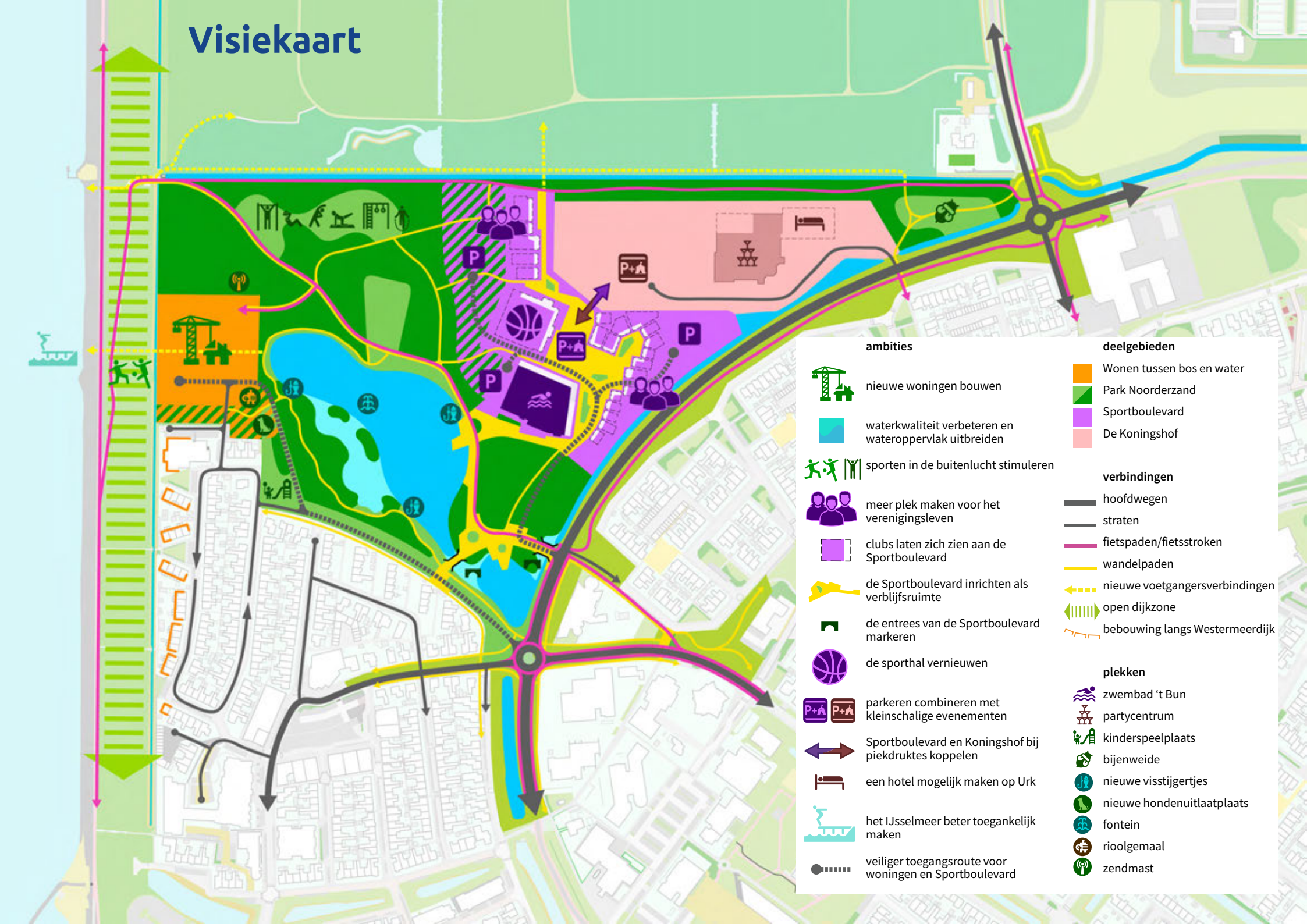








Visiekaart


ambities
nieuwe woningen bouwen
waterkwaliteit verbeteren en wateroppervlak uitbreiden
sporten in de buitenlucht stimuleren
meer plek maken voor het verenigingsleven
clubs laten zich zien aan de Sportboulevard
de Sportboulevard inrichten als verblijfsruimte
de entrees van de Sportboulevard markeren
de sporthal vernieuwen
parkeren combineren met kleinschalige evenementen
Sportboulevard en Koningshof bij piekdruktes koppelen
een hotel mogelijk maken op Urk
het IJsselmeer beter toegankelijk maken
veiliger toegangsroute voor woningen en Sportboulevard
deelgebieden
Wonen tussen bos en water
Park Noorderzand
Sportboulevard
De Koningshof
verbindingen
hoofdwegen
straten
fietspaden/fietsstroken
wandelpaden
nieuwe voetgangersverbindingen
open dijkzone
bebouwing langs Westermeerdijk
plekken
zwembad 't Bun
partycentrum
kinderspeelplaats
bijenweide
nieuwe visstijgertjes
nieuwe hondenuitlaatplaats
fontein
rioolgemaal
zendmast

Gemeentewerf: bestemmingsplan

Planologisch vertrekpunt:

Bestemmingsplan De Noord (2008) gaat uit van een wijzigingsbevoegdheid van maximaal 90 woningen

(15 grondgebonden + 75 meersgezins)

Maar....
Hoe zien we dit 16 jaar later met met de bril van nu?



Gemeentewerf: kaders opstellen

Ruimtelijke kaders opstellen voor locatie en helderheid scheppen voor het proces

Inhoud:

- aansluiten bij de kwaliteiten water en groen
- passend woningaanbod (gedifferentieerd)
- schaal en maat
- méér dan alleen huisvesting?
- natuurinclusief bouwen
- andere ambities?

Proces:

- hoeveel en met wie willen we participeren?
- hoe raad betrekken?
- ontwikkelen door projectontwikkelaar



een nieuw gezicht van Urk



modern en sober



architectonisch statement



Delftse School



modern en open

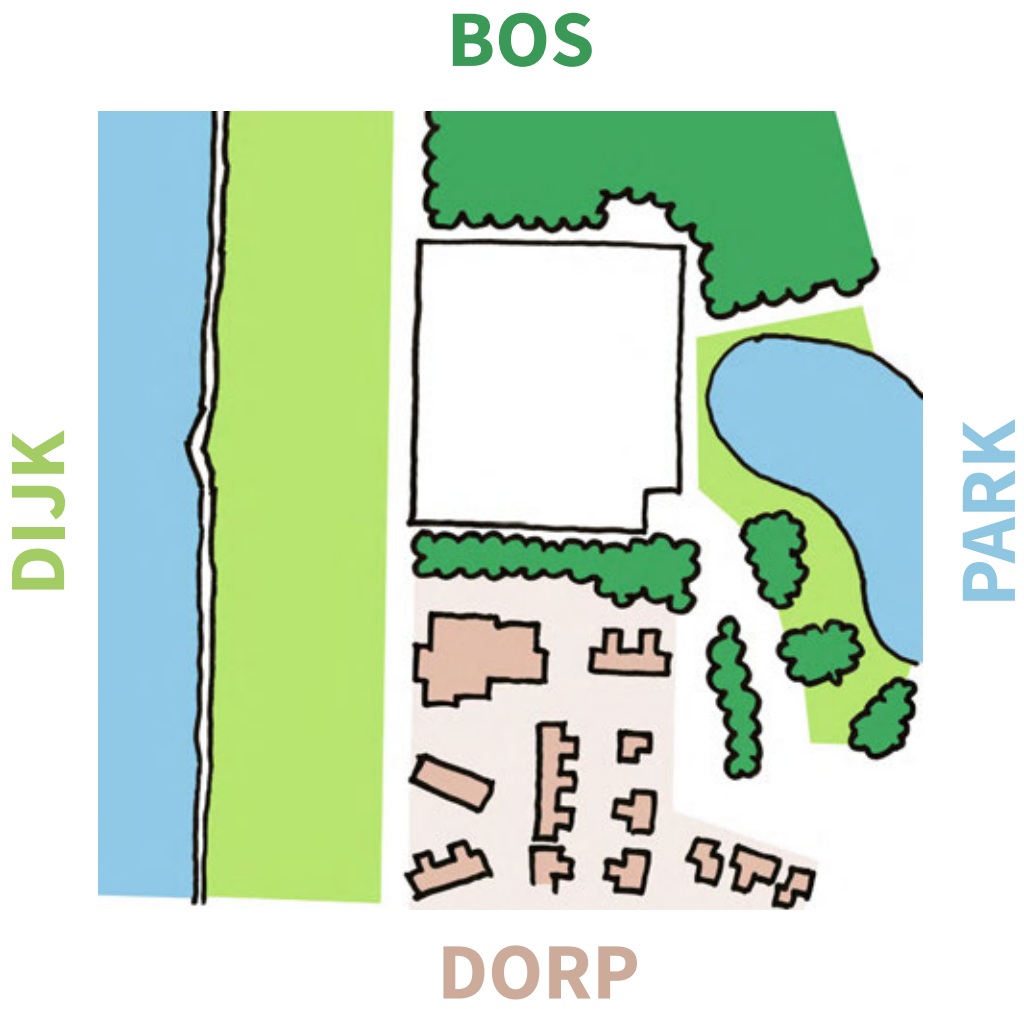


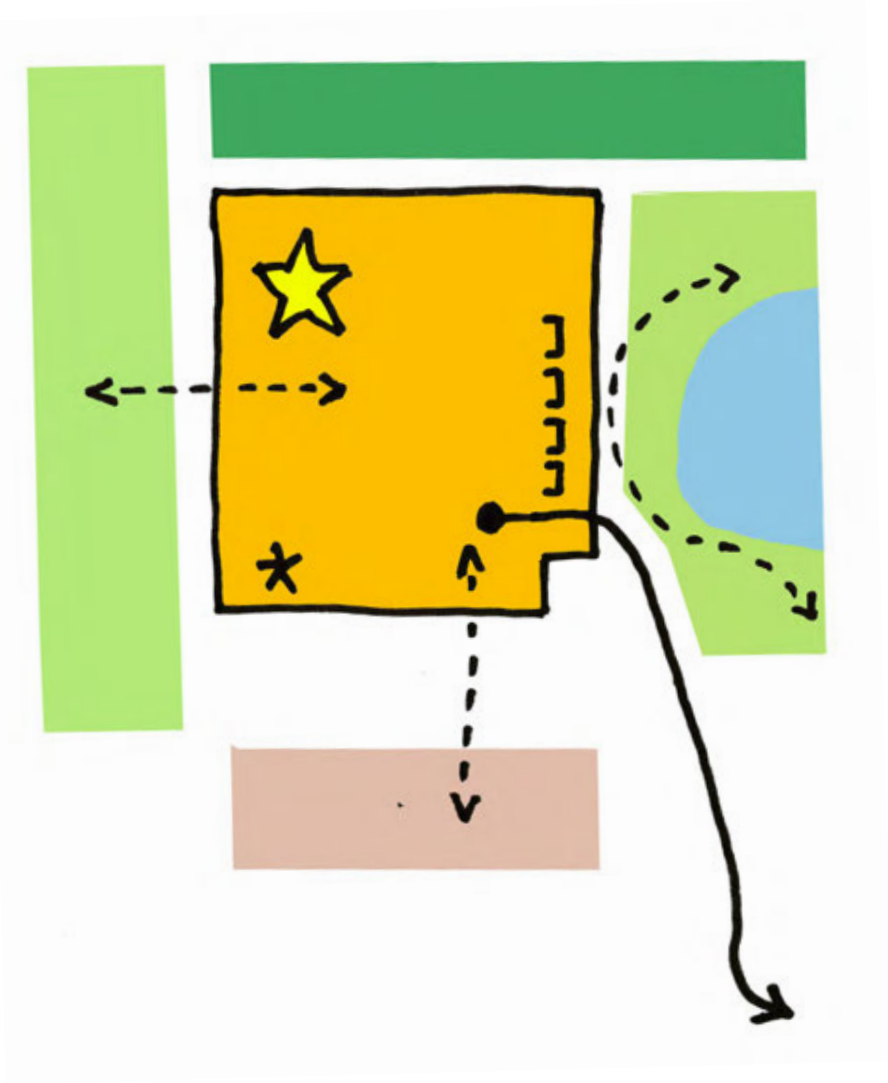
postmodern



natuurinclusief

Gemeentewerf: ontwerpprincipes





optie 1: tuindorp

rijwoningen standaard:	18
rijwoningen levensloopbestendig:	7
appartementen:	15
totaal:	**40**

- sluit aan bij de bestaande woonwijk
- privetuintjes zijn bepalend voor het straatbeeld
- combinatie van rijwoningen en appartementen
- beperkte relatie met bos of IJsselmeer
- tot 4 verdiepingen













optie 2: los in het landschap

kwadrantwoningen:	16
appartementen:	34
totaal:	**50**

- kleinschalige appartementen en enkele grondgebonden woningen
- terreininrichting met collectief groen, in aansluiting op het park eromheen
- tot 5 verdiepingen











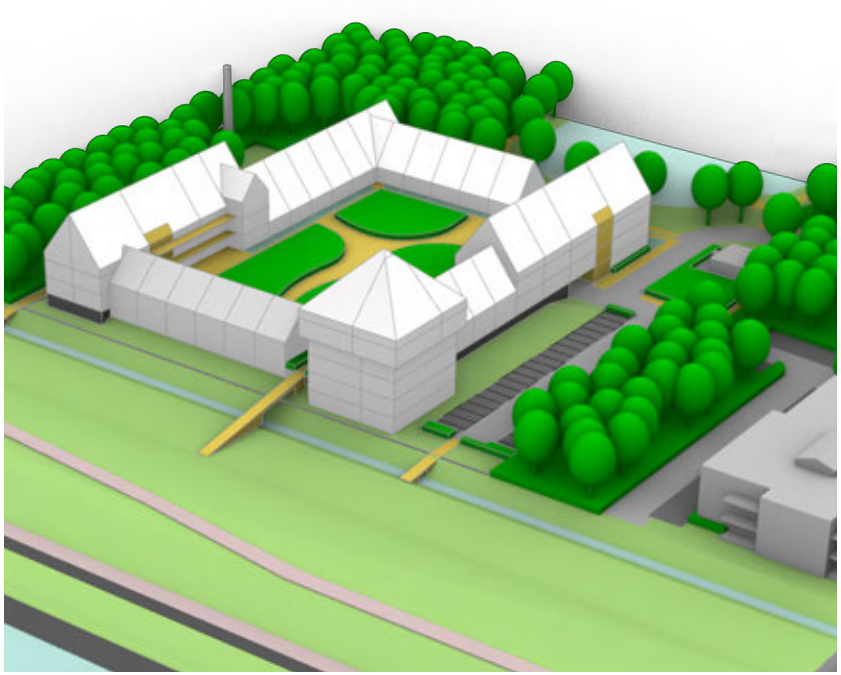




optie 3: fort

herenhuizen/dekwoningen	20
appartementen:	50
totaal:	**70**

- appartementen en smalle rijwoningen op een dek
- veel woningen bij een beperkte hoogte
- private ‘binnenwereld’, afgesloten van het park en de bestaande woonwijk
- tot vijf verdiepingen met kap, parkeerdek aan de binnenkant













optie 4: getrapt

appartementen: **90**

- appartementen die maximaal profiteren van het uitzicht
- hoogteaccent richting het IJsselmeer, dakterrassen kijken uit over de Grote Singel
- appartementengebouw dat los staat van Urk Noord
- tot zeven verdiepingen













optie 5: toren

studio-appartementen:	21
meerkamer-appartementen:	79
totaal:	**100**

- toren met appartementen gericht naar het IJsselmeer
- efficiënt ruimtegebruik laat ruimte over om dijk en Grote Singel te verbinden
- lossaand gebouw in het park
- tot 24 verdiepingen, daarmee beeldbepalend voor het nieuwe Urk

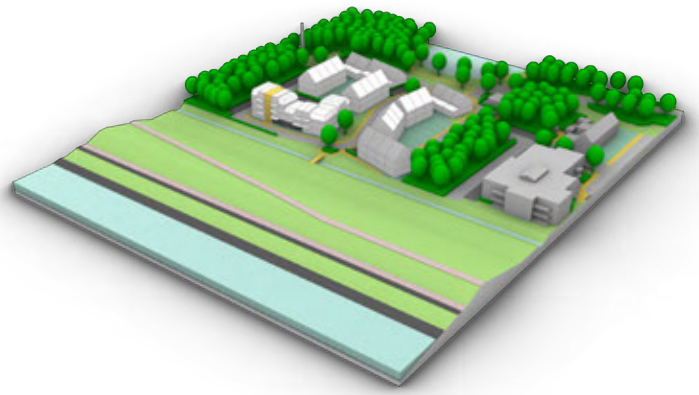






overzicht

tuindorp



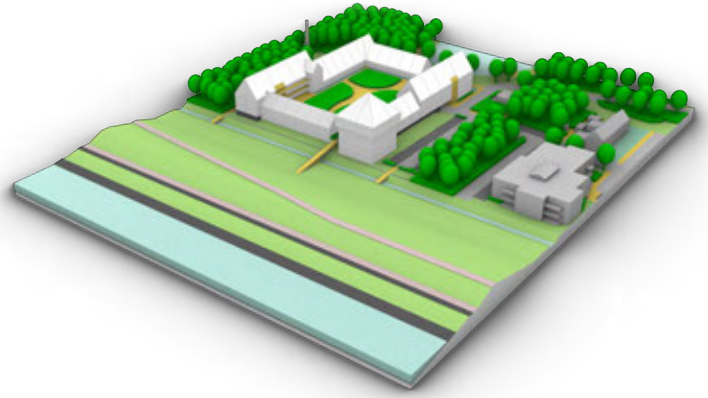
≈40

los in het landschap



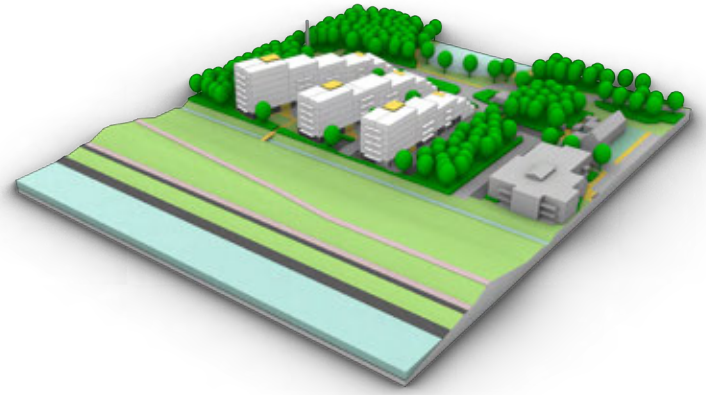
≈50

fort



≈70

getrapt



≈90

toren



≈100