Beeldkwaliteit plan

onderdeel ‘de Groene Clusters’

Gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk

Inhoud

1. Inleiding, doel en status 3
1.1. Het plan voor de “Groene Clusters” 3
2. Oorsprong van de (voormalige) agrarische erven 4
2.1. De agrarische erven binnen de Noordoostpolder als kenmerk van het (polder)landschap. 4
2.2. Agrarische erven binnen de gemeente Urk 4
2.3. Bestaande (voormalige) agrarische erven Zeeheldenwijk 5
3. Waarde van de (voormalige) agrarische erven 6
3.1. Behoud van de bestaande groene clusters in landelijk perspectief 6
3.2. Behoud van de bestaande groene clusters in regionaal perspectief 6
3.3. Ontwerpuitgangspunten (voormalige) agrarische erven 6
4. Eisen voor de erfsingel 9
5. Eisen voor beeldkwaliteit op bestaande erven 10
5.1. Plaatsing van woningen en bijgebouwen 10
5.2. Beeldkwaliteit bij sloop en nieuwbouw bestaande bebouwing 10
5.3. Beeldkwaliteit bij toevoeging van bebouwing 11
6. Eisen voor beeldkwaliteit op nieuwe erven 12
6.1. Beeldkwaliteit bij toevoeging van bebouwing 12
Bijlage 1 13
Erfsingels 13
Bijlage 2 14
Beeldkwaliteit: referentie schuurwoningen 14

1. Inleiding, doel en status

1.1. Het plan voor de “Groene Clusters”

De gebiedsontwikkeling “Zeeheldenwijk’ voorziet in de vraag en behoefte naar woningbouw voor Urk en haar inwoners. Als onderdeel van de ontwikkeling zullen niet alleen woningen worden gerealiseerd, maar wordt ook ruimte geboden voor de ontwikkeling van een gemengd (centrum)voorzieningengebied. Binnen de contouren van de Zeeheldenwijk vallen een aantal clusters van erven. Het betreft vijf voormalige agrarische erven, inclusief bebouwing, en vier arbeiderswoningen.

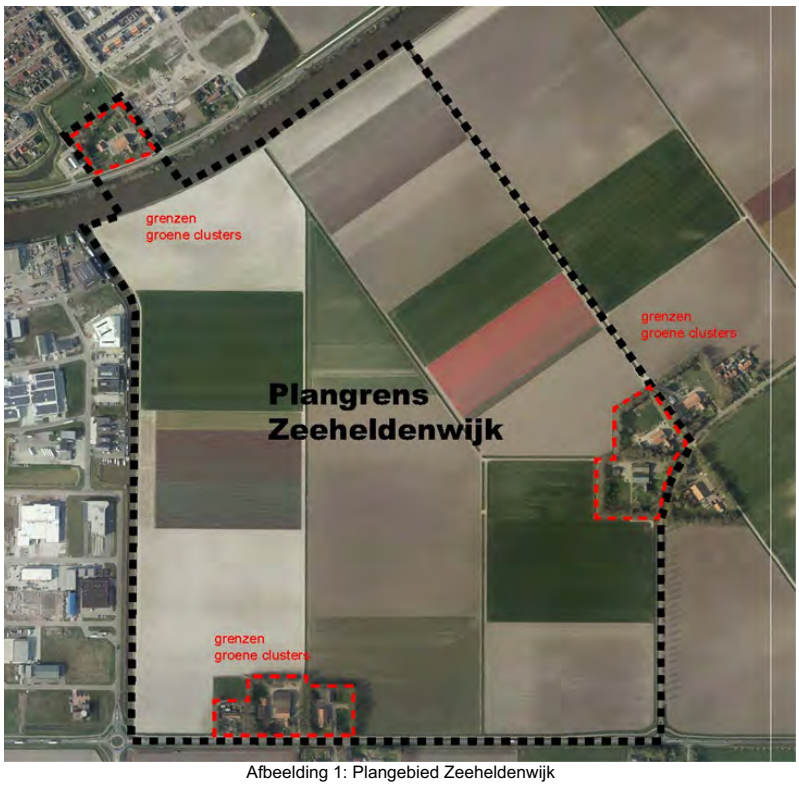
Binnen de Zeeheldenwijk worden, naast in stand houding van bestaande clusters, nieuwe erven, clusters of carrés geïntroduceerd. Hiermee wordt een verwijzing gemaakt naar de erven in de polder. Eisen voor de beeldkwaliteit zijn van toepassing op nieuwe erven die zich in aard en verschijningsvorm voegen naar de bestaande (voormalige) agrarische erven. Voor deze erven geldt dat de inrichting een sterke verwijzing kent naar de bestaande (voormalige) agrarische erven, zoals omschreven in de “Toelichting: ‘Groene Clusters’” van het bestemmingsplan ‘Zeeheldenwijk’.

Bestaande clusters krijgen de mogelijkheid om zich te ontwikkelen. Eisen voor beeldkwaliteit zijn van toepassing op de sloop en nieuwbouw en toevoeging van bebouwing binnen de erfsingel. Vanwege het belang van herkenbaarheid en identiteit wordt het behoud en, waar nodig, herstel van de erfsingel voorgeschreven bij verandering en uitbreidingen van een erf.

<u>Met een (groen) cluster wordt in dit document bedoeld:</u>

- *Een cluster van (voormalige) agrarische erven en/of geschakelde arbeiderswoningen. Waarbij het erf een samenhangend geheel is van de erfsingel (zowel de groensingel als de ontwateringssloot), met de daarbinnen gelegen (bedrijfs)woning en (voormalige) bedrijfsbebouwing.*

De “Toelichting: ‘Groene Clusters’” gaat, vanuit het perspectief van stedenbouw en beeldkwaliteit, in op de waarde van de bestaande groene clusters van voormalige agrarische erven en/of arbeiderswoningen.

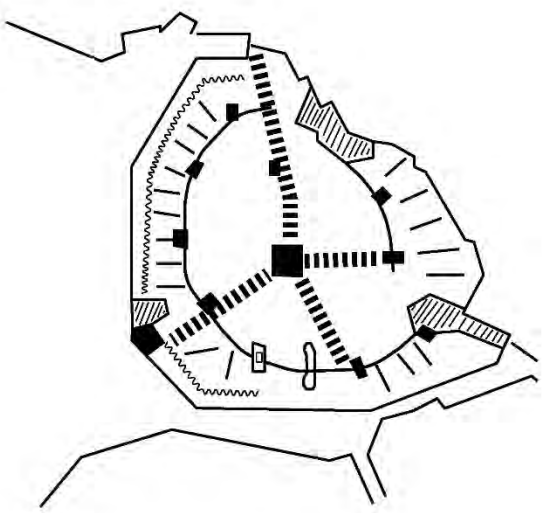


Afbeelding 1: Plangebied Zeeheldenwijk

2. Oorsprong van de (voormalige) agrarische erven

2.1. De agrarische erven binnen de Noordoostpolder als kenmerk van het (polder)landschap

De singels rond de agrarische huiskavels (erven) vormen een belangrijk onderdeel van het oorspronkelijk ontwerp van de Noordoostpolder. Praktisch ieder agrarisch bedrijf heeft een erf dat is omsloten door een erfsingel. Deze singel is doorgaans opgebouwd uit een groensingel en een ontwateringssloot. De groensingel is aangelegd om beschutting te geven tegen de wind, de ontwateringssloot is benodigd voor de afwatering van het erf. Ook de dorpen van de Noordoostpolder kennen een dergelijke (dorps)singel. Zo is de polder samen te vatten als een open agrarisch gebied met daarin agrarische erven, arbeiderswoningen en dorpen als clusters van groene eilanden. Ze zijn zichtbaar vanuit de omgeving en bepalen de beleving van het gebied. Daarnaast geven ze rond de erven een menselijke maat aan het landschap.



Afbeelding 2: Ruimtelijk concept van de omgeving

2.2. Agrarische erven binnen de gemeente Urk

Door diverse grenscorrecties zijn een aantal (voormalige) agrarische erven onderdeel geworden van het grondgebied van de gemeente Urk. Door ruimtelijke ontwikkelingen zijn een aantal van deze erven verdwenen, opgenomen en/of getransformeerd door de ruimtelijke ontwikkeling binnen het grondgebied van de gemeente Urk. De keuze hiervoor is vaak afhankelijk geweest van het gekozen stedenbouwkundige principe.

Voor de Zeeheldenwijk is gekozen om de aanwezige voormalige agrarische erven binnen het plangebied als groene clusters op te nemen in het stedenbouwkundig plan. Vooral de inpassing van de kernkwaliteit, de aanwezigheid van een volwassen groenstructuur van een erf, is hiervoor leidend geweest. De ruimte voor transformatie van deze erven dient per situatie beschouwd te worden.

2.3. Bestaande (voormalige) agrarische erven Zeeheldenwijk

Binnen het plangebied zijn drie clusters gelegen: één aan de Domineesweg, één aan de Karel Doormanweg en één aan de Urkerweg.

- Arbeiderswoningen Domineesweg 26 A tot en met D
- Voormalige agrarisch perceel Domineesweg 26
- Voormalige agrarisch perceel Domineesweg 24

- Voormalige agrarisch perceel Karel Doormanweg 62
- Voormalige agrarisch perceel Karel Doormanweg 64

- Voormalige agrarisch perceel Urkerweg 62

De erven aan de Karel Doormanweg en de Domineesweg maken onderdeel uit van een cluster van meerdere (voormalige) agrarische erven met singel. Delen van het cluster aan de Karel Doormanweg zijn buiten het plangebied en tevens gemeentegrens gelegen, maar maken ruimtelijk wel deel uit van een groen cluster.



Afbeelding 3: Cluster Karel Doormanweg



Afbeelding 4: Cluster Domineesweg

3. Waarde van de (voormalige) agrarische erven

3.1. Behoud van de bestaande groene clusters in landelijk perspectief

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

De omgeving van Urk is een gebied van uitzonderlijke, universele betekenis. Het is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20e eeuw (rond 1940 drooggelegd), waarin de twee voormalige eilanden Urk en Schokland als zelfstandige elementen zijn opgenomen. Dit rationeel vormgegeven landschap is niet alleen ontworpen vanuit het oogpunt van optimale landbouwkundige productie, maar ook als wetenschappelijke, esthetische en intellectuele uitdaging.

Onderdelen die kenmerkend zijn:
- de kavelmaat
- de erven met bijbehorende erfsingels
- de diverse typen boerderijen
- de arbeiderswoningen
- de kavel- en erfsloten
- het grondgebruik

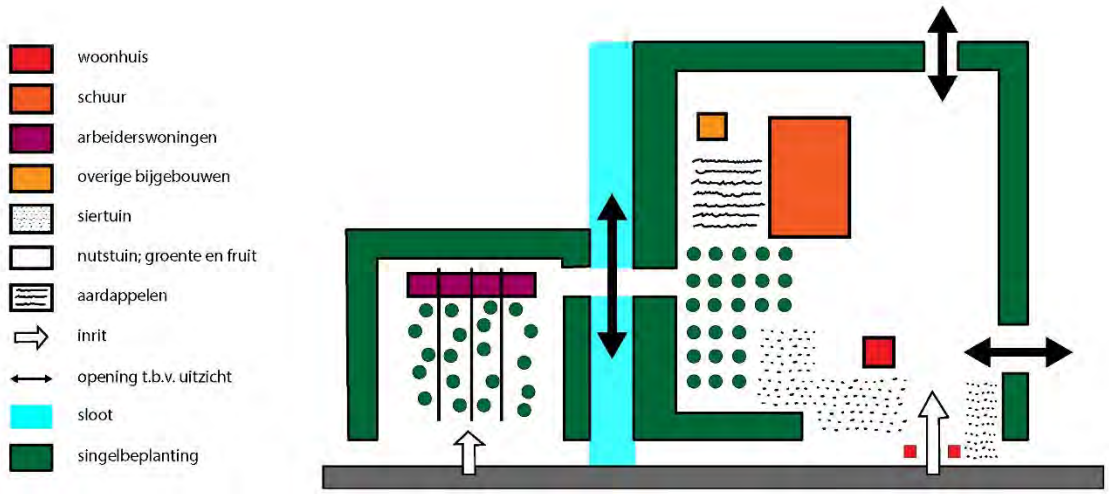
Vanuit cultuurhistorisch belang hecht de gemeente Urk waarde aan het behoud van “de karakteristiek” van (voormalige) agrarische erven, ten aanzien van de in het gebied aanwezige (groene) clusters. Hierbij wil de gemeente Urk wel meer ontwikkelmogelijkheden geven op deze erven. Op deze wijze wil de gemeente Urk de (groene) clusters inpassen in het (nieuwe) stedelijke gebied.

3.2. Behoud van de bestaande groene clusters in regionaal perspectief

De meeste clusters zijn gelegen binnen de gemeente Noordoostpolder. Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland hebben in de vergadering van 31 januari 2017 besloten in te stemmen met de toepassing van het experimentenkader “Extra woningen op vrijkomende agrarische erven” van de gemeente Noordoostpolder. Hiermee is de mogelijkheid gecreëerd om plannen op basis van dit experimentenkader planologisch-juridisch kader voor extra woningen op vrijkomende agrarische erven vast te stellen.

3.3. Ontwerpuitgangspunten (voormalige) agrarische erven

Alle erven binnen het oorspronkelijke grondgebied van de gemeente Noordoostpolder zijn ontworpen vanuit de modulaire gedachte, via een systeem dat telkens herhaald wordt. Er is geen hiërarchie tussen de erven ze zijn allen nagenoeg gelijk. De verschillen in de erfinrichting komen voort uit de oriëntatie van de kavel ten opzichte van de zon en de architectuur van het gekozen boerderijtype. De indeling van de (voormalige) agrarische erven binnen het plangebied van de Zeeheldenwijk komt overeen met de noord georiënteerde erven. Op de erven aan de Karel Doormanweg, het erf aan de Domineesweg 26 en het erf aan de Urkerweg staat een “Montage boerderij”, het erf aan de Domineesweg 24 betreft een “Langgevelboerderij met rechte topgevel, type M”.



Afbeelding 6: Principeschets van een agrarisch erf

Een (voormalig) agrarisch erf heeft in het algemeen de volgende kenmerken:

- Het erf is van oorsprong altijd omsloten door een groensingel en een ontwateringssloot. De erven zijn allen nagenoeg even groot, 100 m. breed en 100 m. diep. Alleen bedrijven van minder dan 24 ha hadden een kleiner erf van 80 x 100 m.
- Aan de voorzijde kan de erfsingel gedeeltelijk of helemaal ontbreken om zicht te bieden vanuit het woonhuis. Ook naar de zijkant toe is de erfsingel soms onderbroken om zicht te bieden vanaf het woonhuis op het land. Aan de achterzijde is een smalle opening in de erfsingel om de kavel te bereiken vanuit het land. De singel is ontworpen voor de beschutting, maar kent ook een esthetische reden.
- Het woonhuis staat voor op het erf, zo goed mogelijk gepositioneerd op de zon. Bij eenzelfde dakhelling zijn het woonhuis en de schuur in dezelfde richting gesitueerd, bij verschillende dakhellingen zijn zij dwars op elkaar gesitueerd.
- Achter op het erf staat de schuur en eventuele bijgebouwen.

De arbeiderswoningen hebben in het algemeen de volgende kenmerken:

- Een rijtje arbeiderswoningen ligt op een eigen erf, naast een agrarisch erf, en is omsloten door een smalle singel. De erven zijn 55 m. breed en 60 m. diep.
- De arbeiderswoningen liggen relatief ver van de weg (30 m.), meestal achter de rooilijn van de naastgelegen (bedrijfs)woning.

De bebouwing heeft in het algemeen de volgende kenmerken:

- (Bedrijfs)woning
  - De woningen vertonen de kenmerken van de Delftse school: een sober karakter van de gevel en gevelindeling, een traditionele toepassing van baksteen en gedekt met rode pannen. Het woonhuis heeft een oppervlak van 60 – 100 m2 en een goothoogte van 6 m. De woningen hebben een inhoud van 350 – 450 m3.
- Schokbetonschuur
  - De grote, hoge schuren bestaan uit een skelet van betonnen spanten met daartussen elementen van schokbeton. Het dak heeft een helling van ca. 40 - 45°, een hoogte van 10 – 12 m. en is bedekt met rode pannen.
- Langgevelboerderij
  - Bij een langgevelboerderij zijn de woning en het bedrijfsgedeelte ondergebracht onder één grote kap. De boerderij is opgetrokken uit rode baksteen en bedekt met rode pannen. Het gebouw kent een lage goothoogte.
- Arbeiderswoningen
  - De woningen zijn gebouwd in blokken van 4, in een traditionele, sobere bouwstijl. De woningen hebben een oppervlak van ca. 50 m2, bestaan uit één bouwlaag van rode baksteen en een vrij steile met pannen gedekte kap. De woningen hebben een minimale inhoud van 270 m3.

Verbijzondering van de entree:

- Karakteristiek voor elk inrit van een boerenerf zijn de betonnen palen met daarop de letter-nummercombinatie van de kavel. Bij de ingang van elk erf stonden witte betonnen palen met een letter en cijfers, bijvoorbeeld T 114. Op een beperkt aantal erven vinden we nog de complete set van twee lage brede betonnen palen en drie dampalen met balk en ketting over oprit. Met een klein paaltje om de balk op te leggen. De ingang voor de voetgangers werd ook gemarkeerd door palen.



Bron: https://www.landschapsbeheerflevoland.nl/werkvelden/bakens-in-de-tijd/dampalen.html

4. Eisen voor de erfsingel

Erfsingels
De erfsingels vormen een basisonderdeel van het ontwerp van de agrarische erven. Het kent een vaste maatvoering. Het type beplanting is deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel is vooral om beschutting te creëren in het open vlakke polderland en een stukje menselijke maatvoering aan te brengen. De erfsingels zijn daarmee een belangrijk element op het schaalniveau van de polder als geheel. Ze vormen de groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte. Zij dragen daarmee bij aan de zo karakteristieke inrichting, die iedereen kent. De erfsingels zijn een onderdeel van de cultuurhistorie.

Beplantingsplan
Vanwege het belang van herkenbaarheid en identiteit wordt de erfsingels voorgeschreven bij verandering, toevoegingen en uitbreidingen van erven. Daartoe wordt een beplantingsplan gevraagd van de initiatiefnemer. Als uitgangspunt voor dit beplantingsplan is een schematisch beplantingsplan opgesteld, zie bijlage 1, Erfsingel. Dit beplantingsplan vormt het vertrekpunt voor maatwerk. Waarbij ook rekening kan worden gehouden met enige transparantie bij de toevoeging van bijvoorbeeld een woonfunctie of openingen ten behoeve van de bereikbaarheid van omliggende kavels.

5. Eisen voor beeldkwaliteit op bestaande erven

5.1. Plaatsing van woningen en bijgebouwen

1. Het woonhuis staat voor op het erf, als enig bouwwerk.
2. Achter op het erf staat de schuur en eventuele bijgebouwen.

5.2. Beeldkwaliteit bij sloop en nieuwbouw bestaande bebouwing

Plaatsing

- Bebouwing relateren aan het vroegere agrarische erf en bebouwingspositie.
- De naar de weg gekeerde zijde van de bebouwing wordt gezien als voorkant.

Massa en compositie

- Nieuwbouw vanwege sloop is alleen mogelijk met in acht name van de karakteristiek van het vroegere agrarische erf.
    - goothoogte;
    - nokhoogte;
    - nokrichting;
    - dakvorm;
    - dakhelling;
    - situering op het perceel.
- Bij eenzelfde dakhelling is de nokrichting van het woonhuis en de overige bebouwing gelijk, anders staan deze dwars op elkaar.

Architectuur en materialisatie

- Traditioneel materiaalgebruik, overwegend baksteen.
- Gedekt met rode pannen.
- Eenvoudige en heldere detaillering.

5.3. Beeldkwaliteit bij toevoeging van bebouwing

Plaatsing

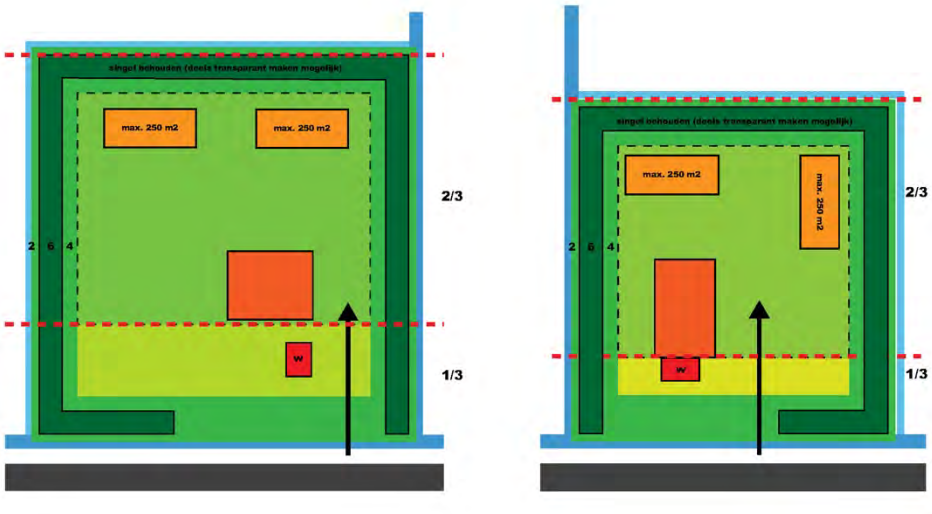
- Bebouwing relateren aan het vroegere agrarische erf en bebouwingspositie.
- Extra bebouwing is alleen toegestaan op het achtererf en tenminste 40 m. achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning.
- De naar de weg gekeerde zijde van de bebouwing wordt gezien als voorkant.
- Parkeervoorzieningen op eigen terrein bij de bebouwing, aantal conform “Beleidsregel Parkeren”.
- Plaatsing van bijgebouwen is toegestaan, alleen op het achtererf en tenminste 40 m. achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning.

Massa en compositie

- Eenduidige hoofdmassa en eenvoudige kapvorm.
    - zadeldak, maximaal één nokrichting;
    - géén uitstulpingen en onderbrekingen in het dakvlak (wolfseinden, opbouwen, dakkapellen e.d.).
- Alle gevels als zichtzijde behandelen.

Architectuur en materialisatie

- Traditioneel materiaalgebruik, overwegend plaatmateriaal in (natuurlijke) grijstinten.
- Metselwerk ondergeschikt, in plint of als eventuele gevelaccenten.
- Gevels en dak in gedekte, natuurlijke kleuren.
    - bruin, bruingrijs, grijs en antraciet;
    - vezel-cementgebonden materiaal en beton;
    - het gebruik van dakpannen en hoogglans, geglazuurde materialen is niet toegestaan.
- Eenvoudige en heldere detaillering.
- Gevelopeningen onopvallend vormgeving in kleur, materiaal en detaillering.
- Een plat dak is niet toegestaan.
- Bijgebouwen in materialisering gelijk aan het hoofdgebouw.
- Eventuele duurzaamheidsmaatregelen integreren in het ontwerp.



Afbeelding 1: Voorbeelduitwerking van het toevoegen van bebouwing op een bestaand (voormalig) agrarisch erf

Voor referentiebeelden bij bovenstaande omschrijving wordt verwezen naar bijlage 2, Beeldkwaliteit: referentie schuurwoningen.

6. Eisen voor beeldkwaliteit op nieuwe erven

6.1. Beeldkwaliteit bij toevoeging van bebouwing

Plaatsing
- Bebouwing relateren aan een agrarisch erf en bebouwingspositie.
- De naar de weg gekeerde zijde van de bebouwing wordt gezien als voorkant.
- Parkeervoorzieningen op eigen terrein bij de bebouwing, aantal conform “Beleidsregel Parkeren”.
- Plaatsing van bijgebouwen is toegestaan, alleen op het achtererf.

Massa en compositie
- Eenduidige hoofdmassa en eenvoudige kapvorm.
    - zadeldak, maximaal één nokrichting;
    - plat dak;
    - géén uitstulpingen en onderbrekingen in het dakvlak (wolfseinden, opbouwen, dakkapellen e.d.).
- Alle gevels als zichtzijde behandelen.

Architectuur en materialisatie
- Traditioneel materiaalgebruik, overwegend plaatmateriaal in (natuurlijke) grijstinten.
- Metselwerk ondergeschikt, in plint of als eventuele gevelaccenten.
- Gevels en dak in gedekte, natuurlijke kleuren.
    - bruin, bruingrijs, grijs en antraciet;
    - vezel-cementgebonden materiaal en beton;
    - het gebruik van dakpannen en hoogglans, geglazuurde materialen is niet toegestaan.
- Eenvoudige en heldere detaillering.
- Gevelopeningen onopvallend vormgeving in kleur, materiaal en detaillering.
- Bijgebouwen in materialisering gelijk aan het hoofdgebouw.
- Eventuele duurzaamheidsmaatregelen integreren in het ontwerp.

Voor referentiebeelden bij bovenstaande omschrijving wordt verwezen naar bijlage 2, Beeldkwaliteit: referentie schuurwoningen.

Bijlage 1

Erfsingels

Erfsingels

De erfsingels vormen een basisonderdeel van het ontwerp van de Noordoostpolder. Het kent een vaste maatvoering. Het type beplanting is deels afhankelijk van de ondergrond. Het doel is vooral om beschutting te creëren in het open vlakke polderland en een stukje menselijke maatvoering aan te brengen. De erfsingels zijn daarmee een belangrijk element op het schaalniveau van de polder als geheel. Ze vormen de groene eilanden in een open agrarische bedrijfsruimte. Zij dragen daarmee bij aan de zo karakteristieke inrichting, die iedereen kent. De erfsingels zijn een onderdeel van de cultuurhistorie.

Beplantingsplan
Vanwege het belang van herkenbaarheid en identiteit wordt het behoud en, waar nodig, herstel van de erfsingels nog altijd gestimuleerd en voorgeschreven bij verandering en uitbreidingen van erven. Daartoe wordt een beplantingsplan gevraagd van de initiatiefnemer. Als uitgangspunt voor dit beplantingsplan is een schematisch beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan vormt het vertrekpunt voor maatwerk op ieder afzonderlijk erf. Zowel de gemeente als Landschapsbeheer Flevoland kan nader adviseren over de meest passende erfsingel in de specifieke situatie. Daarbij kan ook rekening worden gehouden met enige transparantie bij de toevoeging van een woonfunctie of openingen ten behoeve van de bereikbaarheid van omliggende kavels.

Indicatief beplantingsplan voor een erfsingel.
Schematische doorsnede van een erfsingel:

Sloot	Rij 1	Rij 2	Rij 3	Rij 4	Rij 5	Vrije ruimte	Bebouwing

- De onderlinge afstand van de rijen bedraagt 1,5 meter.
- De onderlinge afstand in de rijen bedraagt 1,5 meter.
- Per 2,25 m2 wordt minimaal één boom of struik geplant
- De erfsingel is minimaal 6 meter breed.

Hoeveelheid (indicatief)	Soortkeuze (boom)	Latijnse naam	Maat (hoogte in cm)	Bijzonderheden
5%	haagbeuk	Carpinus betulus	60 - 100	verdraagt schaduw
10%	winterlinde	Tilia cordata	80 - 100	heeft licht nodig
10%	eik	Quercus robur	80 - 120	verdraagt lichte schaduw
5%	veldesdoorn	Acer campestre	60 - 100	struikvormige boom
10%	els	Alnus glutinoas	80 - 100	snelle groeier
10%	gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	80 - 100	verdraagt schaduw

Hoeveelheid (indicatief)	Soortkeuze (struik)	Latijnse naam	Maat (hoogte in cm)	Bijzonderheden
5%	rode kornoelje	Cornus sanguinea	50 - 80	verdraagt schaduw
5%	gele kornoelje	Cornus mas	50 - 80	verdraagt schaduw
5%	gewone liguster	Ligustrum vulgare	60 - 100	houdt 's winters lang blad
10%	hazelaar	Corylus avellana	50 - 80	verdraagt schaduw
5%	vogelkers	Prunnus padus	50 - 80	wordt boom met bloemen
5%	kardinaalmuts	Euonymus europaea	60 - 100	zonnige standplaats
5%	hondsroos	Rosa canina	50 - 80	zonnige standplaats
5%	gelderse roos	Viburnum opulus	50 - 80	zonnige standplaats
5%	wegedoorn	Rhamnus cartharticus	60 - 100	verdraagt schaduw

- Bovengenoemde struiken kunt u het beste in groepen planten van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort.
- Bomen en struiken moeten over de gehele singel gelijkmatig verdeeld worden.

Bijlage 2

Beeldkwaliteit: referentie schuurwoningen















