Zee helden wijk

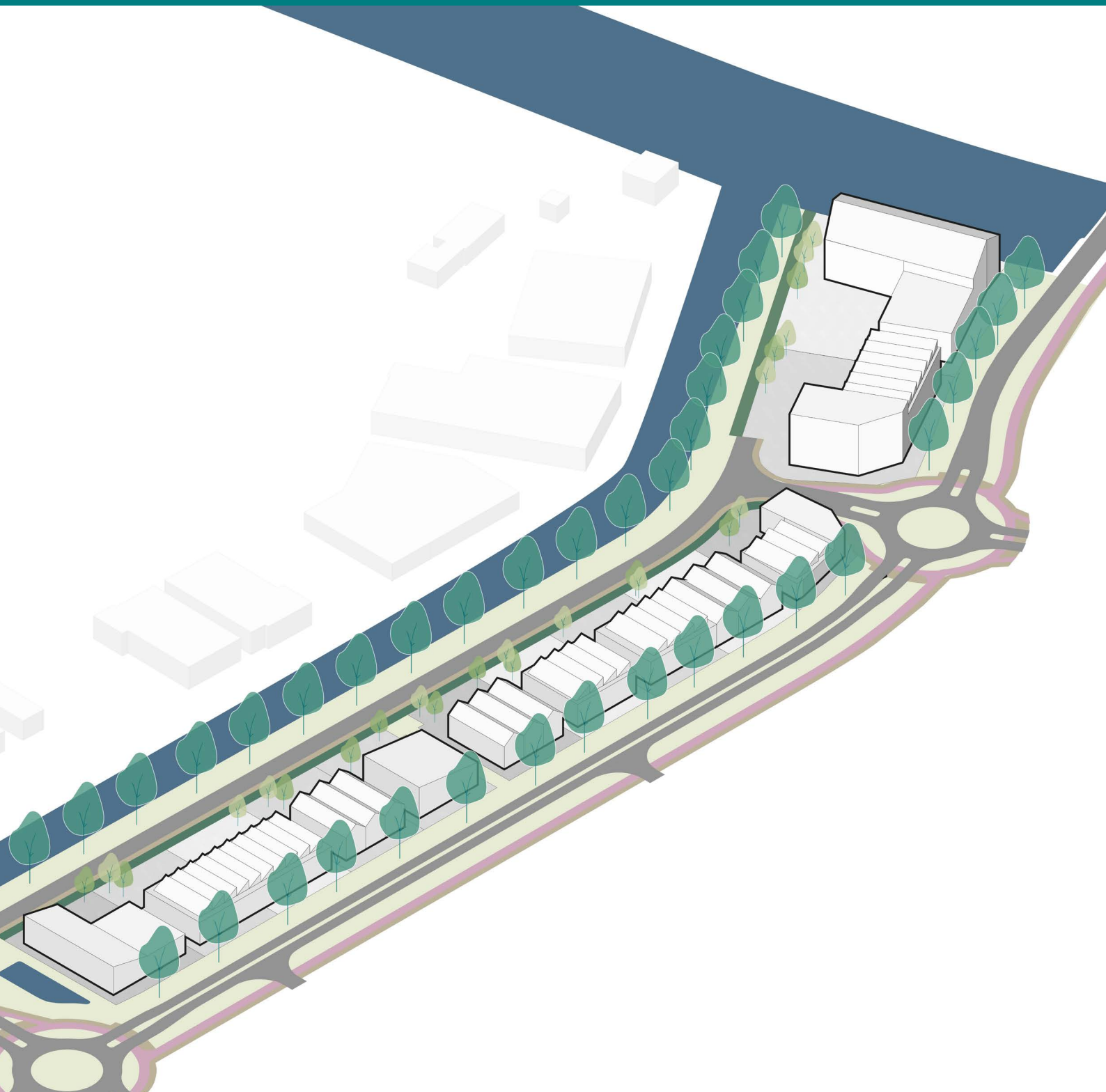
ARCADIS

Concept Beeldkwaliteitsplan

Overgangszone

Zeeheldenwijk Urk

Mei 2023



Colofon

In opdracht van:
Gemeente Urk

Opgesteld door:

Liza van Alphen	- Stedenbouwkundige
Inge Noten	- Stedenbouwkundig ontwerper
Kiki van der Veen	- Staigiar stedenbouw

Gecontroleerd door:

Hans Smolenaers	- Teamleider en Supervisor (stedenbouwkundige, architect en landschapsarchitect)

Vrijgegeven door:

Janko Lolkema	- Projectleider gemeente Urk

Datum: 10 mei 2023

Versie 1.0, AS2

Projectnummer: 30143328

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Inhoudsopgave

1. Inleiding **5**

1. 1	Aanleiding en doel	5
1. 2	Borging en supervisie	5
1. 3	Toetsingskader	5
1. 4	Leeswijzer	5
1.5	Disclaimer	5

2. Context en visies **7**

2. 1	Beeldkwaliteit Context	7
2. 2	Visie overgangszone en sferen	11
2. 3	Vestigingsvoorwaarden	13
2. 4	Ontsluiting en bereikbaarheid	13
2. 5	Verkavelingsplan	13
2. 6	Splitsen en samenvoegen	13

3. Beeldkwaliteit **15**

3.1	Kaveltypes	16
3.2	Ontsluiting	18
3.3	Kavelindelingsprincipes en parkeren	18
3.4	Erfafscheiding en groen	20
3.5	Massa, rooilijnen en dakvorm	22
3.6	Bouwhoogtes	23
3.7	Representatieve gevels	24
3.8	Materialisatie en kleurgebruik	26
3.9	Klimaatadaptatie	28
3.10	Installaties en HWA	29
3.11	Reclameaanduiding en signing	30
3.12	Straatmeubilair	31
3.13	Principeprofiel	32
3.14	Sfeerbeelden	34

4. Bronnen **38**



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 de bevolking snel groeien. Vooral de behoefte aan woningen voor starters en senioren zijn ernorm. 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.

Afb. 1.1 - Luchtfoto Urk met de locatie van de Zeeheldenwijk

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk zal voorzien in de woningbouwvraag van de gemeente Urk. Naast de vele woningen zal er ook ruimte worden geboden voor een voorzieningen en bedrijvigheid. De Zeeheldenwijk grenst aan de westzijde aan het bedrijventerrein Zwolsehoek. Als afronding van het bedrijventerrein Zwolsehoek, wordt ten westen van de Michiel de Ruyterallee de overgangszone als deelgebied van de Zeeheldenwijk gerealiseerd. Dit wordt een gemengd gebied voor bedrijven binnen milieucategorie 1 en 2, kantoren, perifere detailhandel en leisure. Met betrekking tot de beeldkwaliteit zal deze overgangszone aansluiten bij zowel de Zwolsehoek als de nieuw te realiseren woningbouw van de Zeeheldenwijk.

1.2 **Borging en supervisie**

Gezamenlijk (gemeente, ontwikkelaar, bouwers, zorgpartijen e.d.) maken we één plan, waarbij functies elkaar versterken. Het beeldkwaliteitsplan voor de overganszone is gericht op een samenhang tussen de verschillende (bouw)plannen. De samenhang kan op verschillende manieren bewerkstelligd worden, zonder dat de wijk eentonig van aard wordt. Dit vereist enige afstemming, ook op onderdelen die niet als eis staan vermeld in dit plan. Daartoe is een stedenbouwkundige supervisie noodzakelijk. De stedenbouwkundige supervisie wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie van de gemeente. Bij de ontwikkeling van een initiatief dient onderstaand stappenplan te worden doorlopen. Er dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe de beoogde bouwplannen passen binnen de omgeving. Het gaat hierbij om massa, uitstraling, functie en identiteit.

- De aanvrager dient voorafgaand aan een eventuele formele aanvraag omgevingsvergunning een concept schetsontwerp in te dienen.
- Het schetsontwerp is op schaal uitgewerkt en voorzien van de benodigde maatvoering.
- Het schetsplan bestaat uit gevelaanzichten, plattegronden, principe doorsnedes 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 beoordelingscommissie. Hierbij zal gekeken worden naar het bestemmingsplan, effecten op de openbare ruimte, parkeren, ruimtelijke kwaliteit en programma.
- De ruimtelijke kwaliteit wordt beoordeeld op basis van dit beeldkwaliteitsplan.
- Indien noodzakelijk kan gevraagd worden om de aanlevering van extra informatie of de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit worden ingeschakeld.

1.3 Toetsingskader

Het beeldkwaliteitsplan voor de overgangszone 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.

1.4 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt het doel van dit beeldkwaliteitsplan en de borging beschreven. In het tweede hoofdstuk komt het stedenbouwkundige plan en de visie aan bod. In het derde hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit beschreven en toegelicht per thema.

1.5 Disclaimer

De impressies 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. 2.1 - Concept masterplankaart Zeeheldenwijk

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

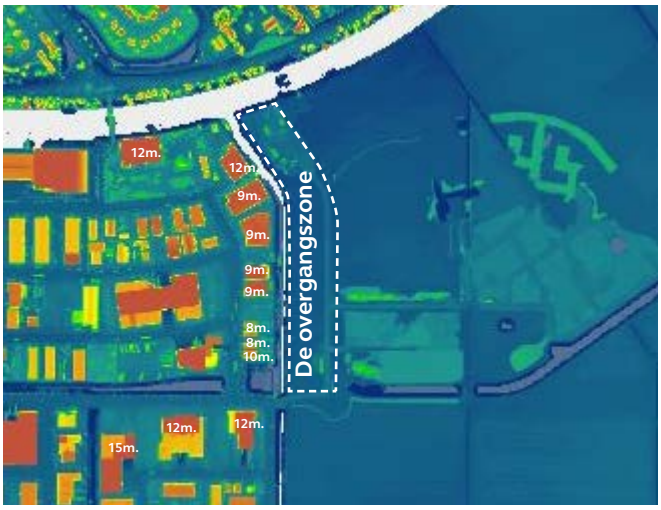
2. Context en visies

2.1 Beeldkwaliteit context

De directe context van de overgangszone bestaat uit twee verschillende gebieden. Het bedrijventerrein Zwolsehoek en de nieuwe wijk de Zeeheldenwijk. De overgangszone is een onderdeel van de Zeeheldenwijk, maar in dit gebied wordt niet gewoond. Het is echt een overgang tussen de bedrijven en de woonwijk.

Zwolsehoek

Het gebied ten westen van de overgangszone is het bedrijventerrein Zwolsehoek. In dit gebied zijn bedrijven met verschillende milieucategorieën. De bebouwing bestaat vooral uit grote loodsen veelal van plaatmateriaal en een enkele keer baksteen. De bouwhoogte varieert tussen de 8 meter en 12 meter hoog.



Afb. 2.2 - Hoogte gebouwen Zwolsehoek



Afb. 2.3 - Zwolsehoek

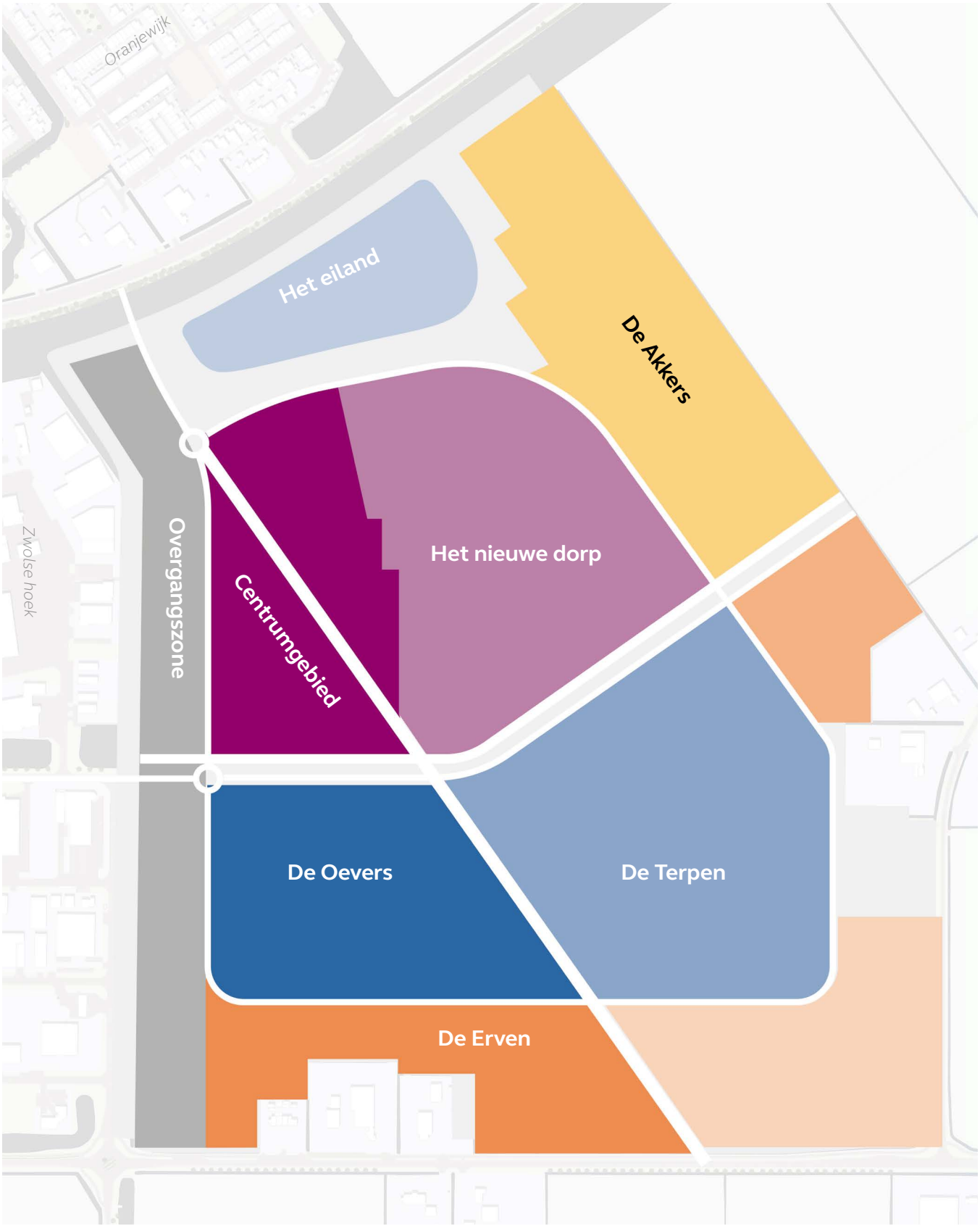


Afb. 2.4 - Zwolsehoek



Afb. 2.5 - Zwolsehoek

Deelgebieden Zeeheldenwijk



Afb. 2.5 - Deelgebieden Zeeheldenwijk

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Zeeheldenwijk

Ieder deelgebied komt met een eigen thematiek dat terug te vinden is in de structuur en de uitvoering van de beeldkwaliteit. Het centrumgebied voor de Zeeheldenwijk geeft een plek aan retail, educatie, sport en geloof. Al deze functies komen samen in een goed verbonden en bereikbaar gebied met prettige buitenruimte gericht op ontmoeten en bewegen. De korrelgrootte die in dit gebied aanwezig is, is groter dan bij de rest van de zeeheldenwijk. Het centrumgebied vormt het hart van de wijk. Het nieuwe dorp verwijst naar het oude dorp. De pandsgewijze opbouw is daar beeldbepalend. Het deelgebied de Akkers bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied. De polderwegen met bomenlanen, en het rechthoekige onderliggende landschap zijn terug te vinden in de structuur van de buurt. De rechtlijnigheid en grote vlakverdeling is ook terug te zien in de architectuur en in de beeldbepalende elementen van dit deelgebied. Het eiland heeft een maritiem karakter. In dit deelgebied staan de kades en de beleving van het water centraal. Het deelgebied van de terpen wordt gekenmerkt door de hoogteverschillen en de terpachtige setting met veel houtbouw. In de erven wordt gerefereerd naar de bestaande erven. In dit deelgebied worden bestaande erven en nieuwe erven naast elkaar ingepast. In het deelgebied van de Oevers staan de natuurlijk oevers centraal en worden veelal natuurlijke materialen en kleuren gebruikt.



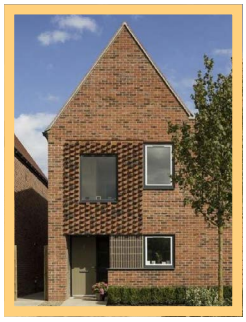

Referenties voor Het Centrumgebied




Referenties voor Het Nieuwe Dorp




Referenties voor Het Eiland

Referenties voor De Akkers




Referenties voor De Oevers




Referenties voor De terpen




Referenties voor De erven

Afb. 2.6 - Referenties deelgebieden Zeeheldenwijk vanuit Masterplan Zeeheldenwijk



Afb. 2.7 - Isometrie Overgangszone

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

2.2 Visie en sferen overgangszone

De overgangszone wordt de schakel tussen de nieuwe woonwijk de Zeeheldenwijk en Zwolsehoek. Het bedrijventerrein Zwolsehoek wordt gekenmerkt door grote hallen veelal in grijstinten. De bebouwing in de Zeeheldenwijk is voornamelijk voor woningbouw. Het nieuwe dorp, het eerste deelgebied, refereert naar het oude dorp van Urk. In dit gebied word voornamelijk baksteen gebruikt. De footprint van de bebouwing komt overeen met de grootte op Zwolsehoek. De kavels zijn ongeveer tussen de 1.375 m^2 en 4.000m^2. Om een overgang tussen de twee gebieden te maken wordt er in de materialisatie en vorm aansluiting gezocht met de Zeeheldenwijk. Door volumes te maken met schuine daken en in de gevels baksteen toe te passen sluiten we aan bij de woongebieden van de Zeeheldenwijk. Daarnaast zal aan de zijde van de Zwolsehoek een groene zone gemaakt worden waar bijvoorbeeld werknemers prettig doorheen kunnen wandelen en fietsen. De onderstaande afbeeldingen zijn ter inspiratie.



Afb. 2.8 Heldere vormentaal



Afb. 2.9 - Zichtbare entree's



Afb. 2.10 - Groene gevels



Afb. 2.11 - Natuurlijke beleving



Afb. 2.12 - Lunchroutes



Afb. 2.13 - Sheddaken



Afb. 2.14 - Bakstenen gevel



Afb. 2.15 - Heldere vormentaal

Stedenbouwkundig plan Overgangszone



Afb. 2.16 - Stedenbouwkundig plan Overgangszone

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

2.3 Vestigingsvoorwaarden

Voor het aangrenzende gebied langs de Michiel de Ruyterallee worden extra vestigingsvoorwaarden gesteld. Deze vestigingsvoorwaarden zijn gebaseerd op relatief hoge ruimtelijke- en beeldkwaliteitseisen. De beeldkwaliteit is daarbij opgesplitst in kwaliteitseisen voor de bebouwing, maar ook voor bijvoorbeeld terreininrichting.

2.4 Ontsluiting en bereikbaarheid

De kavels worden ontsloten door middel van een ontsluitingsweg die aan de achterzijde van de uit te geven kavels is gelegen. Deze ontsluitingsweg heeft een directe aansluiting op de twee rotondes die gelegen zijn binnen het plangebied. De 'kop' kavels hebben een extra gunstig vestigingsklimaat, vanwege de nabije ligging bij de noordelijke rotonde en hoofdontsluitingsstructuur.

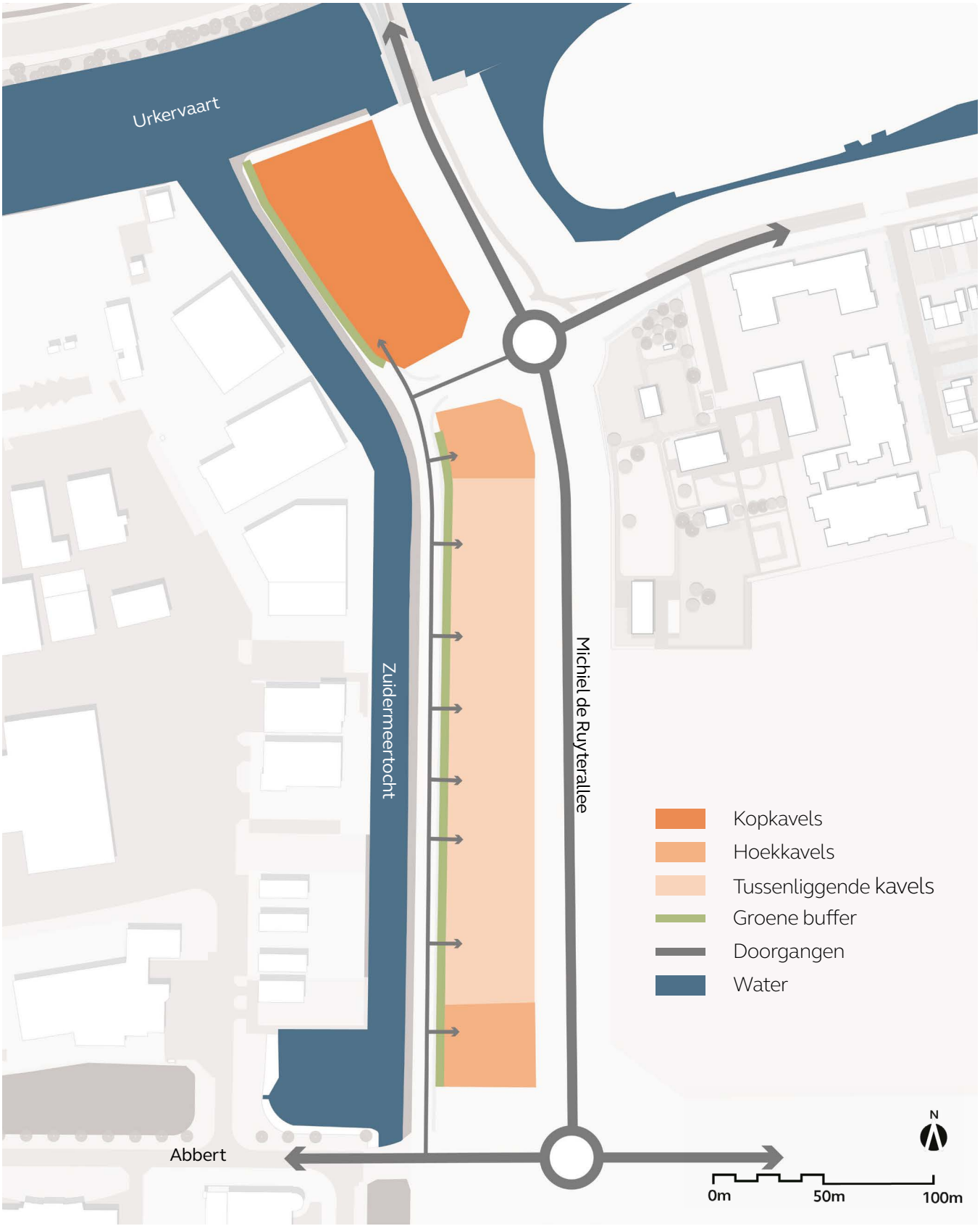
2.5 Verkavelingsplan

In totaal gaat het om 12 uit te geven kavels in de eerste fase van de gebiedsontwikkeling. De omvang van de kavel zegt iets over de korrelmaat van de stedenbouwkundige opzet en draagt bij aan de sfeer die het gebied moet uitstralen. De korrels zijn groter dan de meeste kavels van de woningbouw in de Zeeheldenwijk maar kleiner dan de kavels van Zwolsehoek.

2.6 Splitsen en samenvoegen

In de basis wordt voor de tussenkavels uitgegaan van maximaal één bedrijfspand op een perceel. De kavels vormen samen een afschermende eenheid naar het achterliggende bedrijventerrein Zwolsehoek. Voor de tussenkavels en hoekkavels is het mogelijk om twee aaneengesloten kavels samen te voegen tot één kavel ten behoeve van één bedrijfspand. Splitsing van de oorspronkelijke kavel ten behoeve van twee afzonderlijke bedrijven is alleen mogelijk voor de tussenkavels als er sprake is van de realisatie van maximaal twee geschakelde bedrijfspanden op een qua omvang twee gelijke kavels. Hierbij ontstaan als het ware twee bedrijfspanden onder één kap. De splitsing of samenvoeging dient bij de planontwikkeling aangevraagd en in één ontwikkeling gerealiseerd te worden. Aan een latere splitsing van een bedrijfspand of samenvoeging van kavels wordt geen medewerking verleend. Voor de hoekvkavels wordt geen medewerking verleend ten behoeve van kavelsplitsing. De mogelijkheden met betrekking tot het verschuiven van tussenliggende perceelgrenzen wordt in onderling overleg tussen de toetsingscommissie van de gemeente en de aanvrager beschouwd. Indien de mogelijkheid aanwezig is en alle partijen (eveneens mogelijke belanghebbenden) akkoord zijn, kan er onder voorwaarden medewerking verleend worden. Uitgangspunt hierbij is dat de kavels qua omvang gelijkwaardig blijven. De minimale maat voor een kavel is 1.000m^2. Voor de tussenkavels en hoekkavels geldt dat er maximaal één bedrijf per kavel gevesitigd wordt. Op de kopkavels mogen meerdere bedrijven worden gevestigd op één kavel.

Vlekkenplan Overgangszone



Afb. 3.1 - Vlekkenplan Overgangszone

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

3. Beeldkwaliteit

Voor de overgangszones zijn een aantal eisen leidend voor alle kavels. Daarnaast zijn er drie type kavels met een aantal aanvullende specifieke eisen. Een aantal basiseisen voor alle kavels zijn:

- Het maximaal bebouwd oppervlak (footprint) is 70% van de kavelgrootte;
- Parkeren zal aan de achterzijde van de kavel, aan de zijde van de Zuidermeertocht, plaatsvinden;
- Aan de achterzijde van de kavel, aan de zijde van de Zuidermeertocht, zal vanaf de kavelrand een groene zone worden gemaakt van minimaal drie meter;
- maximaal 80% van de oppervlakte van het onbebouwde deel van het bouwperceel mag worden verhard;
- Alle gebouwen hebben daken met schuine delen;
- De nokrichting is altijd van west naar oost.

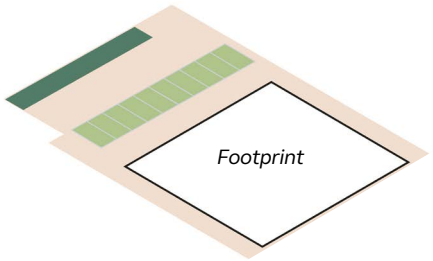
In de volgende paragrafen worden de eisen per thema behandeld.

3.1 Kaveltypes

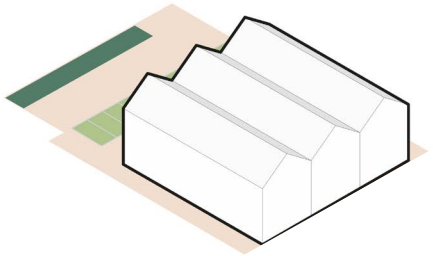
In het deelgebied zijn drie verschillende kaveltypes. De Kopkavels, de hoekkavels en de tussenliggende kavels. De hoekkavels zijn nabij belangrijke verkeersknooppunten. Deze kavels zijn driezijdig georiënteerd en hebben een transparante gevel zoals van een showroom. De tussenliggende kavels zijn de kavels tussen de twee hoekkavels waar bedrijven in worden gevestigd. In deze kavels is de gevel aan de zijde van de Michiel de Ruyterallee representatief. De kavels in het noorden zijn de kopkavels en deze representatieve kavels worden ingericht voor kantoorgebouwen.

Tussenliggende kavels

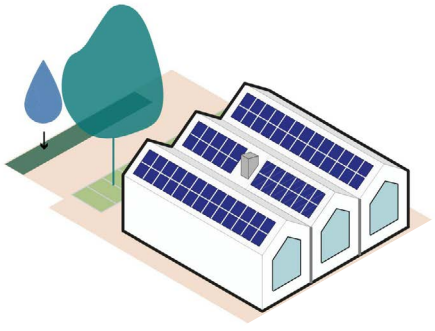
- Bedrijfsgebouwen
- Maximale bouwhoogte van 11,5 meter;
- Een of twee bouwlagen



Kavelindeling



Bouwvolume met bijvoorbeeld zadeldaken

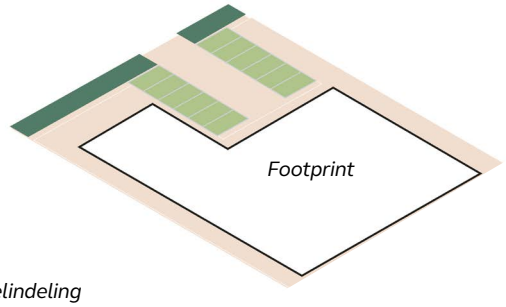


Geleding en installaties

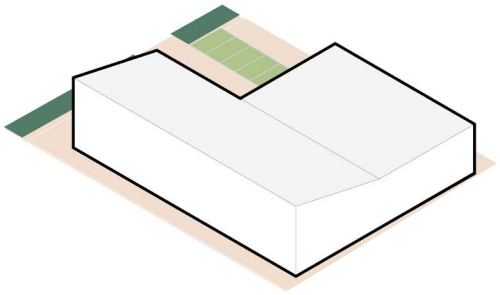
Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Hoekkavels

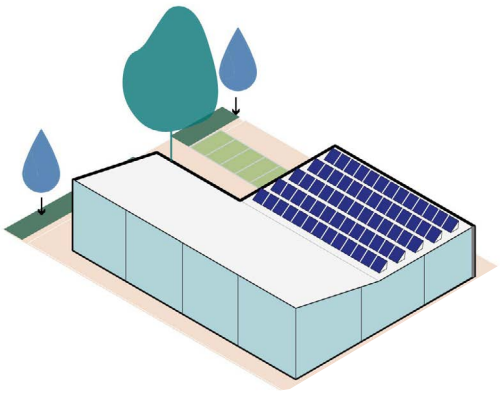
- Grootschalige en/of perifere detailhandel met transparante gevels;
- Maximale bouwhoogte van 12,5 meter;
- Één of twee of drie bouwlagen.



Kavelindeling



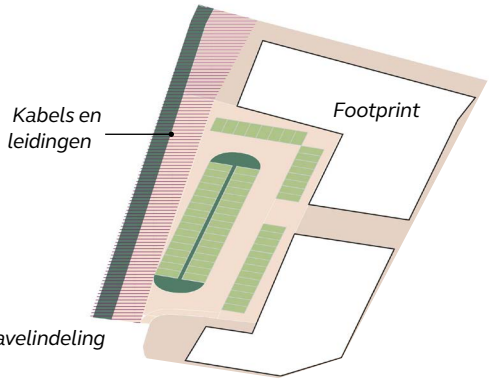
Bouwvolume met bijvoorbeeld lessenaarsdak



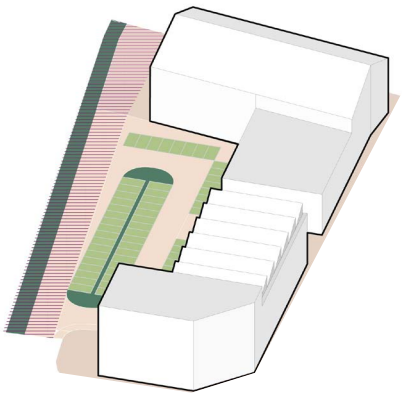
Geleding en installaties

Kopkavels

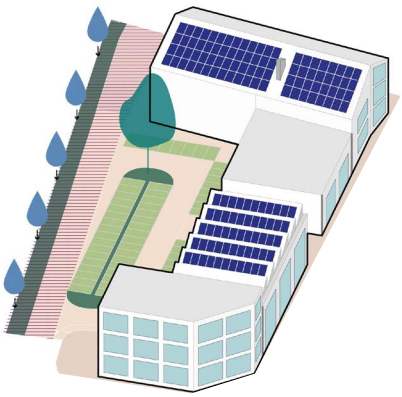
- Kantoorgebouwen
- Bouwhoogte is maximaal 17 meter en minimaal 13 meter.
- Minimaal drie bouwlagen en maximaal vijf;
- De zone van kabels en leidingen mag niet bebouwd worden maar wel als parkeerplaats worden gebruikt.



Kavelindeling



Bouwvolume bijvoorbeeld sheddaken en zadeldak



Geleding en installaties

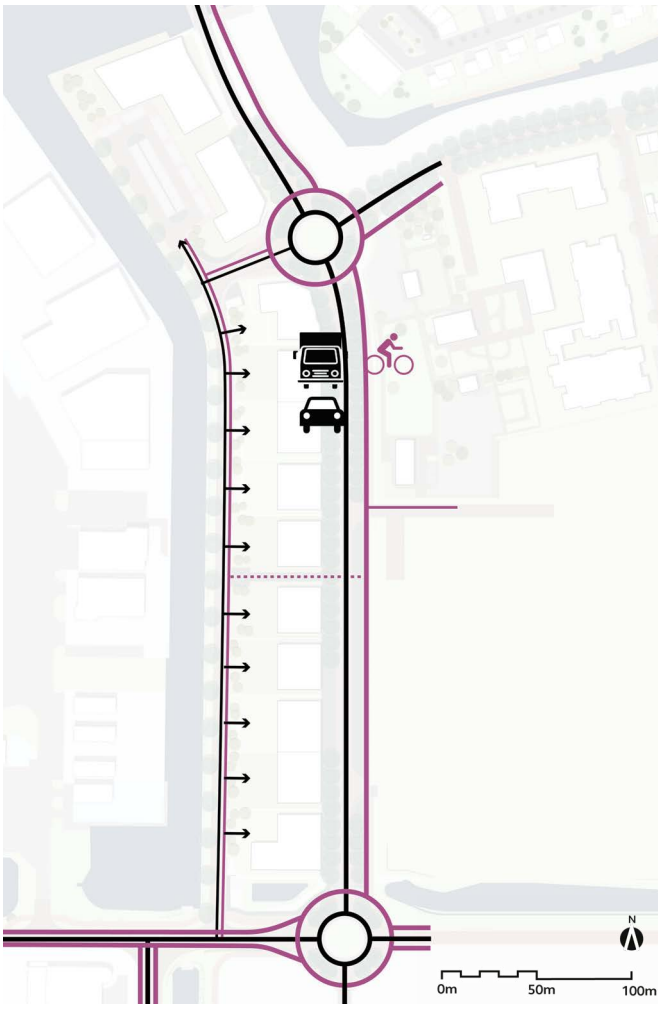
Afb. 3.2 - Set isometrieën voor de drie kaveltypelogieën

3.2 Ontsluiting

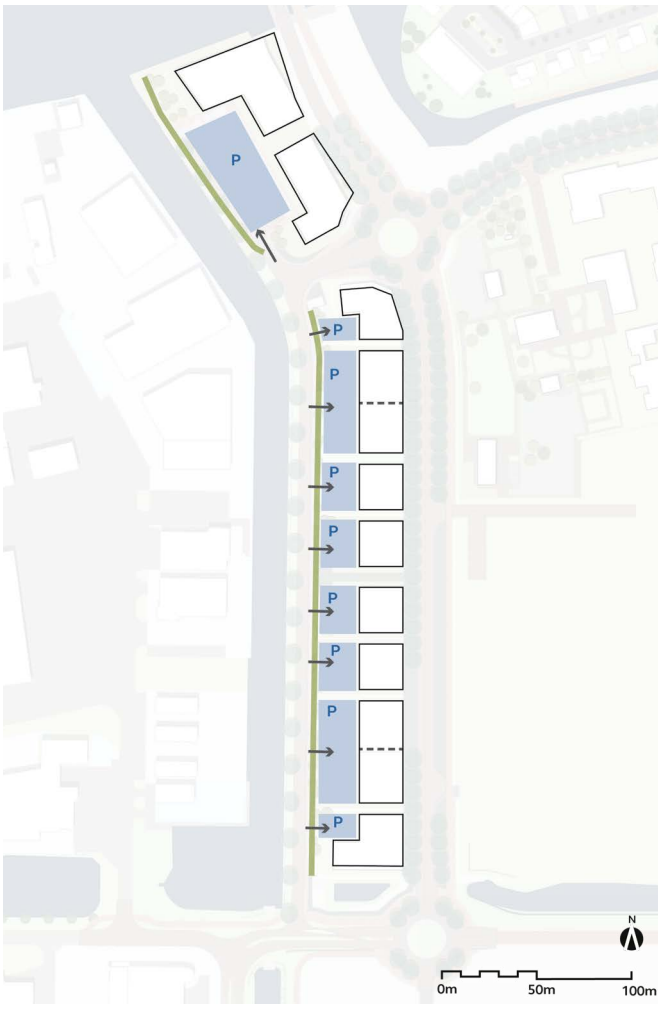
De kavels van deelgebied de overgangzone worden ontsloten vanaf de ontsluitingsweg, die gelegen is langs de Zuidermeertocht. De entree's van de gebouwen zijn ook aan deze kant gesitueerd. Per kavel mag er één erftoegangsweg komen van maximaal zes meter breed. Ontsluiting, expeditie of motorisch verkeer op de kavel aan de zijde van de Michiel de Ruyterallee is niet toegestaan. Een rechtstreekse ontsluiting op de Michiel de Ruyterallee is niet toegestaan. Het aantal parkeerplaatsen dient op eigen erf gerealiseerd te worden conform Beleidsregel Parkeren Zeeheldenwijk. Wanneer er een knelpunt ontstaat met parkeren is een optie om het aantal bvo te verkleinen, zodat het aantal parkeerplaatsen minder wordt. Een andere optie is om bebouwd parkeren toe te passen. Het is niet toegestaan om te parkeren of te laden en lossen in openbaar gebied.

3.3 Kavelindelings principes en parkeren

Vanuit de Michiel de Ruyterallee is het van belang dat de representatieve gevels goed zichtbaar zijn en er geen parkeerplaatsen aan deze kant worden gesitueerd. Het parkeren dient aan de achterzijde van de kavels gesitueerd te worden. Aan deze achterzijde wordt het parkeren zorgvuldig in het groen ingepast. Vanaf de paralelweg die gelegen is langs de Zuidermeertocht dient de eerste 3 meter van de kavels groen te zijn met uitzondering van de erfontsluitingswegen. Deze onderbreking van het groen is maximaal zes meter breed. Het collectief aanleggen van een parkeervoorzieningen is in overleg en onder voorwaarden mogelijk. De aan te leggen parkeerplaatsen op eigen erf zijn waterdoorlatend en groen. Parkeerplaatsen tellen niet mee in de minimale eis van 20% onverhard. De parkeerplaatsen dienen te worden ingericht zoals staat omschreven in paragraaf 3.8 Materialisatie. De afstand van de bebouwing tot aan de parkeerplaats is minimaal 1,5 meter. De parkeerplaatsen op eigen terrein mogen in de bebouwing verwerkt worden maar niet zichtbaar zijn vanaf de Michiel de Ruyterallee zoals in afbeelding 3.7 is weergegeven.



Afb. 3.3 - Ontsluiting



Afb. 3.4 - Kavelindeling

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

De plint aan de Michiel de Ruyterallee dient transparant en representatief te zijn waar geen parkeren achter gesitueerd wordt. Eventuele laad en los dockshelters dienen architectonisch mee ontworpen te worden binnen het bouwvolume. Het is niet toegestaan om losse bouwwerken voor loadingdocks te plaatsen op de kavels. Fietsparkeerplaatsen dienen zo dicht mogelijk bij de entree geplaatst te worden en ook aan de zijde van de Zuidermeertocht. Het rechtstreeks ontsluiten van parkeerplaatsen op de parallelstructuur is niet mogelijk. Indien de kavels gesplitst worden blijft er maximaal één mandelige in-/uitrit mogelijk vanaf de paralelstructuur.

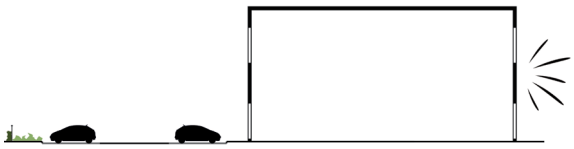


Afb. 3.5 - parkeren in het groen

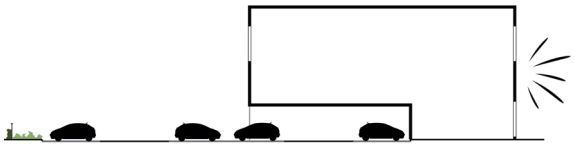


Afb. 3.6 - parkeren waterdoorlatend

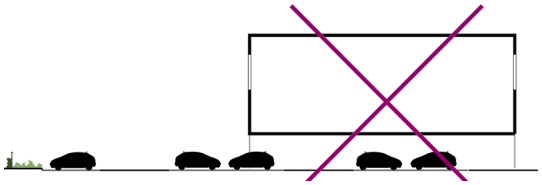
Michiel de Ruiterallee



Michiel de Ruiterallee



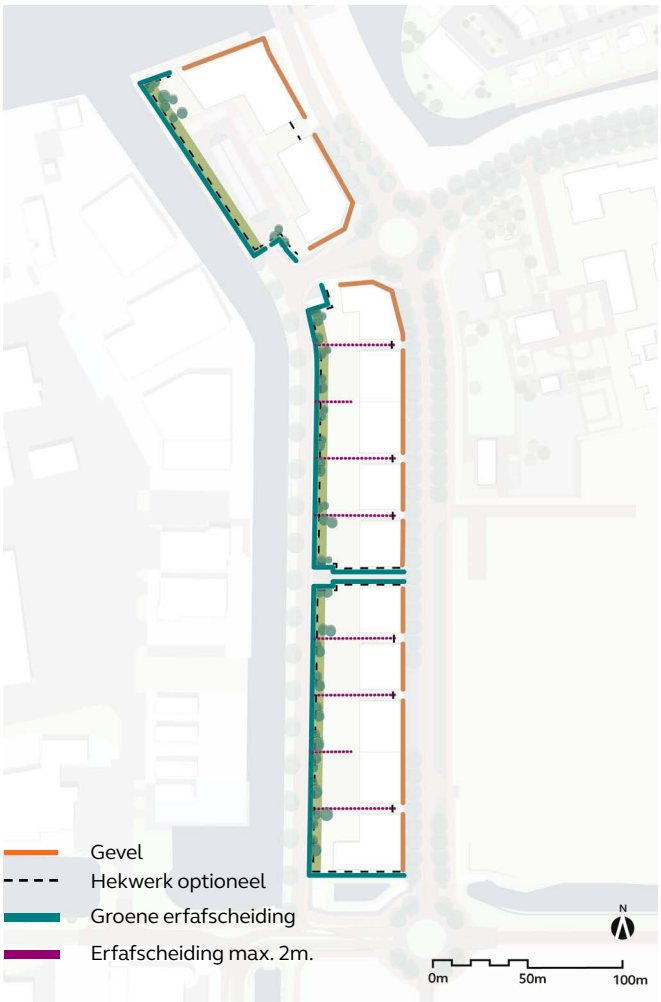
Michiel de Ruiterallee



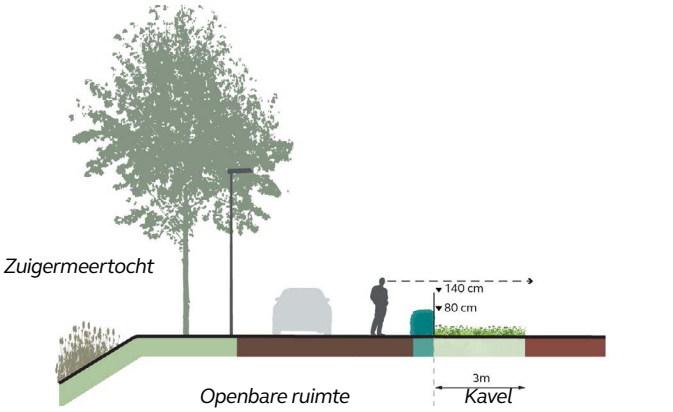
Afb. 3.7 - Indelingsprincipes

3.4 Erfafscheiding en groen

De gemeente Urk realiseert een groenblijvende haag *(Ligustrum vulgare 'Atrovirens').* Deze haag wordt uiteindelijk ca. 80 centimeter hoog en zal worden geplaatst aan de rand van de kavels, in het openbaar gebied, richting de openbare ruimte. Deze groene haag dient als groene omkadering aan de noord, zuid en westzijde van het gebied de Overgangszone. Aan de zijde van de Zuidermeertocht is het verplicht om vanaf de kavelgrens ten minste een zone van drie meter groen te realiseren. Als terreinafscheiding mag achter (ten opzichte van de openbare ruimte) de haag een hekwerk komen. Het hekwerk aan de zijde van de Zuidermeertocht is maximaal 1,4 meter hoog ten opzichte van het maaiveld. Tussen de kavels, dus niet aangrenzend aan de openbare ruimte, mag de erfafscheiding maximaal twee meter hoog worden. Het hekwerk is zwart en van metaal.



Afb. 3.8 - Erfafscheiding



Afb. 3.10 - Inrichtingsprincipes



Afb. 3.9 - Groenblijvende Liguster (Ligustrum vulgare 'Atrovirens')

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Om een groen beeld aan de achterzijdes van de kavels te borgen, is de eis niet niet alleen een groene zone aan de oppervlakte maar ook per 300m^2 kavel minimaal één boom. Bij een kavel van 1.410m^2 (1410/300=4,7) gaat het dus om vijf bomen. De bomen dienen minimaal twee meter van elkaar uit Plantgatverbetering en -voorbereiding door middel van het aanbrengen bomenzand is vereist, net als het plaatsen van verankering (boompalen). De minimale aanplantmaat is 18-20.

Deze bomen zijn geselecteerd zodat er op het terrein schaduwrijke plekken ontstaan :

- Esdoorn (*Acer platanoides)*
- Zwepenboom *(Celtis julianae)*
- Populier *(Populus tremula) **
- Wintergroene eik *(Quercus petraea)*
- Linde (Tilia tomentosa

* De Populier heeft wortels aan de oppervlakte. Deze boom kan het best in het groen geplaatst worden en niet tussen de verharding zodat de bestrating niet omhoog komt.

Op het beheer van groenvoorzieningen op uitgegeven kavels zijn kwaliteitsnormen van toepassing op basis van de Kwaliteitscatalogus Openbare ruimte 2018 (uitgegeven door de CROW). Deze normen zijn gestandaardiseerd en worden in het openbaar groen gebruikt voor het vastleggen van kwaliteitsnormen. Voor elk onderdeel van de buitenruimte zijn voor het beheer concrete eisen en referentiebeelden vastgelegd. Voor het groen in de Overgangszone hanteren we de volgende normen:Hagen beeldkwaliteit A op basis van de Beeldmeetlatten KOR 2018. Overige beplanting beeldkwaliteit B op basis van de Beeldmeetlatten KOR 2018. Om dit te borgen wordt parkmanagement verplicht in de koopovereenkomst.



Afb. 3.11 - Esdoorn Acer platanoides



Afb. 3.12 - Zwepenboom



Afb. 3.13 - Populier



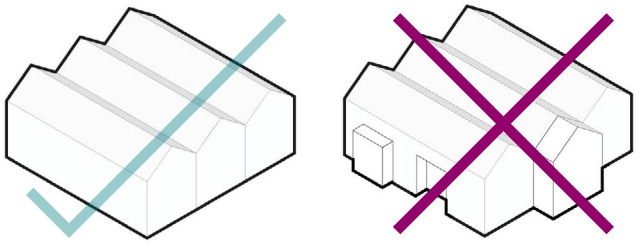
Afb. 3.14 - Wintergroene Eik



Afb. 3.15 - Linde

3.5 Volume, rooilijnen en dakvorm

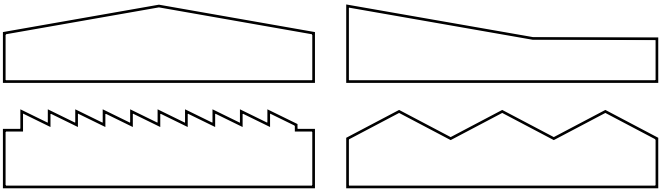
Maximaal 70% van het kaveloppervlak mag bebouwd worden. Alle bijbehorende bouwwerken alsmede bouwwerken geen bebouw zijnde, dienen architectonisch onderdeel uit te maken van het hoofdgebouw en het ontwerp. Bijgebouwen zijn niet toegestaan aan de zijde van de Michiel de Ruyterallee. Aan de zijde van de Michiel de Ruyterallee zijn geen onderbrekingen, setbacks of setforwards in de rooilijn toegestaan. Aan de zijde van de Michiel de Ruyterallee is de rooilijn op vijf meter afstand van de kavelgrens. Deze rooilijn staat vast. De rooilijn aan de zijde van de Zuidermeertocht staat niet vast.



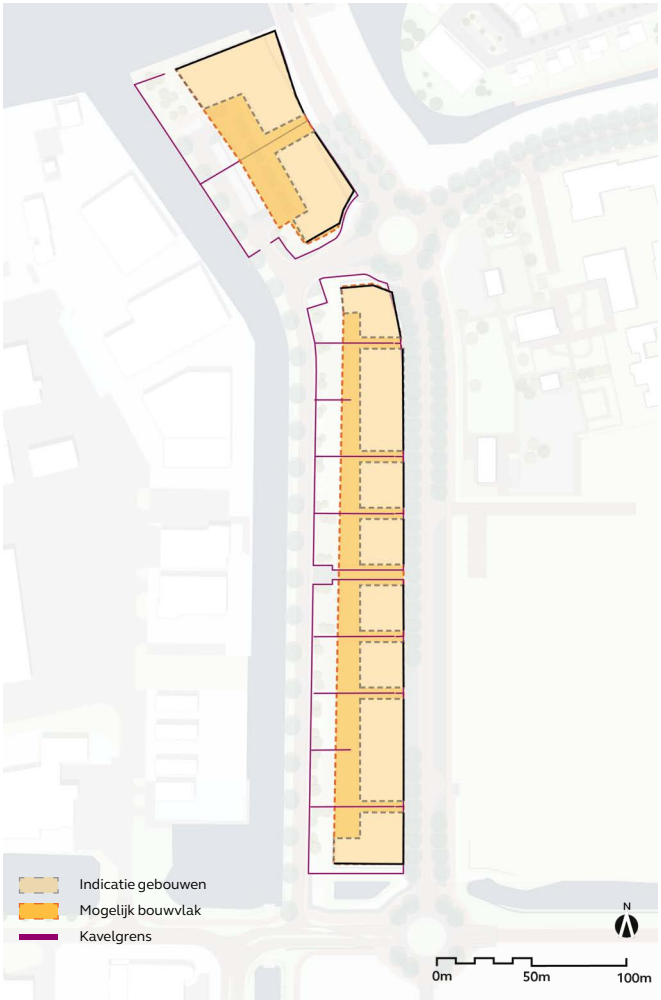
Afb. 3.16 - Bouwvolume principe

De daken zijn zadeldaken, lessenaarsdaken of sheddaken. Een gedeelte plat is toegestaan. Het hellende dak is in ieder geval het dakvlak in de eerste tien meter aansluitend aan de rooilijn aan de zijde van de Michiel de Ruyterallee. Maximaal 60% van het dakoppervlak is plat. De minimale helling van de schuine daken is 10%.*

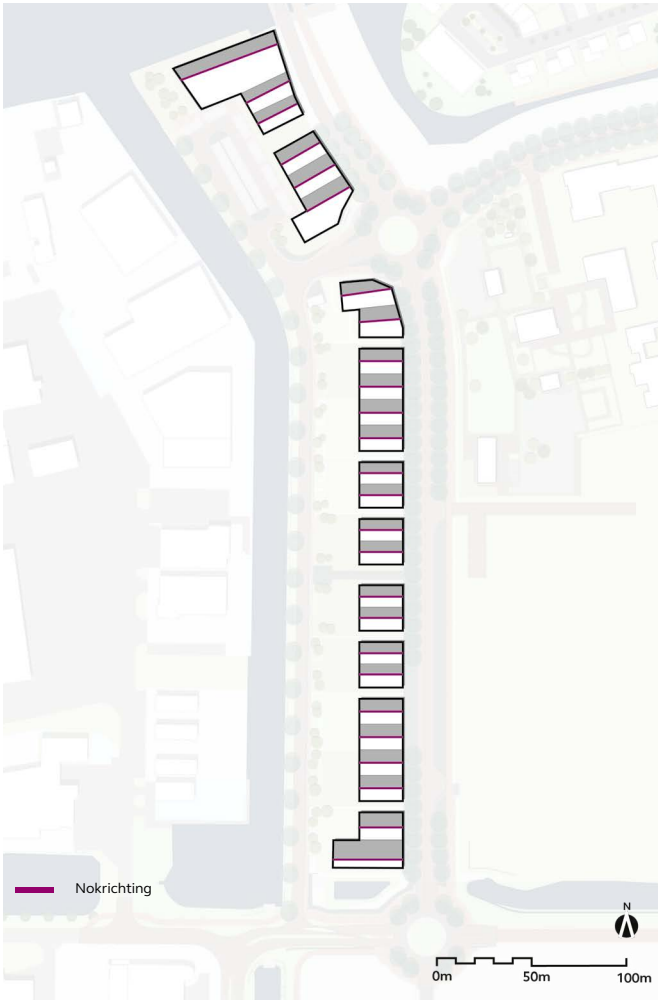
*Het college is bevoegd om bij een goede onderbouwing bij de tussenkavels af te wijken van de hellende daken.



Afb. 3.18 - Dakvormen



Afb. 3.17- Rooilijnen

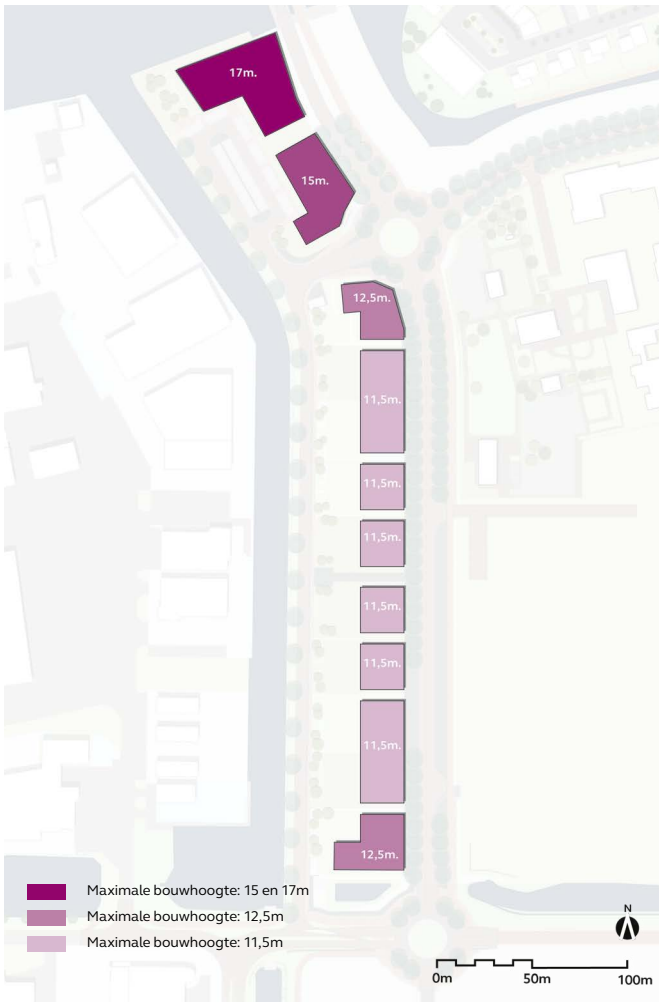


Afb. 3.19 - Dakoriëntatie

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

3.6 Bouwhoogtes

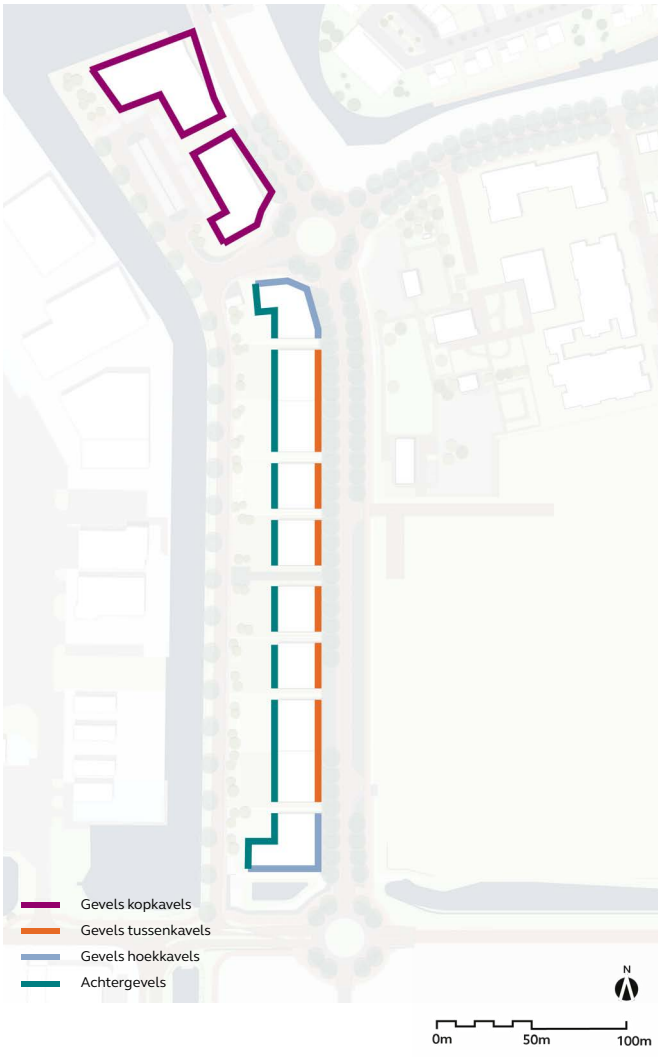
De hoogte van de bebouwing zal aansluiten bij de bebouwing van de omgeving. In Zwolsehoek is de bebouwing ca. 10 meter hoog. Voor de overgangszone is momenteel een maximale bouwhoogte van 17 meter hoog opgenomen in het bestemmingsplan. Veel woningbouw zal een hoogte hebben van maximaal 10 meter hoog. Om in de overgangszone goed aan te sluiten op de omgeving is het van belang dat de bouwhoogtes hier niet teveel van afwijken en dat er bewust op een locatie wordt gekozen voor een accent. De maximale bouwhoogte van de kavels in de Overgangszone afhankelijk van het type kavel. De tussenliggende kavels hebben een maximale bouwhoogte van 11,5 meter, voor de hoekkavels is de maximale bouwhoogte 12,5. De kopkavels zijn echt de accenten van het gebied en hebben een prominente plek naast de Michiel de Ruyterbrug. Voor de kopkavels zijn de maximale bouwhoogtes 15 en 17 meter.



Afb. 3.20 - Bouwhoogte

3.7 Representatieve gevels

De representatieve gevel van de bebouwing is gericht op de hoofdontsluitingsstructuur (Michiel de Ruyterallee en Urkerweg). De hoekkavels en kopkavels hebben daardoor een meerzijdige oriëntatie zoals in de ondestaande kaart te zien is. In de tussenkavels zijn alleen de gevels richting de Michiel de Ruyterallee representatieve gevels. De vensters zijn gericht naar de Michiel de Ruyterallee. Een blinde gevel aan deze zijde is niet toegestaan. De representatieve gevels van de hoekkavels zijn transparante gevels met minimaal 65% van het geveloppervlak glas. Van de gevels van de tussenkavels en kopkavels richting de Michiel de Ruyterallee is ten minste 25% transparant (glas). De gevelvlakken van de tussenkavels en hoekkavels mogen hoog zijn en de geleding hoeft niet te corresponderen met de bouwlagen. In afbeelding 3.28 en 3.29 zijn voorbeelden van deze gevels getoond. In de gevels van de kopkavels zijn de bouwlagen af te lezen in de geleding van de gevel. Het is wenselijk om in de architectuur van de kopkavels verbijzonderingen te maken door bijvoorbeeld hoogwaardige metselwerkdetails. In afbeelding 3.25, 3.26 en 3.27 zijn voorbeelden van deze gevels te zien. De entrees van de gebouwen komen in de gevel richting de Zuidermeertocht. De entree's moeten helder zichtbaar zijn. Aan deze zijde is een groene sfeer gewenst. Voor alle kavels geldt dat groene elementen aan de achtergevel een pré zijn tijdens de gunning.



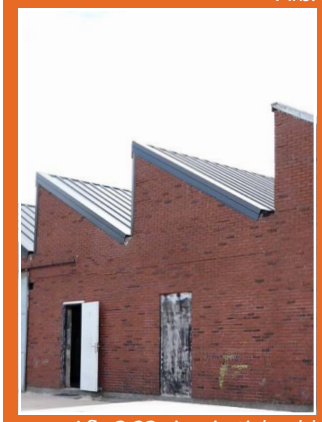
Afb. 3.21- Representatieve gevels

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

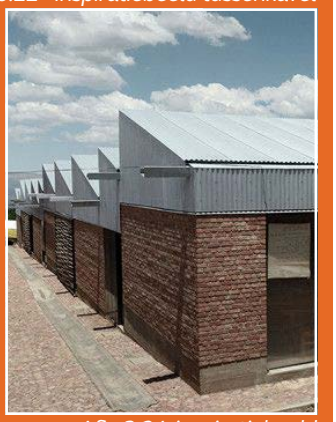
Gevels tussenkavels



Afb. 3.22 - inspiratiebeeld tussenkavel



Afb. 3.23 - inspiratiebeeld



Afb. 3.24 inspiratiebeeld

Hoekkavels



Afb. 3.28 - transparante geveks i.c.m. baksteen



Afb. 3.29 - showroom gevels

Gevels kopkavels



Afb. 3.25 -



Afb. 3.26 -



Afb. 3.27 - kantoogebouw met verbijzondering in metselwerk

Achtergevels



Afb. 3.30 - groene gevel



Afb. 3.31 - groene elementen



Afb. 3.32 -herkenbare entree

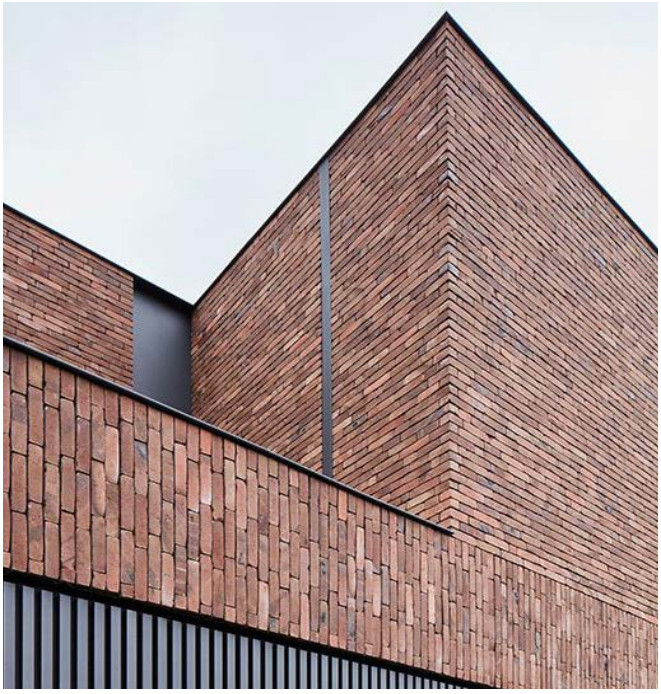
3.8 Materialisatie en kleurgebruik

Gevel

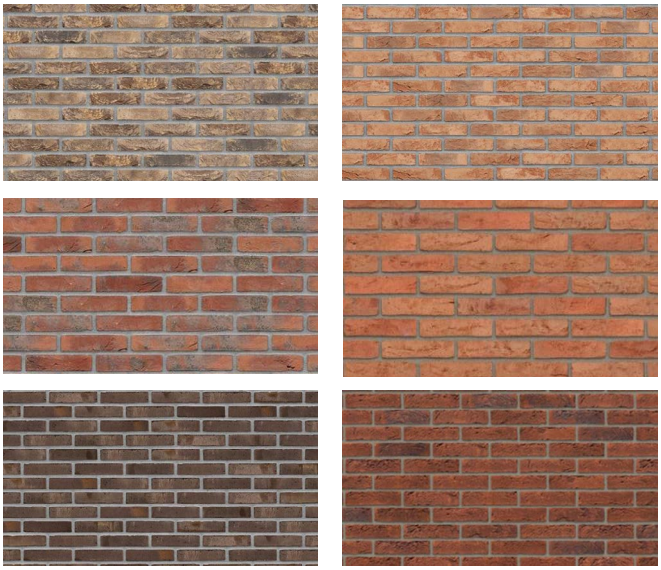
De overgangszone sluit qua materialisatie aan bij het woongebied van de Zeeheldenwijk. In de gevels aan de zijde van de Michiel de Ruyterallee is baksteen het hoofdmateriaal. In de tussenliggende gevels mag er plaatmateriaal in een antraciete kleur gebruikt worden en de gevels aan de zijde van de Zuidermeertocht mag een combinatie worden van baksteen, plaatmateriaal en beplante gevels. De baksteenen zijn in rode of bruine tinten. De kozijnen en daklijsten worden uitgevoerd in grijs, antraciet of zwart.



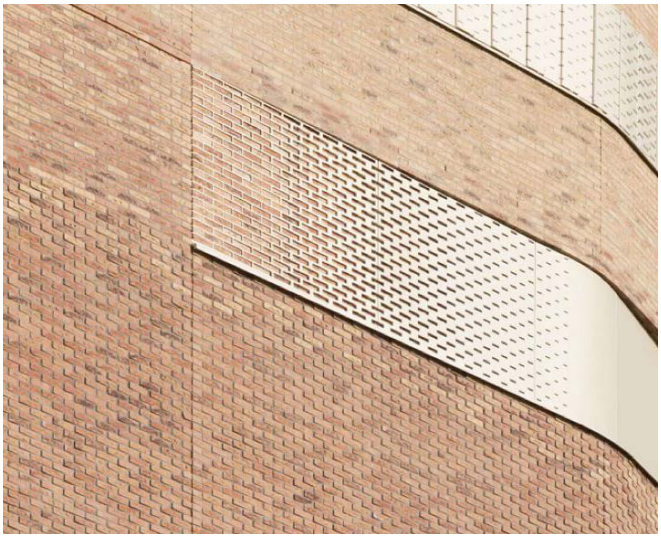
Afb. 3.33 - Baksteen in combinatie met antraciet



Afb. 3.34 -Baksteen, antraciet paneek , geïntegreerd HWA



Afb. 3.35 - Kleuren baksteen die zijn toegestaan



Afb. 3.36 - Baksteen in combinatie met plaatmateriaal

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

Dak
De daken zijn in de basis grijs, antraciet of zwart. Zonnepanelen zijn geïntegreerd. Beplanting en regenwateropvang op de daken wordt gestimuleerd.

Verharding buitenruimte
Op plekken waar geen zware belasting zal plaatsvinden is een halfverharding gewenst. Het parkeren op eigen erf moet waterdoorlatend. Een grasbetonkei of een SoliDrain is gewenst.



Afb. 3.37 - Sedum dak



Afb. 3.38 - Zonnepanelen geïntegreerd



Afb. 3.39 - Solidrain



Afb. 3.40 - Solidrain

3.9 Klimaatadaptatie

Klimaatadaptieve- en energiebesparende maatregelen worden gestimuleerd. In de toekomst krijgen we vaker te maken met piekbuien. Het is van belang dat het regenwater makkelijk afgevoerd kan worden of wordt opgeslagen. Het is daarom verplicht een deel van het terrein onverhard en waterdoorlatend uit te voeren. Maximaal 80% van het onbebouwde terrein mag verhard worden uitgevoerd, de rest moet beplant worden. Deels verharde parkeerplaatsen tellen niet mee in de eis dat er minimaal 20% van het onbebouwd oppervlak onverhard moet zijn. De parkeerplaatsen in de buitenruimte dienen in ieder geval uitgevoerd te worden in waterdoorlatend materiaal. In de drie meter groene zone aan de kavelrand kan water worden gebufferd in de vorm van een wadi. De aanleg van een wadi wordt gestimuleerd.

Om hittestress in de toekomst in dit gebied met veel verharding te voorkomen, worden bomen op de kavels vereist. De vereisten voor de erfafscheiding en voor het groen worden specieker omschreven in paragraag 3.4

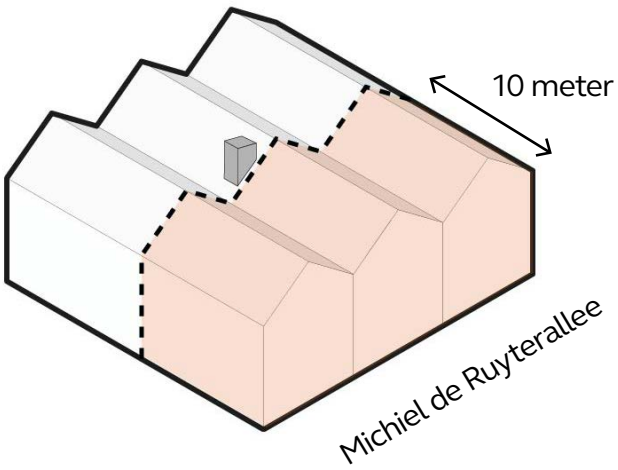


Afb. 3.41 - Wadi



Afb. 3.42 - Wadi

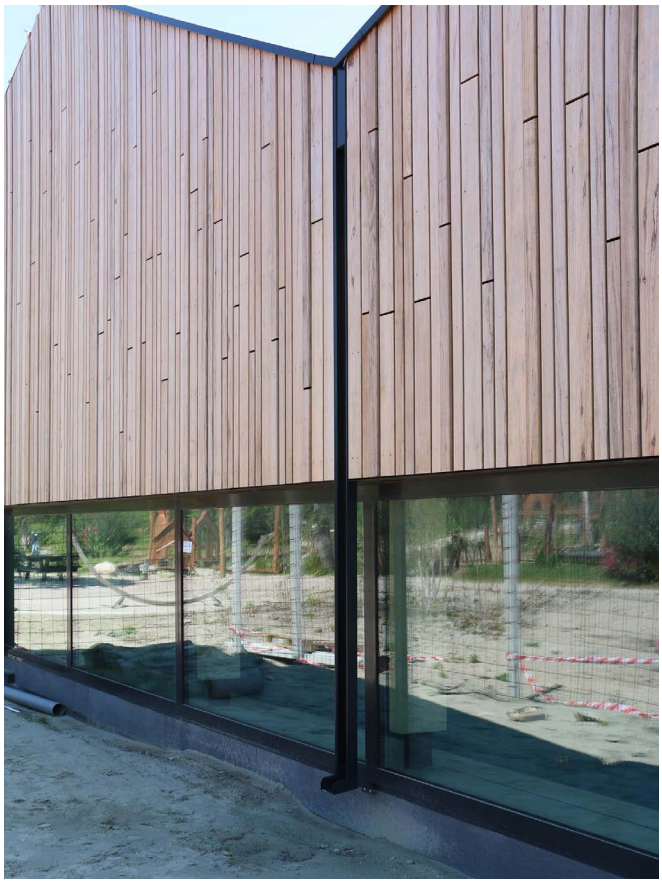
Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com



Afb. 3.43 - zone zonder instalaties

3.10 Installaties en HWA

De instalaties zijn niet zichtbaar vanaf de Michiel de Ruyterallee. Zonnepanelen zijn in het dak geintegreerd en uitpuilende instalaties die 50 centimeter of meer uitsteken mogen niet in de eerste 10 meter vanaf de rooilijn aan de zijde van de Michiel de Ruyterallee geplaatst worden. De instalaties mogen niet hoger zijn dan de nokhoogte en niet meer dan 1,5 meter boven het dak vlak waar het op bevestigd wordt uitsteken.



Afb. 3.44 - geïntegreerd HWA



Afb. 3.45 - Instalatie met behuizing



Afb. 3.46 - zonnepanelen

3.11 Reclameaanduiding en signing

Aan de zijde van de Michiel de Ruyterallee en aan de zijde van de Zuidermeertocht zijn reclameaanduidingen toegestaan. Lichtgevende reclameaanduiding is niet toegestaan. Aan de zijde van de Michiel de Ruyterallee is alleen een reclameuiting toegestaan die is geintegreerd in de gevel. De reclameaanduiding mag maximaal 5% van het geveloppervlak bevatten, minimaal op 3 meter hoog geplaatst worden en een maximale maat van 6 meter bij 2 meter bevatten. De reclameaanduiding mag niet boven op het gebouw gepaatst worden, alleen aan de gevel vast. Aan de achterzijde mogen losse elementen geplaatst worden. In totaal zijn per kavel twee elementen, zoals vlaggen of zuilen, toegestaan. De maximale hoogte van vlaggen is de maximaal 10 meter. De maximale hoogte voor borden en zuilen is 3,5 meter.



Afb. 3.47 - voorbeeld reclameuiting op de gevel



Afb. 3.48 - voorbeeld reclameuiting op de gevel



Afb. 3.49 -

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com

3.12 Straatmeubilair en inrichting openbare ruimte

Het straatmeubilair is gepoedercoat antraciet (RAL 7016) conform ‘‘Handboek openbare ruimte Urk’’. De verharding wordt ook uitgevoerd conform ‘‘Handboek openbare ruimte Urk’’ in gebakken klinkers.



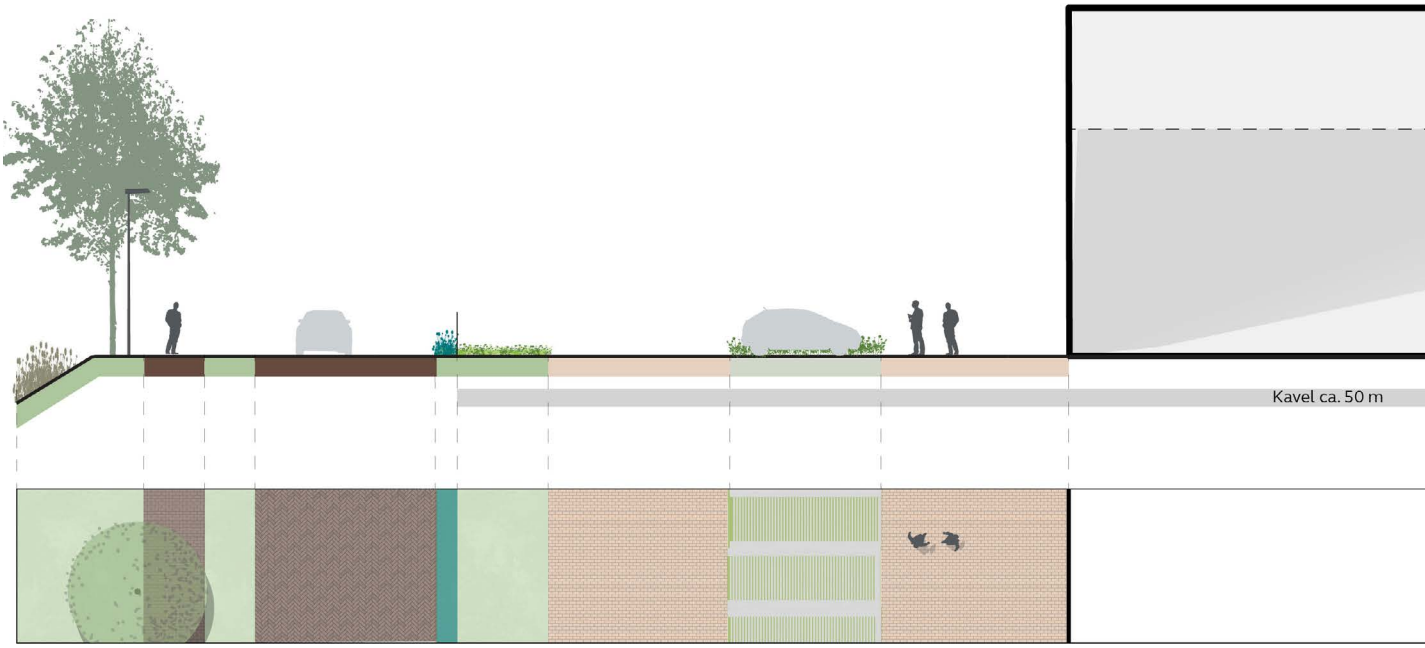
Afb. 3.50 -



Afb. 3.51 -

3.13 Principeprofiel

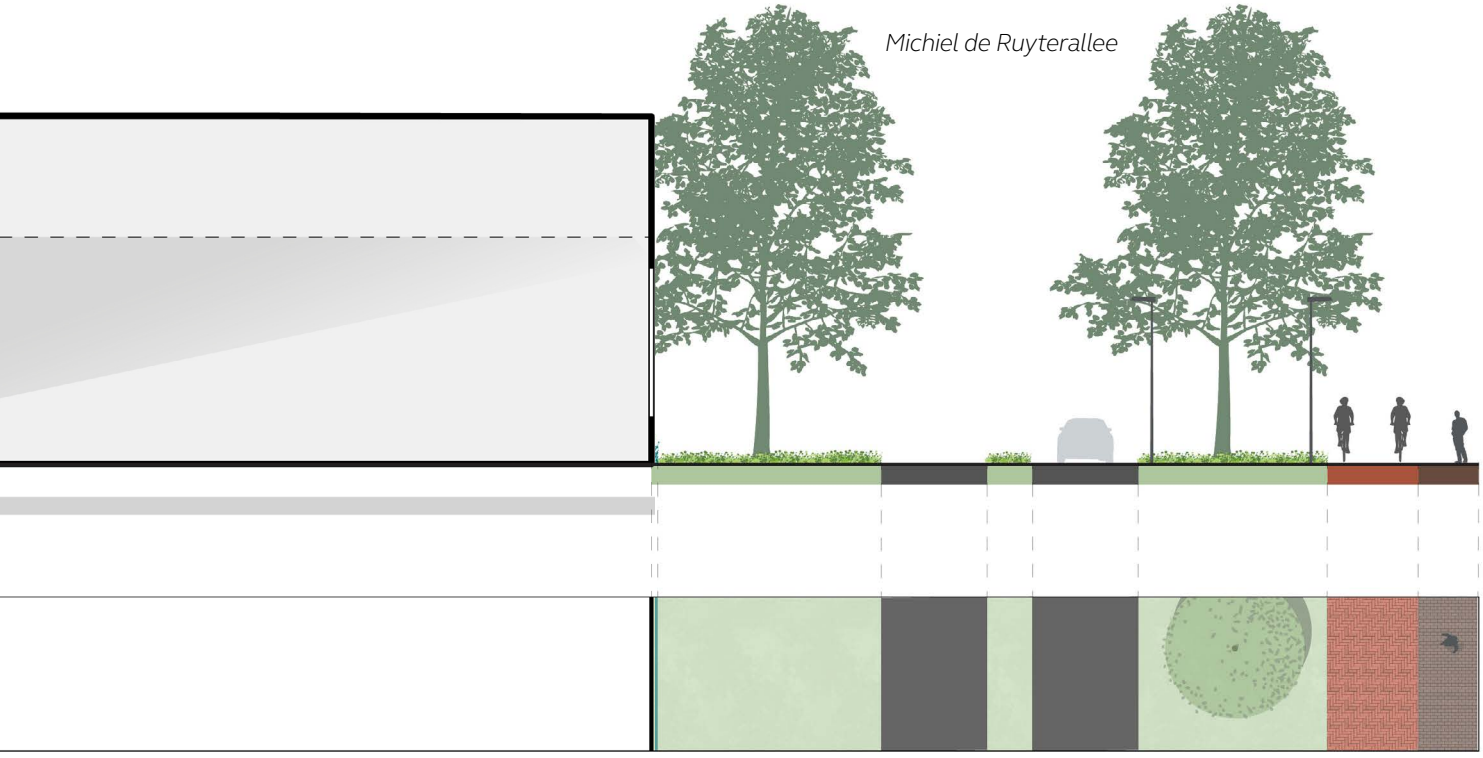
Zuidermeertocht



Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com



Afb. 3.52 -



Afb. 3.53 -

3.14 Sfeerbeeld vanaf de Michiel de Ruiterallee



Standpunt

De impressies zijn geen exacte weergave van de toekomstige inrichting, enkel een sfeerimpressie van het gewenste beeld.


BRANDING



Standpunt

De impressies zijn geen exacte weergave van de toekomstige inrichting, enkel een sfeerimpressie van het gewenste beeld.


KONA

4. Bronnen

Afbeeldingen hoofdstuk 2

Afb. 2.3 - https://www.cyclomedia.com/us

Afb. 2.4 - https://www.cyclomedia.com/us

Afb. 2.5 - https://www.cyclomedia.com/us

Afb. 2.8 - https://archi-europe.com/latitude-converts-industrial-beijing-warehouse-into-a-place-of-events/

Afb. 2.9 - http://www.longva-arkitekter.no/pages/smestad.html

Afb. 2.10 - https://www.eilo.eu/eilo-went-dutch/

Afb. 2.11- https://media.gelderland.nl/DOC_Brochure_Hoe_vergroenen_we_bedrijventerreinen_2_0472ce976f.pdf

Afb. 2.12 -

Afb. 2.13 - https://bellavista.code.tu-berlin.de/entwurf/landwirtschaftsschule/

Afb. 2.14 - https://superimposearchitecture.com/projects/re-veil-factory-facade/

Afb. 2.15 - http://www.larchitects.com.sg/projects/a-series-of-barns

Afbeeldingen hoofdstuk 3

Afb. 3.5 - https://nk-tegelwippen.nl/project/groene-parkeerplaatsen/

Afb. 3.6 - https://www.greentocolour.com/projecten/

Afb. 3.9 - https://www.directplant.nl/liguster-ligustrum-vulgare-atrovirens.html

Afb. 3.11 - https://www.ebben.nl/en/treeebb/accampes-acer-campestre/

Afb. 3.12 - https://www.vdberk.ro/trees/celtis-occidentalis/

Afb. 3.13 - https://nectasource.co.za/product/tall-thin-poplar-populus-simonii/

Afb. 3.14 - https://www.vdberk.com/trees/quercus-petraea/

Afb. 3.15 - https://www.vdberk.nl/bomen/tilia-platyphyllos-rubra/

Afb. 3.25 - https://inhabitat.com/kuehn-malvezzi-tops-a-brick-office-building-in-germany-with-an-energy-efficient-greenhouse/

Afb. 3.30 - https://www.carlstahl-architektur.com/en/references/detail/museum-storage/

Afb. 3.33 - https://www.gobrick.com/docs/default-source/read-research-documents/Brick-In-Architecture/2013-brick-in-architecture.pdf?sfvrsn=2

Afb. 3.34 -https://www.studiosegers.be/nl/architecture/d/detail/house-hc

Afb. 3.40 - https://www.climatescan.nl/projects/4980/detail

Afb. 3.41 - https://www.elsoldelalaguna.com.mx/local/torreon/crean-jardin-de-lluvia-al-oriente-de-torreon-asi-funciona-9096249.html

Afb. 3.42 - https://nl.pinterest.com/pin/493918284145730598/

Afb. 3.44 - https://www.raintec.nl/portfolio-muurafdekkers-en-open-hwa-zwembadgebouw-oostkapelle/

Afb. 3.45 - https://mmid-group.com/product-launch-the-new-bosch-nefit-propane-heat-pump/

Afb. 3.46 - https://www.bouwwereld.nl/bouwkennis/brandveiligheid-en-geintegreerde-zonnepanelen/

Afb. 3.47 - https://www.objektreclame.nl/signproducten/bedrijfsreclame/freesletters/

Afb. 3.48 - https://www.mull2media.nl/pand-en-gevelaankleding/

Afb. 3.50 -

Afb. 3.51 - https://www.binqer.nl/bammens-capitole-50-liter

Copyright © 2020 Arcadis. All rights reserved. arcadis.com