

Beeldkwaliteit plan

Zeeheldenwijk

Deelgebied 1A : Veld 1



Voorblad

Inhoudsopgave

Inleiding en doel.....	3
Overzicht Beeldkwaliteitseisen	5
Bebouwingsaccenten	7
Gevelopbouw en geleding	9
Woning- en dakoriëntatie	11
Architectuur en materialisatie.....	13
Dakvormen	15
Energieprestatie.....	17
Zonne-energie	19
Klimaatbestendigheid	21
Groene tuinen en daken.....	23
Erfafscheidingen.....	25

Bronvermelding en colofon

Het plan in een notendop

De gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk (voorheen bekend als Schokkerhoek) is gelegen aan de zuidoostzijde van Urk. Hierbij wordt voor eerst in de geschiedenis van Urk aan de zuidzijde van de Urkervaart op grotere schaal een woon- en voorzieningen gebied ontwikkeld en gerealiseerd. Door middel van een brugverbinding is het gebied fysiek gekoppeld aan het bestaande woon- en voorzieningengebied, dat gelegen is aan de noordzijde van het plangebied. De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk voorziet de komende jaren in de woningbouw vraag- en behoefte voor Urk en haar inwoners. Op deze locatie kunnen niet alleen woningen worden gerealiseerd, maar zal ook ruimte geboden worden voor de realisatie van een onlosmakelijk wijkcentrumgebied met voorzieningen ten behoeve van het basis- en bewegingsonderwijs, maatschappelijke voorzieningen (onder andere ten behoeve van de zorg en een kerk), detailhandel en een gemengde zone voor met name de lichte bedrijvigheid.

Fasegerichte ontwikkeling

De woonbebouwing binnen de Zeeheldenwijk wordt gerealiseerd in diverse fasen, die ondergebracht zijn in 'Deelgebieden' (eveneens afgekort met DG). De eerste fase die bouwrijp wordt gemaakt en in ontwikkeling wordt gebracht is DG-1A 'Het Nieuwe Dorp'. Het Nieuwe Dorp is opgedeeld in een 6-tal Velden. Dit Beeldkwaliteit plan heeft betrekking op **Veld 1**.

Het Nieuwe Dorp

Het Nieuwe Dorp is centraal gelegen binnen de Zeeheldenwijk. Deze buurt vormt de verbinding tussen de omliggende buurten (het Eiland, de Akkers, het Groencluster en de Terpen) en het Centrumcluster. De beeldkwaliteit stijl voor dit deelgebied is: **compact en dorps**. Hierbij wordt diversiteit en kleinschaligheid verwacht binnen de planuitvoering binnen de kaders van de hedendaagse woonwensen. Het dorpse milieu heeft zijn vertaling gekregen in de kenmerkende compacte organische stedenbouwkundige structuur, waarbij diverse groene 'hofjes' gecreëerd worden.

Beeldkwaliteit plannen

Voor de uitwerking van de bouwplannen is het 'Algemene Beeldkwaliteit plan Zeeheldenwijk' en dit voorliggende 'Beeldkwaliteit plan Deelgebied 1A - **Veld 1**' van toepassing (hierna eveneens BKP('s)). De BKP's maken onlosmakelijk onderdeel uit van het gemeentelijke Welstandsbeleid en fungeert als aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Urk. De regels uit de voorliggende BKP's gelden als eis bij de plantoetsing op kavelniveau, tenzij uitdrukkelijk vermeld is dat het betreffende onderdeel als inspiratie is opgenomen.

Uitgangspunten

De verschillende partijen maken één plan, waarbij de functies elkaar versterken. De BKP's zijn erop gericht dat er een samenhang is tussen de verschillende bouwplannen en gebieden. Deze 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.

Stedenbouwkundige supervisie

Om dit alles in goede banen te leiden is stedenbouwkundige supervisie benodigd. Deze stedenbouwkundige supervisie wordt uitgevoerd door de 'Bouwplan Toetsingscommissie - Zeeheldenwijk' (hierna eveneens BT-ZHW). De aanvrager dient voorafgaand aan een formele aanvraag Omgevingsvergunning voor de realisatie van een (collectief) particulier- of sociale woning (sociale huur- of huurkoop) of binnen het kader van de biedprocedure ten aanzien van de projectmatige woningbouw een 'Toetsbaar Bouwplan' (TB) en in een latere fase een 'Definitief Ontwerp' (DO) in. Voor zowel het TB als het DO wordt een toets op het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' uitgevoerd.

Een TB voldoet aan de onderstaande technische eisen:

- Situatie tekening van het Veld, waarin de woning is gelegen (dwg.- en pdf. formaat. Het pdf. formaat is uitgewerkt op schaal 1:500 en voorzien van maatvoering).

- Situatie tekening van de kavel (dwg.- en pdf. formaat. Het pdf. formaat is uitgewerkt op schaal 1:1000 en voorzien van maatvoering)
- Plattegronden (dwg.- en pdf. formaat. Het pdf. formaat is uitgewerkt op schaal 1:100 en voorzien van maatvoering)
- Gevelaanzichten (dwg.- en pdf. formaat. Het pdf. formaat is uitgewerkt op schaal 1:100 en voorzien van maatvoering)
- Onderbouwing hoe het beoogde bouwplan past binnen het straatbeeld. Het gaat hierbij om massa, uitstraling en identiteit.
- Eventuele ondersteunende 3D impressies
- Indien noodzakelijk kan de gemeente vragen om aanvullende gegevens

Een DO voldoet aan de vereisten, die gelden voor de indiening van een formele Omgevingsvergunning.

Leidraad en toetsingskader

De BKP's zijn het toetsingskader ten aanzien van het aspect 'beeldkwaliteit' als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. In het plan wordt daarom een basiskwaliteit benoemd waaraan wordt getoetst. Daarbij wordt niet alleen de individuele kwaliteiten van het architectonisch ontwerp getoetst, maar ook de gewenste eenheid tussen de verschillende planonderdelen binnen het plangebied wordt nadrukkelijk betrokken.

Bouwplantoetsing: Projectmatige woningbouw

In het kader van de biedprocedure dienen partijen onder andere een TB in te dienen. De biedprocedure wordt uitgezet en begeleid door de 'Selectiecommissie-Zeeheldenwijk' (hierna eveneens S-ZHW). Binnen het kader van de biedprocedure worden de ruimtelijke kwaliteitsaspecten van het TB als 'voorlopige toets' uitgevoerd door de BT-ZHW en de 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit'. Na het selecteren van de partij(en) vervolgt het proces om te komen tot een DO. Vanaf dit moment wordt de volledige toetsing en begeleiding van de bouwplannen uitgevoerd door de BT-ZHW. Het DO wordt eveneens voorgelegd aan de 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit'. De 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit' beoordeelt het initiatief aan de hand van de BKP's, waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Deze commissie geeft daarbij een formeel 'welstand' advies af. Dit advies wordt door de BT-ZHW betrokken bij de 'definitieve toets' van het bouwplan, voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Bouwplantoetsing: (Collectief) particuliere woningbouw en Sociale woningbouw (sociale huur- en huurkoop)

De totale bouwplantoetsing en begeleiding van de (collectief)particuliere- en sociale woningbouw (sociale huur- en huurkoop) wordt uitgevoerd door de BT-ZHW. Deze commissie neemt eveneens de 'voorlopige toets' ten aanzien van het aspect beeldkwaliteit voor haar rekening. Binnen de integrale toetsing van het bouwplan zal gekeken worden naar aspecten zoals, passenheid binnen het planologische kader, effecten op de openbare ruimte, duurzaamheid, parkeren, financiële uitgangspunten, programma en dergelijke. Bij een positieve uitkomst van de 'voorlopige toets' wordt het bouwplan voorgelegd aan de 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit'. De 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit' beoordeelt het initiatief aan de hand van de BKP's. Deze commissie geeft daarbij een formeel advies af. Dit advies wordt door de BT-ZHW betrokken bij de 'definitieve toets' van het bouwplan, voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Hardheidsclausule







In de diverse BKP's staan uitgangspunten die gericht zijn op het realiseren van kwaliteit en samenhang in de bebouwing en onbebouwde ruimte, met de nadruk op de onderdelen die vanaf het openbaar gebied zichtbaar zijn. Wanneer een ontwerp voor een gebouw niet aan de in dit document genoemde eisen voldoet maar op een andere wijze de gewenste beeldkwaliteit en samenhang bewerkstelligt, dan kan bij de beoordeling van de welstand van de regels afgeweken worden. De afwijking dient door het college van Burgemeester en Wethouders geaccordeerd te worden op basis van een voorstel van het BT-ZHW.

Overzicht Beeldkwaliteitseisen

Deelgebied 1A : Veld 1 - deel 1



Legenda

-  Groene erfafscheiding
-  Hoogwaardige erfafscheiding
-  Verbijzondering zijgevel
-  Hoogte accent
-  Extra afgestemd kleurgebruik en stijl
-  Dakoriëntatie vrij

Toelichting

Voor Veld 1 is een totaaloverzicht gemaakt met hierin de positionering van de algemene beeldkwaliteitseisen op kavelniveau. In dit Beeldkwaliteit plan wordt per onderdeel de uitwerkingsmogelijkheden, eisen en aanbevelingen weergegeven.








Overzicht Beeldkwaliteitseisen

Deelgebied 1A : Veld 1 - deel 2

Status : definitief
Datum : 24-06-2021



Legenda

-  Groene erfafscheiding
-  Hoogwaardige erfafscheiding
-  Tweezijdige oriëntatie hoofdgebouw
-  Verbijzondering zijgevel
-  Hoogte accent
-  Laagte accent
-  Extra afgestemd kleurgebruik en stijl

Accentplekken

De accentplekken dienen benadrukt te worden door middel van een speelse gevelcompositie. Dit kan gedaan worden middel van een gewijzigde dakvorm, verspringen, gevelopeningen, hoogteverschil, erkers of wijzigingen in kleur, materiaal en textuur. Het doel is om hoekoplossingen oftewel accentwerkingen op architectonisch niveau in balans te brengen met het grotere geheel. Voor een aantal woningen is daarom een bebouwingsaccent geëist, die als verbijzondering in het bebouwingsbeeld gaat fungeren. De verplichte locaties, waar een accent vereist wordt zijn opgenomen in het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen'. Het gaat hierbij concreet om de verbijzonderingen in de zijgevels, hoogte- en laagte accenten. Voor de overige zijgevels wordt een normaal kwaliteitsniveau geëist.

Verbijzondering zijgevel

Verbijzonderingen in de zijgevel wordt gevormd door bijvoorbeeld een speelse gevelcompositie, door middel van textuur verschil of bijvoorbeeld door middel van een hoekkozijn - of erker. Daarbij kan een gewijzigde dakvorm of dakkapellen bijdragen aan een verbijzondering van een zijgevel. Een gesloten gevel is op de aangewezen locaties niet toegestaan.

'Hoogte' accenten

Voor een aantal woningen is een hoogte accent naast de verbijzondering van de zijgevel verplicht. Hiermee worden de toegangen tot het 'Nieuwe Dorp' benadrukt. De woningen waar een verplichte hoogte accent van toepassing is, zijn per woning aangeduid op het 'Stedenbouwkundig plan- Thema kaart - Beeldkwaliteitsaspecten'. Eveneens wordt verwezen naar het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Maatvoering'.

'Laagte' accenten

De laagte accenten dienen te werken als onderbreking van de bouwmassa. De woningen waar een verplichte laagte accent van toepassing is, zijn per woningbouwblok aangeduid op het 'Stedenbouwkundig plan- Thema kaart - Beeldkwaliteitsaspecten'. Eveneens wordt verwezen naar het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Maatvoering'.



1
Verbijzondering zijgevel d.m.v. kapverdraaiing en toepassing van een voorgevelcompositie



2
Verbijzondering zijgevel d.m.v. toepassing van een voorgevelcompositie



3
Verbijzondering zijgevel d.m.v. textuurverschil en toepassing van een gevelschild



4
Verbijzondering zijgevel d.m.v. voorgevelcompositie



5
Accent in hoogte met een gelijke dak oriëntatie



6
Accent in hoogte met een afwijkende dakvorm



7
Accent in hoogte in combinatie met een kapverdraaiing

Gevelopbouw

Elke woning of woonblok mag onderscheidend zijn van de buurwoning. Een bepaalde mate van differentiatie wordt echter wel geëist. Om aan te sluiten bij de dorpse maat en schaal mogen er maximaal 2 geschakelde woningen hetzelfde gevelbeeld vertonen. Het onderscheid met de aangrenzende woningen dient op minimaal 1 van de onderstaande aspecten zichtbaar anders te zijn:

- Een sprong of verlaging in de goot/noklijn
- Verschil van kleur, materiaal en textuur binnen de gevelcompositie
- Voor rijwoningen een haakse kapvorm, op blokniveau ondergeschikt aan de langskap

Gevellijn

Naast de verschijningsvorm van het gevelbeeld mogen er ook niet meer dan 2 aaneensluitende woningen in één gevellijn staan. Een gevelsprong is hierbij minimaal 0,5 meter. Vanaf 5 aaneensluitende woningen mogen maximaal 3 woningen in dezelfde gevellijn staan. Ook hier is de gevelsprong minimaal 0,5 meter. Een gevelsprong kan bijvoorbeeld ook gemaakt worden door bijvoorbeeld een uitbouw aan de voorzijde, die over de volledige breedte van de woning doorloopt. Ook het dak dient hierbij door te lopen over de aanbouw.

Gevelgeleding

De gevelgeleding is vierkant. Deze vierkante vorm dient terug te komen binnen bijvoorbeeld de compositie van de ramen, het glasoppervlakte of gevelcompositie. Daarnaast is de mogelijkheid aanwezig om door middel van raamlijsten de vierkante gevelgeleding te accentueren.



8

Vierkante gevelgeleding met toepassing van divers gevelmateriaal (stuc, hout en metselwerk)



9

Vierkante gevelgeleding met toepassing van verschillend gevelmateriaal (stuc, hout en metselwerk)



10

Vierkante gevelgeleding met toepassing van een verlaagde goot en divers materiaalgebruik



Verspringen van de rooilijn en verlaging van gootlijn



12

Vierkante gevelgeleding met toepassing van verschillende gevelcomposities



13

Vierkante gevelgeleding met toepassing van verschillende gevelcomposities



14

Vierkante gevelgeleding met toepassing van sprong in voorgevel rooilijn en kapverdraaiing



15

Accentuering van een vierkante gevelgeleding

Woningoriëntatie

Alle woningen worden naar de openbare weg of het openbare groengebied georiënteerd.

Tweezijdige oriëntatie

Voor een aantal locaties is een tweezijdige woning oriëntatie vereist. De betreffende locaties zijn terug te vinden op het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen'. De tweezijdig georiënteerde woningen hebben bij voorkeur een tweezijdige dakoriëntatie. Indien geen gebruik wordt gemaakt van een tweezijdige dakoriëntatie, dan dient binnen de gevelcompositie een tweezijdige oriëntatie duidelijk zichtbaar te worden gemaakt.

Dakoriëntatie

Voor de vrijstaande woningen is een dakoriëntatie die haaks op de weg is toegepast verplicht. Voor twee-onder-één-kap woningen is de oriëntatie van het dak vrij. Voor de rijwoningen is een dakoriëntatie verplicht, die hoofdzakelijke in de lengterichting van de openbare weg is toegepast (langs kappen). Daarbij zijn allerlei accenten mogelijk, die bijdragen aan de individualiteit van de woningen (of woonblokken). Voorbeelden hiervan zijn:

- Afwijkingen in de kap vorm
- Woningverdraaiing
- Nok- en goothoogte sprongen
- Toepassing van een door de kap stekende 'schijf' als scheidingsmuur

Een uitzondering hierop zijn de woningen met de aanduiding 'dakoriëntatie vrij', zoals deze op het 'Stedenbouwkundigplan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen' zijn opgenomen.

Woning en dakoriëntatie

Deelgebied 1A : Veld 1

Status : definitief
Datum : 24-06-2021



16

Vrijstaande woning met tweezijdige dakoriëntatie (boogdak)



17

Vrijstaande woning met een duidelijke tweezijdige gevelcompositie



18

Twee-onder-een-kap met een langskap (wolfsdak)



19

Twee-onder-een-kap woning met een hoofdzakelijke haakse dakoriëntatie



20

Rijwoningen met hoofdzakelijke langskappen

Beeldkwaliteit- en architectuurstijl

De beeldkwaliteit stijl voor dit deelgebied is 'compact en dorps'. De architectuur dient dan ook aan te sluiten bij deze stijl. Een 'dorp' wordt gekenmerkt door diversiteit. Er kan gekozen worden voor traditionele dorpsse bouwstijlen, maar er kan ook gekozen worden om de traditionele stijl te moderniseren. De rijwoningen dienen uitgevoerd te worden in een 'statige' dorpsse bouwstijl. De tussenliggende vrijstaande- en twee-onder-een-kap woningen dienen uitgevoerd te worden in een 'landelijke' dorpsse bouwstijl. Hierbij wordt de voorkeur uitgesproken voor een 'boerderij' stijl. De twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen die gelegen zijn in het zuiden van het veld dienen uitgevoerd te worden in een 'kleinschalig statige' dorpsse bouwstijl.

Statige dorpsrand met landelijk/dorpsse onderbrekingen

De geschakelde rijwoningen langs de wijkring dienen als eenheid te fungeren als statige dorpsrand. De twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen vormen met een diverse landelijk/dorpsse uitstraling een onderbreking van de statige dorpsrand.

Afgestemd kleurgebruik en stijl

Door het gebruik van een afgestemd kleurgebruik en stijl, dient er eenheid te ontstaan in de wijk. Deze afstemming is extra vereist voor de woningen, zoals deze als zodanig zijn aangeduid in het 'Stedenbouwkundig plan - Themakaart - Overzicht Beeldkwaliteitseisen'. Onder afgestemd kleurgebruik wordt verstaan: een palet met verschillende kleuren, die een terugkerend patroon bevatten binnen alle woningbouwblokken met de aanduiding 'afgestemd kleurgebruik en stijl' binnen één Veld.

Gevel

Er dient overwegend gebruik te worden gemaakt van natuurlijk ogende materiaalsoorten, die passen bij het verkrijgen van een dorpsse, landelijke dan wel statige bouwstijl. Door het gebruik van meerdere soorten gevel materialen worden grote geveloppervlaktes doorbroken. De voorkeur wordt dan ook gegeven aan het toepassen van verschillende soorten materialen. De keuze van het materiaal is vrij. Daarnaast dient zoveel mogelijk de bijbehorende bouwwerken met een afwijkend materiaalgebruik toegepast te worden. Qua kleurstelling is het kleurenpalet afgestemd op oranje, bruin, rood, wit, natuurlijk houtkleur, grijs- en zwarttinten.

Daken

Bij voorkeur worden de daken uitgevoerd met keramische dakpannen in plaats van betonpannen. De kleur van de pannen is overwegend grijs- en zwarttinten. Bij de rijwoningen kan er gebruik worden gemaakt van de combinatie van matte en glanzende keramische dakpannen binnen dezelfde kleur om het verschil van woningen te benadrukken. Incidenteel kan een afwijkende dakpan kleur binnen het straatbeeld toegepast worden (bijvoorbeeld oranje). Bij voorkeur wordt het straatbeeld afgewisseld door de toepassingen van woningen met een rietenkap of een combinatie van riet en dakpannen.



21

Statige dorpse bouwstijl



22

Statige dorpse bouwstijl



23

Authentieke landelijke bouwstijl met divers materiaalgebruik



24

Landelijke bouwstijl met divers materiaalgebruik



25

Landelijke bouwstijl met divers materiaalgebruik



26

Landelijke bouwstijl met divers materiaalgebruik



27

Authentieke landelijke bouwstijl met divers materiaalgebruik



28

Diverse bouwstijlen op straatbeeldniveau met divers materiaalgebruik



29

Kleinschalig statige dorpse bouwstijl



30

Kleinschalig statige dorpse bouwstijl

Vormen

Er zijn diverse dakvormen toegestaan, met uitzondering van een lessenaar dak en plat dak. Voor de geschakelde rijwoningen wordt de voorkeur uitgesproken voor de toepassing van een zadeldak. Voor de twee-onder-een-kap woningen wordt de voorkeur uitgesproken voor de toepassing van een wolfsdak of zadeldak. Voor de vrijstaande woningen wordt de voorkeur uitgesproken naar een zadeldak, boogdak, mansardedak of aangeklopt dak.

Hoogte accenten

Er dient eenheid te worden aangebracht in de architectonische stijl, materialisatie en toe te passen dakvorm bij de woningen waar een verplicht hoogte accent gemaakt dient te worden. Voor deze verplichte locaties wordt eveneens verwezen naar het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Maatvoering'.



31

Twee-onder-een-kap woningen met een wolfsdak



32

Vrijstaande woning met een zadeldak



33

Vrijstaande woning met een aangeklopt dak



34

Toepassing van een bijzondere dakvorm



35

Rijwoningen met een zadeldak en hoogte accent



36

twee-onder-een-kap woningen met een zadeldak



37

kleinschalig statige woningen met zadeldak

Energiesystemen

De toepassing van de benodigde energiesystemen kunnen een grote impact hebben op een gebied en de ruimtelijke beeldkwaliteit. De ontwikkelingen en innovaties op duurzaamheidsgebied volgen elkaar in een snel tempo op. Daarbij wordt ook steeds meer aandacht geschonken aan de esthetische- en comfort aspecten bij de toepassing van de systemen, die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de vereisten ten aanzien van bijvoorbeeld de energieprestatie. In dit Beeldkwaliteit plan worden aanbevelingen en eisen gesteld aan de toe te passen buitenunits. Het hoofdoel is om een verrommeling op straatbeeldniveau te voorkomen.

Luchtwarmte/koeling systemen

Binnen de Zeeheldenwijk wordt in principe uitgegaan van een Warmtenet. Het uitgangspunt is dan ook dat de woningen worden aangesloten op dit net. Hierdoor zal het aantal benodigde buitenunits afnemen. Indien er gebruikt dient te worden gemaakt van een individuele/aanvullende lucht warmte/koeling of vergelijkbaar systemen, dan dient er voldaan te worden aan onderstaande beeldkwaliteit eisen.

Beeldkwaliteit technische aanbevelingen- en eisen

- De buitenunit mag vanaf de openbare ruimte niet rechtstreeks zichtbaar zijn
- Indien de buitenunit wel zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, dan dient de buitenunit ten minste voorzien te worden van een behuizing, die aansluit bij de stijl van de woning. Deze behuizing dient bij oplevering van de woning aanwezig te zijn
- Bij voorkeur wordt de buitenunit binnen het architectonische ontwerp geïntegreerd, bijv. door in kleur afstemming te zoeken van het toegepaste gevelmateriaal, een schijnconstructie toe te passen (zoals een valse gevel) of het inpandig opnemen van de buitenunit
- Een eventuele technische ruimte wordt architectonisch opgenomen in het totaal ontwerp van de woning

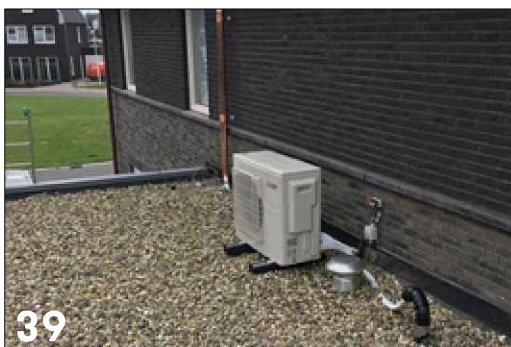
Aanvullende vereisten

Ook aan de achterzijde van de woning (niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte) kan een buitenunit als storend (geluidhinder voor omwonenden) en gevaarlijk (in verband met ijsvorming) ervaren worden. Binnen het ontwerp dient goed rekening gehouden te worden met de meest gunstige positionering van een buitenunit vanuit beeldkwaliteit technisch oogpunt. De toepassing van een systeem dient dan ook onderdeel uit te maken van het totale ontwerp proces van de woning.



38

Beeldkwaliteit technisch onwenselijke toepassing van een buitenunit



39

Beeldkwaliteit technisch onwenselijke toepassing van een buitenunit



40

Beeldkwaliteit technisch onwenselijke toepassing van een buitenunit



41

Buitenunit met gelijke kleur van de gevel



42

Buitenunit inpandig in gevel verwerkt



43

Behuizing warmtepomp (toepassing op het dak)



44

Installatie ruimte

Zonne-energie systemen

Naar alle waarschijnlijkheid zal er standaard gebruikt moeten worden gemaakt van zonne-energie om te kunnen voldoen aan de huidige vereisten. Voorbeelden hiervan zijn de toepassing van zonnepanelen, zonnecollectoren, zonneceldakpannen of iets dergelijks. Er wordt bij de toepassing van deze systemen steeds meer aandacht geschonken aan de esthetische uitstraling. Het dakoppervlak en de bekleding daarvan maakt immers ook onderdeel uit van het totale woningontwerp. Vanuit dit Beeldkwaliteit plan worden eisen gesteld aan de toepassing van zonne-energie systemen. Het doel hierbij is om verrommeling op straatbeeldniveau te voorkomen. Er worden hogere beeldkwaliteit eisen gesteld voor dakvlakken, die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Voor de overige dakvlakken kan volstaan worden met een normaal kwaliteitsniveau. Er kan bij platte daken gekozen worden voor de combinatie van bijv. zonnepanelen en een extensief 'groen' dak

Hogere beeldkwaliteit technische eisen

- Zonnesystemen, worden geïntegreerd / verzonken binnen het dak. Eveneens kan er gekozen worden voor de toepassing van systemen, die de uitstraling hebben van een normale dakpan, zoals zonneceldakpannen of iets dergelijks.
- Afsluitrandjes in een afwijkende kleur (zoals aluminium opsluitrandjes) zijn uitgesloten
- De toepassing van zonnesystemen met een afwijkende kleursoort ten opzicht van de dak bekleding is uitgesloten (uitzondering hierop zijn de toepassing van bijv. zonnepanelen bij rieten daken)
- Zonnesystemen, die toegepast worden op platte daken, zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Dit is bijvoorbeeld te voorkomen door de toepassing van een hogere dakrand/dakopstand)



45

In het dak geïntegreerde zonnepanelen



46

Toepassing van zonnecel dakpannen



47

Zonnepanelen geïntegreerd in rieten dak



48

Zonnepanelen verwerkt in bijzondere dak vorm



49

Zonnepanelen op plan dak met hogere dakrand/dakopstand

Toelichting

Sinds 1 januari 2021 gelden naast de nieuwe eisen voor de energieprestatie eveneens eisen rondom de kans op temperatuur overschrijding in nieuwe woningen (zogenaamde TOjuli). Door klimaat veranderingen wordt het in de zomer periode steeds warmer. Een nieuwe woning dient vanuit de energieprestatie goed geïsoleerd en kierdicht te zijn. Hetgeen gunstig is voor de winter perioden. Echter, in de zomerperiode blijft hierdoor de 'warmte' relatief lang in de woning hangen. Dit punt zorgt voor discomfort. Diverse maatregelen, die de kans op temperatuuroverschrijding beperken, kunnen juist de energiebehoefte vergroten en visa versa. Daarom is het aan te raden om vanaf de ontwerpfase al integraal te kijken naar energieprestatie van een woning en het wooncomfort tijdens de zomer periode.

Diverse architectonische keuzes beperken de temperatuuroverschrijding en dragen bij aan een lagere energiebehoefte. De koude behoefte kan in de zomer periode beperkt worden zonder dat ingeboet moet worden aan warmtewinst in de winterperiode door middel van een 'slim' woningontwerp. Een aantal maatregelen, die oververhitting in de zomer moeten voorkomen, hebben effect op de beeldkwaliteit.

Gevelindeling

De meeste warmte komt via de ramen de woning binnen. Echter, bij de woningen waarbij de aanduiding 'aandacht hoekoplossing' of 'verbijzondering zijgevel' op het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen' is opgenomen is een dichte gevel uitgesloten. De toepassing van glas op het oosten en westen is kritisch voor de temperatuur overschrijding. De toepassing van glas binnen de zuidgevel is doorgaans minder bepalend omdat de zomerzon hier goed geweerd kan worden door overstekken of zonweringen. Voor de gevels die niet gesloten mogen worden, dient extra rekening gehouden te worden met beeldkwaliteit technische hoogwaardige zonwerende maatregelen en/of overige verkoelingsmaatregelen. Het is belangrijk dat de verkoelingsmaatregelen eveneens goed binnen het woningontwerp geïntegreerd worden.

Beeldkwaliteit technische aanbevelingen

- De toepassing van diepe overstekken boven ramen, risaliet of iets dergelijks of dak overstekken op het zuiden. Deze houdt de zomerzon effectief tegen en zal de winterzon niet belemmeren
- De toepassing van zwarte screen (op het westen en oosten) en uitvalschermen (op het zuiden) houden de zon het meest effectief tegen. De keuze van de zonwerend gaat op in het ontwerp van de woning
- Alhoewel bomen in de omgeving niet meegerekend worden binnen de berekeningen, kan de toepassing van bijvoorbeeld leibomen in de voor of achtertuin wel het wooncomfort verbeteren. Met name de toepassing van leibomen in de voortuinen dragen sterk bij aan het wooncomfort, maar zeker ook de groene beleving van het woongebied.



50

Inpandige loggia's en balkons creëren schaduwwerking



51

Balkons creëren schaduwwerking



52

Toepassing van lamellen ten behoeve van schaduwwerking



53

Toepassing van lamellen ten behoeve van schaduwwerking



54

Dak overstek creëert schaduwwerking



55

Dak overstek creëert schaduwwerking



56

Dak overstek creëert schaduwwerking



57

Extra comfort en versteken groenbeleving door de toepassing van leibomen

Groene tuinen

De inrichting van groene tuinen draagt bij aan het creëren van een prettig woon- en leefklimaat, is gunstig voor de waterhuishouding, maar bevordert ook de biodiversiteit. Beeldkwaliteit technisch versterken de tuinen, die grenzen aan het openbare gebied, de openbare groenstructuren binnen de wijk. De insteek voor de Zeeheldenwijk is dan ook dat de private tuinen zo 'groen' mogelijk ingericht worden.

Groene daken

Groene daken hebben de eigenschap goed te isoleren. Hierdoor blijft de binnenruimte eronder koeler in de zomerperiode. Eveneens vangt een groen dak water op en kan het de biodiversiteit in een gebied versterken. Vanuit beeldkwaliteit technisch oogpunt wordt voor het Nieuwe Dorp uitgegaan van een beperkt aantal locaties waar een hellend extensief 'groen dak' toegepast mag worden op het hoofdgebouw. Deze locaties zijn niet opgenomen in Veld 1. Wel is het mogelijk om op elke kavel een extensief groen dak toe te passen op een bijbehorend bouwwerk. Bij de toepassing van een groen dak in combinatie met zonnepanelen, dient een hogere dakrand/dakopstand toegepast te worden. Een intensief groen dak is uitgesloten. Een extensief groen dak, is een dunnere en lichtere versie van een intensief groen dak. Bij een extensief groen dak wordt vaak een dunne laag beplanting met bijvoorbeeld sedum toegepast.



58

Kleine groene voortuin



59

Groene voortuin met bomen



60

Extensief groen dak op bijbehorend bouwwerk



61

Extensief groen dak op bijbehorend bouwwerk



62

Extensief groen dak in combinatie met zonnepanelen



63

Extensief groen dak op bijbehorend bouwwerk

Ruimtelijke eenheid

Om eenheid te verkrijgen in de diverse gebieden worden hogere eisen gesteld aan bepaalde erfafscheidingen. Het betreft concreet de groene erfafscheidingen en hoogwaardige erfafscheidingen. De erfafscheidingen, waarbij hogere eisen gesteld worden, zijn terug te vinden op het 'Stedenbouwkundig plan - Thema kaart - Beeldkwaliteitseisen'. Voor de overige erfafscheiding geldt een standaard kwaliteitsniveau.

Groene erfafscheiding

De achtererven die grenzen aan een openbare parkeervoorziening / parkeerkoffer, dienen voorzien te worden van een compacte groenblijvende erfafscheiding. De toe te passen haagsoort dient in onderling overleg afgestemd te worden. De voorerven, die op de themakaart aangeduid zijn als groene erfafscheiding dienen voorzien te worden van een lage haag. De toe te passen haagsoort is bij voorkeur blad houdend, maar verder vrij in te vullen.

Hoogwaardige erfafscheiding

De achtererven, die grenzen aan het openbare gebied op prominente locaties, dienen met een hoogwaardige erfafscheiding afgesloten te worden. De hoogwaardige erfafscheiding dient aan te sluiten bij het ontwerp van de woning door middel van een gemetselde tuinmuur met daarin opgenomen gemetselde penanten (maximale tussenruimte 4 meter). De ruimte tussen de penanten dient opgevuld te worden met bijvoorbeeld een groen begroeide draadrooster, spijlen- of lamellen hekwerk of een steenkorf. Een volledige gesloten gemetselde muur wordt niet toegestaan.



64

Hoge groene erfafscheiding



65

Hoge groene erfafscheiding



66

Lage groene erfafscheiding



67

Lage groene erfafscheiding



68

Hoogwaardige erfafscheiding waarbij metselwerk en groen gecombineerd is



69

Hoogwaardige erfafscheiding waarbij metselwerk gecombineerd wordt met steenkorf

Deelgebied 1A : Veld 1

Bronvermelding

- 1 : Onbekend
- 2 : <https://www.deboulevard.deplantage.nl>
- 3 : Eigen foto
- 4 : <https://www.fredmakelaardij.nl>
- 5 : <https://www.deboulevard.deplantage.nl>
- 6 : <https://www.timmermakelaars.nl>
- 7 : <https://www.koningnieuwbouw.nl>
- 8 : <https://www.pinterest.com>
- 9 : <https://www.pinterest.com>
- 10 : <https://www.wienerberger.nl>
- 11 : <https://www.buildingdesign.nl>
- 12 : <https://www.pinterest.com>
- 13 : Onbekend
- 14 : <https://www.pinterest.com>
- 15 : <https://www.ijsellandontwikkeling.nl>
- 16 : <https://www.desaunois.nl>
- 17 : <https://www.pinterest.com>
- 18 : Onbekend
- 19 : <https://www.pinterest.com>
- 20 : <https://vanegmondarchitecten.nl>
- 21 : <https://www.nieuwbouwinvathorst.nl>
- 22 : <https://kdbv.nl> (foto ENZO architecten)
- 23 : <https://www.pinterest.com>
- 24 : <https://www.pinterest.com>
- 25 : <https://www.pinterest.com>
- 26 : <https://www.schippers-bna.nl>
- 27 : <https://www.buildingdesign.nl>
- 28 : Onbekend
- 29 : <https://www.tenbrinke.com>
- 30 : <https://www.pinterest.com>
- 31 : <https://www.pinterest.com>
- 32 : <https://www.korfker.nl>
- 33 : <https://www.pinterest.com>
- 34 : <https://www.timmermakelaars.nl>
- 35 : <https://www.deboulevard.deplantage.nl>
- 36 : Onbekend
- 37 : <https://www.pinterest.com>
- 38 : <https://www.klimaatexpert.com>
- 39 : Onbekend
- 40 : <https://openarchivaris.nl>
- 41 : <https://www.doma.nl>
- 42 : <https://www.installatie.nl>
- 43 : <https://www.rensa.nl>
- 44 : <https://new.abb.com>
- 45 : <https://duurzaamheidsvergelijker.nl>
- 46 : <https://www.duurzaamurk.nl>
- 47 : <https://www.pinterest.com>
- 48 : <https://www.pinterest.com>
- 49 : <https://www.pinterest.com>
- 50 : <https://www.enzoarchitecten.nl>
- 51 : <https://www.korfker.nl>
- 52 : <https://oomsbouw.nl>
- 53 : <https://www.pinterest.com>
- 54 : <https://www.hunnenschans.nl>
- 55 : Onbekend
- 56 : Onbekend
- 57 : <https://www.pinterest.com>
- 58 : <https://www.vanbeershoveniers.nl>
- 59 : <https://www.pinterest.com>
- 60 : <https://www.werkspot.nl>
- 61 : <https://www.groenbedekking.net>
- 62 : <https://greenenergycompany.nl>
- 63 : <https://www.pinterest.com>
- 64 : <https://www.pinterest.com>
- 65 : <https://bvkoek.nl>
- 66 : Onbekend
- 67 : Onbekend
- 68 : Onbekend
- 69 : <https://www.dirksenbestratingen.nl>

Status document : Definitief
Versienummer : 1.0
Datum document : 24 juni 2021
Datum vaststelling: 1 juli 2021

Dit beeldkwaliteit plan is vervaardigd door :

A.B.E. de Vries-Meuleman
A. Klijnstra
A.G. Salembier
E. Witteveen

Dit beeldkwaliteit plan is vrijgegeven door :

A.B.E. de Vries-Meuleman

24/06/2021



Gemeente Urk
Singel 9
8321 GT URK

