

Beeldkwaliteitplan voor de Zeewijk fase 4

Vastgesteld

De voorzitter

De Griffier

mei 2010

Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	4
2.	Planbeschrijving.....	5
3.	Zonering.....	6
4.	Bebouwde ruimte.....	8
	4.1 Sfeer	
	4.2 Oriëntatie	
	4.3 Rooilijnen	
	4.4 Meerzijdige oriëntatie	
	4.5 Daklijnen	
	4.6 Hoogte	
	4.7 Dakopbouw	
	4.8 Materiaal en kleur	
5.	Onbebouwde ruimte.....	15
	5.1 Randen en overgangen	
	5.2 Afvalinzameling	
	5.3 Nutsvoorzieningen	
	5.4 Water en groen	
	5.5 Parkeren	



1. Algemeen

Beeldkwaliteit ervaart men op plekken waar sprake is van enerzijds orde en samenhang en anderzijds van complexiteit en verscheidenheid. Daarbij speelt de wisselwerking tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte een belangrijke rol. Elk thema wordt met behulp van hierbinnen toegepaste invalshoeken beknopt omschreven. Het een en ander wordt nadrukkelijk gerelateerd aan het te beschrijven schaalniveau.

Doel van het voorliggende beeldkwaliteitplan is het geven van richtlijnen en randvoorwaarden voor de bouwende partijen.

Ten behoeve van de beschrijving van de beeldkwaliteit van de massa of bebouwde ruimte en het landschap of onbebouwde ruimte, zijn de volgende ontwerpthema's te onderscheiden:

Bebouwde ruimte:

- sfeer
- oriëntatie
- rooilijnen
- meerzijdige oriëntatie
- daklijnen
- hoogte
- dakopbouw
- materiaal en kleur

Onbebouwde ruimte:

- randen en overgangen
- afvalinzameling
- nutsvoorzieningen
- water en groen
- parkeren



2. Planbeschrijving

Zeewijk fase 4 maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan van de Zeewijk. Bij opstelling van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een overgang van de cirkelvormige stedenbouwkundige grondvorm van De Staart naar een meer rechthoekige grondvorm, als aanzet naar volgende plannen. Met het bestemmingsplan (Zeewijk fase 4) wordt de laatste fase van het stedenbouwkundig plan afgerond, echter wel met enkele aanpassingen onder invloed van ontwikkelingen op de woningmarkt.

Het stedenbouwkundig plan voor Zeewijk fase 4 is dusdanig aangepast dat er meer flexibiliteit in de woningtypen is. Voor een deel waren twee-onder-één-kappers voorgeschreven. Dit mogen nu ook rijen woningen worden.

De overgang van het gebied van De Staart naar de Zeewijk geschiedt door een zone met groen, water en een buurtontsluitingsweg. De woningen aan de westkant sluiten naadloos aan op de bestaande woonwijk. Vanaf het water richting het oosten wordt de bebouwing meer georiënteerd op basis van de verkavelingsstructuur uit de polder.

De woningen aan de noordkant van het plangebied bestaan uit vrije kavels om aansluiting te vinden met de agrarische bebouwing in de omgeving van de Staartweg. In het centrale deel van het plangebied zijn huurwoningen en goedkope eengezinshuizen geprojecteerd, waartussen een groengebied is opgenomen en twee appartementengebouwen bestaande uit 4 bouwlagen. De twee woongebouwen fungeren als markante herkenningspunten voor de wijk.



Plangrens plangebied bestemmingsplan Zeewijk fase 4

3. Zonering

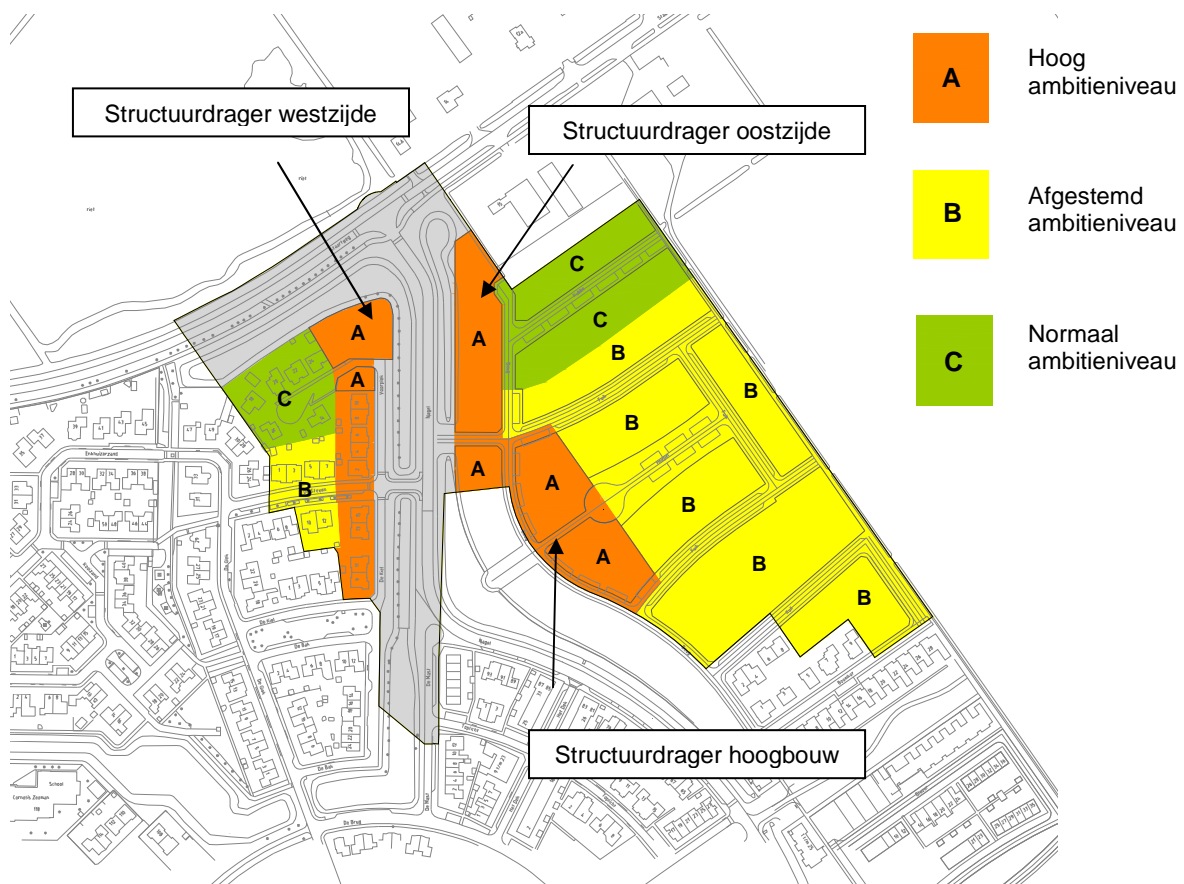
Voor de Zeewijk als geheel is een zonering van toepassing. De zonering is gebaseerd op het ambitieniveau wat voor een bepaalde zone wordt gesteld ten aanzien van het vastleggen van de gewenste beeldkwaliteit. In totaal kunnen er een drietal verschillende ambitieniveaus in de Zeewijk fase 4 worden onderscheiden. Zones met een hoog ambitieniveau, zones met een afgestemd ambitieniveau en zones met een normaal ambitieniveau.

Bij de bebouwing aan de weerszijden van het water en de gestapelde bebouwing wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau. Dit omdat deze bebouwing de belangrijkste dragers van het plan zijn. De aansluitingen op de Staart fase 1 en de diverse lobben aan de oostzijde van de waterstructuur hebben een afgestemd ambitieniveau. De kavels aan de noordzijde van het plan kennen een normaal ambitieniveau.

Voor de woningen met een hoog ambitieniveau dient aan alle aspecten die in de beeldkwaliteit worden beschreven te worden voldaan. Voor de woningen met een afgestemd ambitieniveau, zijn de aspecten dakopbouw, randen en overgangen en materiaal en kleur vrij. De woningen met een normaal ambitieniveau, dienen qua sfeer, hoogte en duurzaam bouwen wel te voldoen aan de in deze paragraaf gestelde voorwaarden.

De Zeewijk kan grofweg verdeeld worden in een tweetal bij elkaar behorende gebieden. Het water vormt de scheidslijn. Ten westen van het water sluit de nieuw te bouwen wijk naadloos aan op de bestaande woonwijk, de Staart fase 1. Ten oosten van het water is een nieuwe structuur ingezet die de aansluiting zal gaan vormen op toekomstige uitbreidingen in oostelijke richting.

De sfeer van de bebouwing aan de westzijde kan dus een andere zijn, dan de sfeer van de bebouwing aan de oostzijde. Aan het water dient een goede afstemming plaats te vinden, waarbij de bebouwing op elkaar reageert.



Overzicht ambitieniveaus Zeewijk fase 4

Naast deze ambitieniveaus kunnen er in de Zeewijk ook architectonische eenheden benoemd worden. Groepen van woningen die in één hand, dat wil zeggen in onderlinge samenhang en met een nadrukkelijke afstemming, ontworpen dienen te worden om de stedenbouwkundige structuur te versterken.



4. Bebouwde ruimte

4.1 Sfeer

Als voorbereiding op de zoektocht naar de gewenste beeldkwaliteit voor de Zeewijk, zijn er diverse nieuwe wijken in Nederland bezocht, met even zovele woonsferen. Vertaald naar de Zeewijk fase 4 is het wenselijk om de woningen, die direct aansluiten op de Staart fase 1 (individuele uit te geven kavels aan de noordzijde), in sfeer en uitstraling aan te laten sluiten op de reeds gebouwde woningen in de Staart fase 1 en de eerste fase van de Zeewijk; te weten moderne architectuur.



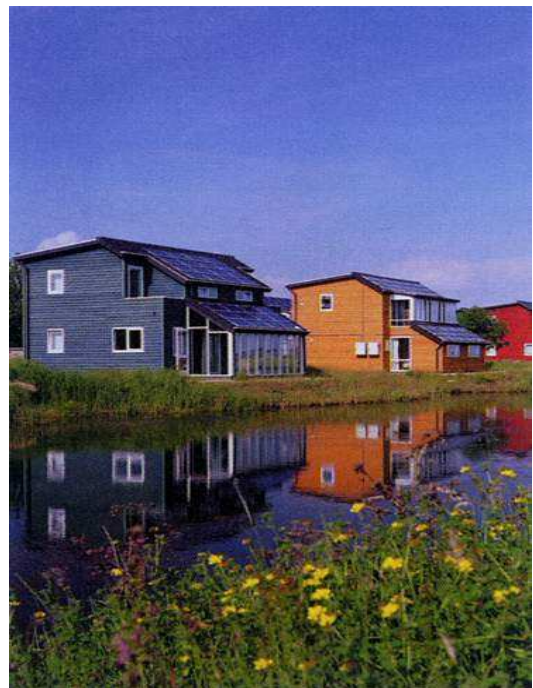
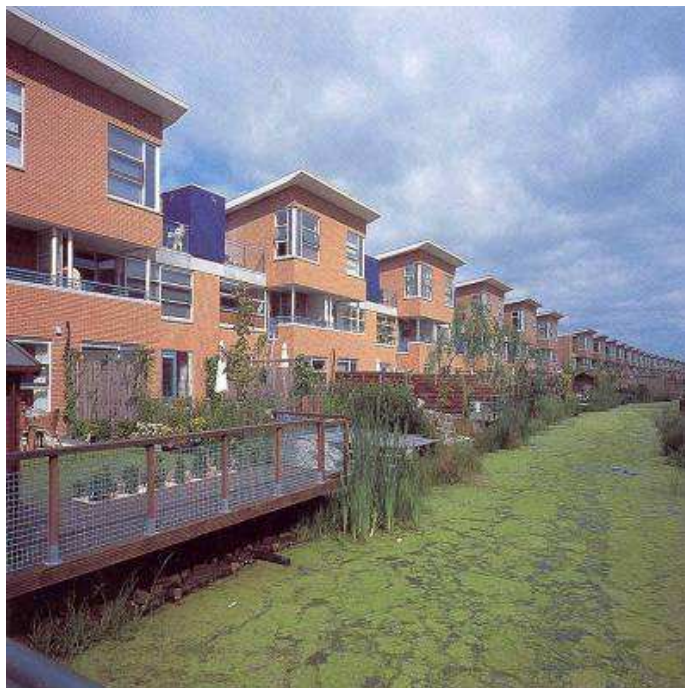
Voorbeelden aansluiting de Staart fase 1



Structuurdragers westzijde van het water



Langs de structuurdragers wordt de sfeer bepaald van Zeewijk, hier kom je te voet of op de fiets of met de auto de nieuwe wijk binnen en direct moet voelbaar zijn, waar Zeewijk voor staat. Aan de westelijke zijde van het water een sfeer die past bij de woningen in de Staart fase 1, maar met duidelijke verwijzingen naar de woningen die aan de oostelijke zijde van het water zijn gesitueerd. Aan de oostzijde, achter de wand aan het water, ontstaat een hele nieuwe sfeer; het romantische wonen. Aan weerszijden van het water wordt wandvorming voorgestaan. De woningen aan de structuurdragers mogen moderner zijn als de woningen in het gebied met romantisch wonen.



Voorbeeld structuurdragers oostzijde van het water



Voorbeeld structuurdragers oostzijde van het water



Markerend bouwvolume als structuurdrager



Voorbeelden van romantisch wonen oostzijde

4.2 Oriëntatie

In principe wordt uitgegaan van oriëntatie van de woningen naar de straat. De toegangen tot de woningen dienen aan de straatzijde te worden gesitueerd. Dit kan aan de voorzijde van de woningen zijn, maar ook aan de zijgevel. De waterwoningen aan de oostzijde van de watergang, van noord naar zuid, kennen twee oriëntatie momenten. Deze woningen zijn zowel naar het water als naar de straatzijde georiënteerd. Bij het ontwerp van de woningen dient hieraan uiting te worden gegeven.



4.3 Rooilijnen

De voorgevellijn mag verspringen, zodat een dorpse “toevallige” uitstraling wordt gewaarborgd. Een minimale diepte van de voortuin van 3 meter moet wel in acht worden genomen. Natuurlijk mogen de woningen aan de voorzijde voorzien worden van erkers.

4.4 Meerzijdige Oriëntatie Bebouwing

Als een kavel grenst aan verschillende wegen, paden en/of openbaar groen (hoeksituatie), geeft het totale ontwerp van de woning uitdrukking aan deze ligging. Op een hoek laat de woning meer “voorgevels” zien. Bijgebouwen dienen in zo’n situatie te passen bij de architectuur van de woning. Blinde gevels worden niet toegestaan, en ook de afsluitende erfgrenzen op het grensvlak tussen openbaar gebied en privé terrein verdienen bijzondere aandacht. Onderstaand treft u enkele voorbeelden van erfafsluitende erfafscheidingen. Op de gebiedstekening zijn de meerzijdige locaties weergegeven



Gebiedstekening met meerzijdige hoekpunten

4.5 Daklijnen

Daklijnen of nokrichting hebben een begeleidende functie. In het algemeen dient de dakvorm van rijenwoningen en twee-onder-één-kappers in de woonstraten te worden uitgevoerd als langskap. Op de figuur zijn de principes voor de nokrichtingen aangeduid. Op de locaties voor de bijzondere bouwvormen of architectonische accenten is sprake van en vrije keuze. Daarnaast zijn de kavels

Aanvullingen op deze principes kunnen zijn dat een eind – of beginwoning van een rijwoningen een afwijkende nokrichting kan krijgen, dat een rij woning waarbij de middelste of een andere woning wordt geaccentueerd met een toevoeging waardoor een samengestelde kapvorm ontstaat of dat een blokje van twee aaneen een samengestelde kapvorm krijgt.



4.6 Hoogte

4.7 Dakopbouw

4.8 Materiaal en kleur

Uitgangspunt is het realiseren van een woonwijk met mooi gedetailleerde, degelijk, goed gebouwde huizen in een traditionele vorm. Als bouw materiaal zijn steen en hout bijzonder geschikt, steenachtig materiaal voor de gevels en daken, hout voor kozijnen, deuren en ramen en bijzondere geveldelen.

Bij de kleurtoepassing gaat het er vooral om te vermijden dat er te grote kleurverschillen zijn, waardoor een te bont geheel zou ontstaan. Dat neemt niet weg dat meer lichte kleuren voor de gevels met rode daken kunnen worden afgewisseld met de toepassing van gedekte tinten. Per ruimtelijke eenheid en ambitieniveau (straat of samenhangend stelsel van straten, zie figuur op bladzijde 6 en bladzijde 7) is voor de kleurtoepassing een toetskleur vastgesteld, waarvan slechts marginaal kan worden afgeweken. Deze toetskleuren zijn in overleg met de welstandscommissie gekozen.

4.9 Duurzaam Bouwen

De voor Urk geldende maatregelen ten aanzien van het duurzaam bouwen zullen ook in deze wijk van toepassing zijn.



5. **Onbebouwde ruimte**

Het is belangrijk dat het openbare gebied fraai en doelmatig wordt ingericht.

Belangrijke punten hierbij zijn:

- het water, de oevers ,bruggen en duikers;
- de groenvoorzieningen met aandacht voor bomen in de wijk;
- een goed en functionele inrichting van de woonstraten, voetpaden en fietsroutes. De verhardingsmaterialen bestaan minimaal uit betonverharding;
- bijzonder aandacht verdient de uitvoering en het aanbrengen van meubilair in de wijk en de inrichting van de speelvoorzieningen .

5.1 Randen en overgangen

De dorpse uitstraling van de “Zeewijk” en zeker voor fase 4 staat voorop. Een belangrijk middel om de dorpse uitstraling te kunnen waarborgen is de manier waarop vorm wordt gegeven aan de erfafscheidingen. Langs de structuurdragers wordt uitgegaan van een gebouwde, in samenhang met de woningen ontworpen, erfafscheiding. In de woonstraten wordt uitgegaan van groene (strakke geschoren hagen) dan wel gebouwde erfafscheidingen. Daar waar zijtuinen grenzen aan het openbare gebied kan gedacht worden aan een combinatie van gebouwde en groene erfafscheidingen.

5.2 Afvalinzameling

Voor de afvalinzameling wordt uitgegaan van containers. In het openbare gebied dient rekening gehouden te worden met een plek voor deze elementen. Voor de gestapelde bouwcomplexen wordt het ondergronds inzamelen van afval als uitgangspunt gehanteerd. Daarnaast is het van belang bij de woningen een plek te maken voor het stallen van de groene en grijze container.



Ondergrondse afvalverzameling

5.3 Nutsvoorzieningen

De benodigde elementen ten aanzien van nutsbedrijven (CAI-kasten etc.) worden zoveel mogelijk in de erfafscheidingen opgenomen.

5.4 Water en groen

Watergangen die grenzen aan een openbare ruimte worden bij voorkeur voorzien van een plasberm. Ten behoeve van de waterkwaliteit verdient het de aanbeveling om ervoor zorg te dragen dat alle watergangen voldoende doorspoelbaar zijn en er geen doodlopende watergangen aanwezig zijn. Waterbelemmerende kunstwerken zijn onwenselijk.

Langs de structuurdragers wordt uitgegaan van bomen van de 1^e orde. De groene plekken in de woonlobben aan de oostzijde van het water krijgen bomen van de 2^e orde, terwijl in alle woonstraten bomen van de 3^e orde worden geplant.

5.5 Parkeren

Voor Zeewijk fase 4 worden voor de verschillende woningtypen, verschillende parkeernormen per woning gehanteerd.

Parkeernormen

Twee-onder-één-kap woningen	1,6
Vrijstaande woningen	1,7
Rijenwoningen	1,3
Appartementen	1,3

Bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Bij rijenwoningen zal grotendeels op straat worden geparkeerd. Het parkeren in de voortuin wordt overal uitgesloten. Parkeren bij de appartementen dient op eigen erf plaats te vinden met als parkeernorm 1,3 per woning.