



Beeldkwaliteitplan ten behoeve van herontwikkeling

Voormalige schoollocatie 'de Vuurbaak'

Inhoudsopgave

1.0	Aanleiding	4
1.1	Welstandsbeleid	4
1.2	Ligging plangebied	4
2.0	Stedenbouwkundig ontwerp	5
2.1	Bebouwing	5
2.2	Groeninrichting	6
2.3	Verkeer- en parkeerstructuur	6
3.0	Welstandcriteria	7
3.1	Algemene criteria	7
3.2	Situering en oriëntatie wooneenheden	7
3.3	Vormgeving	8
3.4	Ontsluiting wooneenheden	9
3.5	Bijbehorende bouwwerken	9
3.6	Detallering, materialen en kleuren	9
4.0	Hardheisclausule	11

Beeldkwaliteitplan ten behoeve van herontwikkeling Voormalige schoollocatie Vuurbaak

Vastgesteld

De voorzitter

De Griffier

1.0 Aanleiding

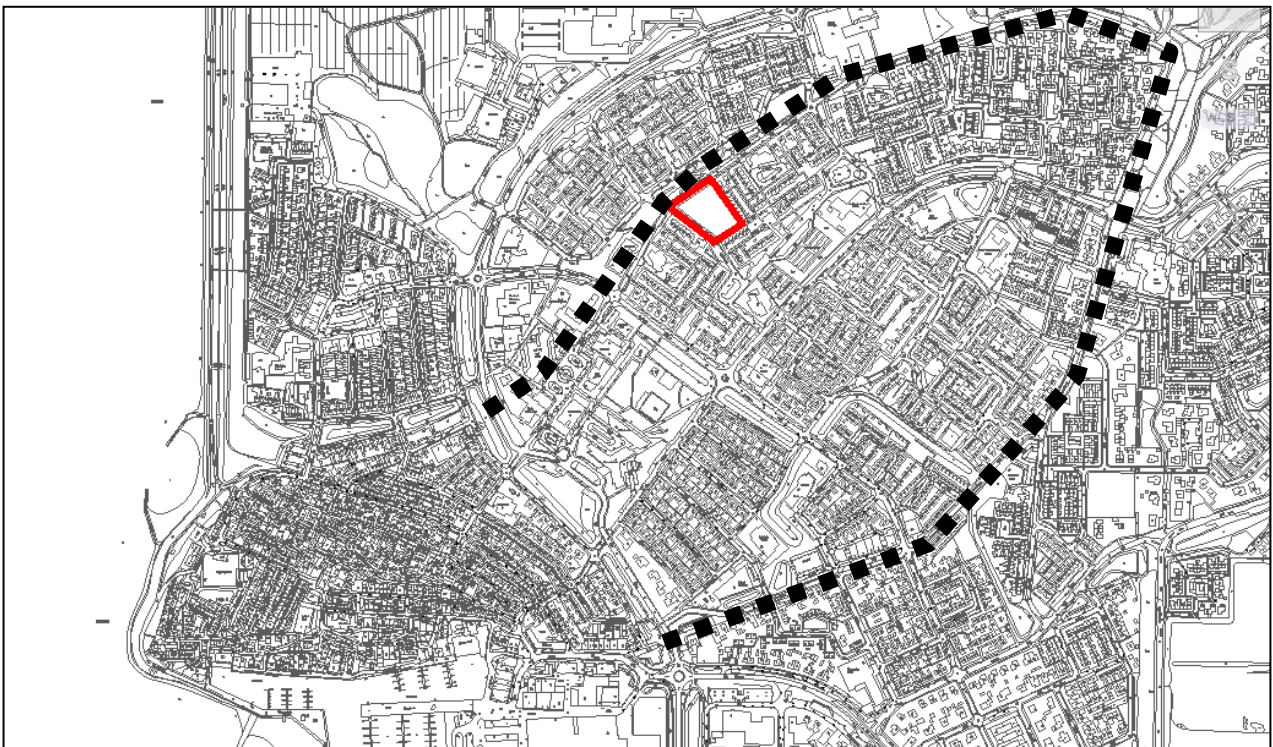
Naar aanleiding van het scholen huisvestingsprogramma 'Ut Wuut Waai Weg' is het inmiddels gesloopte pand, gelegen op het perceel 4008 sectie B (Holkenkamp 72), leeg komen te staan. Het perceel is in eigendom van de gemeente Urk en werd verhuurd aan basisschool de Vuurbaak. De Vuurbaak heeft, naar aanleiding van het huisvestingsprogramma, samen met de Koningin Wilhelminaschool, haar intrek genomen op een locatie elders binnen de gemeente Urk. De voormalige schoollocatie is binnen het gemeentelijke beleid (Structuurvisie 2035+) aangemerkt als herstructureringslocatie ten behoeve van een woningbouwontwikkeling. Door middel van het bestemmingsplan 'Vuurbaak' is de op de gronden gelegen maatschappelijke bestemming gewijzigd in een woonbestemming, groenbestemming en verkeersbestemming.

1.1 Welstandsbeleid

Op Urk zijn woningbouwontwikkelingen welstandvrij met uitzondering van ontwikkelingen in het Oude dorp, nieuwbouwgebieden Zeewijk en Oranjewijk en inbreidingslocaties. Vanwege de ruimtelijke uitstraling binnen het gebied met bestaande bouw is besloten de inbreidingslocaties te laten vallen onder 'nieuwbouw', waardoor deze onderworpen zijn aan welstandtoetsing (raadsbesluit 25 januari 2007). De definitie van inbreidingslocaties die landelijk gehanteerd wordt luidt: *een locatie binnen de bebouwde kom waar een kwalitatieve stedelijke verbetering kan worden gerealiseerd of waar een functie niet overeen komt met de gewenste*. De beoogde herontwikkeling van de voormalige schoollocatie betreft een inbreidingslocatie en zal dan ook op welstand getoetst moeten gaan worden. Om de welstandscommissie tot een goede beoordeling van de ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning te laten komen, is het van belang om het ruimtelijk kader te kennen waaruit deze criteria zijn ontstaan. De welstandscriteria voor betreffende herontwikkeling zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitplan 'Voormalige schoollocatie Vuurbaak'.

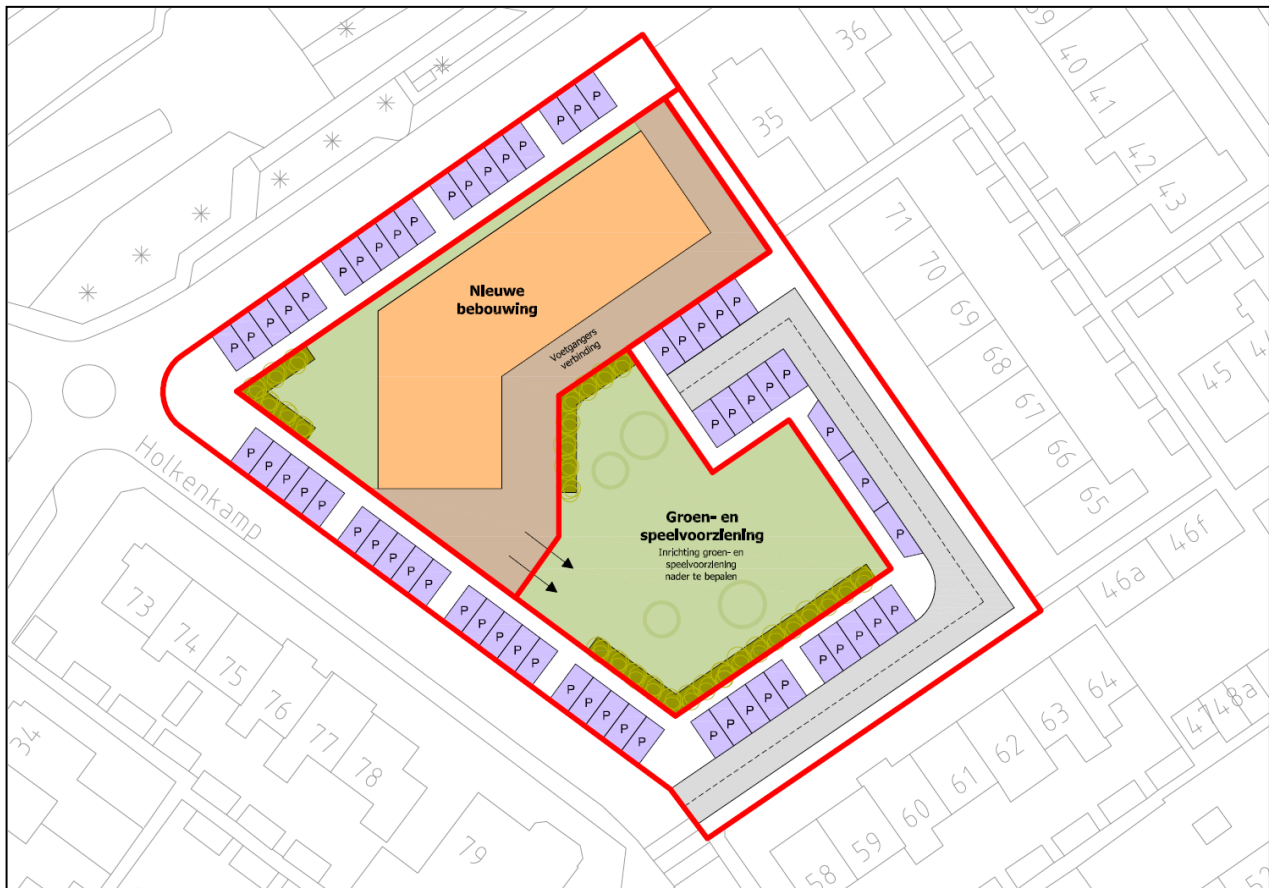
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is centraal gelegen binnen het bestaand bebouwde gebied van de gemeente Urk aan de rand van het oude eiland. De contouren van het oude eiland evenals het bijbehorende hoogteverschil is vanaf deze locatie goed waarneembaar. In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich diverse voorzieningen, waardoor deze locatie zeer geschikt is om een aantrekkelijk en specifiek woon- en leefklimaat te ontwikkelen.



2.0 Het stedenbouwkundig ontwerp

In samenwerking met de vertegenwoordiging van omwonende buurtbewoners zijn er uitgangspunten geformuleerd, een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld en de latere verfijning gemaakt in de vorm van een definitief stedenbouwkundig ontwerp. Naast de opstelling van het stedenbouwkundige ontwerp zijn tevens in samenspraak met de vertegenwoordiging van omwonenden de criteria geformuleerd ten aanzien van de beeldkwaliteit. Ter verduidelijking is van het stedenbouwkundig ontwerp een 3d modellering gemaakt.



Afbeelding: Stedenbouwkundig ontwerp

2.1 Bebouwing

Binnen het stedenbouwkundige plan wordt uitgegaan van een totale nieuwe inrichting van het gebied, waarbij sprake is van een grootschalige dorpsvernieuwing. In totaal kunnen er maximaal 25 gestapelde wooneenheden worden gerealiseerd die de begeleiding van de Noord (doorgaande weg) dienen te ondersteunen. Bebouwing, in de vorm van appartementen, mag alleen plaats vinden langs/aan de Noord binnen het in het bestemmingsplan weergegeven bouwvlak. De gestapelde wooneenheden worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met een hellende kap (totaal 3 bouwlagen). Binnen een mansardekap zal er tevens een volwaardige wooneenheid gerealiseerd moeten kunnen worden. Op deze wijze wordt er qua bouwhoogte visueel aangesloten bij de maat en schaal van de naastgelegen bebouwing en wordt het benodigde aantal wooneenheden behaald. Het te bouwen woningbouwelement dient voorzien te worden van een hoekverdraaiing ter hoogte van de kruising de Noord en Holkenkamp. Ter hoogte deze hoekverdraaiing zal er een extra bouwlaag (totaal 4 bouwlagen) toegevoegd kunnen worden, die zorg zal dragen voor de ontwikkeling van een herkenningspunt binnen Urk (benadrukken van één van de toegangswegen tot het oude eiland). Door de hoekverdraaiing is er tevens sprake van één of meerdere lange zichtlijnen vanuit de bestaande naastgelegen grondgebonden woningen. Daarnaast zal de hoekverdraaiing zorgen voor een veilig en overzichtelijk kruispunt.

2.2 Groeninrichting

Door de keuze voor gestapelde bouw is de mogelijkheid aanwezig om een groot open midden terrein te creëren ten behoeve van groen en speelgelegenheid. Hierdoor blijft de functie die het speelplein van de school had voor de buurt aanwezig en verder versterkt.

De inrichting van dit midden terrein zal tevens door middel van een participatie traject met omwonenden worden bepaald. De gewenste invulling is een combinatie tussen spelen en laag transparant groen. Door het midden terrein zal er een gepaste buffer ontstaan tussen de nieuw te bouwen woonelementen en de bestaande omliggende bebouwing.

2.3 Verkeer- en parkeerstructuur

Binnen de voormalige situatie is er in de loop der jaren een verkeer- en parkeerproblematiek ontstaan, door het ontbreken van een ontsluitingsweg en voldoende parkeergelegenheid voor bewoners. De ontwikkeling is belast met het oplossen van betreffende knelpunten. Uitgangspunt bij het opzetten van de nieuwe parkeer- en verkeerssituatie is het verbeteren van de huidige situatie. Hier is invulling aan gegeven door het realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg aan de Holkenkamp. Aan deze ontsluitingsweg komen naast parkeerplaatsen voor de nieuwe bebouwing ook parkeerplaatsen voor de huidige bewoners. De parkeerplaatsen worden allemaal haaks op het wegprofiel geplaatst. De nieuwe ontsluitingsweg krijgt geen auto aansluiting op de Noord, maar zal wel een verbinding krijgen voor langzaam verkeer. De benodigde aantal parkeerplaatsen verkrijgen een openbaar karakter.

3.0 Welstandscriteria

Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk welstandscriteria geformuleerd. In de voorfase is het stedenbouwkundige plan uitgewerkt in een 3D massa modellering. De modellering is gezamenlijk met de hieronder weergegeven criteria het uitgangspunt voor het op te stellen bouwplan. In de volgende paragrafen worden de criteria verder uitgewerkt. In het bestemmingsplan is al een aantal voor het beeld relevante zaken geregeld. Zo is behalve bouwhoogte en goothoogte ook de nokrichting van de bebouwing gedetailleerd vastgelegd. De hoogten zijn vrij gedetailleerd geregeld zodat afspraken met de omwonenden goed vastgelegd worden.

3.1 Algemene criteria

Het na te streven beeld zal er één moeten zijn van ambachtelijke kwaliteit. De wooneenheden worden in het midden- dure segment beoogd, waardoor een zekere luxe uitstraling verwacht wordt. Het woongebouw dient daarom een zekere degelijkheid uit te stralen. Het is als ware tijdloos zonder historiserend te zijn. Het woongebouw heeft kappen (meervoud), oversteken, balkons (al dan niet inpandig in de vorm van loggia's) en een inpandige ontsluiting of galerij en is hoofdzakelijk gebouwd in baksteen. Inpandige eigen open ruimtes (loggia's) zijn gewenst, deels door het ontbreken van een eigen voor- of achtertuin.



Afbeeldingen: *Beoogde inrichting bebouwing in omgeving*

3.2 Situering en oriëntatie wooneenheden

Bouwen in de gevellijn van het plan is verplicht in verband met het maximaliseren van afstand tot de omliggende woonbebouwing. Het woongebouw moet worden gesitueerd in de aangegeven gevellijn, zoals is opgenomen binnen het bestemmingsplan Vuurbaak. Op de hoek van de Noord en de Holkenkamp dient een hoekverdraaiing plaats te vinden. Naast de verplichte oriëntatie van de wooneenheden op de Noord en hoek Noord/ Holkenkamp mogen de appartementen daarnaast ook op het nieuwe midden gebied worden georiënteerd.

3.3 Vormgeving

Binnen het woongebouw wordt variatie en individuele uitstraling van de afzonderlijke appartementen toegestaan, mits daarbij de architectonische samenhang en de compositie van het geheel wordt gerespecteerd. Langs de gevellijn dient de gevel opgebouwd te worden als een

opvolging van topgevels. Binnen bepaalde marges kunnen gevelopbouw en dakhelling onderling verschillen. Alle daken, waarvoor op de verbeelding van het bestemmingsplan een nokrichting is aangegeven, betreffen een mansardekap met een noklengte die minimaal 75% is van de diepte van het woongebouw.



Afbeeldingen: Sfeerbeeld ten aanzien van de topgevels



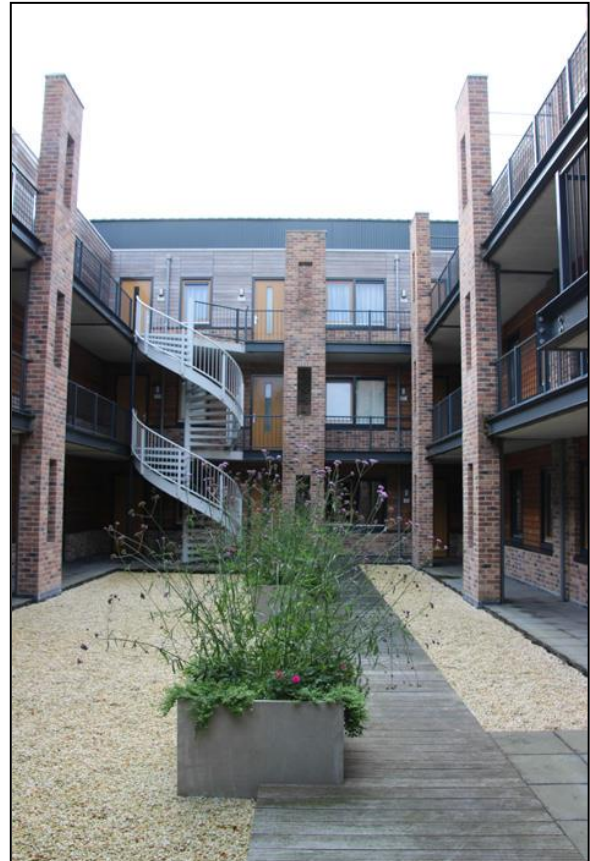
Afbeeldingen: Opvolging van topgevels

3.4 Ontsluiting wooneenheden

Binnen de planvorming dient aandacht te worden besteed aan de ontsluiting van de wooneenheden zo mogelijk door middel van een interne oplossing. De ontsluiting van de

wooneenheden, evenals de bijbehorende buitenruimte bij de appartementen (balkon / loggia), dient zodanig vormgegeven te worden dat rekening wordt gehouden met sociale veiligheid en privacy bestendigheid voor de nieuwe bewoners, evenals de omwonenden.

Indien de ontsluiting van de appartementen in het woongebouw plaats vindt door een galerij, dient de galerij een integraal onderdeel te zijn van het gebouw, dan wel de gevel waarin de galerij wordt geplaatst. Een galerij mag uitsluiten ter hoogte van het midden terrein worden gerealiseerd. De uitstraling van de gestapelde wooneenheden dienen aan de voorzijde (zijde aan de Noord) de uitstraling hebben van een regulier rijwoningblok door middel van een repetitie in kopgevels.



Afbeeldingen: ·Voorbeeld van een galerij ontsluiting

3.5 Bijbehorende bouwwerken

De bijbehorende bouwwerken dienen in pandig in het hoofdgebouw te worden opgenomen. Hierbij is de mogelijkheid aanwezig om berging ondergrond onder het hoofdgebouw te realiseren. Mogelijke toekomstige uitbreidingen moeten bij de realisatie van het woongebouw als mee-ontworpen optie worden aangeboden.

3.6 Detaillering, materialen en kleuren

De plaats, afmeting en verhouding van raam- en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te worden.

Alle daken moeten uitgevoerd worden als mansardekap. Hierbij is de mogelijkheid om de goot te verlagen waardoor een traditionele mansardekap wordt gecreëerd. Een alternatieve mogelijkheid is de dakbekleding als gevelbekleding te gebruiken, waardoor de visuele uitstraling van een mansardekap wordt bewerkstelligd. De dakvlakken worden bekleed met een antraciet / zwarte, geglazuurde dakpan. Op de koppen van het woongebouw mag de dakbekleding overlopen in een gevelbekleding met dezelfde uitstraling als de dakbekleding. De afdekking van de topgevel en de

waterafvoeren aan of in de gevel dienen in een zinklook uitgevoerd te worden. De goten en boeidelen dienen uitgevoerd te worden in een natuurlijk materiaal in de kleur gebroken wit.

Alleen dakopbouwen die gelijktijdig met het project zijn mee-ontworpen mogen worden gerealiseerd. Ondergeschikte plat afdekte onderdelen in het dakvlak mogen afgedekt worden met een afwijkende, alleen wel donkere dakbekleding.

De gevels zijn over het algemeen opgetrokken in een bonte gele baksteen met rode accenten, conform het opgenomen sfeerbeeld en aansluitend met de omliggende woonbebouwing. De overige hout en/of kunststof onderdelen aan of in het gebouw dienen in een kleur uitgevoerd te worden die in overeenstemming is met de kleur van de gevelsteen, het dak of in de kleur gebroken wit. Metalen onderdelen van trappen en balustrades van de galerij dienen in een antraciete kleur gecoat te worden. Materialen en kleuren van een uitbreiding dienen gelijk te zijn aan of te harmoniseren met die van het (bestaande) woongebouw.



Afbeeldingen: Sfeerbeeld detaillering, materialen en kleuren

4.0 Hardheidsclausule

Er kunnen andere zwaarwegende belangen zijn die een woningbouwontwikkeling op een bepaalde locatie wenselijk of noodzakelijk maken. Om te voorkomen dat bijgaand kader wenselijke of noodzakelijke ontwikkelingen frustreert kan het college gemotiveerd afwijken van het gestelde kader.