



VO stedenbouwkundig plan

De Akkers

Zeeheldenwijk Urk

Oktober 2024

Colofon

In opdracht van:
Gemeente Urk



Opgesteld door:

Liza van Alphen
Inge Noten

- Stedenbouwkundige
- Stedenbouwkundig ontwerper

Gecontroleerd door:

Hans Smolenaers

- Supervisor (stedenbouwkundige, architect en landschapsarchitect)

Vrijgegeven door:

Niek Reichart

- Projectleider Zeeheldenwijk

Datum: oktober 2024

Status: 1.0, AS2

Projectnummer: 30143328

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Locatie en context	7
3.	Stedenbouwkundig plan De Akkers	8
4.	Beeldkwaliteit openbare ruimte	16
5.	Bronnen	40



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

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk zal voorzien in de woningbouwvraag van de gemeente Urk. Het deelgebied De Akkers is onderdeel van de tweede fase van de Zeeheldenwijk. In dit stedenbouwkundige plan worden uitspraken gedaan over de verkaveling, woningdifferentiatie, parkeren, het groen en de openbare ruimte.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de gehele Zeeheldenwijk en de context beschreven. In hoofdstuk drie wordt het stedenbouwkundig plan van deelgebied De Akkers getoond. In hoofdstuk vier wordt in gegaan op de openbare ruimte.

1.3 Disclaimer

De impressies in dit document zijn geen exacte weergave van de toekomstige inrichting, alleen een sfeerimpressie van het gewenste beeld. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Afb. 2.1 - Concept masterplankaart Zeeheldenwijk

2. Locatie en context

2.1 Masterplan Zeeheldenwijk

De Akkers beslaat in totaal ongeveer 9 hectare. Het plangebied bevindt zich in de noordoosthoek van de Zeeheldenwijk. Aan de noordwestzijde wordt het gebied begrensd door de Urkervaart, een waterweg van ongeveer 50 meter breed die hoofdzakelijk wordt gebruikt door zandschepen en pleziervaart. Een brug over de Urkervaart verbindt de Zeeheldenwijk met de rest van Urk.

Aan de zuidwestzijde, aan de overkant van de Piet Heynallee, bevindt zich het Nieuwe Dorp, dat de eerste fase van de Zeeheldenwijk vormt. Achter het Nieuwe Dorp zal het centrumgebied worden ontwikkeld, waar dagelijkse boodschappen een belangrijke rol zullen spelen.

In het westen van De Akkers wordt in een latere fase Het Eiland gebouwd, waarbij de relatie met het water centraal staat.

De Akkers vormt de oostgrens van de Zeeheldenwijk, met ten oosten ervan het open polderlandschap van de Noordoostpolder.

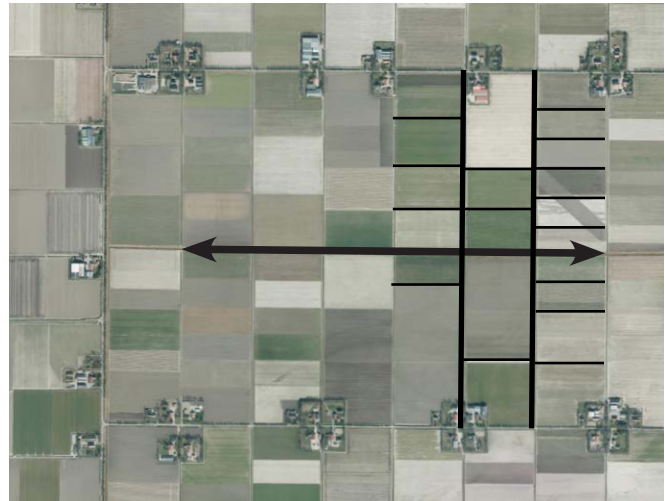
3. Stedenbouwkundig plan

3.1 Kernwaarden en uitgangspunten

De Noordpolderse Akkers

De in 1942 vastgestelde structuur van de Noordoostpolder kan omschreven worden als rechtlijnig. Ondanks de (groeierende) bewoning, blijft het overgrote deel van de drooglegging weiden en akkers.

Kenmerkend voor de akkers in de Noordoostpolder is de herkenbare structuur. Hoofdwegen en hoofdvaarten vormen een ruimtelijk patroon, waarin de akkers orthogonaal verdeeld zijn. De structuur is rigide, maar door het gebruik van de gronden is er een afwijkend patroon ontstaan. Dat is goed te zien op luchtfoto's. De verschillende gewassen vormen een kunstig patroon dat als inspiratie dient voor het ontwerp van de Akkers in de Zeeheldenwijk.



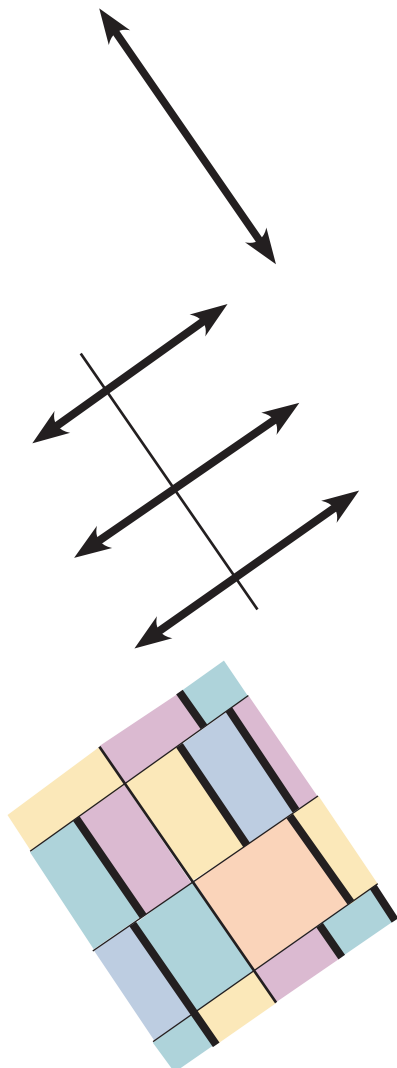
Afb. 3.1 - Luchtfoto en structuren van de Noordoostpolder

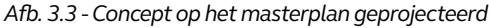
De vorm van de akkers reageert op een hoofdstructuur. In het geval van de buurt de Akkers zal dat een polderweg zijn. De weg loopt midden door het plan, in de richting van de originele akkers. De polderweg zal herkenbaar zijn door stevige bomenlanen aan weerszijde van de weg. Door middel van heggen wordt er een prettige scheiding gecreëerd tussen weg en wonen.

Orthogonaal aan de polderweg komen de 'poldersloten'. In het geval van de buurt de Akkers betreft dit éénrichtingswegen. Deze wegen lopen recht door de groene akkers en worden daarom ook aangekleed met wilde akkerbeplanting.

Geïnspireerd door de verschillende patronen die gevormd zijn binnen de structuren, zijn ook de bouwvelden ingevuld. Ondanks dat er een duidelijke overeenkomst tussen alle akkers is, is er een rijk palet aan kleuren. Dat is terug te vinden in de beeldkwaliteit van de buurt. Ieder bouwveld onderscheidt zichzelf door een andere steunkleur en dakrichting, maar vindt eenheid in vorm.

Afb. 3.2 - Conceptafbeelding van de akkers





Plankaart De Akkers



Afb. 3.4 - Stedenbouwkundig plan de Akkers

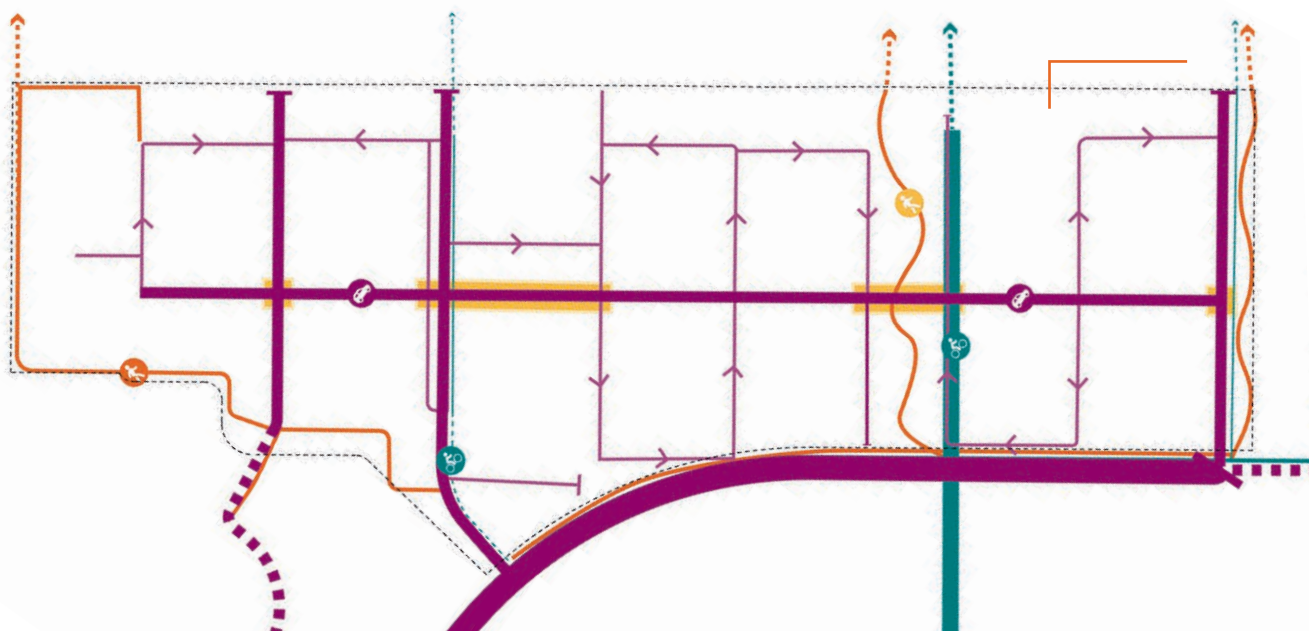


3.2 Ontsluiting en straten

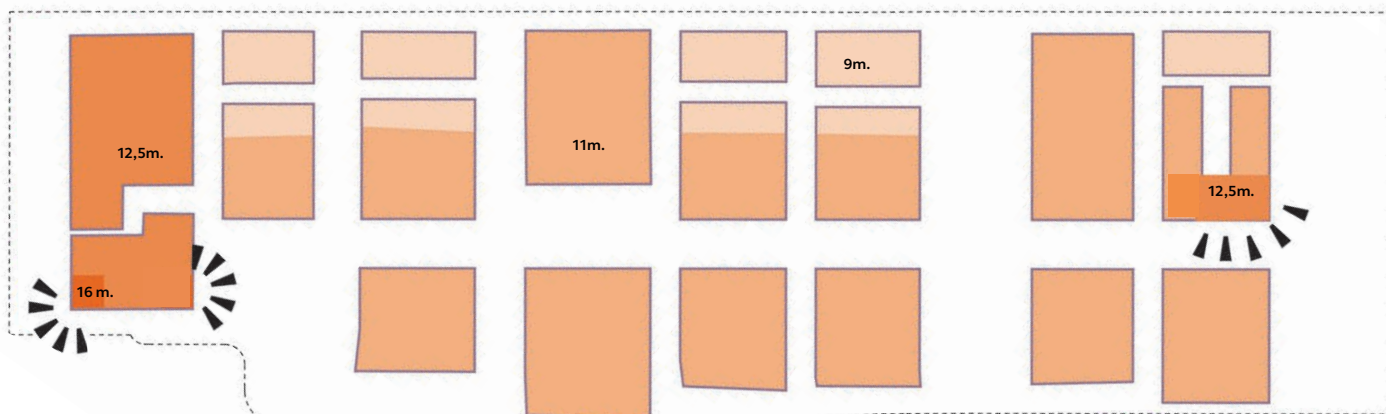
Vanuit de bestaande polderstructuur zijn er drie verschillende principestraten ontstaan. De hoofdonsluitingsstraat van de Akkers, waar de meeste haakparkeerplaatsen aan zitten. De woonstraten met langspaarkeerplaatsen en de smalle straten waar het leven op straat centraal staat en de auto uit het zicht zit. Vanuit deze hiërarchie is het makkelijk om te herkennen waar je je in de wijk bevindt. Daarnaast zijn er ook enkele straten die afwijken van de drie principes. De staat naast het park wordt een fietsstraat en de straat aan de kade heeft verblijfskwaliteit aan de zijde van het water.

3.3 Bouwvelden, accenten en hoogtes

Vanuit het idee om verschillende typen straten te maken komen er ook verschillende woninge. De vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen zijn voornamelijk rond de hoofdwegen gesitueerd. De rijwoningen zijn gesitueerd rond de luwe woonhoven. Alle woningen samen vormen de verschillende bouwvelden. Het appartementencomplex bij de Urkervaart mag twee hoogteaccenten krijgen tot 16 meter. De herenhuizen en het andere appartementencomplex mag tot 12,5 meter hoog worden. De andere bebouwing mag maximaal 11 meter hoog worden en de bebouwing in de tussenstraten maximaal 9 meter hoog.



Afb. 3.5 - Ontsluiting



Afb. 3.6 - Bouwvelden, accenten en hoogtes

3.4Parkeren

Het plan voorziet in de parkeerbehoefte van de bewoners, zoals bepaald op basis van de meest recente beleidsregels parkeren van de gemeente Urk. Voor alle vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Daarnaast hebben de hoekwoningen van reguliere (huur-)kooprijwoningen een parkeerplaats op eigen terrein.

Voor het is blok aan de Urkervaart is een combinatie van luxe woningen en appartementen gepland. Voor dit blok zijn 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Het resterende deel van de parkeerbehoefte (rond de 74 parkeerplaatsen, te bepalen aan de hand van de meest recente beleidsregels parkeren) dient opgelost te worden binnen het bouwveld. Dit dient te gebeuren op het binnenterrein van het blok, in combinatie met gebouwd parkeren nabij de appartementen.

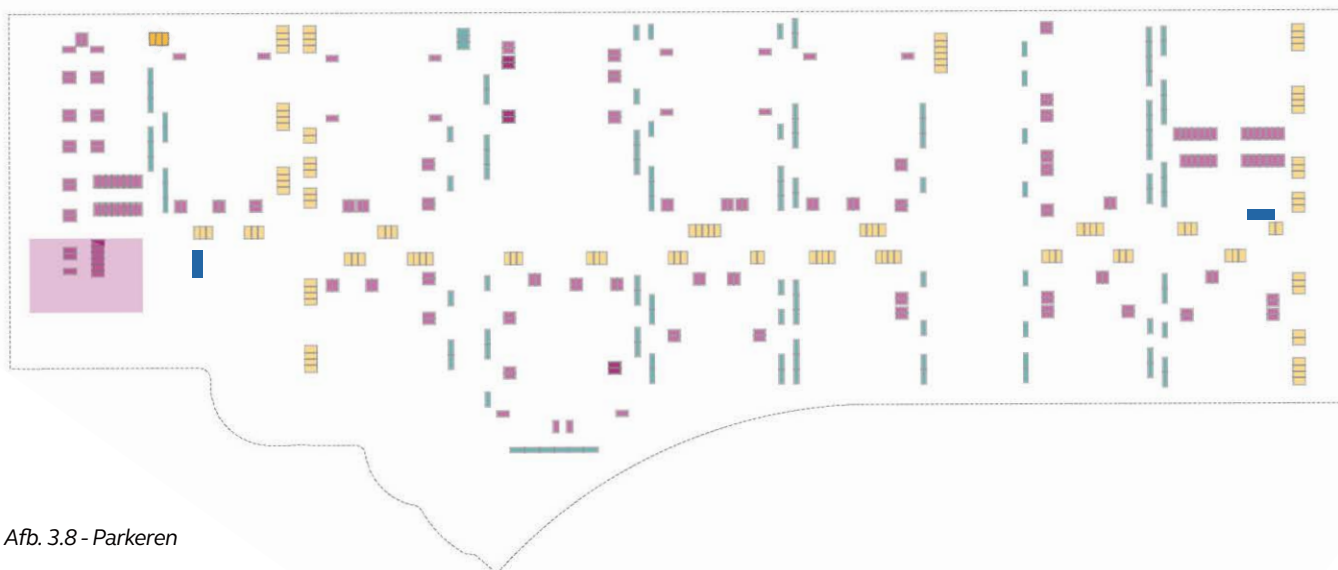
In de openbare ruimte zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om in de behoefte te voorzien. Hier parkeren bewoners die geen ruimte hebben om op eigen terrein te parkeren, en bezoekers.

In de openbare ruimte worden laadpalen gefaciliteerd. Alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte zullen deels groen en volledig waterdoorlatend worden gemaakt.



Afb. 3.7 - Solidrain

- Fietsparkeerplaatsen
- Haaksparkerplaatsen
- Langsparkerplaatsen
- Parkeerplaatsen op eigen terrein
- Parkeerplaatsen op (half)verdiept op eigen terrein
- Reserveringen laadpalen (voor 14 parkeerplaatsen)

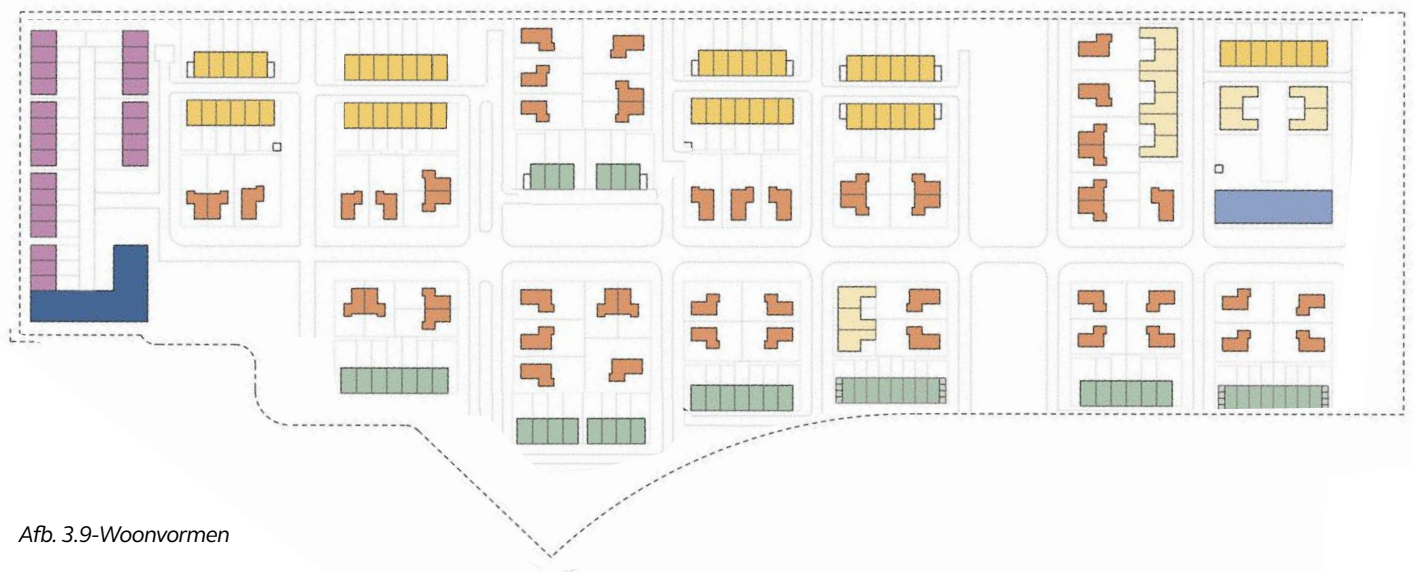


Afb. 3.8 - Parkeren

3.5 Woningdifferentiatie

In het deelgebied De Akkers wordt een uitgebreide diversiteit aan woningtypes aangeboden. Gezinnen vinden hier eengezinswoningen, terwijl er voor senioren bredere levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt voor de planregels in een aantal verschillende typen. Er zijn hofwoningen aan een smalle straat. Deze woningen hebben een lage goot- en nokhoogte, wat ook geldt voor de patiowoningen die specifiek voor senioren geschikt zijn. De rijwoningen, gepositioneerd aan de grotere straten, mogen hoger worden, net als de twee-onder-éénkapwoningen en de vrijstaande woningen. In het blok aan de Urkervaart mogen de grondgebonden woningen nog hoger worden; dit zijn herenhuizen. Aan deze zijde is het hoogste accent van dit deelgebied te vinden in het appartementencomplex. Het andere appartementencomplex, aan de zuidoostzijde, wordt één verdieping lager.

	Hofwoningen nok max. 9 m. en gootmax. 4.5m.
	Patiowoningen nok max. 9 m. en goot max. 4.5m.
	Rijwoningen nok max. 11 m. en goot max. 7m.
	Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen nok max. 11 m. en goot max. 7m.
	Herenhuizen nok max. 12,5 m. en goot max. 9m.
	Appartementen woonhof nok max. 12,5 m. en goot max. 9m.
	Appartementen kop nok max. 16m. en goot max. 12m.



Afb. 3.9-Woonvormen

De woningdifferentiatie is verder gespecificeerd in huur- en koopwoningen, met een specificatie van de grootte. De beukmaat in De Akkers voor rijwoningen staat niet vast, maar bevat een bandbreedte. De kleine rijwoningen hebben een beukmaat tussen de 4,5meter en 5,1meter. Levensloop bestendige woningen zijn woonkeurwoningen en hebben een beukmaat van ten minste 6 meter. De andere rijwoningen hebben een beukmaat tussen de 5,1meter en 6meter. Daarnaast komen er koop- en huurappartementen. Langs de Urkervaart is er ruimte voor een bijzonder accent in de vorm van een appartementencomplex en vierlaagse herenhuizen. Voor

de herenhuizen geldt een beukmaat tussen de 5,4meter en 6,3meter. Deze woningen creëren een aantrekkelijke zichtlocatie langs de Urkervaart. De woningdifferentiatie in De Akkers weerspiegelt niet alleen de diversiteit van de bewoners, maar draagt ook bij aan een gevarieerd straatbeeld. Door rekening te houden met de verschillende behoeften en wensen van potentiële bewoners, wordt De Akkers niet alleen een plek om te wonen, maar een levendige gemeenschap waarin iedereen zich thuis kan voelen. **In totaal komen er 240 woningen.**

Typen woningen

Koop

- 16 Koop laag
- 77* Koop midden
- 51 Koop hoog
- * - inclusief huur-koop

Huur

- 26 Huur sociaal
- 48**Huur sociaal grondgebonden
- 22 Huur hoog
- ** - exclusief huur-koop

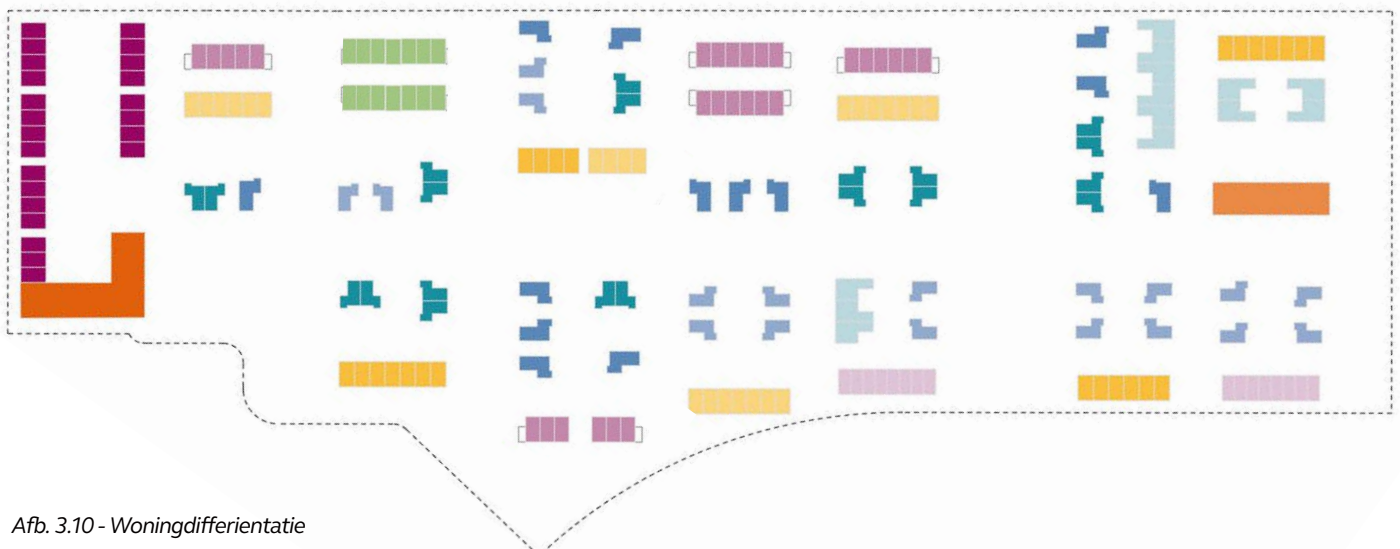
Totaaloverzicht woningdifferentiatie

Koop

- 19 Rij middenwoning beuk 5,1m.-6m.
- 10 Rij hoekwoning, beuk 5,1m.-6m. +pp
- 12 Rij klein midden, beuk 4,5m. -5,1m.
- 4 Rij klein hoek, beuk 4,5m. -5,1m. +pp
- 13 Patiowoningen (0-treden)
- 20 Twee onder 1 kap
- 16 Vrijstaand kavel <400 m²
- 15 Vrijstaand kavel >400 m²
- 23 Herenhuizen

Huur

- 16 Rij middenwoning, beuk 5,1m.-6m.
- 8 Rij hoekwoning, beuk 5,1m.-6m.
- 16 Woonkeur middenwoning, beuk min. 6m.
- 8 Woonkeur hoekwoning, beuk min. 6m.
- 10 Huur-koop middenwoning
- 4 Huur-koop hoekwoning
- 26 20 Appartementen en 6 studio's
- 20 Appartementen kop luxe



Afb. 3.10 - Woningdifferentiatie

4. Openbare ruimte

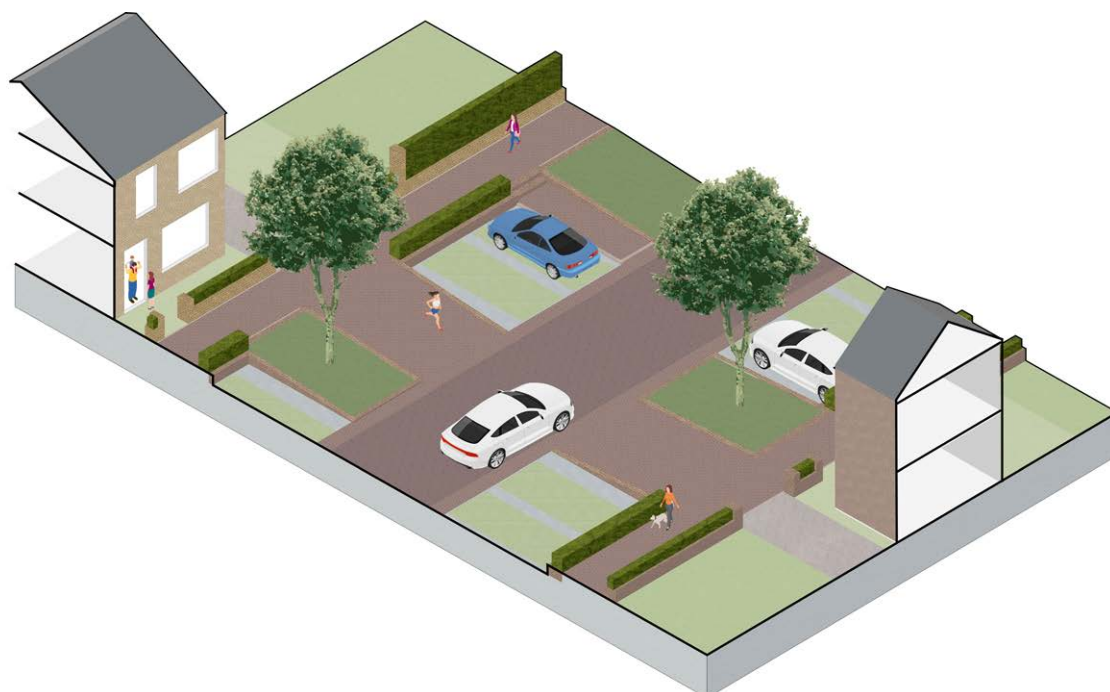
4.1 Identiteit en sferen

Ontsluitingsstraat met haaks parkeren

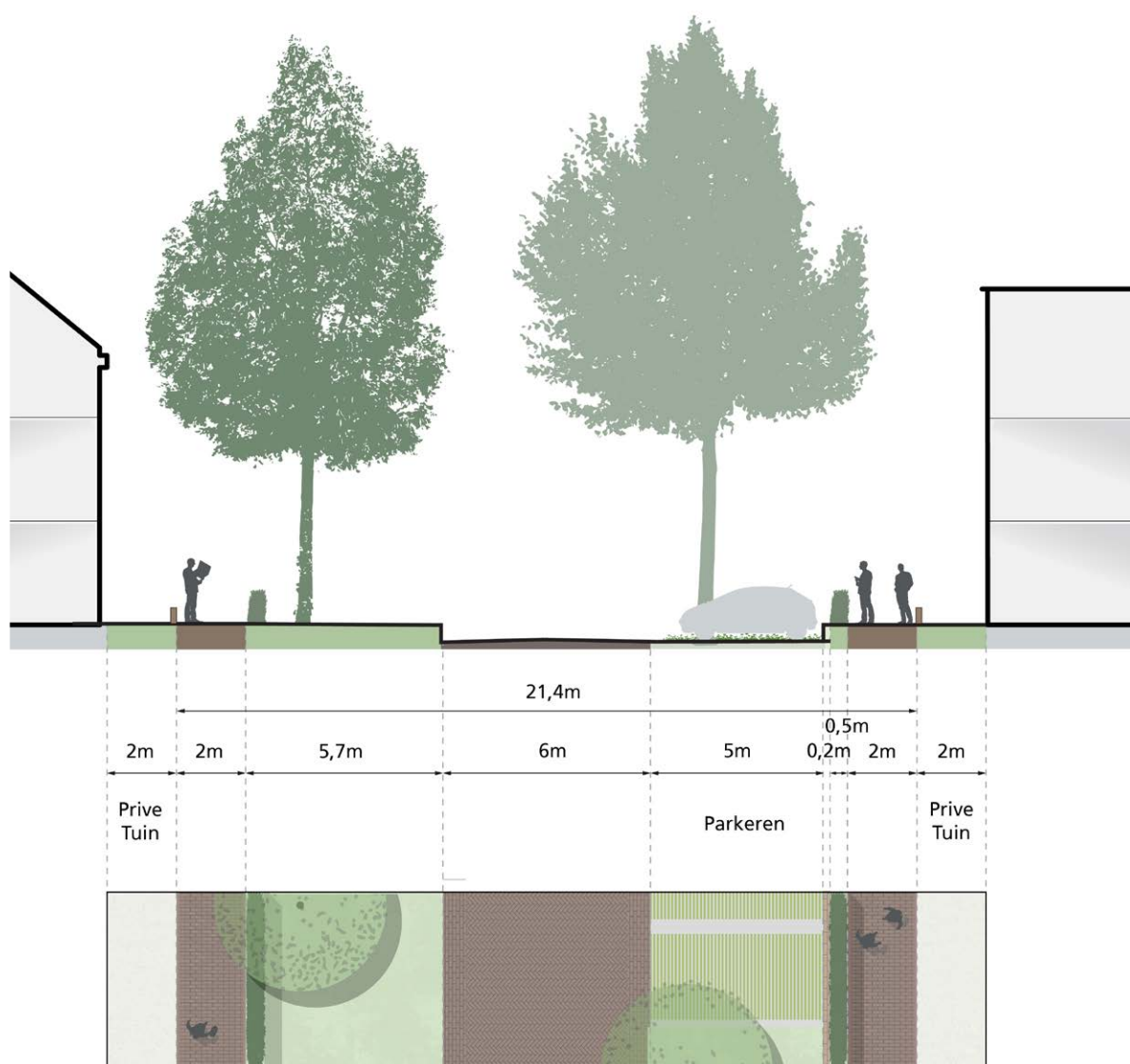
Vanuit de bestaande polderstructuur zijn er drie verschillende principestraten ontstaan. De hoofdontsluitingsstraat is twee richtingen. In de buurtontsluitingsstraat wordt haaksgeparkeerd en komt er een dubbele bomenrij. De straat heeft ondanks dat de auto een belangrijke rol speelt, wel een groen karakter. De auto's rijden en parkeren lager dan de stoep. Hierdoor kijk je over de autos heen. Daarnaast parkeren de auto's ook in waterdoorlatende grasbeton stroken.



Afb. 4.1 - gebiedsontsluiting



Afb. 4.2 - Principe inrichting gebiedsontsluiting



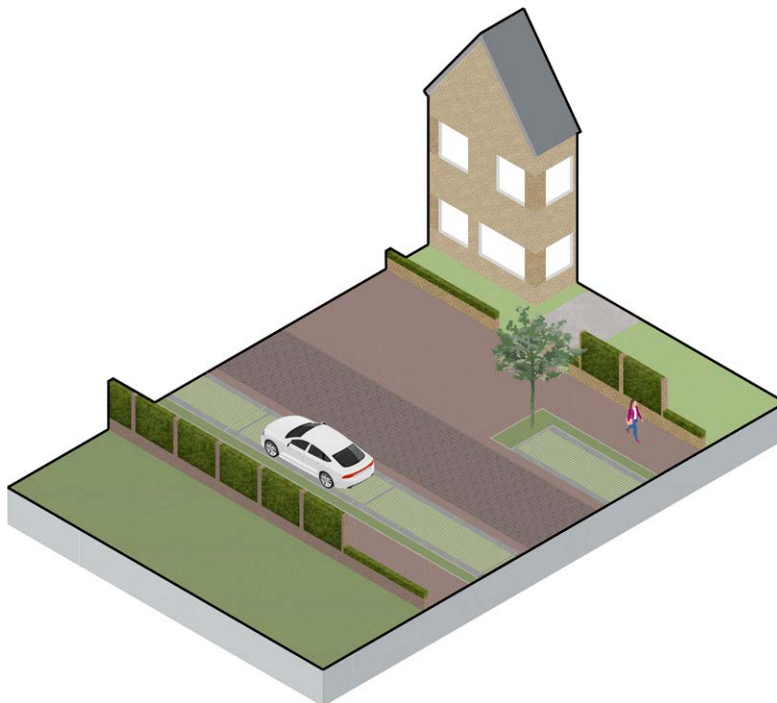
Afb. 4.3 - Profiel inrichting gebiedsontsluiting

Buurtstraten met langsparkeren

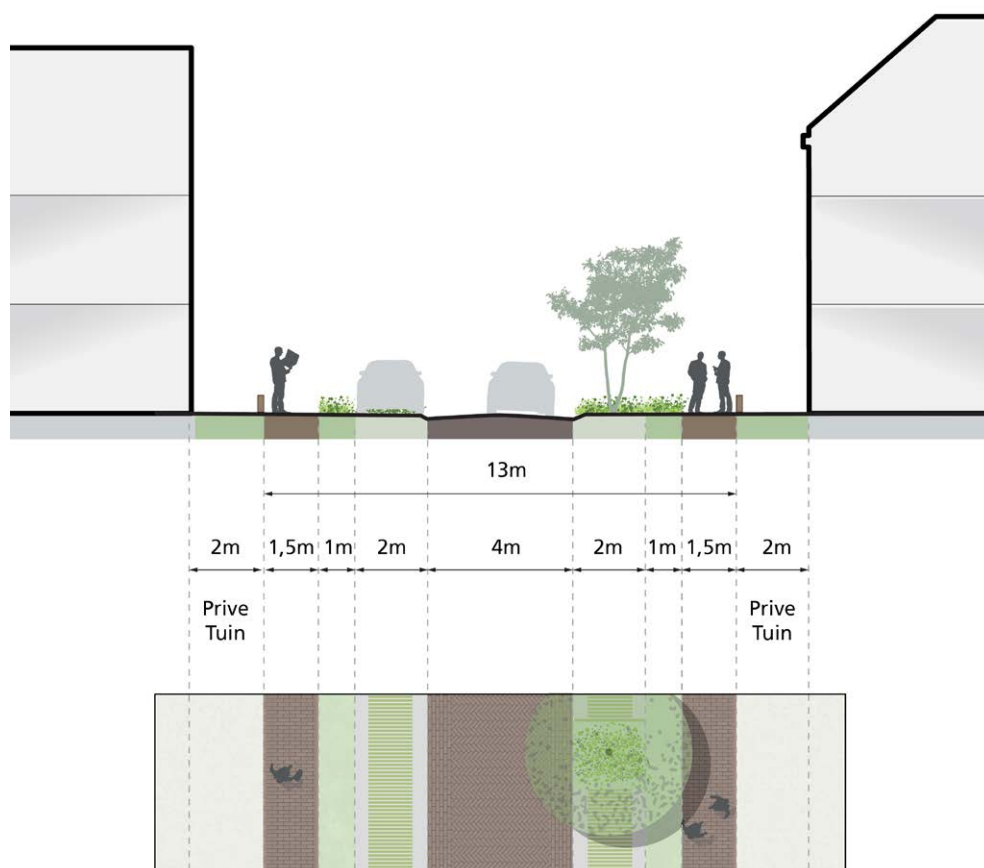
In de buurtontsluitingsstraat wordt haaksgeparkeerd en komt er een dubbele bomenrij. Hier worden de parkeerplaatsen ook weer in waterdoorlatende grasbeton stroken uitgevoerd. Daarnaast is er een strook met vaste beplanting om een zacht en groen karakter in de straat te borgen. In de straten zullen bomen geplaatst worden die iets kleiner zijn dan in de gebiedsontsluitingsstraat.



Afb. 4.4 - buurtontsluiting



Afb. 4.5 - Principe inrichting buurtontsluiting



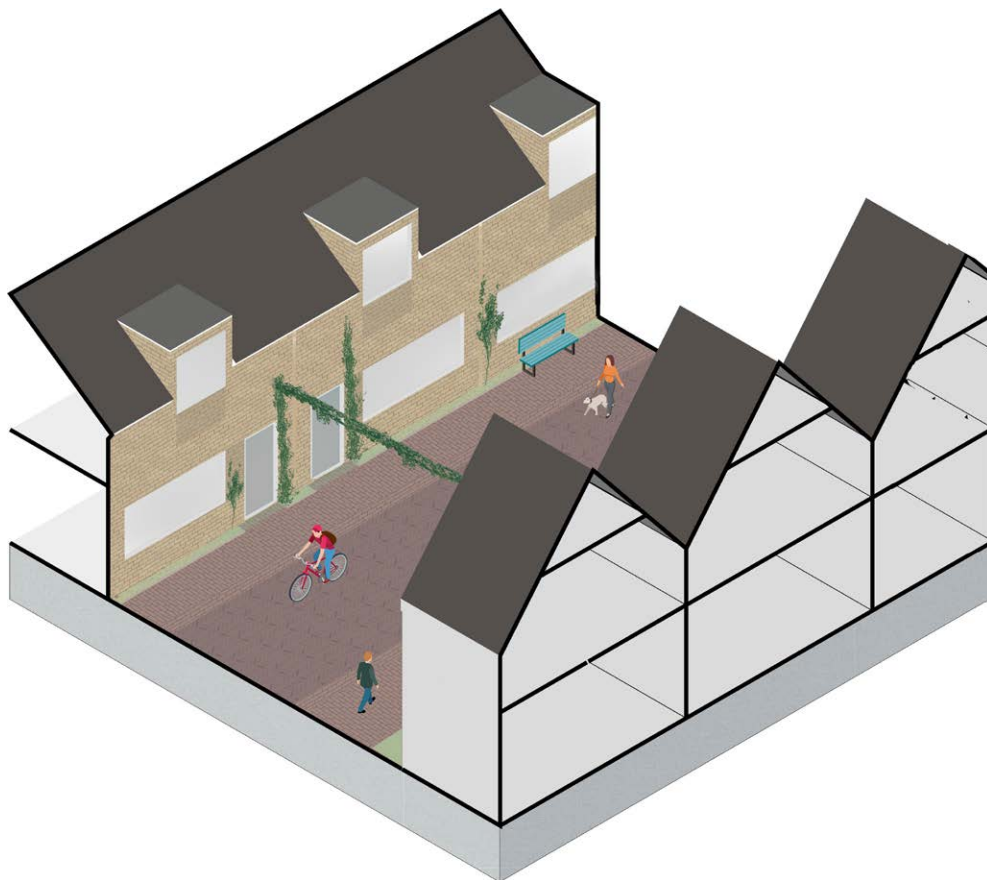
Afb. 4.6 - Profiel inrichting buurtontsluiting

Luwe woonhoven

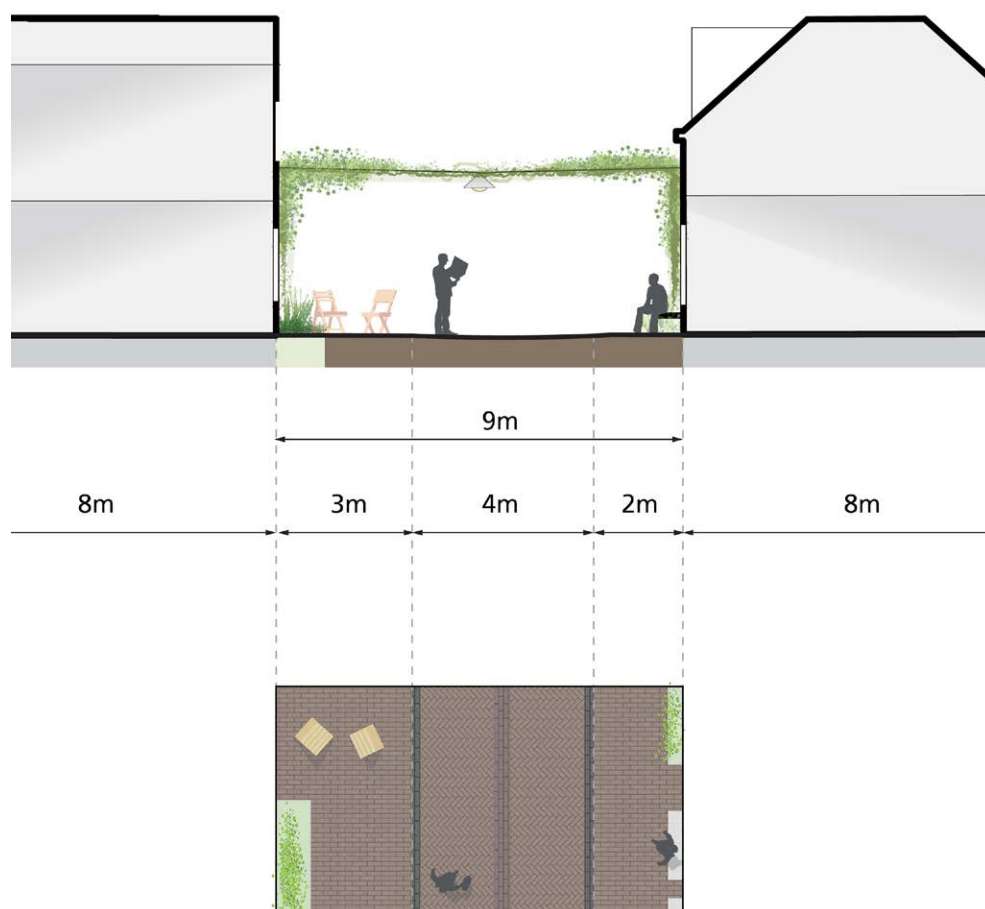
Deze korte woonstraten hebben een rustig en knus karakter, dat de bewoners uitnodigt de woonhoven als verblijfsruimte te gebruiken. Doordat de parkeerbehoefte in de ontsluitingsstraten en buurtstraten wordt opgevangen, kan de breedte van de woonhoven beperkt blijven. Zonder parkeren en met autoverkeer in één richting ontstaat een rustig woongebied, waar bewoners voor hun huis zitten en elkaar ontmoeten. Medeontworpen geveltuinjes dragen bij aan een kleinschalig en groen straatbeeld.



Afb. 4.7 - woonhoven



Afb. 4.8 - Principe inrichting woonhoven



Afb. 4.9 - Profiel inrichting woonhoven

Fietsstraat

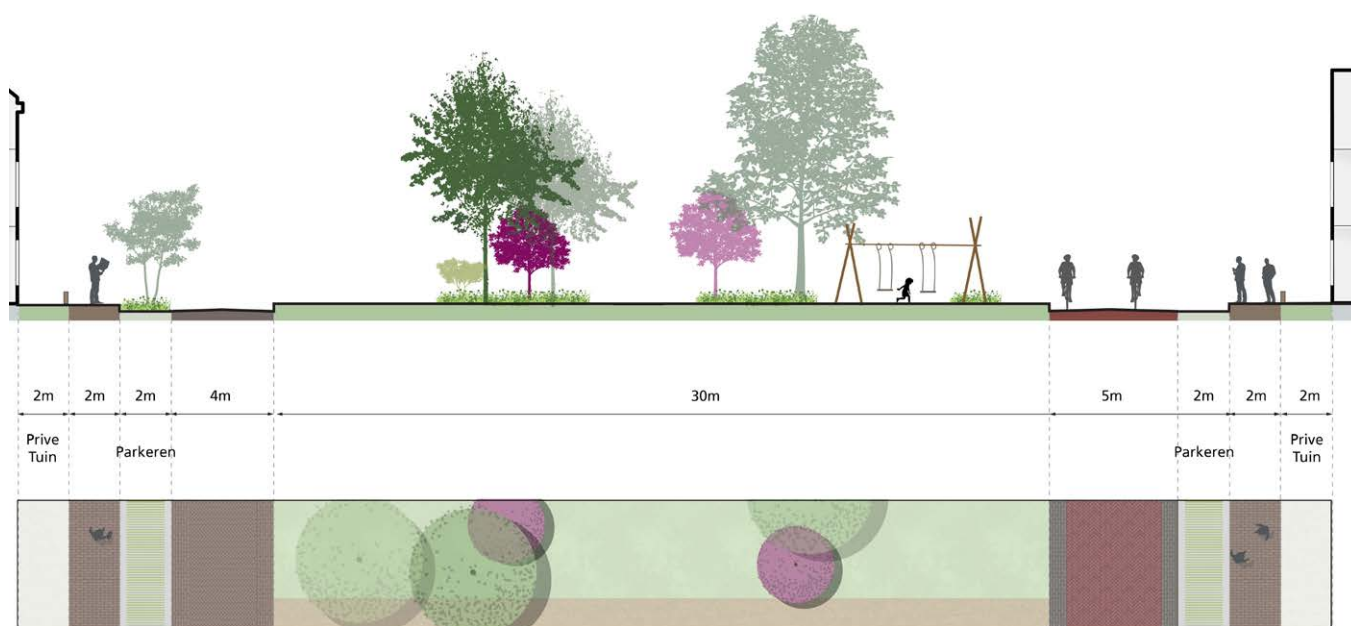
De fietsstraat is een continuerende straat vanaf het centrumgebied, door het nieuwe dorp, richting de akkers. De straat verbindt de belangrijke functies van het centrumgebied zoals scholen en een supermarkt met De Akkers. In deze straat krijgen fietsers voorrang. Deze straat is te herkennen door de afwijkende rode kleur in de klinkers.



Afb. 4.10 - referentie inrichting fietsstraat



Afb. 4.11 - fietsstraat in Masterplan Zeelandwijk



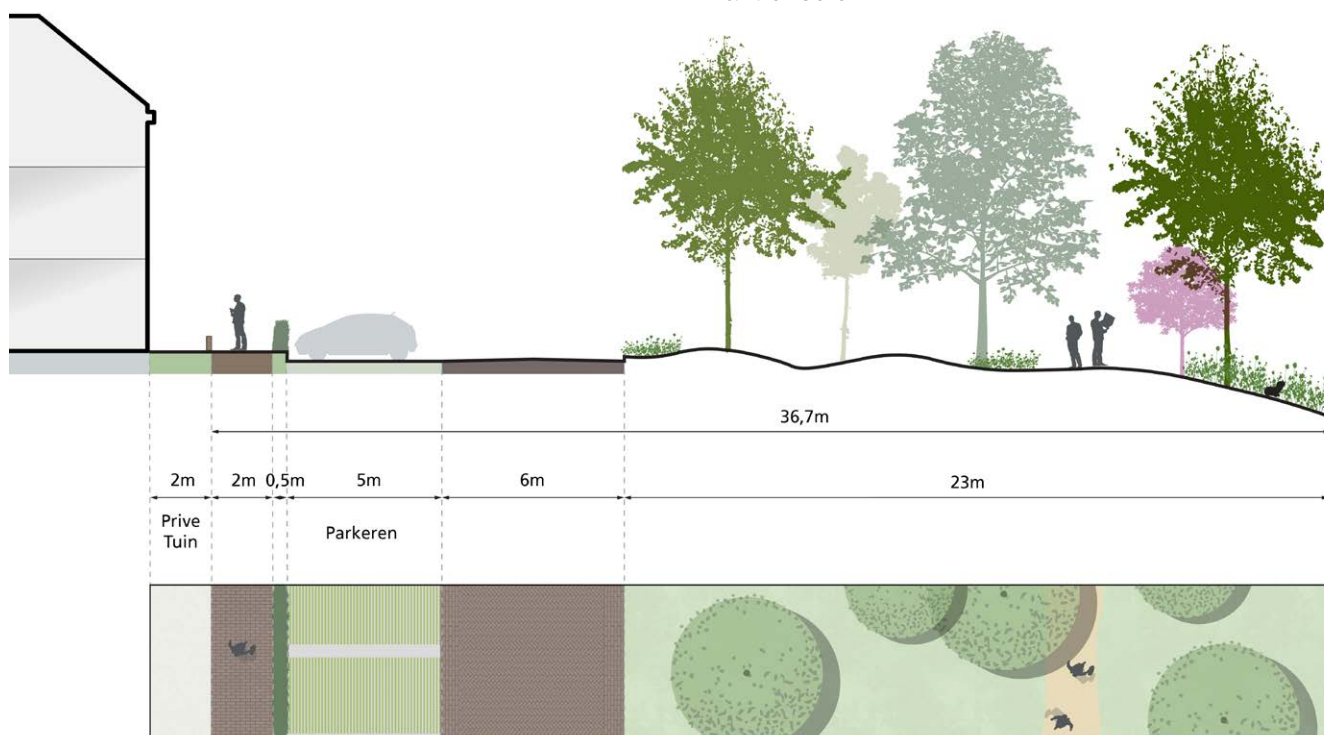
Afb. 4.12 - Profiel inrichting fietsstraat

Oever

Natuurinclusieve oever



Afb. 4.13 - Oever



Afb. 4.14- Profiel inrichting oever



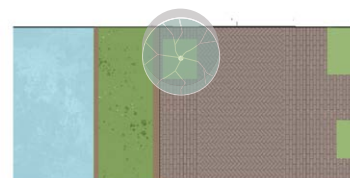
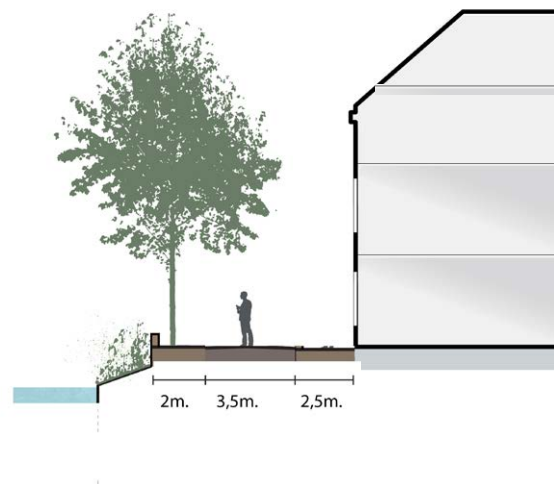
Afb. 4.15 -



Afb. 4.16 -



Afb. 4.17 - Kade



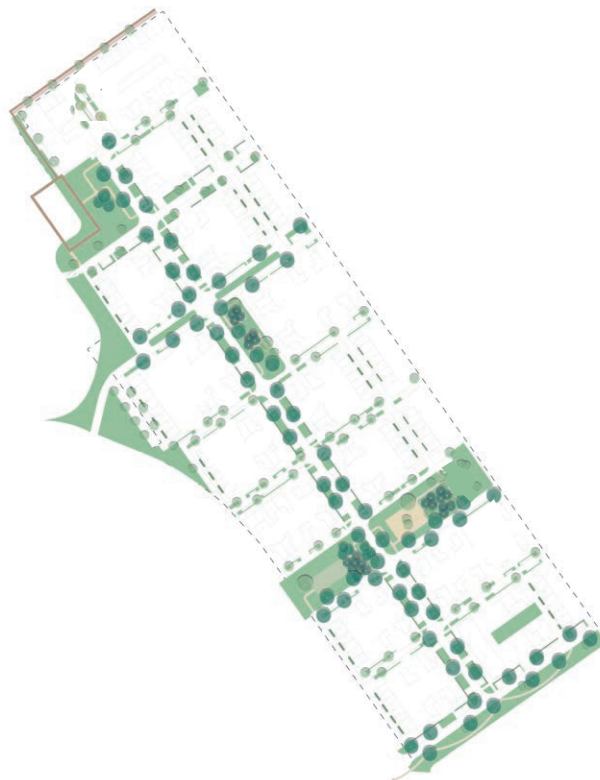
Afb. 4.18 - Profiel inrichting kade



Afb. 4.19 -

4.2 Recreatie en groen

Voor een buurt met ruim tweehonderd woningen, waarvan een groot aantal gezinswoningen, is het van belang dat er voldoende ruimte is voor schaduw, maar ook voor recreatie en spelen. Voor de positionering van het groen wordt de 3-30-300 regel toegepast. Vanuit elke woning zijn drie bomen te zien, 30% van de openbare ruimte is bedekt met boomkronen om te zorgen voor voldoende schaduw. Tot slot is er binnen 300 meter van elke woning een park of groene ruimte wonen waar je kunt recreëren. In de wijk zijn verschillende plekken waar dit mogelijk is. In het zuiden is er een parkzone aan water met een natuur vriendelijke oever. In het midden van de wijk is een groen park waar sporten en spelen centraal staat. Vanaf de kade aan de noordzijde en de oever aan de westzijde staat de verbinding met de Urkervaart centraal. Voor de inrichting van alle plekken wordt er gezocht naar materialen en elementen die refereren naar de scheepvaart.



Afb. 4.21 -



Afb. 4.22 -



Afb. 4.23 -



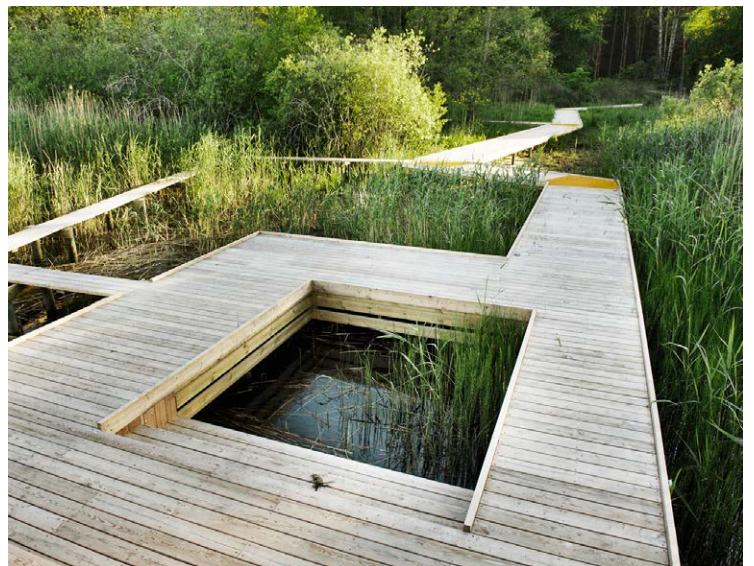
Afb. 4.24 -



Afb. 4.25 -



Afb. 4.26 -



Afb. 4.27 -



Afb. 4.28 -



Afb. 4.29 -

4.3 Beplanting

Bomen



Afb. 4.30-

Ontsluitingsstraten (laanbomen)

Zomerlinde



Esdoorn



Els



Buurtstraten

Krendenboom, meerstammig



Lijsterbes, meerstammig



Lampionboom



Oevers

Maroesseik



Zwarte Els



Valse tulpenboom (magnolia)



Parkzone

Appelboom



Perenboom



Haagbeuk (klimboom)



Specials

Amerikaanse Judasboom



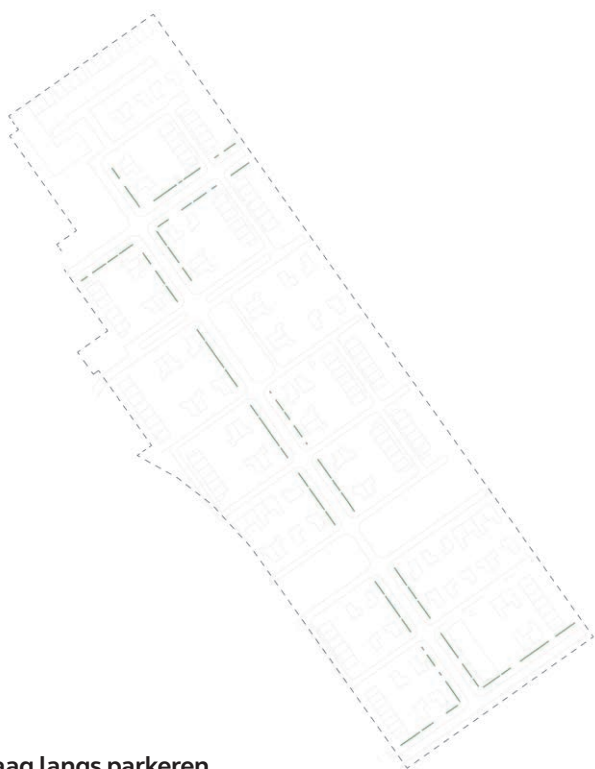
Honingboom



Blauwe ceder



Afb. 4.31 - bomen per type

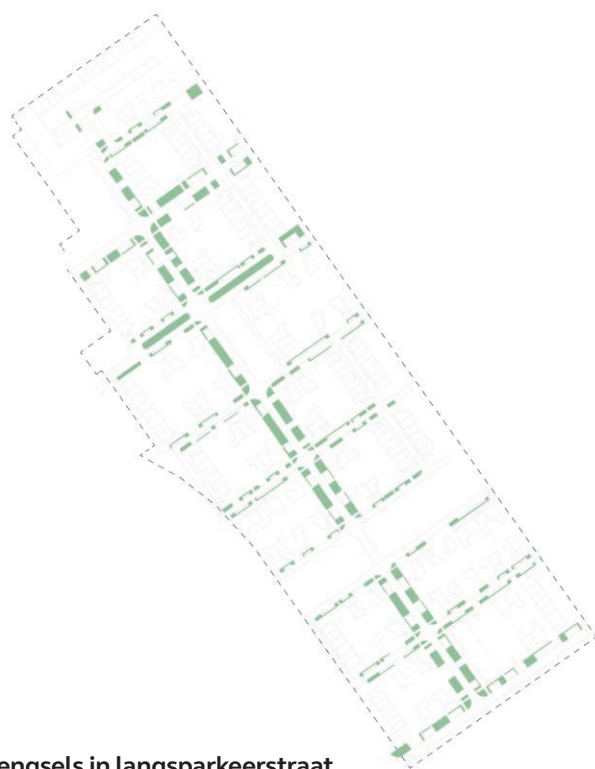


Haag langs parkeren

Beukenhaag of liguster



Afb. 4.32 -



Mengsels in langsparkeerstraat

Bolderik, Korenbloem, Gele Ganzebloem, Echte Kamille, Grote Klaproos.



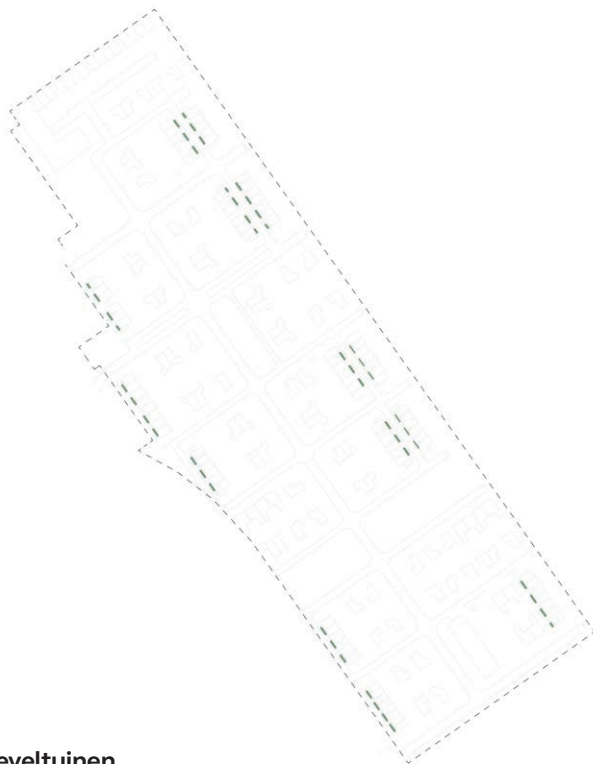
Afb. 4.33 -



Afb. 4.34 -



Afb. 4.35 -

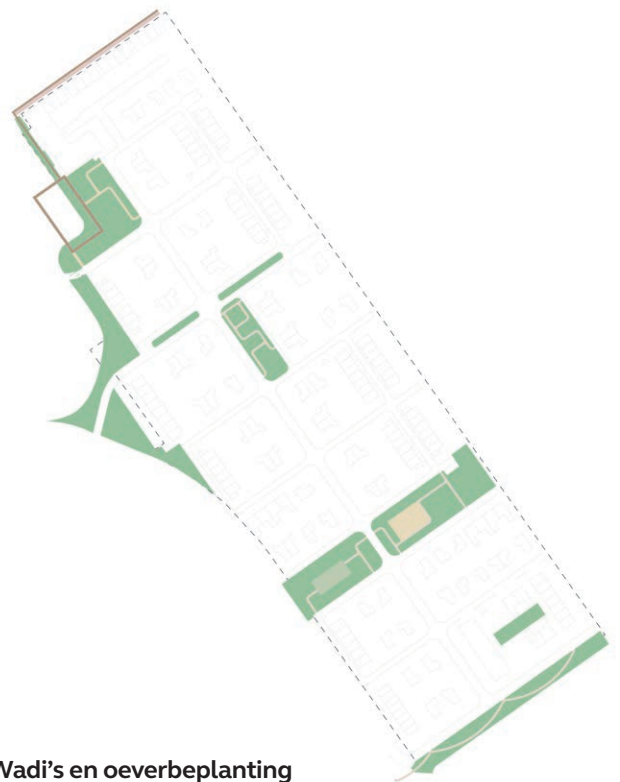


Geveltuinen

Zon: Blauwe regen, Salvia, Zonnehoed, Ijzerhard, Struisriet
Schaduw: Longkruid, Clematis, Aster, Hosta, Annemoon, Iris, Kattekruid, Geranium, Klimhortensia, Kamperfoelie,



Afb. 4.36 -



Wadi's en oeverbeplanting

Zomerklokje, Zonnehoed, Ijzerhard, Hangende zegge, Dotterbloem



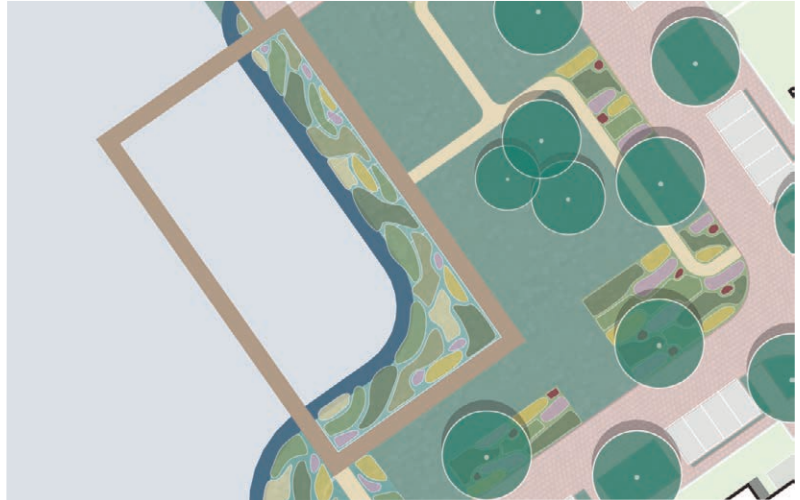
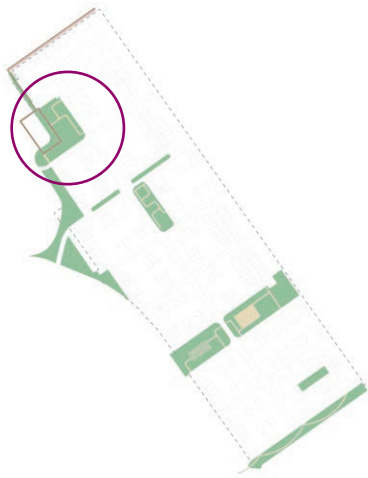
Afb. 4.37 -



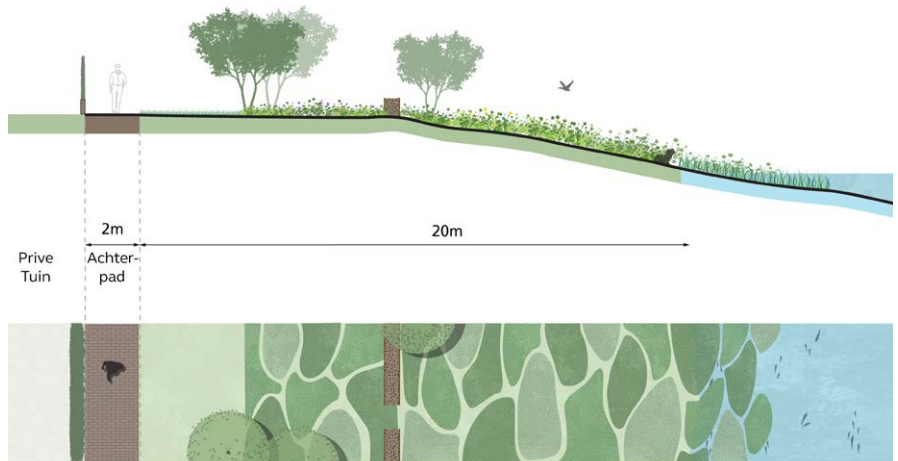
Afb. 4.38 -



Afb. 4.39 -



Blaricummermeent



Blaricummermeent



Phlomis russeliana



Myrrhis odorata

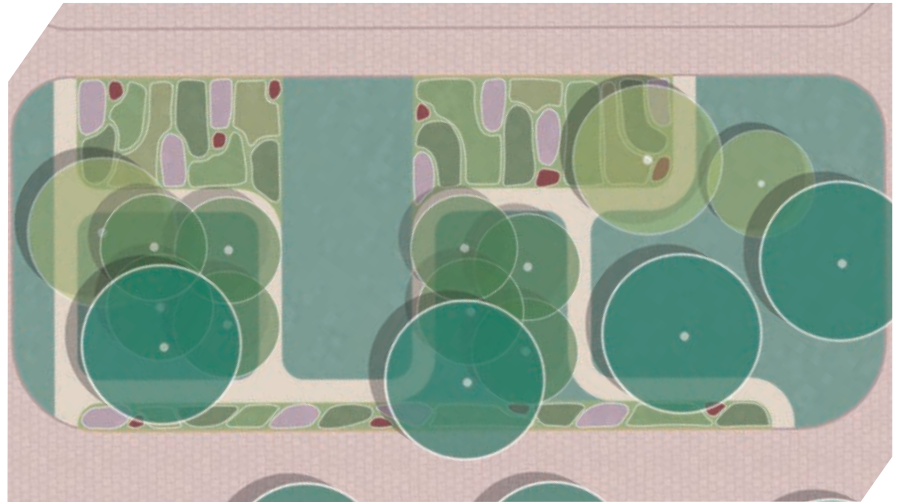
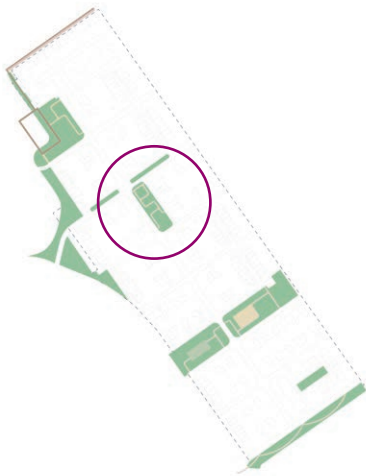


Echinacea purpurea 'salsa Red'



Molinia caerulea 'Dauerstrahl'

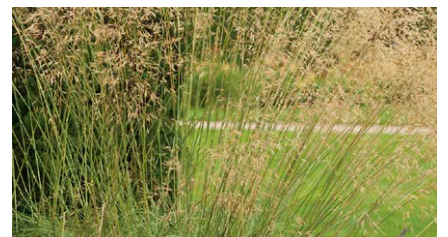
Afb. 4.40 - beplanting



Vlindertuin Tiel



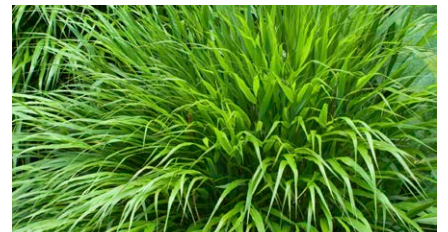
Amsonia orientalis



Stipa gigantea



Asclepias incarnata 'Soulmate'



Hakonechloa macra



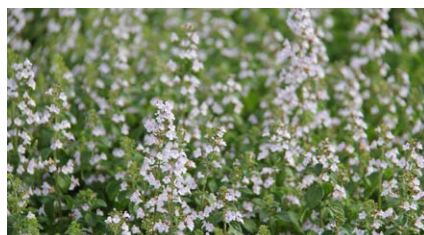
Vlindertuin Tiel



Aster cirdufolius 'Little Carlow'



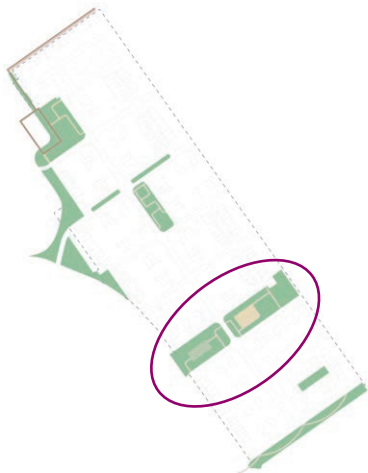
Sporobolus heterolepis



Calamintha nepeta ssp *nepeta*



Calamagrostis brachytricha



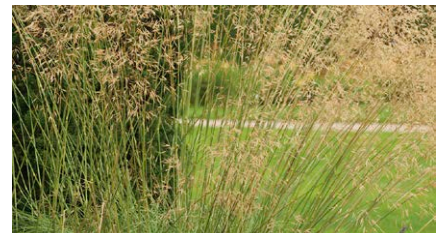
Beplanting rondom plein



Eupatorium purpureum 'Chocolate'



Rudbeckia fulgida Goldsturm



Miscanthus sinensis 'morning light'

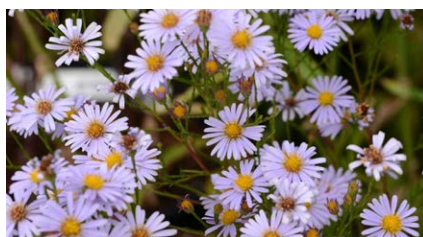


Schizachyrium scoparium



Beplanting rondom speelplek

Afb. 4.42 - beplanting



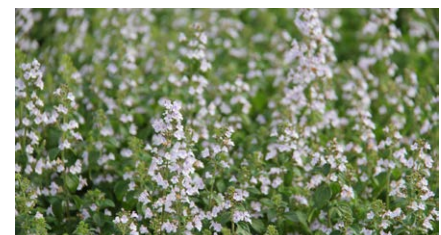
Aster cordifolius 'Little Carlow'



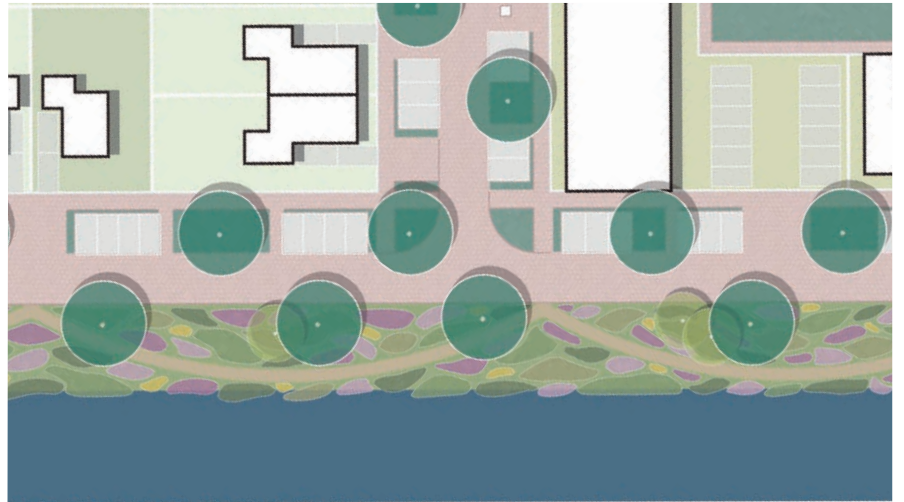
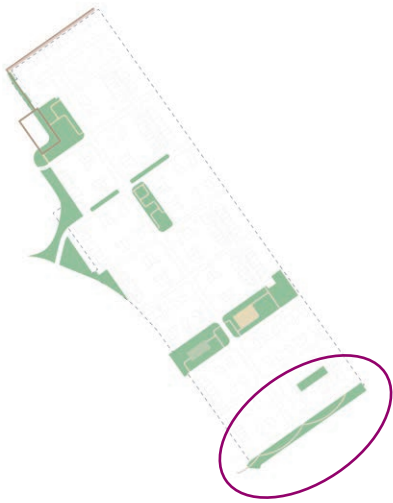
Salvia nemorosa 'Caradonna'



Sporobolus heterolepis



Calamintha nepeta ssp *nepeta*



Beplantingsborder langs water



Natuurlijke oeversrand



Dipsacus fullonum



Iris pseudacorus



Dictamnus albus



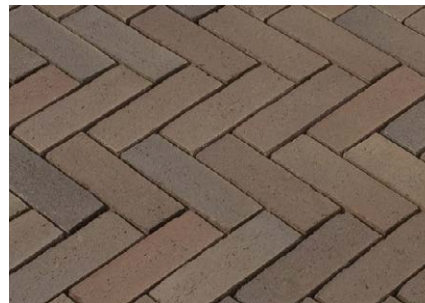
Miscanthus sinensis 'Graziella'

Afb. 4.43 - beplanting

4.4. Materialisatie, straatmeubilair en elementen

De inrichting van de openbare ruimte is een eenheid in de Zeeheldenwijk. De materialen zorgen voor een rustige warme sfeer. De bruine klinkers worden in zowel de stoep als in de rijbaan gebruikt. De rode klinkers worden alleen de fietsstraat gebruikt. In de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonstenen(solidrains).

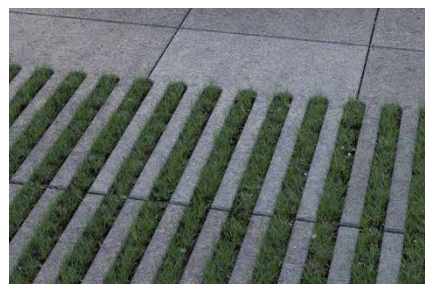
Het nautische karakter van de Zeeheldenwijk wordt in de elementen in de openbare ruimte benadrukt. Langs de kade worden bijvoorbeeld bolders geplaatst en de lichtmasten refereren naar de scheepsmasten. Daarnaast worden er op de plekken waar gerecreerd wordt elementen toegevoegd die het nautische karakter versterken. Om eenheid in de wijk te behouden worden de elementen uitgevoerd in antraciet RAL 7016 zoals in het “Handboek openbare ruimte” omschreven staat.



Afb. 4.44 - Burano - gebakken klinker



Afb. 4.45 - Robina - gebakken klinker



Afb. 4.46 - Solidrain



Afb. 4.47 - Nautische elementen



Afb. 4.48 - Afvalbak



Afb. 4.49 - Verlichting inspiratie - verzijzing naar scheepvaart



Afb. 4.50 - Nautische elementen





5. Bronnen

Afbeeldingen hoofdstuk 3

Afb. 3.7 - <https://architecturetoday.co.uk/the-gables/>

Afb. 3.9 - <https://vpdelta.tudelftcampus.nl/solidgreen/>

Afbeeldingen hoofdstuk 4

Afb. 4.10 - <https://www.cyclomedia.com/us>

Afb. 4.15 - <https://landezine.com/>

Afb. 4.16 - <https://www.cyclomedia.com/us>

Afb. 4.19 - <https://www.cyclomedia.com/us>

Afb. 4.20 - <https://landezine.com/>

Afb. 4.22 - <https://www.tenhoven-bomen.nl/carpinus-betulus-klimboom>

Afb. 4.23 - <https://www.earthscapeplay.com/project/mcfn-hagersville-earlyon-child-care-centre-canoe-river-playground/mississaugas-of-the-credit-first-nation-post-carving-three-fires/>

Afb. 4.24 - <https://www.nantes-amenagement.fr/2016/10/21/trait-doignon-jardin-collectif-coeur-quartier-erdre-porterie/>

Afb. 4.25 - <https://www.zierikzee-monumentenstad.nl/anker>

Afb. 4.26 - <https://landezine.com/freizeitanlage-westerholt-by-dtp/>

Afb. 4.27 - <https://landezine.com/strandskogen-arninge-ullna-by-topia/>

Afb. 4.28 - <https://www.toerisme-saarland.nl/Media/Attracties/Spielplatz-im-SaarGarten-Beckinggen#/article/ea9f6730-1945-45f9-8cce-573e0d8fd199>

Afb. 4.29 - <https://noordoutdoorfitness.com/>

Afb. 4.32 - <https://www.vandersanden.com/nl-nl>

Afb. 4.33 - <https://www.vandersanden.com/nl-nl>

Afb. 4.34 - <https://appeltern.nl/nl/>

Afb. 4.35 - <https://appeltern.nl/nl/>

Afb. 4.36 - <https://appeltern.nl/nl/>

Afb. 4.37 - <https://appeltern.nl/nl/>

Afb. 4.38 - <https://appeltern.nl/nl/>

Afb. 4.39 - <https://appeltern.nl/nl/>

Afb. 4.44 - <https://www.vandersanden.com/nl-nl>

Afb. 4.45 - <https://www.vandersanden.com/nl-nl>

Afb. 4.46 - <https://www.vandersanden.com/nl-nl>

Afb. 4.47 - <https://www.vandersanden.com/nl-nl>

Afb. 4.48 - <https://tjinco.nl/producten/alras-m-afvalbak>

Afb. 4.49 - <https://www.vocare-ledlight.com/>

Afb. 4.50 - <https://ruimte-groen.nl/>



Arcadis. Improving quality of life

Connect with us

[landscape-architects.nl](https://www.arcadis-landscape.nl)



ARCADIS Landscape Architecture & Urbanism



@Arcadislandscape