

Beeldkwaliteitsplan Urkerweg 4

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 juni 2026, no. 26.0000445;

gelet op artikel 160 Gemeentewet en artikel 4.19 Omgevingswet;

B E S L U I T:

1. Het beeldkwaliteitsplan Urkerweg 4 Emmeloord vast te stellen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Visie
3. Stedenbouwkundig plan
4. Beeldkwaliteitscriteria
5. Procedure

1. Inleiding

AANLEIDING VOOR HERONTWIKKELING

Met de herontwikkeling van het Dr. Jansencentrum in Emmeloord naar woningbouw, is een alternatieve locatie nodig voor de verschillende gebruikers die nu in het Dr Jansencentrum gehuisvest zijn. De locatie aan de Urkerweg, in het gebied ten zuiden van waar nu Stichting Antonius Zorggroep (vanaf nu: Antonius) gevestigd is, biedt kansen om een nieuw 'zorgzame buurt' vorm te geven waar zorg, wonen, ontmoeten en landschap samen komen. De partijen Zorggroep Oude en Nieuwe Land (vanaf nu: ZONL) en Antonius hebben de ambitie om hun percelen te ontwikkelen tot een samenhangend zorggericht woon- en leefmilieu, een ambitie die de gemeente Emmeloord deelt.

Binnen het plangebied ontstaat ruimte voor het gezondheidscentrum van Antonius, zorgwoningen, tijdelijke verblijfs- en herstelvoorzieningen van ZONL, werkruimten voor de huidige gebruikers van het Dr. Jansencentrum en reguliere woningbouw. Het stedenbouwkundig ontwerp en de gewenste beeldkwaliteit bouwen voort op de Stedenbouwkundige Visie Gezondheidsplein te Emmeloord (De Bruin Architecten, 2021), die als inhoudelijk vertrekpunt dient voor deze uitwerking.

PLANGEBIED URKERWEG

Het plangebied bestaat uit twee percelen van respectievelijk 31.522m² (Antonius) en 26.777m² (ZONL) groot. De percelen liggen aan de Urkerweg, als zuidelijke entree van Emmeloord, ten zuiden van Het Rif. Aan de noordzijde van de percelen ligt nieuwbouw van Philadelphia (zorgwoningen), en ten zuiden ligt Zorg & Woonboerderij 't Boerenerf.



Ligging en huidige situatie plangebied

2. Visie

VISIE OP EMMELOORD

Om de ontwikkeling van de Urkerweg in zijn context te beschouwen, is het belangrijk om naar de opbouw van Emmeloord te kijken. Emmeloord is een relatief jonge plaats, opgezet vanuit een duidelijke ontwerpgedachte. Emmeloord hecht dan ook veel waarde aan haar DNA wat vastgelegd is in 'Het Stads-DNA van Emmeloord' en als richtinggevend kader is vastgesteld door de gemeente in 2010. De onderstaande principes van het DNA zijn daaruit gedestilleerd en vormen daarmee ook de context voor deze ontwikkeling:

- De ligging aan het water: de vaarten;
- Een groene mantel als grens tussen de polderstad en het open land (loopt in theorie aan de westzijde van het plangebied);
- Het centrum om het stads- en polderkruis, de plek waar belangrijke wegen kruisen (de Urkerweg is een van deze belangrijke wegen);
- Duidelijke stadspoorten naar het centrum door de groene mantel en over de vaarten. (het plangebied biedt kansen voor een nieuwe poort);
- Uitleg van de stad volgt de verkaveling; en
- Opbouw van de stad kent een hiërarchie, waarbij belangrijke assen en de entrees benadrukt werden met accenten zoals markante gebouwen met groene openbare ruimtes (plangebied is entree van Emmeloord).



Ruimtelijke opbouw Emmeloord

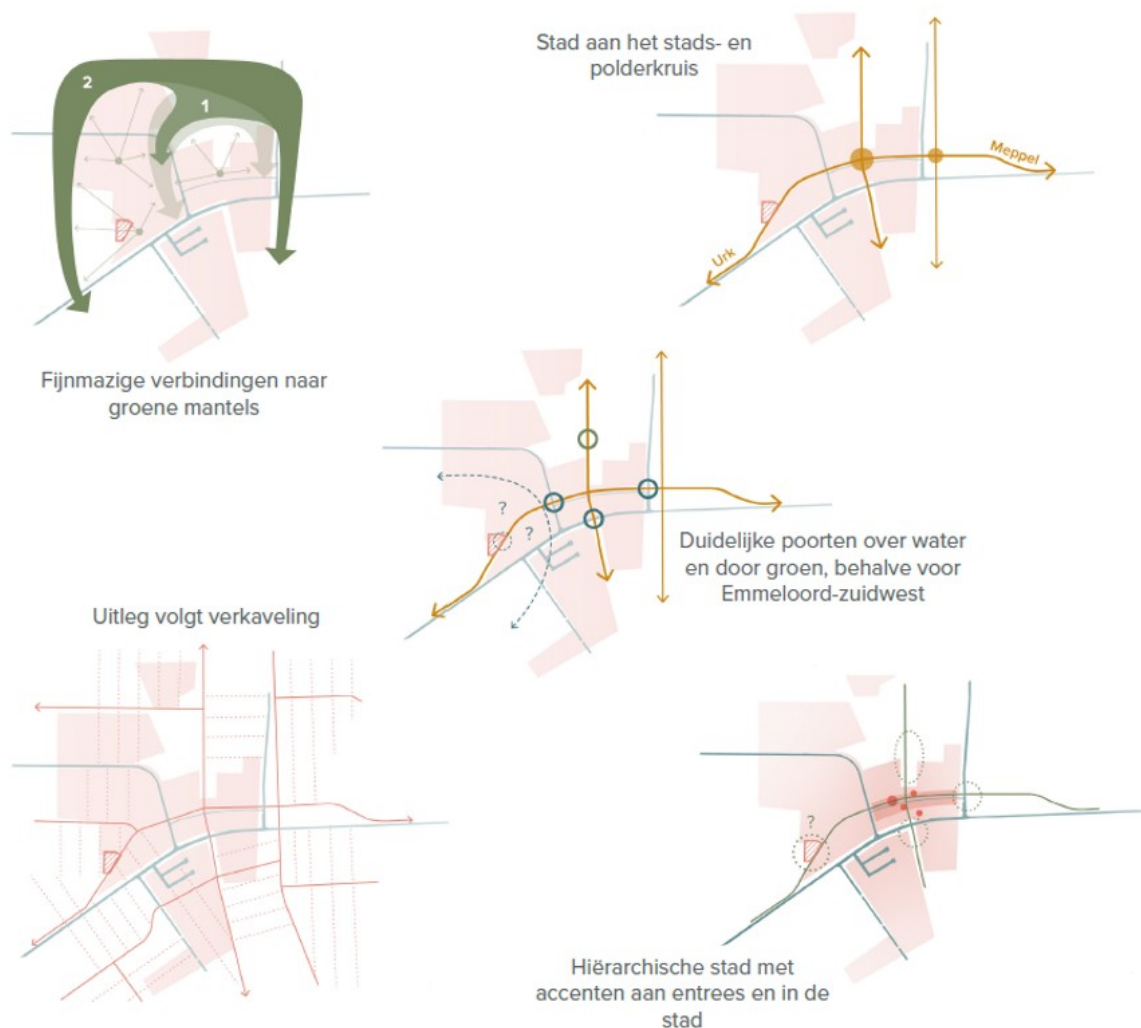
GROENE MANTEL

In de eerste opzet van het ontwerp voor Emmeloord is de Groene Mantel bedoeld als bescherming voor de woningen in de open polder: een windbreker. Daarnaast bood de groene ruimte plaats voor sportvelden en andere maatschappelijke voorzieningen. Deze eerste mantel is inmiddels deels geïntegreerd in diverse andere ontwikkelingen. Het Dr. Jansencentrum wordt getransformeerd naar een nieuwe en bijzondere woonomgeving binnen deze eerste groene mantel.

Naarmate Emmeloord groeide, ontstond er een tweede Groene Mantel, deze overlapt deels met de eerste en de functie van de mantel werd uitgebreid. Het diende als een prettige overgang tussen stad en land en de parkachtige omgeving bood plek voor een mooie wandeling. De 2e mantel uit zich aan de noord/oost zijde met name in de vorm van een brede groene strook rondom de Muntweg en Espe-lerweg. Aan de oostzijde heeft de Groene Mantel nog geen vorm gekregen.

POORT NAAR EMMELOORD

Als ontwikkeling aan de zuid-westrand van Emmeloord vervult het plangebied Urkerweg een belangrijke poortfunctie voor de zuidelijke entree van de stad. De ontwikkeling van dit gebied biedt kansen om met de poortfunctie van een of meerdere gebouwen de stadsentree aan de Urkerweg te versterken. Door gebouwaccenten in het groen te positioneren wordt de poortfunctie gecombineerd met het groene karakter van de Urkerweg.



3. Stedenbouwkundig plan

GREEN MENTAL HEALTH

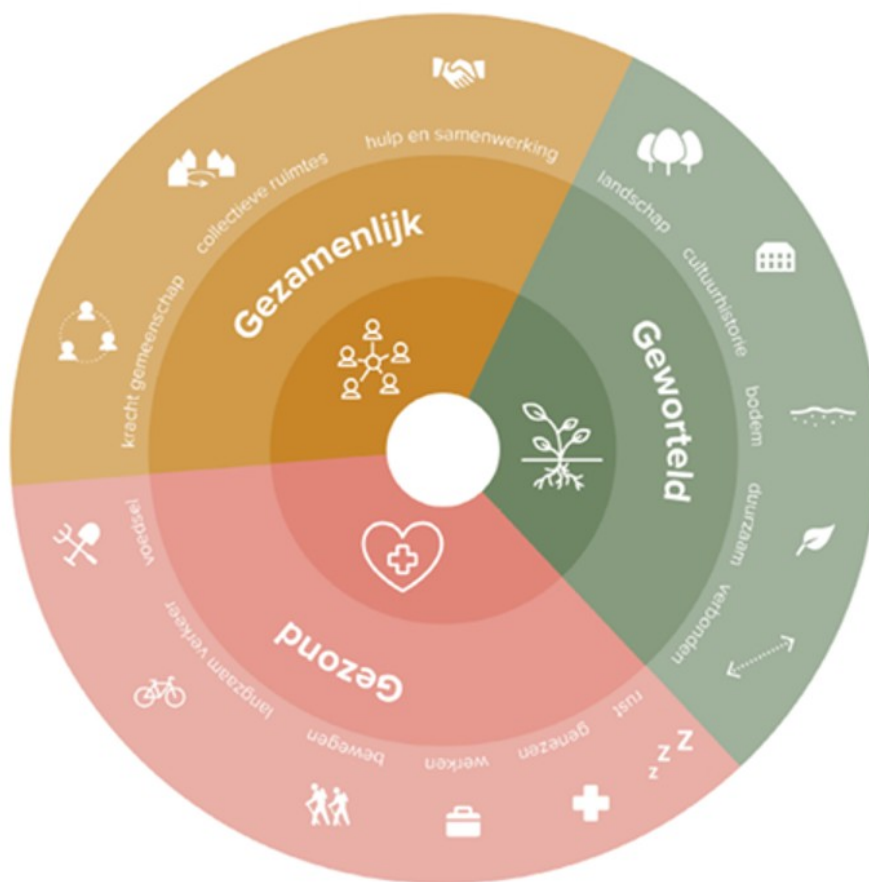
De ontwikkeling van het plangebied Urkerweg biedt de kans om een nieuwe, herkenbare entree tot Emmeloord te realiseren: een groene en vitale poort naar de stad. De aanwezige groenstructuren, de verbindingen met de omliggende wijken en de nabijheid van het centrum vormen een sterke basis om het gebied te ontwikkelen tot een gezonde en uitnodigende stadsentree. De beoogde mix van wonen en zorg resulteert in een kleinschalig, gezonde buurt dat aansluit op het DNA van Emmeloord. Het stedenbouwkundig plan is vormgegeven vanuit het principes van 'Green Mental Health', waarbij de gebouwde en groene omgeving actief bijdragen aan gezondheid en herstel.

GEWORTELD

Het bestaande landschap vormt het vertrekpunt voor de nieuwe ruimtelijke opzet. Door de kwaliteiten van het landschap te benutten en sterke verbindingen te leggen met de omgeving, ontstaat een gebied dat stevig is geworteld in zijn context. Plangebied Urkerweg wordt zo een logisch onderdeel van het grotere stedelijke en landschappelijke weefsel.

GEZOND

Naast een plek voor zorg, herstel en behandeling ontstaat rondom de zorggebouwen een gezonde, stimulerende leefomgeving. Het plangebied biedt ruimte om te bewegen, te verblijven en tot rust te komen. De groene en biodiverse inrichting ondersteunt zowel fysieke als mentale gezondheid van bewoners, cliënten, patiënten, werknemers en bezoekers. Een uitnodigende buitenruimte vormt daarmee een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

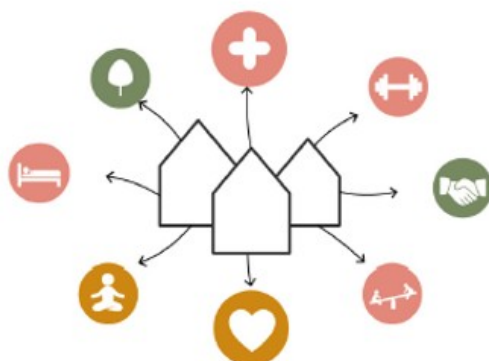


RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De visie richt zich op het creëren van een vitale woonwerk- en revalidatieomgeving, waar verschillende functies op natuurlijke wijze met elkaar zijn verbonden in een groene setting. Het plangebied wordt benaderd als een gemengde wijk waarin zorg, wonen en werken samenkomen. Er worden zowel binnen als tussen de gebouwen verbindingen gelegd tussen verschillende vormen van zorg, de onderlinge samenwerking komt de levendigheid van het gehele gebied te goede.

De onbebouwde ruimte maakt vanzelfsprekend deel uit van het plan en is meer dan slechts een verbindend element. Bestaande 'groene kamers' in en rond het plangebied bieden aanleiding om deze groenstructuren in te passen, te versterken waar mogelijk en op strategische locaties open te stellen. Dit creëert een directe visuele relatie met zowel het agrarisch landschap als de Urkerweg. De groene fiets- en wandelroute vanuit het centrum van Emmeloord wordt doorgetrokken via het plangebied en sluit aan op de groene zones en lanen van Revelsant. Binnen het gebied wordt een fijnmazig netwerk van groene wandelroutes aangelegd, waardoor het agrarisch polderlandschap beleefbaar wordt gemaakt.

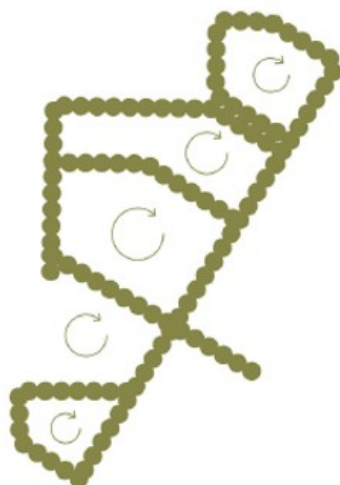
De groenstructuren in het plangebied Urkerweg worden klimaatadaptief en toekomstbestendig ingericht, met specifieke aandacht voor schaduw, verkoeling, wateropvang en -afvoer, en het versterken van biodiversiteit. De groene openbare ruimte wordt een toegankelijke en aantrekkelijke plek voor mens en dier, in elk seizoen. Voor zowel Antonius als ZONL geldt dat de openbare ruimte in eigen beheer wordt gehouden.



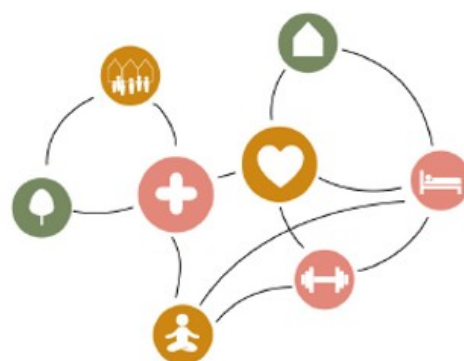
Het plangebied als een gemengde, gezonde buurt



Fijnmazig groen - beleefbaar maken agrarisch polderlandschap



Inpassen en versterken bestaande "groene kamers"



Verbindingen leggen tussen verschillende vormen van zorg

RUIMTELIJK RAAMWERK

Het ruimtelijk raamwerk vormt de basis van de gebiedsontwikkeling en rust op een sterke landschappelijke onderlegger. De bebouwing volgt de lijnen van de openbare ruimte en vormt een samenhangend en leesbaar geheel.

Het centrale entreepark, in combinatie met de groene loper, zorgt voor een groene dooradering van het gebied en legt een fysieke verbinding met Emmeloord, het omliggende agrarische landschap en de wijk Revelsant. Het entreepark fungeert als hoofdentree voor vrijwel alle zorgen woonfuncties binnen het plangebied Urkerweg.

Bestaande groenstructuren worden zoveel mogelijk behouden en aangevuld om de landschappelijke structuur te versterken. Vier zorgvuldig geplaatste bouwvelden zijn ingebed in deze groenstructuur, waarbij de wisselwerking tussen bebouwing en openbare ruimte centraal staat. De positionering van de bouwvelden maakt zichtlijnen naar het landschap mogelijk en creëert tegelijkertijd besloten groene ruimten, wat resulteert in een afgewogen spel van openheid en geborgenheid.



LEGENDA

- Groen raamwerk
- Bomen
- Bouwvlak
- Representatieve zijde
- Ontsluiting (auto/fiets)
- Parkeren

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

Het entreepark vormt het hart van het plan en ontsluit onder meer het Antonius Ziekenhuis, de gebouwen van ZONL en mogelijk enkele reguliere woningen. Een bestaande bomencluster markeert de toegang tot het park en functioneert als een groene poort. De gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en activeren deze door de positionering van (semi-) publieke functies, entrees en gevelopeningen. Aan de westzijde wordt het entreepark visueel afgesloten met een bouwvaccant.

Door het entreepark loopt een langzaam verkeersroute die de verschillende functies binnen het gebied met elkaar verbindt en het contact met de omgeving versterkt. Autoverkeer wordt opgevangen aan de randen van het plangebied. Het merendeel van de parkeervoorzieningen ligt binnen de geluidscontour

van de Urkerweg en wordt groen vormgegeven, met bomen aan de randen, groen tussen de parkeer-
vakken en een geleidelijke overgang van verharding naar grasversteviging.

Op de noordoostelijke en zuidoostelijke hoeken van het plangebied komen markante gebouwen die de
randen van het gebied markeren. Deze sluiten aan op het ritme van hogere bebouwing langs de Urkerweg
en fungeren als een poort naar Emmeloord.

De bouwvelden openen zich richting de polder, met ruimte voor waterpartijen en wandelroutes die het
landschap beleefbaar maken.



UITSTRALING ONBEOUWDE RUIMTE

Het groene raamwerk vormt de onbebouwde ruimte van plangebied Urkerweg. De inrichting van de
onbebouwde ruimte wordt in een later stadium uitgewerkt tot inrichtingsplan. In het stedenbouwkundig
plan wordt de overkoepelende sfeer en uitstraling van de onbebouwde ruimte al geborgd, zodat hier
in het inrichtingsplan op kan worden doorgebouwd. De onbebouwde ruimte wordt toegelicht in het
algemeen en per deelgebied.

Er komt een goede mix van 2e grootte en 3e grootte bomen, in hoogstam of meerstammig. Op plekken
waar verschillende zichtlijnen bij elkaar komen is een 1e grootte boom gewenst. De bomen zijn verschil-
lend en leveren een bijdrage aan zowel biodiversiteit en beleving. Er wordt een mix van kruidenrijk
gras en lage vaste planten toegepast voor een divers maar rustig beeld.

Er is aandacht voor oppervlakkige opvang en afvoer van hemelwater. Dit gebeurt met verbrede water-
gangen en met wadi's (voornamelijk voor opvang van hemelwater, minder voor infiltratie). De water-
gangen komen enkel op plekken waar deze de kamerstructuur versterken; bijvoorbeeld tussen het zui-
delijke bouwveld en de gebouwen van ZONL.

Wandelpaden worden uitgevoerd in een lichte halfverharding en lopen slingerend door het groene
raamwerk. Aan de voorzijden van gebouwen wordt ruimte gereserveerd voor fietsparkeren, welke een
groene uitstraling krijgt.



FASERING

Bij het ontwerp van plangebied Urkerweg is rekening gehouden met een mogelijke fasering. Belangrijk bij deze fasering is de snelle realisatie van de nieuwe zorggebouwen. Dit is mogelijk doordat alle zorggebouwen zijn ontworpen binnen het geldende omgevingsplan. De ontwikkeling van plangebied Urkerweg kan in drie fases gebeuren. Fase 2 en 3 zijn indicatief en afhankelijk van verdere ontwikkelingen.

FASE 1

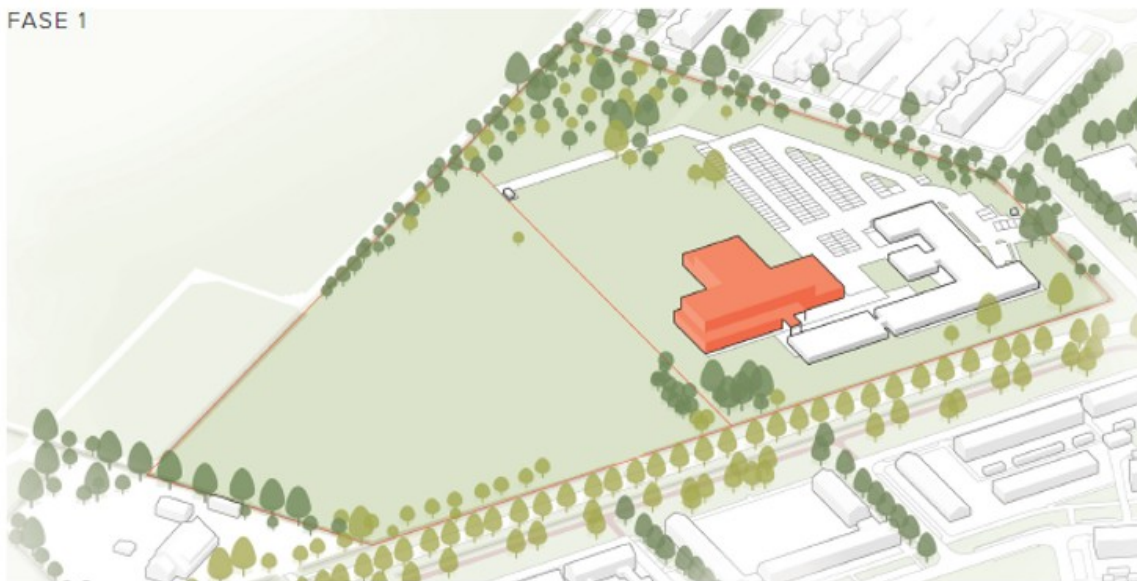
In de eerste fase is het belangrijk dat het bestaande noodziekenhuis (inclusief de ontsluiting en het parkeren op de huidige plek) van Antonius blijft bestaan. Het nieuwe gebouw van Antonius kan hiernaast gerealiseerd worden. Het inkoopstation wordt in deze fase onderhouden via een tijdelijke weg vanaf de bestaande parkeerplaats.

FASE 2 (INDICATIEF)

In de tweede fase wordt op het zuidelijke deel van het terrein de drie gebouwen van ZONL, gebouwd, plus het gebouw met zorgwoningen. De entree van het entreepark wordt in deze fase aangelegd, om de logistiek en het parkeren voor ZONL te ontsluiten. Het noodziekenhuis kan worden gesloopt, wat plek creëert voor het verplaatsen van het parkeren voor Antonius naar de voorzijde van de Urkerweg. De nieuwe ontsluiting aan de Urkerweg wordt hiermee de hoofd-ontsluiting voor het plangebied. Wat er gebeurt met de bestaande ontsluiting aan de noordzijde is nader te bepalen. Het inkoopstation kan na deze fase worden onderhouden via de langzaamverkeersroute door het entreepark. Het centrale entreepark dient gereed te zijn bij de afronding van de zorggebouwen en de zorgwoningen. Het entreepark is een essentieel onderdeel van het totale stedenbouwkundige plan, en moet daarom zo snel mogelijk gerealiseerd worden om de verbinding tussen de verschillende zorggebouwen en de omliggende wijken te leggen, en om de groene, genezende omgeving te hebben die onlosmakelijk

onderdeel is van het plangebied. In deze fase kan gestart worden met de procedure om regulier wonen mogelijk te maken in het plangebied.

FASE 1



FASE 2



FASE 3 (INDICATIEF)

In de derde fase zijn zowel de zorggebouwen als het centrale entreepark (met nieuwe ontsluiting) gelijktijdig opgeleverd. Nadat de procedure is doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen zodat er regulier wonen mogelijk is op het plangebied kunnen de bouwvelden in het noorden en het zuiden verder uitgewerkt worden. Aan de hand van de randvoorwaarden, uitgangspunten en ambities in dit document wordt het regulier wonen verder uitgewerkt door één of meerdere partijen. Het parkeren voor het regulier wonen maakt onderdeel uit van deze fase en wordt in samenhang met de woningen ontworpen.

EVENTUELE EXTRA FASE - UITBREIDING ANTONIUS

In een eventuele toekomstige fase is het mogelijk om Antonius uit te breiden. Binnen het ruimtelijk raamwerk en stedenbouwkundig plan is er rekening gehouden met deze eventuele uitbreiding. Het gebouw wordt aan de noordzijde uitgebreid, en vouwt zich als het ware om het entreepark heen. Logistiek blijft aan de oostzijde van Antonius plaatsvinden, en hoeft bij deze eventuele uitbreiding niet te worden verplaatst.

FASE 3



EVT. TOEKOMSTBEELD



4. Beeldkwaliteitscriteria

WAAROM BEELDKWALITEIT?

ZONL en Antonius willen graag een omgeving in het teken van Green Mental Health ontwikkelen voor het bevorderen van de gezondheid van hun cliënten. Een groene en rustige uitstraling is hierbij van belang. En de inrichting en architectuur van de bebouwing en openbare ruimte spelen hier een belangrijke rol in.

Hoe bereiken we dat?

Door het vaststellen van toetsingscriteria die bijdragen aan een groene en rustige sfeer voor de directe gebouwde omgeving. Waarbij gestuurd wordt op bepaalde materialen, kleuren en vormen die een rustgevend effect hebben voor de mens.



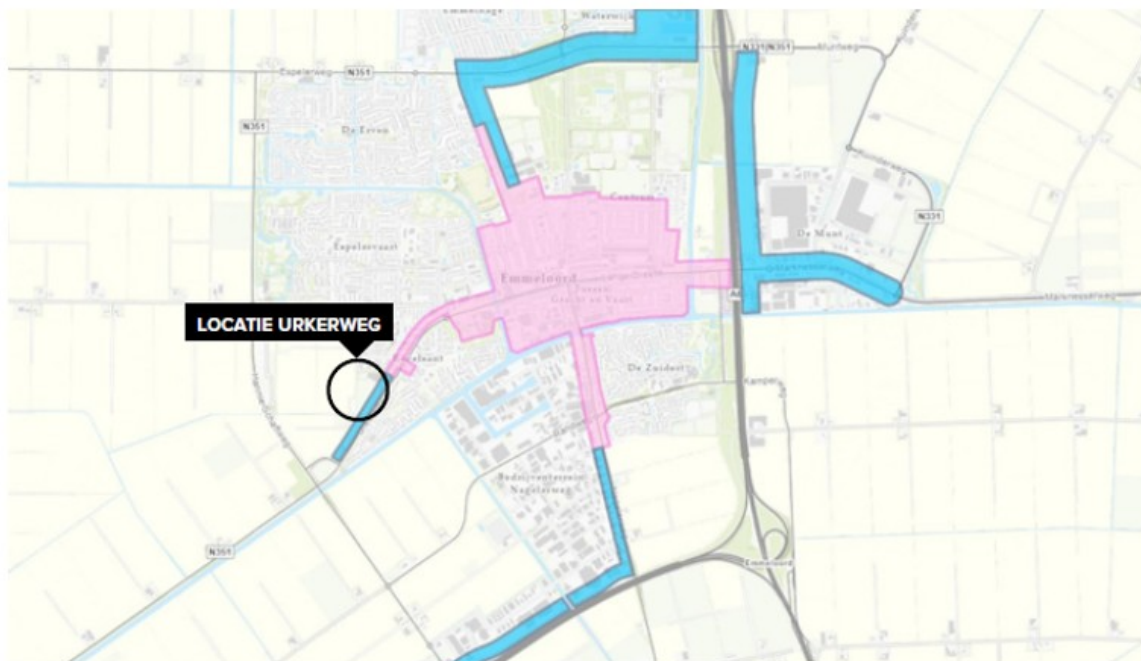
TOELICHTING BELEIDSREGEL UITERLIJK BOUWWERKEN, GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER 01-01-2024

Gemeente Noordoostpolder kiest voor het verminderen van eisen voor het uiterlijk van bouwwerken. Wel heeft de gemeente oog voor onze cultuurhistorie. Hoewel er hierdoor bestuurlijk minder wordt gestuurd op esthetische kwaliteiten van bebouwing, is flankerend beleid wel nodig. Sommige entreegebieden zijn beeldbepalend. Daarvoor is een zogenaamde blauwe zone aangebracht om de beeldkwaliteit in het gebied te waarborgen of verbeteren. Plangebied Urkerweg grenst, zoals te zien in de afbeelding hiernaast, aan een van deze blauwe zones. Nu de gemeente voor grote gebieden geen specifieke regels stelt, zoals in het buitengebied, ligt het voor de hand dat het voorschrijven van een beeldkwaliteitsplan terughoudend wordt ingezet. Een beeldkwaliteitsplan kan worden ingezet bij in- en uitbreidingslocaties en entreegebieden.

De gemeente hanteert enkele algemene uitgangspunten voor het uiterlijk van nieuwe bouwwerken, namelijk:

- De verschijningsvorm moet een relatie hebben met het gebruik van het bouwwerk en met de wijze waarop dat bouwwerk gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft;
- Het bouwwerk moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
- Er moet structuur zijn aangebracht in het beeld van het bouwwerk, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat; locatie urkerweg
- Het bouwwerk moet een samenhangend stelsel van maatverhoudingen hebben dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht van het bouwwerk moeten het karakter van het bouwwerk ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Omdat het plangebied Urkerweg grenst aan blauwe zone is in dit document een beeldambitieparagraaf opgenomen. De hiervoor genoemde uitgangspunten vormen de basis voor deze beeldambitieparagraaf bebouwde ruimte.



Het plangebied Urkerweg grenst aan de blauwe zone

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BEELDAMBITIE

Plangebied Urkerweg bestaat uit een mix van zorg- en woongebouwen. Het plangebied wordt ingericht als een groene zorgzame buurt waar zorg, wonen en verblijven op een natuurlijke wijze met elkaar zijn verbonden. De groene openbare ruimte vormt de belangrijkste drager, met het entrepark als centrale ontmoetingsruimte.

Voor plangebied Urkerweg is gekozen voor een rustige, strakke uitstraling, passend bij aangrenzende woningen in een eigentijdse uitvoering. De rust die de bebouwde omgeving uitstraalt versterkt de groene, genezende omgeving. Kenmerkend hiervoor zijn eenvoudige volumes, aardse tinten en een duidelijke relatie tussen bebouwing en de onbebouwde ruimte. De gebouwen en de openbare ruimte zijn integraal ontworpen en behoren tot dezelfde familie, en zijn als zodanig herkenbaar. De ambitie is om de bebouwing een ingetogen, natuurlijke expressie te geven om juist het park en het landschap naar voren te brengen en onderdeel te zijn van de landschappelijke beleving.

Deze beeldambitieparagraaf beschrijft de gewenste beeldambitie van de geplande ontwikkeling van plangebied Urkerweg in woord en beeld. De paragraaf voorziet de gewenste beeldambitie van de ontwikkelvelden (zowel voor zorg als voor regulier wonen) en de verbinding tussen openbaar en privé. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de verschillende delen en tussen stedenbouw, landschap en architectuur binnen het gebied gewaarborgd. Het vertrekpunt voor deze beeldambitieparagraaf is de Stedenbouwkundige Visie Gezondheidsplein te Emmeloord (De Bruin Architecten, 2021).



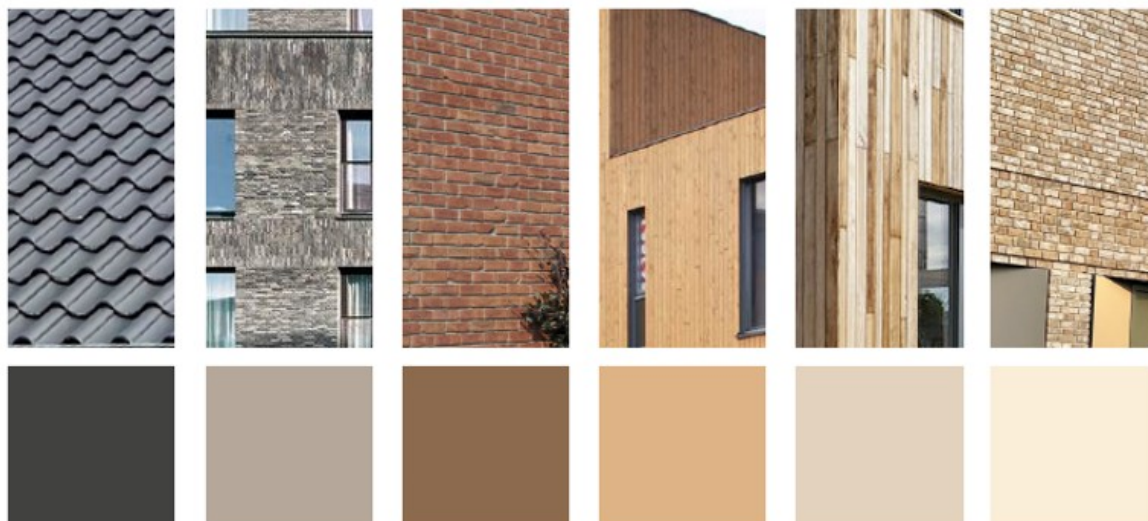
Entrees van woongebouwen krijgen eenzelfde mate van transparantie en herkenbaarheid aan de onbebouwde ruimte.



Waar bebouwing grenst aan het entrepark zorgen open, transparante gevels voor een sterke relatie tot het park.

CRITERIA DETAILLERING, KLEUR EN MATERIALISERING

- De bebouwing wordt uitgevoerd in aardse kleuren passend bij de groene, natuurlijke omgeving;
 - De basis-materialisatie is gemêleerde aardetinten baksteen, met architectonische accenten in metselwerk en hout;
 - Er zijn nuanceverschillen binnen het palet aan kleuren tussen individuele gebouwen;
 - Hout dient als onderling verbindend element tussen gebouwen.
- Schuine dakvlakken worden uitgevoerd in antraciete pannen binnen het gehele plangebied;
- Platte daken worden waar mogelijk uitgevoerd als groen dak en/of energiedak;
- Gevelgroen wordt aangemoedigd aangezien dit de relatie tot de groene omgeving versterkt;
- Binnen plangebied Urkerweg wordt het aangemoedigd om te werken met duurzame en natuurlijke materialen;
- Een open transparante plint aan verblijfsruimtes zorgt voor menselijke maat en wordt zoveel mogelijk toegepast aan het entrepark;
- De gevelindeling is eenduidig per gebouw. Afwisseling tussen gebouwen is gewenst;
 - Afwisseling in de gevel tussen gebouwen kan ook worden bereikt door wisselende toepassing van materiaal en/of detaillering;
- Detaillering is zorgvuldig en terughoudend en ondergeschikt aan de vorm van het gebouw.



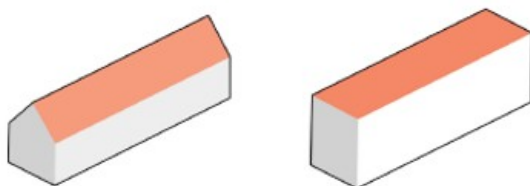
Het overkoepelende palet aan dak- en gevel-kleuren en -materialen. Antraciete pannen bij schuine daken, metselwerk in combinatie met hout voor de gevels, uitgevoerd in aardetinten in een range van bruin naar zandkleurig.

CRITERIA MASSA EN VORM

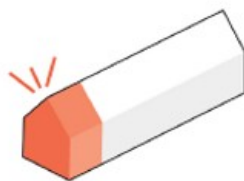
- Bij invulling van het ruimtelijk raamwerk zijn tevens maximale bouwhoogtes weergegeven (zie pag. 21). Deze maximale bouwhoogtes zijn leidend voor het gehele plangebied;
- Appartementen en zorg-gebouwen hebben een plat dak;
- Grondgebonden woningen hebben zadeldaken in het noordelijk deel van het plangebied. Zo sluit het beeld aan bij naastgelegen woonwijk Revelsant;
- Grondgebonden woningen hebben platte daken in het zuidelijk deel van het plangebied. Deze woningen vinden aansluiting bij de zorg-gebouwen en appartementen;
- Bergingen en bijgebouwen worden mee-ontworpen met de hoofd-gebouwen;
 - Deze worden zoveel mogelijk binnen gebouvvolumes of aan achterzijden opgelost;
- Er wordt verticale geleding in de gevel toegepast bij zowel zorg-gebouwen als reguliere woningen.
 - Dit zorgt ervoor dat meer grootschalige gebouwen opgedeeld worden in individueel herkenbare volumes, en dat rijen opgedeeld worden in individueel herkenbare woningen.
- Er is een grotere mate van plasticiteit en transparantie in plint als overgang op onbebouwde ruimte.
 - Hierbij worden entrees ingezet als architectonisch accent;
- Hoeken en zichtlijnen worden benadrukt met stedenbouwkundige en architectonische accenten;
 - Deze accenten kunnen de vorm hebben van een kapverdraaiing, een erker, een risaliet en/of verbijzondering in de gevel door toepassing van hout;



Platte daken bij appartementen en zorg-gebouwen



*Zadeldaken bij grondgebonden woningen in het noorden,
platte daken bij grondgebonden woningen in het zuiden*



Accenten op hoeken en zichtlijnen



CRITERIA OVERGANG PRIVÉ - OPENBAAR

- Erfafscheidingen worden mee-ontworpen met de hoofd-gebouwen en bij voorkeur groen uitgevoerd (als haag of begroeid scherm);
- Waar nodig worden binnentuinen van zorgfuncties afgesloten met een, bij voorkeur begroeid, hekwerk;
- Grondgebonden woningen die direct grenzen aan een hofje of het groene raamwerk krijgen een Delftse stoep van maximaal 1m diep, meeontworpen met de woning. Dit versterkt de relatie tussen de woningen en de verblijfsruimtes;
- Appartementen (en eventueel zorgfuncties) op de begane grond krijgen richting de openbare ruimte een mee-ontworpen terras van maximaal 2m diep met groene erfafscheiding;
- Appartementen (en eventueel zorg-functies) op de verdieping krijgen richting de openbare ruimte meeontworpen uitkragende (zwevende) balkons van maximaal 2m diep;
- Geen blinde gevels naar de groene, openbare ruimte bij woongebouwen.

CRITERIA DUURZAAMHEID EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID

- Daken worden ingezet voor duurzame doeleinden (groen-blauw of voor zonne-energie), en deze ingrepen zijn geïntegreerd in de architectuur van het blok;
- Natuurinclusieve ingrepen zoals verblijven voor vleermuizen en nestkasten voor diverse vogelsoorten in de bebouwing zijn geïntegreerd onderdeel van de architectuur;
- Installaties zijn uit het zicht of op nette en passende wijze afgeschermd;
- Hemelwater wordt zichtbaar afgekoppeld op de openbare ruimte of hergebruikt per cluster.



De afsluiting van binnentuinen van zorgfuncties als combinatie van groenblijvende hagen en metalen poorten.



Uitragende, mee-ontworpen balkons



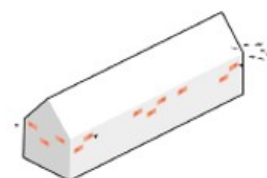
Delftste stoepen bij grondgebonden woningen grenzend aan een hofje of het groene raamwerk.



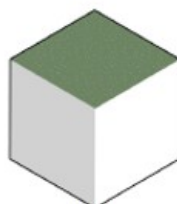
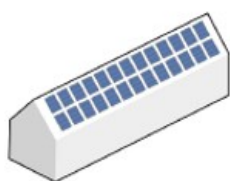
Terrassen met groene erfafscheiding op maaiveld



Groene erfafscheidingen aan de voor- en zijkant.



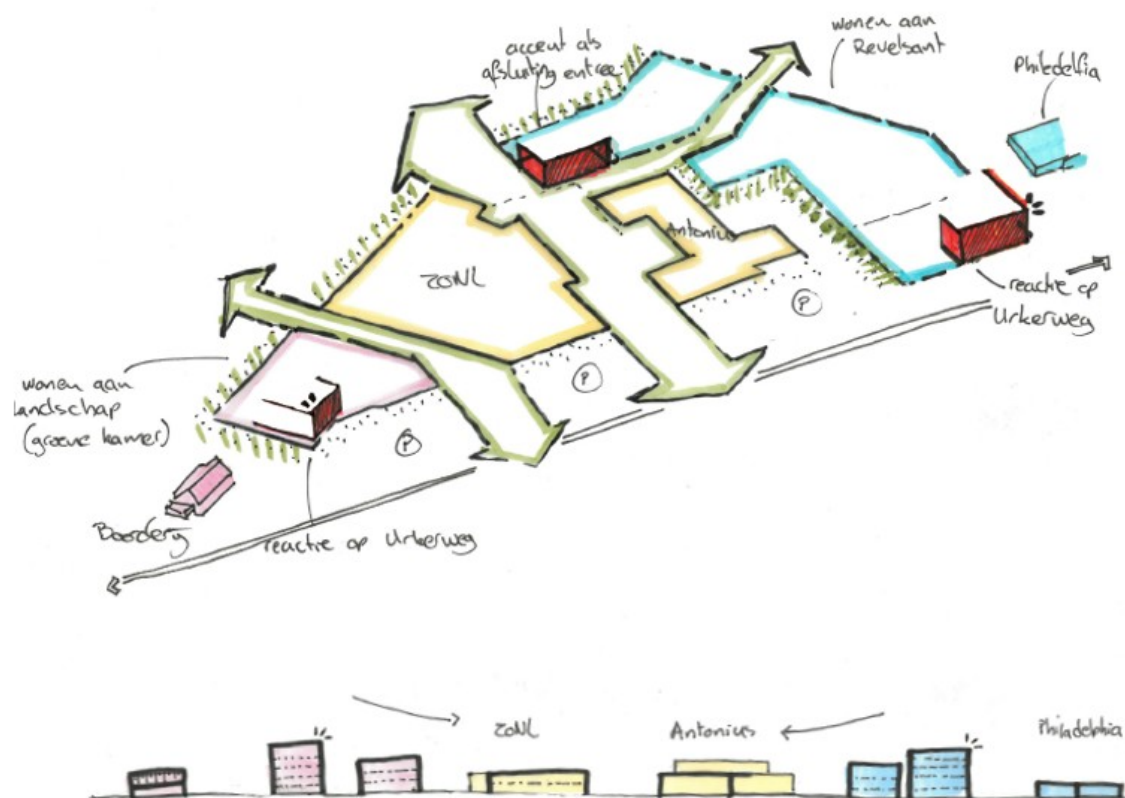
Nestmogelijkheden worden aangemoedigd



Gebouwen hebben groene daken, infiltratiedaken en/of daken voor energieopwekking (in combinatie met antraciete pannen)

INVULLING RUIMTELIJK RAAMWERK

Plangebied Urkerweg vormt straks een nieuwe poort naar Emmeloord. Hiervoor wordt een gradiënt van bouwhoogtes gecreëerd binnen het plangebied, welke de zuid- en noordhoek aan de Urkerweg stedenbouwkundig accentueert. Hierbij vormt de noordelijke hoek van het plangebied het hoofd-accent. Deze staat verder naar voren richting de Urkerweg om dit te benadrukken en het plangebied te markeren. Binnen de noordelijke en zuidelijke stedenbouwkundige accenten gaat de bouwhoogte geleidelijk omlaag, met centraal in het plangebied de zorg-gebouwen van maximaal 10m hoog en het centrale entrepark.



SFEREN

Binnen het plangebied zijn drie sferen te herkennen. Deze hebben een onderlinge samenhang welke in de algemene uitgangspunten zijn beschreven, en maken gebruik van eenzelfde palet aan kleuren, materialen en detaillering. Onderling verschillen de sferen in hun relatie tot de onbebouwde ruimte, in korrelgrootte en deels ook in functie.

1. WONEN AAN REVELSANT

In het noorden wordt aansluiting in korrelgrootte gevonden bij Revelsant. Grondgebonden woningen doen in richting en kapvorm mee met de noordelijke woonwijk. Op de hoek naar de Urkerweg vormt het woongebouw een accent in hoogte waar het tevens een poortfunctie vormt voor Emmeloord. Het gebouw staat met de voorkant in het groen.

2. AAN HET ENTREEPARK

Aan het centrale entrepark komt een mix van (zorg-)functies, geclusterde (zorg)woningen met scheiden wonen/zorg en regulier wonen. Het park wordt ingekaderd met bebouwing, lager aan de voorzijde en hoger aan de achterzijde. De bebouwing oriënteert zich op het entrepark en op een eventuele binnentuin. De gebouwen hebben een grotere korrel, heldere entrees, en activeren het entrepark.

3. WONEN AAN HET LANDSCHAP

Bebouwing in het zuidelijke deel reageert op de kenmerkende structuur van groene 'kamers'. Bebouwing opent zich richting het agrarische landschap. Het groen reikt tot aan de voorzijde van de woningen, op maaiveld of op een dek.

Het woonblok vormt, net zoals in het noordelijk deel, een accent in hoogte en wordt daarmee onderdeel van de poortfunctie voor Emmeloord.



1. WONEN AAN REVELSANT

In het noorden komt woningbouw die in richting en korrel aansluit bij aangrenzende wijk Revelsant. Het toevoegen van zorgwoningen, in combinatie met reguliere woningen, is hier een kans.

CRITERIA DETAILLERING, KLEUR EN MATERIALISERING

- Elk (appartementen)gebouw heeft een eigen kleuren/ of materiaalgebruik binnen het overkoepelende kleurenpalet, en een eigen gevelindeling;
- Tegenover Philadelphia komen hofwoningen. Deze woningen worden als geheel ontworpen met eenzelfde kleurgebruik, materialisatie en detaillering.

CRITERIA MASSA EN VORM

- Grondgebonden woningen hebben een zadeldak;
- De maximale lengte van één massa is 50m.

CRITERIA OVERGANG PRIVÉ - OPENBAAR

- Waar parkeercoffers direct grenzen aan de openbare ruimte (aan de noordrand van het plangebied) zorgen mee-ontworpen erfafscheidingen van de zijtuinen van woningen voor een passende overgang;
 - Deze erfafscheidingen worden uitgevoerd als combinatie van metselwerk en haag (of begroeid scherm).



Hofje als knusse, voornamelijk verharde ontmoetingsplek met ruimte voor groen en aandacht voor de menselijke maat.



Rijwoningen met zadeldak, in een eigentijdse architectuur.



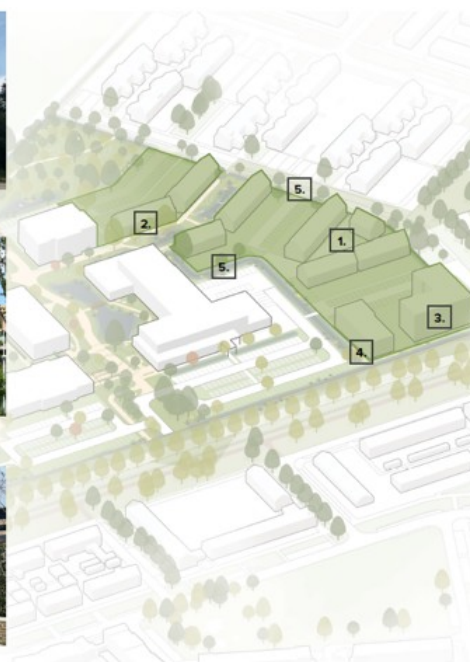
Appartement als losstaand object aan de Urkenweg.



Appartementen staan met de voet in het groen.



Mee-ontworpen erfafscheiding voor zijtuinen grenzend aan Revelesant.



2. AAN HET ENTREEPARK

Centraal komt het entreepark, met een mix aan woon- en zorggebouwen rondom het park gepositioneerd. De relatie tussen bebouwde en onbebouwde ruimte staat hier centraal.

CRITERIA DETAILLERING, KLEUR EN MATERIALISERING

- De functies van gebouwen (zorg of wonen) zijn af te lezen aan de gevelindeling en hiermee leesbaar binnen het entreepark;
- De drie gebouwen van ZONL en het gebouw met zorgwoningen worden binnen eenzelfde stijl ontworpen, en zijn herkenbaar als gezamenlijke functie binnen het entreepark.

CRITERIA MASSA EN VORM

- Aangezien de bebouwing aan het entreepark een grotere korrel heeft dan in de rest van het plangebied moet er hier extra aandacht worden besteed aan detaillering en plasticiteit van de gevels;
 - Dit kan de vorm krijgen van o.a. loggia's, pergola's/overkappingen, verbijzonderingen van uitkragende balkons, toepassing van hout in de gevel, en/of toepassing van afwijkende (open) metselwerkverbanden.
- Ondersteunende gebouwen worden waar mogelijk inpassend oplossen, meeontworpen met bebouwing.

CRITERIA OVERGANG PRIVÉ - OPENBAAR

- Er is een fysieke en visuele verbinding tussen de verschillende zorg-gebouwen in de vorm van wandelroutes, transparante gevels en/of locaties van entrees;
- Private buitenruimtes aan het entreepark zijn afgesloten met een groene, lage erfafscheiding, mee-ontworpen met de gebouwen;
- Private buitenruimte op de begane grond en op de verdieping aan de binnenruimte kan verder dan 2m uitsteken buiten het hoofd-gebouw.





1. Entrepark wordt besindigd door appartementenblok met natuurlijke uitstraling (bijv. hout).



3. Variatie in architectuur wordt gerealiseerd door verbijzonderingen welke de plattegrond in de gevel leesbaar maken.



2. Aan de zuidzijde worden twee losse gebouwen verbonden met een mee-ontworpen loopbrug.



4. Horeca / terrassen aan het entrepark vallen binnen het bouwvlak en worden mee-ontworpen met de bebouwing.



5. Voorbeeld van een open metselwerkverband.

3. WONEN AAN HET LANDSCHAP

In het zuiden is ruimte voor woningen en/of zorg aan het open agrarisch landschap. Hier kan een combinatie komen van grondgebonden woningen en appartementen.

CRITERIA DETAILLERING, KLEUR EN MATERIALISERING

- Elk (appartementen)gebouw heeft een eigen kleuren/ of materiaalgebruik binnen het overkoepelende kleurenpalet, en een eigen gevelindeling;

CRITERIA MASSA EN VORM

- Gebouwen openen zich onderling richting de polder;
- Grondgebonden woningen krijgen hier platte daken, om aan te sluiten in beeld bij de appartementen;
- Parkeren wordt geclusterd tussen/achter de woningen (eventueel onder een dek);
- Alle gebouwen staan met minimaal 2 zijden aan een groene ruimte (zonder parkeren).

CRITERIA OVERGANG PRIVÉ - OPENBAAR

- Bij grondgebonden woningen komen voortuinen van maximaal 2m diep met lage groene erfafscheiding, meeontworpen met de woningen.



3. WONEN AAN HET LANDSCHAP



Groene ruimtes tussen individuele gebouwen als opening richting het agrarisch landschap.



Mogelijkheid tot parkeren onder een dek, met bovenop het dek gedeelde buitenruimte.



Appartementen op de begane grond krijgen mee-ontworpen terrassen van maximaal 2m diep.



Grondgebonden woningen sluiten met platte daken aan in beeld op de appartementen.



CRITERIA BOUWHOOGTE EN REPRESENTATIE

- De representatieve gevels en entrees van Antonius en het hoofd-gebouw van ZONL zijn zowel gericht naar de Urkerweg als naar het entreepark. Hierdoor gaan de twee zorg-functies een visuele relatie met elkaar aan;
- Het appartementengebouw aan de achterzijde van het entreepark wordt alzijdig ontworpen met de entree richting het entreepark;
- Bebouwing aan de noord- en zuidzijde van het plan is georiënteerd naar de Urkerweg, met entrees richting de Urkerweg;
- De hiernaast weergegeven bouwhoogtes zijn excl. Lift en ev installaties.
- Op de aangegeven afstand tussen hoofdvolumes geldt een uitzondering voor serres en verbindingsgangen.
- Onderlinge verbindingen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdvolumes en terug liggen ten opzichte van de voorgevellijnen.
- Stedenbouwkundige en architectonische accenten aan de zijde van de Urkerweg mogen maximaal 3m uitsteken buiten het aangegeven bouwvlak;
- Deze accenten kunnen de vorm krijgen van o.a. een verbijzondering van een gevel ter plaatse van een entree, een overkapping of pergola, uitkragende balkons en loggia's.



LEGENDA	
	Bouwvlak
	Representatieve gevel + uiterste rooilijn (vast)
	Uiterste rooilijn (vast)
	Uiterste rooilijn (variabel)
	Samenhangende openbare ruimte
	Verbinding (fysiek + visueel)
	Minimale afstand tussen gebouwen
	Opening t.b.v. doorwaadbaarheid
	Locatie entree (indicatief)
	Architectonisch en stedenbouwkundig accent
	Entreepark
	Groen raamwerk
	Water
	Bomen

5. Procedure

WAAROM EEN BEELDKWALITEITSPLAN?

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan vaststellen. Met een beeldkwaliteitsplan kan een bepaalde uitstraling van een te ontwikkelen gebied worden bereikt.

Voor Urkerweg 4 is ook gekozen voor beeldkwaliteitsplan. We doen dit omdat de initiatiefnemers ZONL en Antonius dit graag willen voor hun Green Mental Health. Zodat een groene en rustige uitstraling in de omgeving ontwikkeld kan worden.

HOE GEBRUIKT U DIT BEELDKWALITEITSPLAN?

De in dit document per deelgebied geformuleerde criteria vormen uiteindelijk het formele toetsingskader bij de vergunningaanvraag.

Bij voorkeur zien wij bouwplannen echter zo vroeg mogelijk, zoveel mogelijk in het stadium van idee of schets! Dat is het moment om samen te kijken in hoeverre wensen en ideeën aansluiten bij de intentie van de beoogde beeldkwaliteit of wellicht enige bijstelling behoeven.

Wij denken graag mee met de initiatiefnemer en de ontwerper.

HARDHEIDSCLAUSULE

Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan het bevoegd gezag afwijken van de voor het bouwwerk geldende criteria. Dit advies wordt gemotiveerd door het bevoegd gezag. De criteria zijn ingedeeld naar criteria voor plaatsing, vormgeving en detail/kleur/materiaal.

GELDIGHEIDSDUUR

De beeldkwaliteitscriteria blijven ten alle tijden van toepassing.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 juni 2026.

De griffier,

de voorzitter,