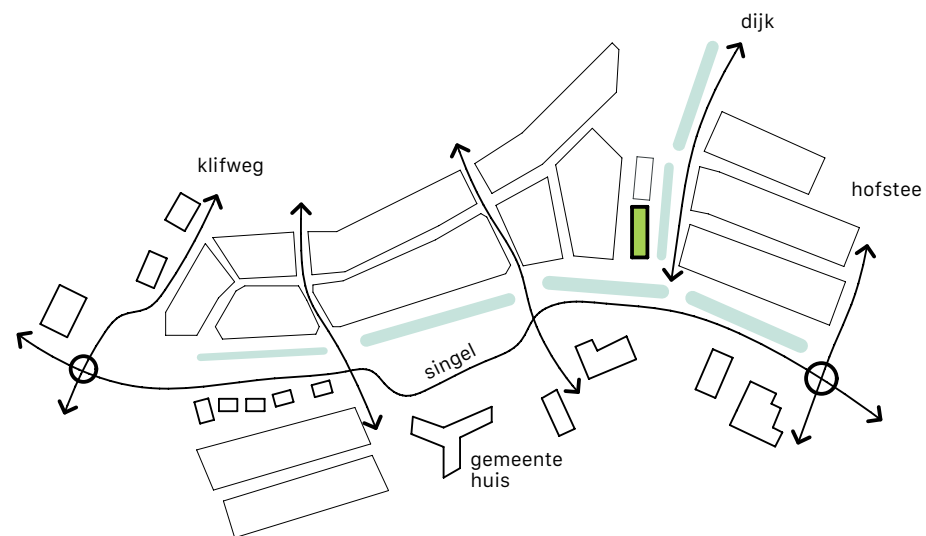
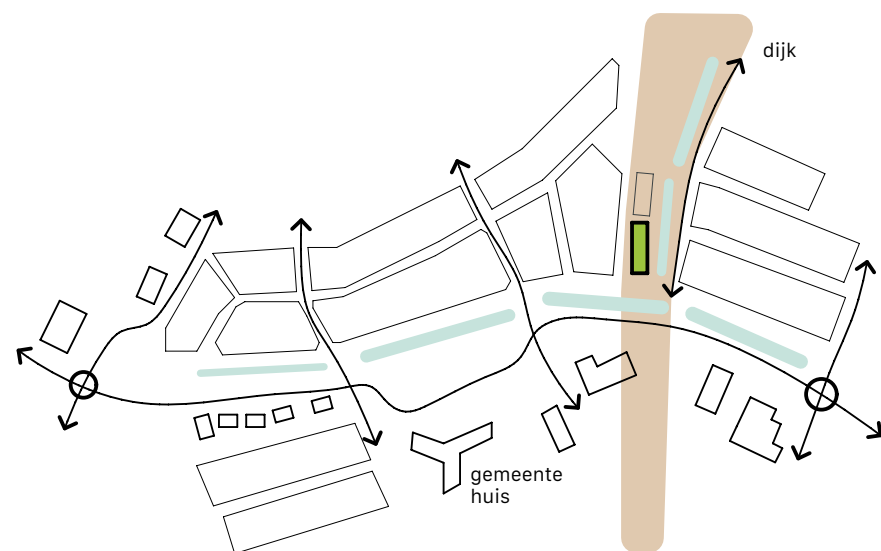
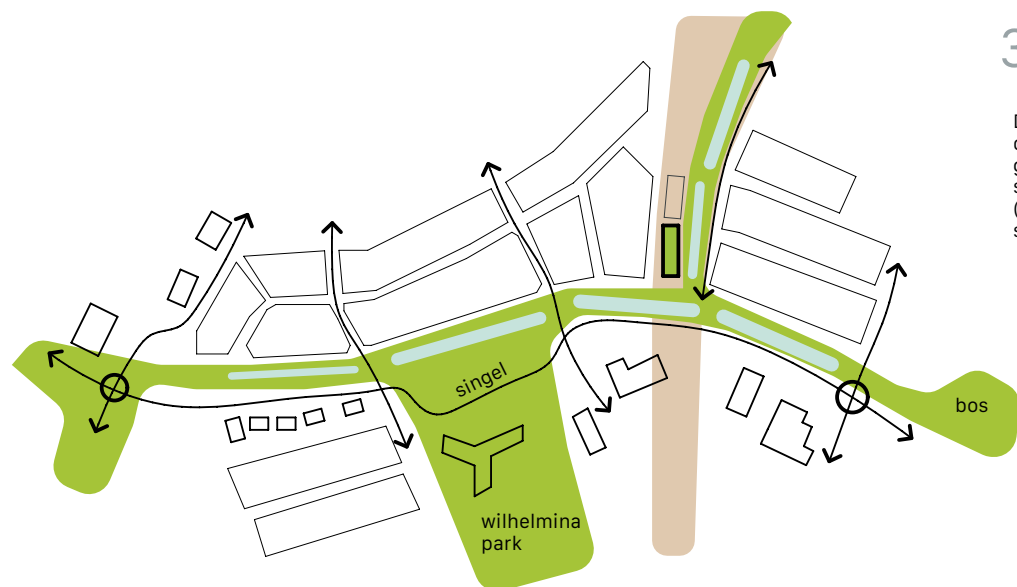




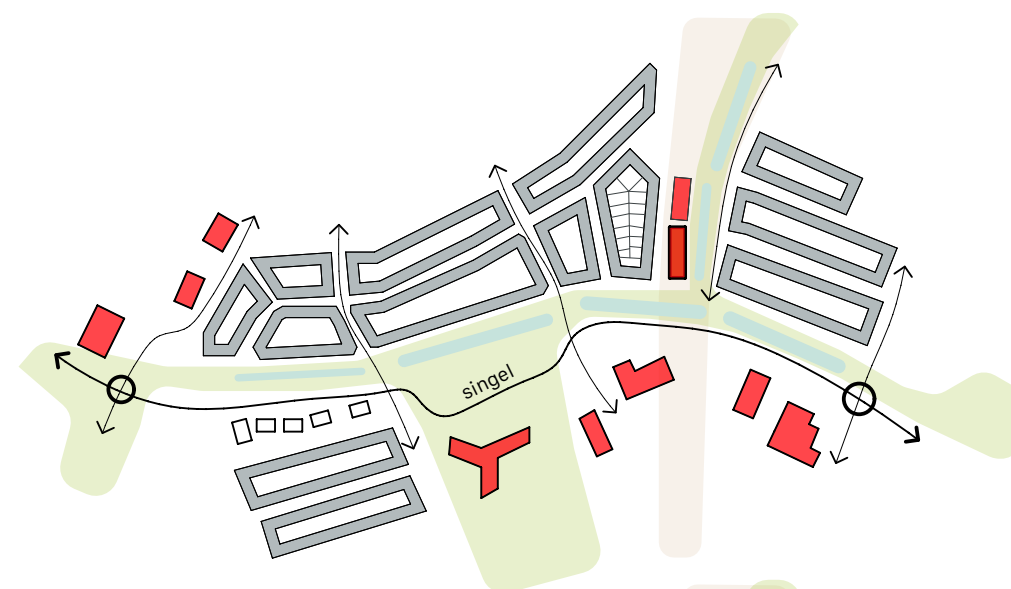
1
Locatie Irene
Wijk 8 - Oude
Dorp (tuindorp)



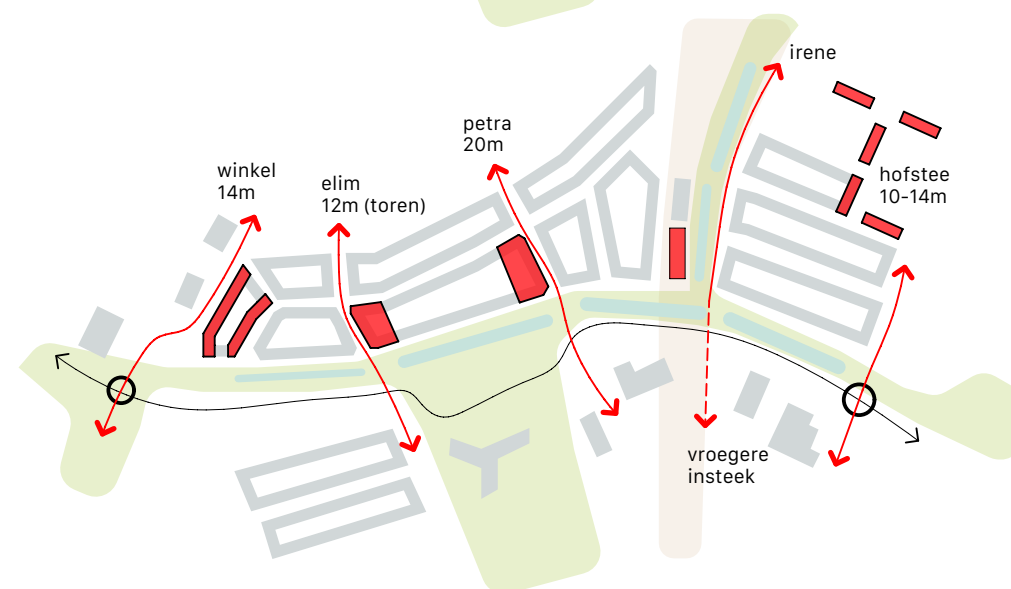
2
De locatie lag op
de scheiding
tussen land en
zee (strand).
Mogelijk met
meerpalen
accenturen.
Tevens begeleidt
het pand deze
oude eiland-lijn.



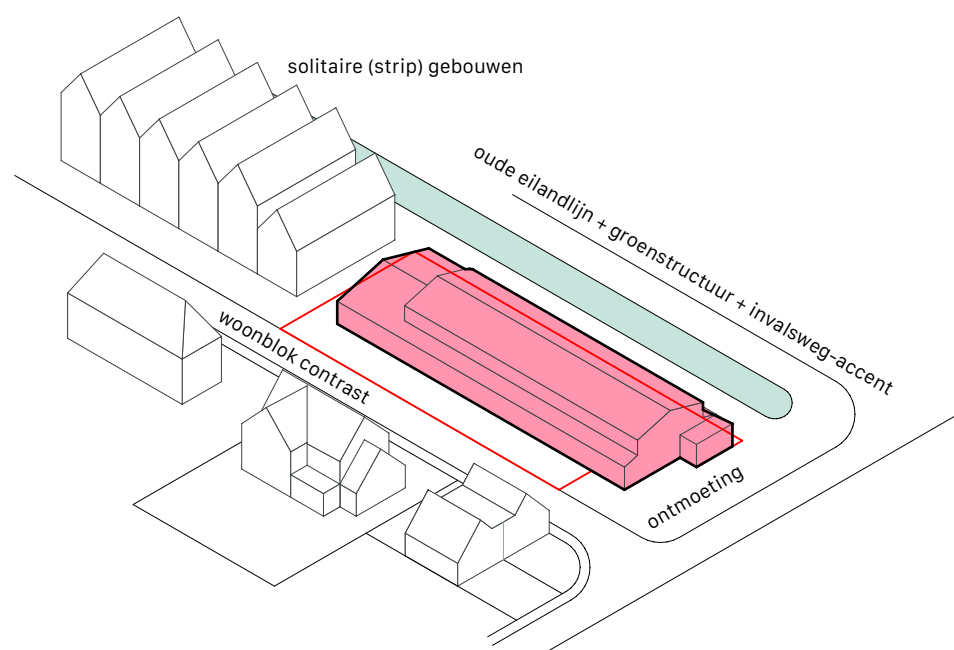
3
De locatie markeert
de hoek van de
grootste groene
structuur op Urk
(met daarin de
singels).



4
De locatie is geen onderdeel
van de (grijs gekleurde)
woonblokken met een
typische rij verkaveling met
achtertuinten. Het behoort
morfologisch bij de solitaire
gebouwen en in de
specifieke geval vormt het
een strip samen met het
achterliggende
woongebouw.

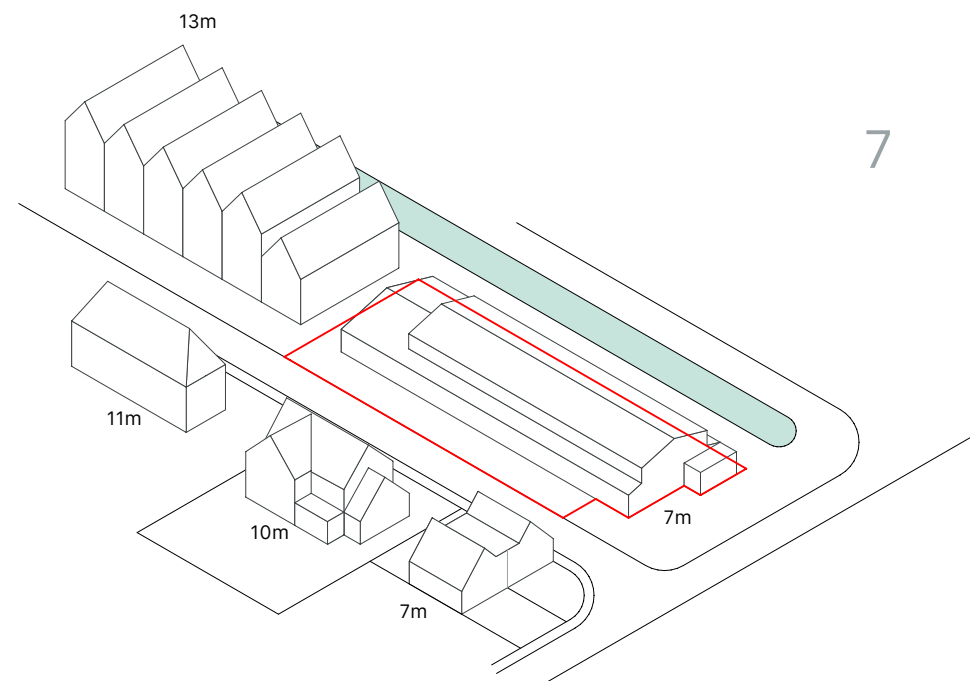


5
De locatie is een onderdeel van
een 'insteek' ritme. Langs de
singel steken wegen de wijk (oude
Dorp) in. Langs elke weg ligt een
markant pand. De winkels aan de
Klifweg, de kerken de Elim en de
Petra en als laatste de Hofstee.
Het Irene ligt ook aan een
(vroegere) insteek. Daarom is dit
een kans om dit ritme vast te
houden van markante (hogere)
gebouwen langs de invalswegen.

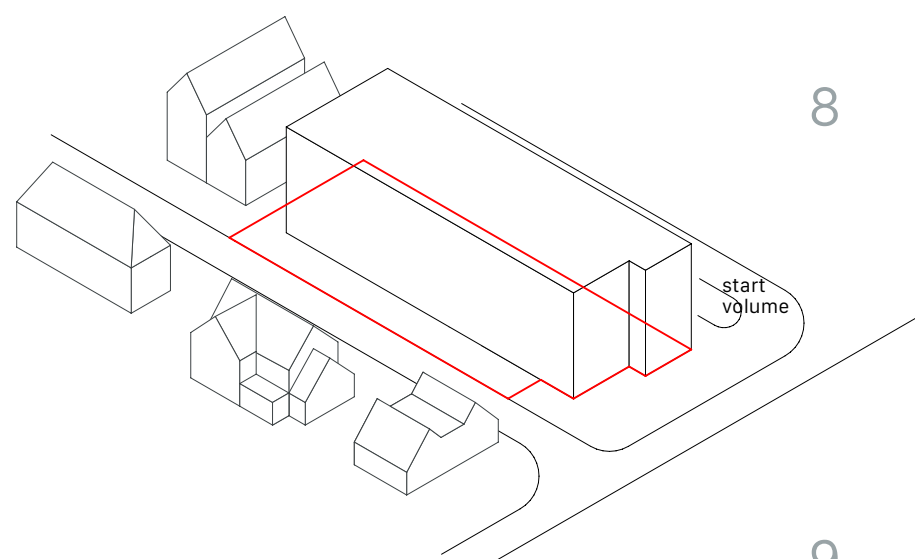


6
Als de synthese gedaan wordt
aangaande het Irene:
- onderdeel van tuindorp
(bescherm dorpgebied)
- begeleidt eilandlijn
- markeert hoofd-groenstructuur
- hoort niet bij woonblokken maar
bij solitaire (strip) gebouwen
- onderdeel van patroon (ritme)
van invalsweg markering
- was (is) plek van ontmoeting,
maar hier ontmoeten vele
waarden.

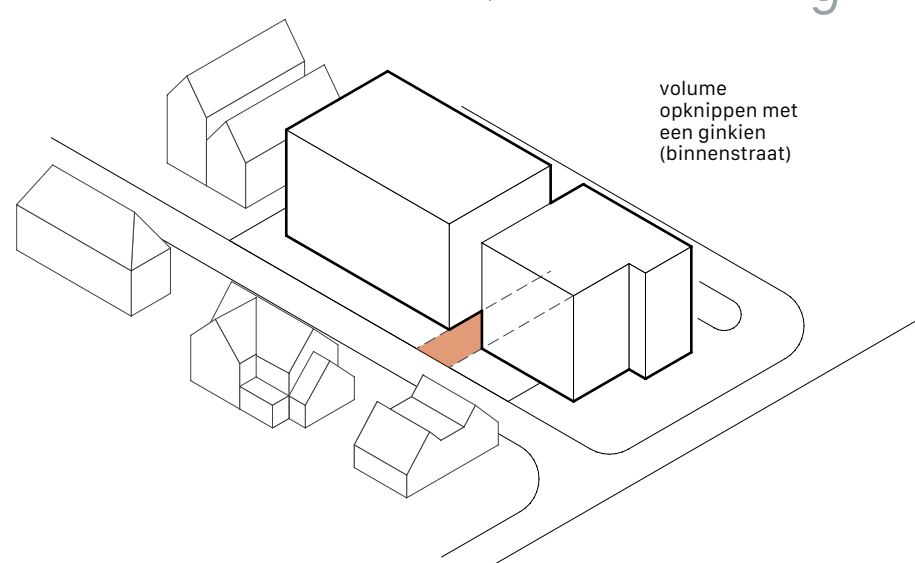
Deze unieke optelling en 'zware'
waarde valt niet uit te drukken in
een 'vissershuisjes'. Hiermee
doen we al het bovenstaande te
niet en luisteren we niet naar de
plek. We beschermen dit door een
markant punt te maken, zoals nu
al gebeurt in het 'beschermde'
dorpgebied.



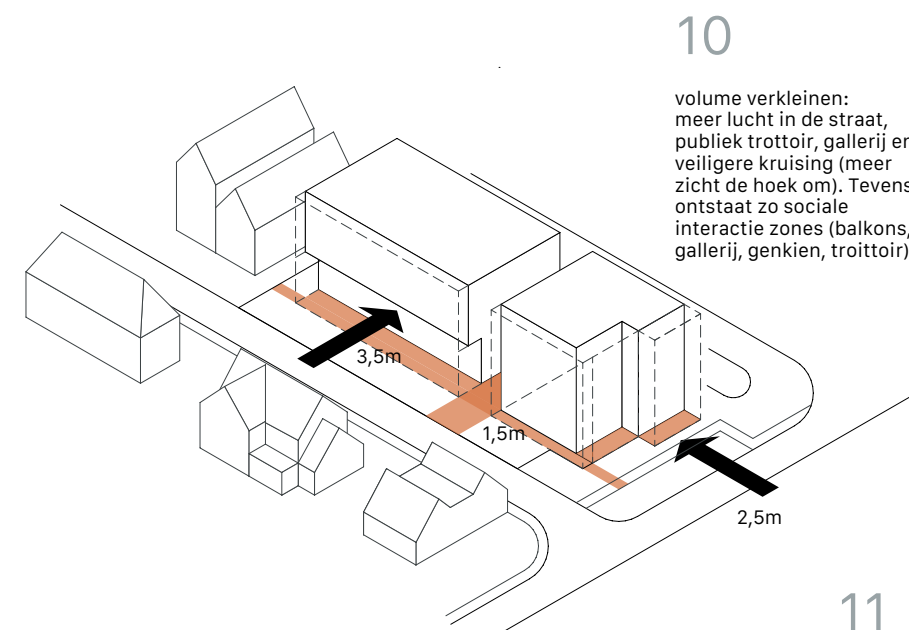
7



8

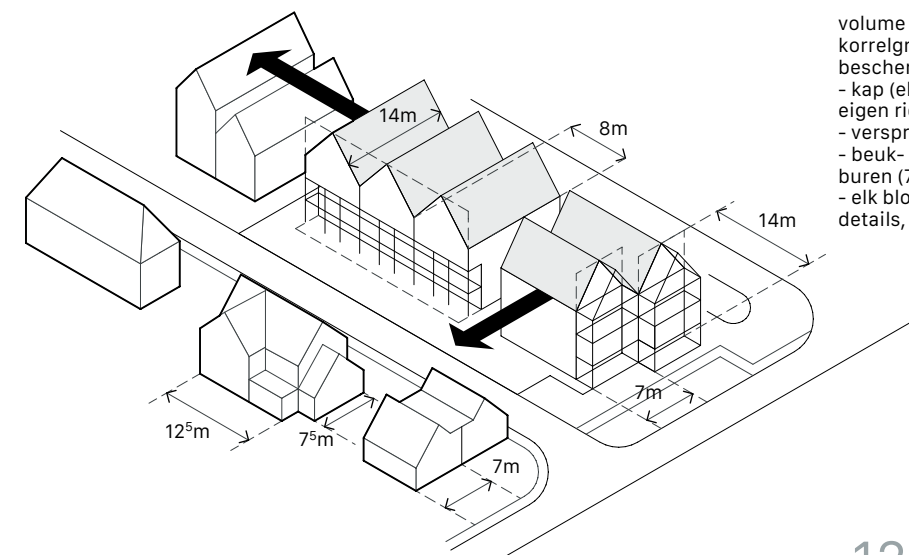


9



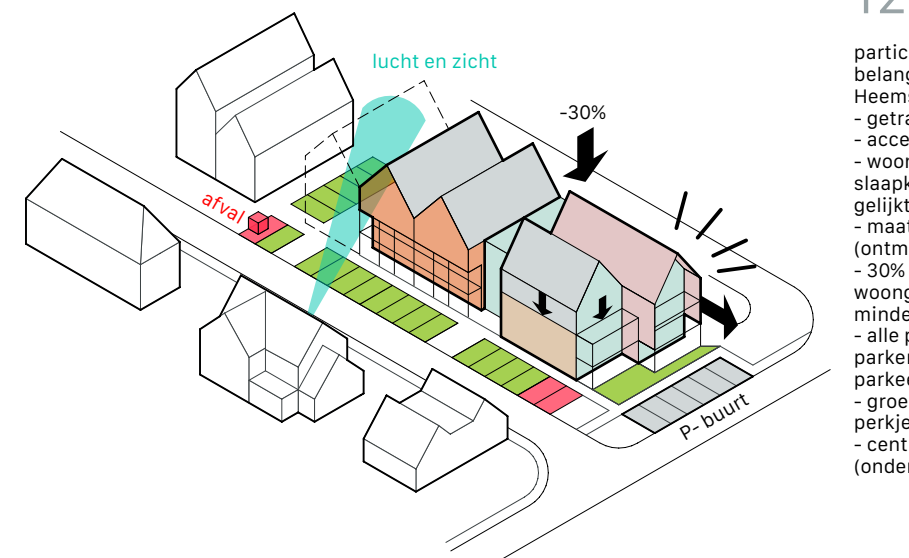
10

volume verkleinen:
meer lucht in de straat,
publiek trottoir, galerij en
veiligere kruising (meer
zicht de hoek om). Tevens
ontstaat zo sociale
interactie zones (balkons,
galerij, genkien, troittoir)



11

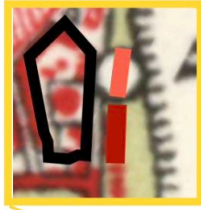
volume aansluiten op
korrelgrootte omgeving,
beschermd dorpsgezicht:
- kap (elke volume met
eigen richting als buren)
- verspringende gevellijn
- beuk- en gevelritme als
buren (7-8m)
- elk blok eigen kleur en
details, zoals oude dorp



12

participatie verwerken (advies
belanghebbenden verwerken: buren,
Heemschut, welstand)
- getrapte balkon hoekpand
- accent hoekpand (landmarker)
- woonkamer buren afstemmen op
slaapkamers appartement (geen
gelijktijdigheid, meer prive)
- maatschappelijke functie in kelder
(ontmoeting zoals bij Irene)
- 30% volume kleiner met zicht tussen
woongebouwen (3 appartementen
minder en 1,5m lager en goot lager)
- alle parkeren op eigen terrein en meer
parkeren voor buurt (vrijvallen saldering
parkeerplekken)
- groen introduceren (parkeren en
perkjes/boarders) passend bij tuindorp
- centrale afval containers t.b.v. buurt
(ondergronds) middels grond ruil

STEDENBOUW



1. Het Irene ligt op de oude eiland rand



2. Het Irene is geen onderdeel van de 'woonblokken'. Een Urker huisje is daar niet voor de hand liggend.

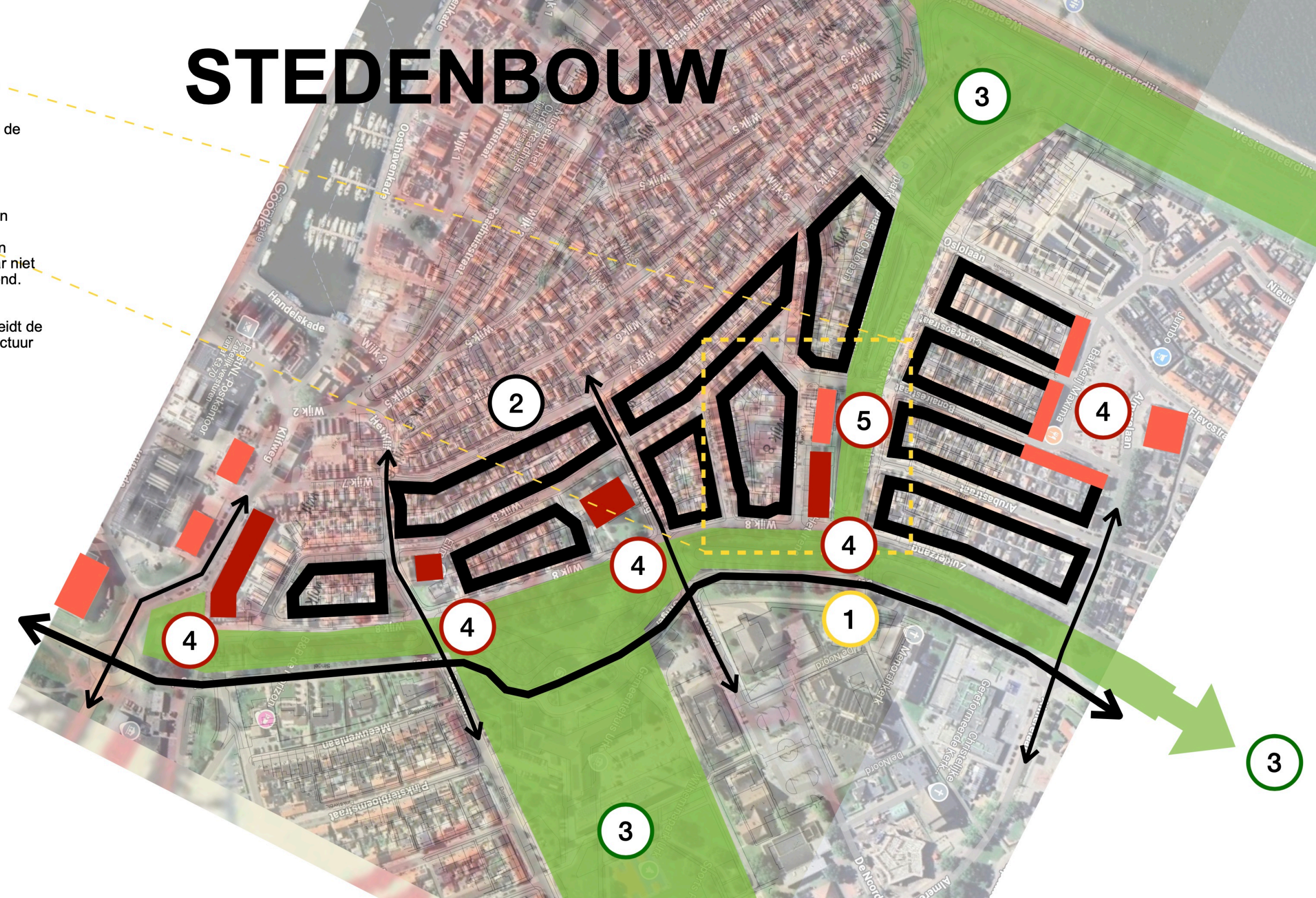


3. Het Irene begeleidt de grootste groenstructuur op Urk



4. Naast het Irene liep een doorlopende route. Daarmee zou het - net zoals de Petra, de Elim, de winkelkop-kapper - een accent zijn van een entree naar het oude dorp. Het ritme is te zien bij de 'rode' koppen met ster.

5. Het Irene verlengd de bestaande 'strip' structuur (geen woonblok).





De Sta

RD

Top

Wm

Sl

begraaf

toren

URK

Fabriek

Haven

Lantarens

25



1. Een woonprogramma passend bij de opgave van Urk

De herontwikkeling van Het Irene geeft een nieuwe invulling aan een locatie waarvan de oorspronkelijke maatschappelijke functie als zalencentrum verdwijnt. Door de locatie te transformeren naar wonen wordt leegstand voorkomen en wordt tegelijkertijd antwoord gegeven op een actuele maatschappelijke opgave op Urk.

Het plan voorziet in 14 appartementen van verschillende afmetingen voor verschillende doelgroepen. Het programma richt zich daarbij in het bijzonder op starters, ouderen en oudere doorstromers en sluit daarmee aan op de uitgangspunten van Programma Wonen 2.0 van de gemeente Urk.

De gekozen differentiatie is stedenbouwkundig en maatschappelijk relevant. Voor starters wordt woonruimte toegevoegd binnen bestaand bebouwd gebied. Voor ouderen en oudere doorstromers ontstaat de mogelijkheid om kleiner en levensloopbestendiger te wonen, waardoor bestaande woningen elders op Urk beschikbaar kunnen komen voor andere huishoudens.

Het Irene levert daarmee niet alleen nieuwe woningen op deze locatie op, maar kan ook bijdragen aan doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad.

De keuze voor appartementen is bovendien passend bij de plek. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling binnen het bestaande dorp. Daarmee wordt woningbouw toegevoegd zonder uitbreiding van het stedelijk gebied en wordt een bestaande bebouwde locatie opnieuw benut.

2. Morfologisch onderdeel van een strip, niet van een woonblok

Voor een goede beoordeling van het plan is het van belang onderscheid te maken tussen de verschillende stedenbouwkundige structuren rondom Het Irene.

Een groot deel van de omliggende reguliere woonbebouwing bestaat uit herkenbare woonblokken. De woningen staan daarbij langs de buitenzijde van het bouwblok en zijn gericht op de omliggende straten, terwijl de private tuinen en erven zich aan de binnenzijde bevinden.

Het Irene maakt morfologisch geen onderdeel uit van zo'n woonblok.

De locatie ligt juist in een lineaire bebouwingsstructuur langs de rand van het Oude Dorp. Het bestaande Irene en het naastgelegen woongebouw Aan 't Top vormen hier afzonderlijke gebouwen binnen een stripstructuur. Ook in de eerdere stedenbouwkundige analyse is deze positie expliciet benoemd: het gebouw hoort niet bij de woonblokken, maar bij de strip die het grotere stedenbouwkundige geheel begeleidt.

Deze strip bevindt zich op een bijzondere positie. Het Irene ligt aan de oude eilandrand, begeleidt een belangrijke groenstructuur en bevindt zich bij een historische entree naar het Oude Dorp. In de eerdere analyse zijn juist deze aspecten als bepalend voor de positie van de locatie benoemd.

De gebouwtypologie wordt daarom niet één-op-één afgeleid van de kleinere woningen binnen de aangrenzende woonblokken. Het Irene behoort tot een andere morfologische

familie: zelfstandig leesbare gebouwen in een lineaire structuur langs de rand van het dorp.

Dat onderscheid is essentieel voor de beoordeling van schaal en hoogte.

De reguliere woningen in de directe omgeving bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. De gebouwen binnen de strip hebben een afwijkende stedenbouwkundige schaal. Het nieuwe Irene wordt vanuit deze grotere stedenbouwkundige orde benaderd, maar wordt vervolgens architectonisch en ruimtelijk verfijnd om aansluiting te zoeken bij de korrel van het dorp.

3. Geen lang appartementengebouw, maar twee herkenbare woongebouwen

Een belangrijk uitgangspunt in de verdere planontwikkeling is geweest dat op deze plek geen nieuw langgerekt appartementengebouw moet ontstaan.

Het naastgelegen woongebouw Aan 't Top laat zien dat een groter woonprogramma als één doorlopend volume kan leiden tot een lange, relatief gesloten bebouingswand. Die typologie is voor de nieuwe ontwikkeling nadrukkelijk niet als voorkeursreferentie of precedent genomen.

Een herhaling daarvan zou ervoor zorgen dat de bebouwing in de strip steeds meer als één groot lineair wooncomplex wordt ervaren. Dat past onvoldoende bij de fijnmazigheid en afwisseling die kenmerkend zijn voor het Oude Dorp.

Daarom is het nieuwe programma verdeeld over twee afzonderlijk leesbare hoofdvolumes.

Tussen deze volumes bevindt zich een ondergeschikt tussenlid en ontstaat een ruimtelijke onderbreking. Deze ruimte wordt opgevat als een ginkien: een binnenstraat die verwijst naar het fijnmazige netwerk van straten, stegen en doorgangen van het historische dorp.

Het ginkien is daarmee niet slechts een architectonische voeg in een groot gebouw. Het vormt een stedenbouwkundige ruimte die ervoor zorgt dat de twee woongebouwen daadwerkelijk als afzonderlijke volumes worden ervaren.

Deze benadering sluit aan op de waarden die bij de beoordeling van het beschermde dorpsgezicht zijn benoemd. In de analyse naar aanleiding van het gesprek met Heemschut wordt het fijnmazige patroon expliciet gekoppeld aan het introduceren van een binnensteeg/ginkien tussen de woonvolumes.

Ook de kapvorm ondersteunt deze opdeling. Ieder hoofdvolume krijgt een eigen kaprichting, waarbij de richting van de kap reageert op de aangrenzende straat en omliggende bebouwing.

Hierdoor ontstaat geen lang gebouw met één dominant dak, maar een compositie van afzonderlijke bouwdelen met een verschillend silhouet.

De massa wordt daarmee stapsgewijs verkleind:

strip -> twee woongebouwen -> ginkien -> afzonderlijke kaprichtingen -> gevelbeuken.

Zo blijft de grotere stedenbouwkundige schaal van de strip herkenbaar, maar wordt daarbinnen de fijnere korrel van het dorp teruggebracht.

4. De beukmaat van het dorp als schaalverkleinend principe

De opdeling stopt niet bij de twee hoofdvolumes.

Ook ieder woongebouw wordt architectonisch verder verdeeld. De gevels worden niet als één groot uniform vlak behandeld, maar door middel van geleding, materiaalwisseling, gevelritme en kapvorm onderverdeeld in kleinere herkenbare eenheden.

De breedtes van deze eenheden zoeken aansluiting bij de karakteristieke beukbreedtes van de vissershuisen en stadse huizen in het Oude Dorp. Deze relatie met de beukmaat is ook expliciet benoemd in de analyse naar aanleiding van het beschermde dorpsgezicht.

Hierdoor ontstaat een belangrijk onderscheid tussen de feitelijke schaal van het woongebouw en de ervaren schaal vanaf de straat.

Stedenbouwkundig blijft ieder hoofdvolume onderdeel van de grotere strip. Architectonisch wordt het volume echter gelezen als een aaneenschakeling van kleinere delen.

Juist deze gelaagdheid maakt het mogelijk om op deze plek een groter woonprogramma te realiseren zonder dat het gebouw zich op ooghoogte als één grootschalig appartementencomplex presenteert.

5. Aansluiten op de morfologie van het beschermde dorpsgezicht

Bij het ontwerp is niet gekozen voor het letterlijk nabouwen van historische Urker woningen. De aansluiting wordt gezocht op een dieper niveau: in de typologie en morfologie van het Oude Dorp.

Naar aanleiding van het overleg met Erfgoedvereniging Heemschut is het ontwerp expliciet langs de waarden van het beschermde dorpsgezicht gelegd.

Daarbij zijn onder andere de volgende kenmerken relevant:

- een rafelige structuur;
- een aaneenschakeling van bouwdelen;
- een fijnmazig netwerk van straten en stegen;
- relatief ondiepe structuren;
- variërende rooilijnen;
- een gevarieerd silhouet;
- verschillende en haakse kaprichtingen;
- toevallige zichtlijnen;
- individuele herkenbaarheid van gebouwen en woningen;
- en de combinatie van stenige openbare ruimte met groene erven en randen.

In de analyse is geconcludeerd dat de verspringende gevels reageren op de rafelige structuur, dat de bouwdelen als aaneenschakeling kunnen worden gelezen, dat het ginkien het fijnmazige netwerk ondersteunt en dat wordt aangesloten op beukbreedtes, kaprichtingen, rooilijnen en silhouetten.

Het ontwerp probeert daarmee niet het verleden te kopiëren.

Het vertaalt de ruimtelijke regels achter het historische dorp naar een eigentijds woongebouw.

Dit maakt het mogelijk dat het gebouw herkenbaar nieuw is en tegelijkertijd logisch onderdeel wordt van het bestaande dorpsweefsel.

6. Materialisering versterkt de dorpse korrel

De materialisering ondersteunt de stedenbouwkundige opdeling.

Baksteen, kleurgebruik, kapvormen en detaillering zijn afgestemd op materialen en kleuren die in de omgeving voorkomen. Ook in eerdere planstukken is deze aansluiting door middel van puntdaken, bakstenen gevels en omgevingsgerelateerde kleuren expliciet beschreven.

Daarbij wordt niet gekozen voor één uniforme materialisering over de volledige lengte van het plan.

Door materiaal en kleur per bouwdeel te laten variëren, worden de afzonderlijke gevelbeuken beter herkenbaar. Hierdoor ontstaat de individualiteit die ook kenmerkend is voor het historische dorp: gebouwen en woningen zijn familie van elkaar, maar vormen niet één repetitieve gevelwand.

De materialisering heeft daarmee niet uitsluitend een architectonische functie. Zij is een stedenbouwkundig middel om de ervaren schaal van het gebouw te verkleinen.

7. Meer dan 30% minder volume: van gesloten wand naar lucht tussen de gebouwen

Een van de belangrijkste wijzigingen tijdens het ontwerp- en participatieproces is de substantiële reductie van de bouwmassa.

Ten opzichte van een eerdere ontwerpvariant is meer dan 30% van het bouwvolume verwijderd.

Dit is niet alleen een programmatische aanpassing. De reductie heeft de stedenbouwkundige hoofdpopzet fundamenteel veranderd.

In de bestaande situatie staan binnen de strip een relatief laag gebouw - het huidige Irene - en het hogere woongebouw Aan 't Top naast elkaar. De beperkte ruimte tussen de gebouwen zorgt ervoor dat deze bebouwing vanuit verschillende standpunten als een relatief gesloten wand wordt ervaren.

In het nieuwe plan ontstaat een andere situatie.

Het nieuwe Irene wordt verder van het bestaande woongebouw geplaatst en de eigen bouwmassa wordt vervolgens eveneens onderbroken. Daardoor ontstaat lucht tussen de afzonderlijke gebouwen en een nieuw doorzicht dwars door de strip.

Waar de huidige situatie wordt bepaald door een laag en een hoger stripgebouw met een relatief gesloten tussenruimte, ontstaat in de nieuwe situatie een compositie van gebouwen van een vergelijkbare stedenbouwkundige orde, maar juist met ruimte ertussen.

Het doorzicht krijgt daarbij een belangrijke ruimtelijke betekenis.

Het voorkomt dat de strip zich ontwikkelt tot één aaneengesloten bebouwingswand en brengt de fijnmazigheid van het dorp terug in de grotere schaal van de strip. Tevens wordt de afstand tussen gevels vergroot en ontstaat een betere relatie tussen straat, bebouwing en achterliggende groenstructuur.

De volumevermindering leidt daarmee tegelijkertijd tot:

- minder totale bouwmassa;
- grotere afstanden tussen de gebouwen;
- een opener stripstructuur;
- een nieuw doorzicht;
- een duidelijkere individualiteit van de woongebouwen;
- en een betere overgang naar de schaal van de omgeving.

Daarmee heeft de participatie niet alleen tot aanpassingen in details geleid. De omvang en hoofdvorm van het plan zijn aantoonbaar gewijzigd. Ook in het participatielogboek wordt het ervaren volume als een terugkerend onderwerp beschreven waarop gedurende het proces naar verzachting is gezocht.

8. Drie lagen met kap bewust afgewogen tegenover twee lagen met kap

De hoogte van het plan verdient een expliciete onderbouwing.

De reguliere woonbebouwing rondom Het Irene bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap. De nieuwe woongebouwen binnen de strip bestaan uit maximaal drie bouwlagen met kap.

Het nieuwe Irene is daarmee hoger dan de reguliere woningen in de aangrenzende woonblokken.

Dat verschil wordt niet ontkend, maar volgt uit de stedenbouwkundige positie van de locatie.

Het Irene behoort morfologisch niet tot het achterliggende woonblok, maar tot de grotere stripstructuur. Binnen die strip is sprake van een andere stedenbouwkundige orde dan binnen de reguliere woonstraten.

De hoogte wordt vervolgens niet ingezet om één maximale bouwmassa te maken. Integendeel: door de substantiële volumevermindering, de splitsing in afzonderlijke gebouwen, het ginkien, de verschillende kaprichtingen en de verruimde afstanden wordt voorkomen dat drie lagen met kap zich vertalen in één hoge gesloten wand.

Ook binnen het ensemble wordt de hoogte gebruikt om hiërarchie aan te brengen.

De bouwmassa wordt getrapt opgebouwd. Naar de plekken waar aansluiting op bestaande woonbebouwing belangrijker is, wordt terughoudender gereageerd. Het hoogste gedeelte wordt juist naar de hoek aan de open groen- en waterzijde gebracht.

Deze hoek bevindt zich op een stedenbouwkundig belangrijk punt waar verschillende structuren bij elkaar komen. De plek ligt aan de rand van het Oude Dorp, aan de groenstructuur en bij een historische entree.

Het hoogteaccent markeert daarmee niet willekeurig het gebouw zelf, maar accentueert een bijzondere plek in de stedenbouwkundige structuur.

Er ontstaat een leesbare hiërarchie:

woonblokken -> strip -> hoekaccent.

De omliggende woningen vormen de basismaat van het dorp. De strip kent een grotere orde. Binnen die strip markeert het hoogste bouwdeel de stedenbouwkundig belangrijkste hoek.

9. Ritme langs de rand van het Oude Dorp

Het Irene staat niet op zichzelf.

Langs de rand van het Oude Dorp bevinden zich op verschillende plaatsen grotere of afwijkende gebouwen die de doorgaande structuren begeleiden en op bijzondere plekken een accent vormen.

In eerdere analyses is dit beschreven als een ritme waarbij de kleinere bebouwing van het dorp op enkele plaatsen wordt onderbroken door grotere solitaire gebouwen. Ook Het Irene bevindt zich binnen dit ritme.

Het plan neemt dit principe over, maar vertaalt het nadrukkelijk niet naar één groot object.

Juist door het nieuwe Irene in afzonderlijke gebouwen en gevelbeuken op te delen, ontstaat een combinatie van twee schaalniveaus:

op afstand is het gebouw herkenbaar als onderdeel van het ritme van de grotere stripbebouwing;

op ooghoogte sluit het door korrel, geleding, materiaal, kapvorm en verspringen aan op de kleinere schaal van het dorp.

Hierdoor kan het plan zowel onderdeel zijn van het grote stedenbouwkundige ritme als van het kleine architectonische ritme van Oud Urk.

10. Groen erf en aansluiting op het Tuindorp

De locatie bevindt zich niet alleen aan de rand van het historische dorp, maar grenst ook aan de ruimtelijke karakteristiek van het Tuindorp.

Daarom wordt niet uitsluitend naar de bebouwing gekeken. Ook de inrichting van de ruimte rondom de gebouwen maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige compositie.

In de waarden die in het gesprek met Heemschut zijn onderzocht, wordt voor het Tuindorp nadrukkelijk het groene karakter van de voortuinen en randen benoemd. Het ontwerp reageert daarop door de randen rondom het woongebouw groen in te richten en ook het parkeren zoveel mogelijk onderdeel te laten worden van die groene setting.

Hierdoor ontstaat geen gebouw dat volledig wordt omsloten door bestrating en parkeren, maar een gebouw op een groen erf.

Dat principe is op deze plek extra belangrijk omdat de strip zelf onderdeel is van een grotere groenstructuur.

De buitenruimte is daarmee geen restgebied rondom het gebouw, maar een wezenlijk onderdeel van de stedenbouwkundige inpassing.

Groen verzacht de overgang naar het Tuindorp, geeft ruimte rondom de grotere bouwvolumes en versterkt het beeld van afzonderlijke gebouwen in plaats van een aaneengesloten stedelijke wand.

11. Wonen georganiseerd vanuit de relatie met de buurt

Ook de interne organisatie van het programma is vanuit stedenbouwkundige overwegingen bepaald.

Het uitgangspunt is dat de nieuwe woningen zo min mogelijk onnodige hinder of privacyconflicten veroorzaken voor bestaande woningen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat aan de straatzijde een gesloten en levenloze gevel ontstaat.

Daarom is per verdieping gekeken welke functies op welke plek het meest passend zijn.

Aan de zijden waar de relatie met bestaande woningen het meest gevoelig is, worden relatief rustige functies georganiseerd. Woonruimten en de belangrijkste buitenruimten richten zich zoveel mogelijk op de groen- en waterzijde. In de eerdere presentatie werd dit principe reeds samengevat als wonen aan de groenzijde, slapen en entree aan de straatzijde.

De straatgevel wordt echter niet volledig gesloten.

Op de begane grond bevindt zich de hoofdtoegang van het woongebouw in het tussenlid. De entree zorgt voor beweging, licht en herkenbaarheid aan de straat en geeft het ginkien en tussenlid een actieve betekenis.

Op de begane grond en eerste verdieping bevindt zich daarnaast de galerij aan de straatzijde. De dagelijkse ontsluiting brengt daarmee beweging en sociale aanwezigheid aan de straat zonder dat alle woonkamers rechtstreeks op de bestaande woningen hoeven te worden gericht.

Op de tweede verdieping verandert de verhouding met de omgeving. Hier zijn aan de straatzijde bij twee woningen juist keuken en balkon aanwezig. Door de grotere hoogte is de directe relatie met de overzijde anders en kan op deze plek bewust meer woonactiviteit zichtbaar worden.

De straatzijde krijgt daarmee een verticale opbouw:

entree en ontsluiting op de onderste lagen -> meer woonactiviteit op de hogere verdieping.

Daarmee wordt ook gereageerd op de eerdere kritiek van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die waarschuwde dat een straatgevel met uitsluitend slaapkamers achter parkeren te gesloten en kwalitatief onvoldoende zou worden.

De oplossing is dus niet om alle woningen naar de straat te draaien, maar om gericht leven aan de straat toe te voegen waar dat ruimtelijk verantwoord is.

Zo worden privacy, sociale veiligheid en levendigheid met elkaar in balans gebracht.

12. Van maximalisatie naar optimalisatie

De ontwikkeling van Het Irene is niet in één stap tot stand gekomen.

Het eerste plan is kritisch beoordeeld door de omgeving, de gemeente, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoedvereniging Heemschut. Daarbij zijn onder andere de schaal, korrel, bouwhoogte, hoeveelheid bouwmassa, parkeerdruk, afstand tot omliggende bebouwing, relatie met het Tuindorp en aansluiting op het beschermde dorpsgezicht aan de orde gesteld.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit benoemde bij een eerdere versie expliciet dat het plan te groot voor de kavel werd ervaren en vroeg om een kleiner bouwvlak, meer spel in hoogte en een beter verhaal over de relatie met de omgeving.

Die kritiek is niet uitsluitend tekstueel beantwoord.

Het ontwerp is daadwerkelijk gewijzigd.

Het aantal woningen is aangepast naar 14 appartementen. De bouwmassa is met meer dan 30% gereduceerd. De lange massa is uiteengehaald in twee afzonderlijke woongebouwen. Er is een ginkien/binnenstraat ontstaan. De afstand tussen de stripgebouwen is vergroot. Er is een nieuw doorzicht gemaakt. De massa is getrapt. Kaprichingen zijn afgestemd op de omgeving. De architectonische korrel is verder verkleind door beukmaat en materialisering. Het groen rondom het gebouw heeft een belangrijkere positie gekregen en de relatie tussen programma en straat is verder verfijnd.

Hierdoor is de ontwerpvrage gedurende het proces veranderd.

Niet langer staat centraal hoeveel programma maximaal op de locatie kan worden ondergebracht, maar welke hoeveelheid programma op deze bijzondere plek ruimtelijk overtuigend kan worden ingepast.

Het plan beweegt daarmee aantoonbaar van maximalisatie naar optimalisatie.

13. Fijn wonen voor nieuwe én bestaande bewoners

Een goede stedenbouwkundige inpassing gaat uiteindelijk verder dan massa, hoogte en materiaal.

De ontwikkeling moet ook leiden tot een plek waar mensen prettig kunnen wonen en waar bestaande bewoners niet onnodig in hun woonkwaliteit worden aangetast.

Voor toekomstige bewoners betekent dit onder andere een gevarieerd woningaanbod, goede buitenruimten, oriëntatie op groen en water, levensloopbestendige mogelijkheden, een herkenbare entree en een woonomgeving waarin ontmoeting en sociale veiligheid mogelijk zijn.

Voor bestaande bewoners betekent het nieuwe ontwerp onder andere meer afstand tussen bouwvolumes, een opener structuur, nieuwe doorzichten, meer aandacht voor privacy, een zorgvuldige programmering van de gevels en een groenere overgang naar de omgeving.

Het uitgangspunt fijn wonen geldt daarmee niet uitsluitend voor de toekomstige bewoners van Het Irene.

De herontwikkeling moet tevens een verbetering zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de plek en zorgvuldig omgaan met de woonkwaliteit van de bestaande buurt.

Conclusie

De herontwikkeling van Het Irene moet niet worden beoordeeld als een regulier appartementengebouw midden in een woonblok.

De locatie heeft binnen de morfologie van het Oude Dorp een eigen positie. Het Irene maakt onderdeel uit van een strip van zelfstandig leesbare gebouwen langs de rand van het dorp, op het kruispunt van groenstructuur, eilandrand en dorpsentree.

Binnen die grotere stedenbouwkundige orde is bewust aansluiting gezocht op de fijnere schaal van Oud Urk.

Het programma is daarom niet vertaald naar één lang woongebouw, maar naar twee afzonderlijke woongebouwen met daartussen een ginkien als binnenstraat. De volumes krijgen ieder een eigen kaprichting en worden vervolgens verder onderverdeeld naar de beukmaat, het gevelritme en de materialisering van het dorp.

De waarden van het beschermde dorpsgezicht worden niet letterlijk gekopieerd, maar vertaald naar een eigentijdse ontwikkeling: rafelige rooilijnen, aaneenschakeling, fijnmazigheid, verschillende silhouetten, kaprichtingen, individuele herkenbaarheid en toevallige zichtlijnen vormen onderdeel van de compositie.

Tegelijkertijd is tijdens participatie en ontwerpbeoordeling meer dan 30% van het bouwvolume verwijderd. Hierdoor ontstaat meer afstand tussen de gebouwen en wordt de bestaande relatief gesloten stripstructuur geopend. Het nieuwe doorzicht en het ginkien brengen lucht en fijnmazigheid terug in de reeks van grotere gebouwen.

De hoogte van maximaal drie bouwlagen met kap wijkt bewust af van de overwegend twee bouwlagen met kap van de reguliere woonbebouwing. Die afwijking wordt verklaard vanuit de morfologische positie binnen de strip en wordt ruimtelijk verzacht door volumevermindering, geleding, afstand, afzonderlijke kappen en een getrapte hoogteopbouw. Het hoogste accent ligt daarbij op de stedenbouwkundig meest logische plek aan de open groen- en waterzijde.

Aan de zijde van het Tuindorp wordt aangesloten op het groene erfkarakter. De woningplattegronden en ontsluiting zijn daarnaast bewust georganiseerd om zowel privacy als leven aan de straat mogelijk te maken.

Het resultaat is daarmee geen historiserende reconstructie en ook geen generiek appartementengebouw.

Het plan vormt een eigentijdse voortzetting van de stedenbouwkundige logica van de plek: groter waar de strip daarom vraagt, fijner waar het dorp daarom vraagt, opener waar de omgeving daarom vraagt en zorgvuldig geprogrammeerd om hier fijn te kunnen wonen.