

Bestemmingsplan “Emmeloord, Noord en Oost, Zeebiesstraat 21 en 22”

BIJLAGE V

Beeldkwaliteitsplan ‘Emmeloord – Zeebiesstraat’

EMMELOORD-ZEEBIESSTRAAT

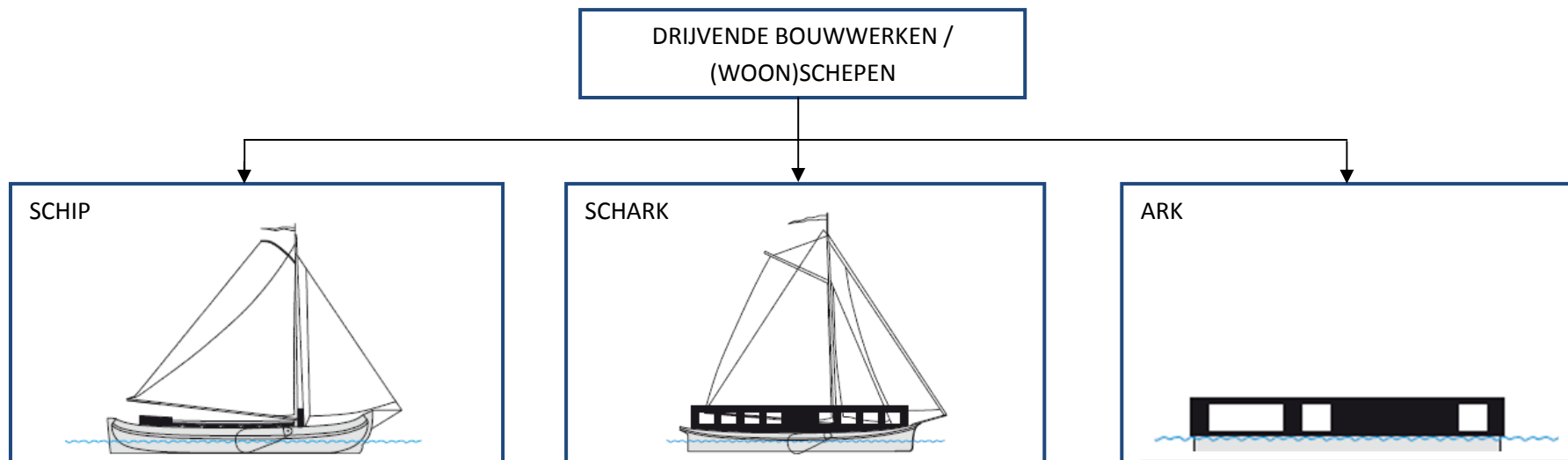


BEELDKWALITEITSPLAN

DRIJVENDE

BOUWWERKEN

EMMELOORD-ZEEBIESSTRAAT



Illustratie: een overzicht van de meest voorkomende drijvende bouwwerken

- SCHIP** *over het algemeen een rompvorm die gemaakt is om te varen*
- SCHARK** *een tjalk die ingrijpend verbouwd is tot woonschip, een scheepscasco met een opbouw*
- ARK** *over het algemeen een betonnen bak met een lichte opbouw, niet om mee te varen*

Beeldkwaliteitsplan drijvende bouwwerken, Emmeloord-Zeebiesstraat

Onderdeel van : bestemmingsplan Emmeloord, Noord en Oost,
Zeebiesstraat 21 en 22

Datum: december 2015

Contactpersoon: Z. Rexha Marošlić

INHOUD

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid
- 1.3. Juridische noodzaak
- 1.4. Beeldkwaliteitsplan

2. Plangebied Zeebiesstraat

- 2.1. Bestaande situatie en directe omgeving
- 2.2. Historie plangebied

3. Project Zeebiesstraat

- 3.1. Drijvende bouwwerken
- 3.2. Gebiedsbeschrijving

4. Kader voor ontwikkeling

- 4.1. Stedenbouwkundig kader

5. Welstandscriteria

- 5.1. Welstandscriteria, huidig toetsingskader
- 5.2. Specifieke welstandscriteria drijvende bouwwerken



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de Espelervaart, ter hoogte van de Zeebiesstraat liggen er concrete initiatieven voor woonarken oftewel drijvende bouwwerken.

Hoewel er altijd al woonschepen in de Espelervaart hebben gelegen brengen deze initiatieven wat uitdagingen met zich mee.

We willen als gemeente inspelen op de ontwikkelingen en gaan deze uitdaging aan. Dit doen we door op een passende manier deze ontwikkeling/de behoefte te faciliteren. Daarbij zijn problemen en risico's niet ons uitgangspunt maar juist de kansen die deze ontwikkeling met zich mee kan brengen.

Om een zekere ruimtelijke kwaliteit te waarborgen stellen we dit beeldkwaliteitsplan op.

1.2. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Een aangename, aantrekkelijke en kwalitatieve woon-en leefomgeving is een publiek belang. Om dit te waarborgen worden er o.a. welstandscriteria/-eisen gesteld.

Echter, deze eisen zijn alleen van toepassing op bouwwerken op het land terwijl we ook bouwwerken op het water kennen, zogenaamde drijvende bouwwerken.

Drijvende bouwwerken, woonboten en/of woonarken, hebben ook effect op de woon-en leefomgeving. Kades, oevers en drijvende bouwwerken bepalen in grote mate de beleving van en vanaf het water. Tegelijkertijd kent deze woonvorm een 'tegengesteld'eigenschap en dat is de vrijheid.

Daarom is het noodzakelijk dat er aandacht is voor deze nieuwe woonvorm, haar specifieke vormgeving en inpassing in de omgeving maar ook haar behoefte.

1.3. Juridische noodzaak

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State worden alle drijvende objecten beschouwd als bouwwerk in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit heeft als gevolg dat ook de Woningwet en het Bouwbesluit van toepassing zijn op deze drijvende bouwwerken.

Daarnaast zijn de gemeentelijke verordeningen niet langer van kracht. Om drijvende bouwwerken te kunnen toetsen aan ruimtelijke kwaliteit is het noodzakelijk om specifieke eisen te regelen, via bestemmingsplan, de welstandsnota en/of een beeldkwaliteitsplan voorzien van criteria.

1.4. Beeldkwaliteitsplan

In dit beeldkwaliteitsplan worden, aanvullend aan de regels zoals in het bestemmingsplan gesteld, kwaliteitseisen opgenomen ten behoeve van betere inpassing in de omgeving en uitvoeringskwaliteit van drijvende bouwwerken.

2. Plangebied Zeebiesstraat

2.1. Bestaande situatie en directe omgeving

Plangebied Zeebiesstraat bevindt zich aan de Espelervaart ter hoogte van Zeebiesstraat en Espelerlaan, zie afbeelding hiernaast. Tot voor kort lagen er (zie afbeelding hiernaast, van boven naar beneden) op nummer 20 en 21 twee woonschepen en op nummer 22 een recreatiescheepje. Op nummer 22 heeft in het verleden ook al een woonschip gelegen.

Aan de zijde van de Zeebiesstraat is het voorstukje ingericht als grasplantsoen met bomen. Daarachter is er veel meer en dichtere begroeiing. De ligplaatsen en de ligging van de Espelervaart zijn geheel aan het zicht van de voorbijganger onttrokken.

Achter de struiken en aan de kant van het water worden de oevers gebruikt als tuin, parkeerplaatsen, schuurtjes, schuttingen, opstelplaatsen voor containers etc.

Aan de kant van het water, vanaf de bruggen en vanaf de overzijde is er zicht op de ligplaatsen. Het geheel maakt een verrommelde indruk.



2.2. Historie plangebied

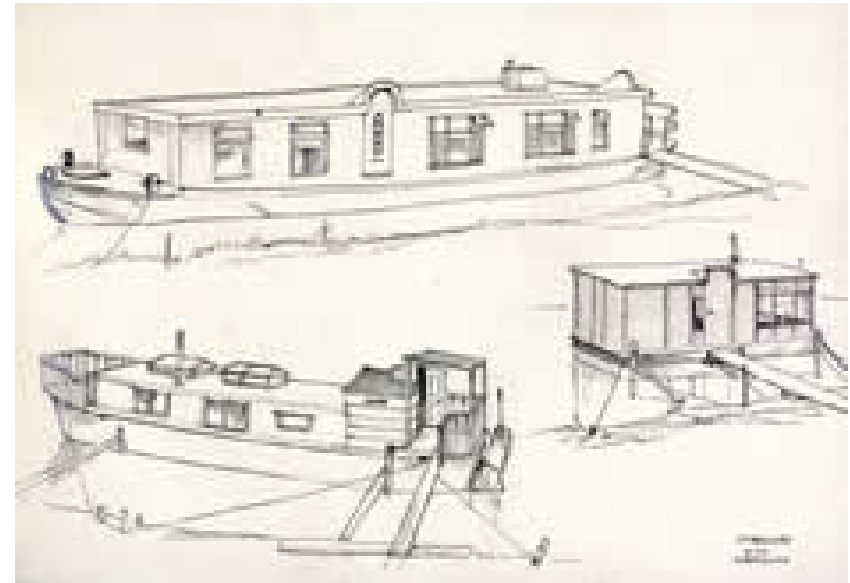
Het water en de oever aan de Espelervaart (de Zeebiesstraat) is van oorsprong de locatie waar bij de aanleg van Emmeloord al woonschepen hebben gelegen. Hierdoor hebben dit water en de bijbehorende drijvende bouwwerken een cultuurhistorische waarde. Het water had van oorsprong een belangrijke functie als transportroute voor de handel en industrie maar dus ook voor de opbouw van dit gebied. Door deze functie is het water in de algemene zin een belangrijk structuurelement geworden. Daarnaast maakt het de polder eigen en herkenbaar.

Mede door de komst van ander verkeer via wegen heeft het water zijn oorspronkelijke functie verloren met als vervelend -ruimtelijke orderings- gevolg dat de water-kanten steeds meer als achterkanten worden gebruikt en dus vooral ruimte bieden aan opslag.

Hoewel het water zijn oorspronkelijke functie heeft verloren zijn nieuwe functies zoals recreëren of wonen op of aan het water in opkomst. Deze ontwikkelingen bieden nieuwe functies en dus nieuwe kansen voor het (historisch) water.

Het versterken van de stad aan het water is een van de opgaven binnen ons DNA-beleid, met twee centrale vragen:

'hoe kunnen de verschillende kwaliteiten van het water in de polderstad worden versterkt en hoe kan het water als groene, recreatieve en openbare (verblijfs)ruimte beter benut worden?'



Illustratie: Schetsen van woonboten in de Espelervaart, Hans Rotgans eind jr '40



3. Project Zeebiesstraat

3.1. Drijvende bouwwerken

Ter plaatse van de ligplaatsen nummer 21 en 22, op het plaatje hiernaast resp. de middelste en de onderste ligplaats, zijn de initiatiefnemers voornemens twee woonarken te realiseren. De plaatsing, vormgeving, afmetingen en materialisering van woonschepen, de inrichting van de kavels evenals de vormgeving van bijbehorende bouwwerken zijn afhankelijk van de gebieds- en watergangkenmerken waar ze in liggen.

Woonschip nummer 20, op het plaatje hiernaast de bovenste, gaat op dit moment niet mee in de ontwikkeling en maakt officieel geen onderdeel uit van dit beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is echter wel een gewenste denkrichting voor dit gebied en dus ook voor nummer 20.

3.2. Gebiedsbeschrijving

De ligplaatsen aan de Zeebiesstraat liggen in en maken onderdeel uit van het bestaand stedelijk woongebied. Het betreft hier de oudste schil van Emmeloord.

Oudste schil van Emmeloord bestaat uit een aantal woonwijken rondom het centrum. Deze woonwijken horen tot de eerste van Emmeloord en zijn veelal als een eenheid ontworpen.



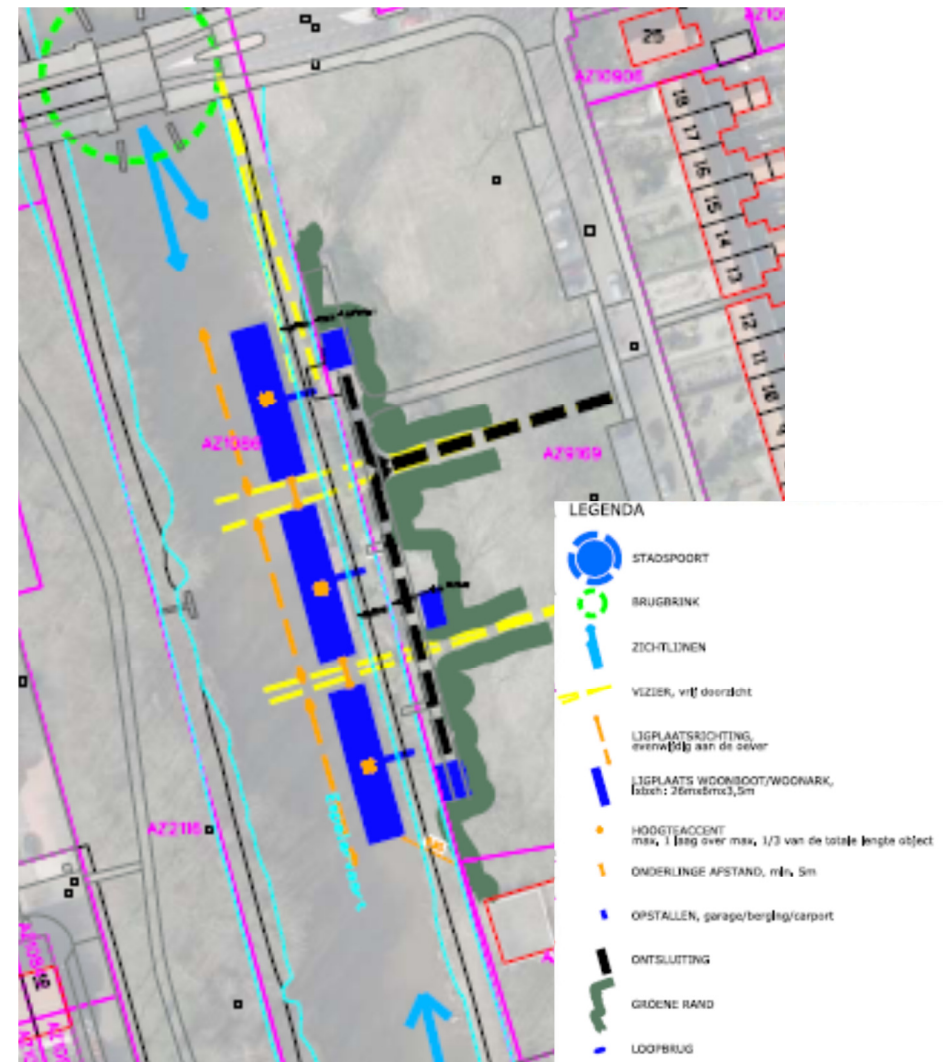
4. Kader voor ontwikkeling

4.1. Stedenbouwkundig kader

De woonschepen/drijvende bouwwerken dienen aan te sluiten op de stedelijke omgeving en haar (oorspronkelijke) kenmerken en/of karakteristieken. Tegelijkertijd hebben de woonschepen een eigen karakteristiek. Woonschepen lijken qua woongebruik en comfort aan reguliere woningen maar in hun oorsprong, positionering en uitstraling zijn het elementen die afwijkend zijn t.o.v. de woningen. Het zijn bouwwerken die meer met water dan met land te doen hebben. Om deze eigen karakteristiek binnen bestaande (oorspronkelijke) kenmerken een plek te geven is een stedenbouwkundig kader ontwikkeld, zie afbeelding hiernaast maar ook bijlage bij het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig kader geeft richting aan zicht- en beleavingskwaliteit maar ook aan inpassing van bestaande en nieuwe woonschepen, rekening houdend met hun omgeving maar ook hun eigen behoefte. Dit inrichtingskader is gebaseerd op een aantal hoofduitgangspunten met ruimte voor enige flexibiliteit op het niveau van een enkel woonschip. Dit inrichtingskader diende als onderlegger bij de maak van het bestemmingsplan en dient als onderlegger bij de maak van welstandscriteria. Het is tevens ook een praatstuk om te komen tot een ontwerp.



Referentie, sfeerbeeld



Stedenbouwkundig kader, februari 2015

5. Welstandscriteria

5.1. Welstandscriteria, huidig toetsingskader

Voor de beoordeling van de ontwikkelingen aan de Zeebiesstraat zijn de volgende welstandscriteria van toepassing:

1. Algemene welstandscriteria en Excessenregeling
2. Specifieke welstandscriteria drijvende bouwwerken

Voor de algemene welstandscriteria en excessenregeling wordt verwezen naar de Welstandsnota van de gemeente Noordoostpolder. Voor de specifieke welstandscriteria zoals in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen onder 5.2.

5.2. Specifieke welstandscriteria drijvende bouwwerken binnen bestaand stedelijk woongebied

Algemeen

- Drijvend bouwwerk voegt zich in de directe omgeving.
- Van schepen aangepast voor bewoning zijn de originele contouren nog duidelijk zichtbaar.

Plaatsing

- Drijvend bouwwerk richt zich vooral op het water.
- Los van de oever, bereikbaar via loopbrug.

Vormgeving

- Individueel ontworpen.
- Een hoogteaccent is toegestaan.
- Er is een herkenbare relatie tussen vorm en functie met behoud van eigen typologie, dat van het drijvend bouwwerk.
- De massa en vormgeving zijn afgestemd op de omgeving.
- Er is eenheid in de architectuur van het bouwwerk.

- Heldere compositie voorzien van gevelgeleding
- Openingen zijn onderschikt aan de grotere vorm, aan de waterzijde grotere openingen toegestaan.
- Voorzien van een plat of licht gebogen dak met overstek.

Materialen, kleuren en detailleringen

- Relatief lichte maar sterke materialen zoals hout, (roestvrij)staal, zink, aluminium, glas. Geen steenachtige materialen of dakpannen.
- Natuurlijke, terughoudende kleuren

Overig

- In geval van toepassing van zonnepanelen, collectoren en/of een groen dak, deze passen zich zoveel mogelijk aan de typologie.
- Een daktuin en/of een dakterras alleen op de eerste laag toegestaan
- Opstallen aan de landzijde afgestemd op maar ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond en geen overmaat aan detailleringen. Qua kleuren en materialen afgestemd op drijvend bouwwerk en geen toepassing van golf- en betonplaten of damwanden.