



ONTWIKKELKADER ZUIDERKADE

NAGELERSTRAAT 47 EN ZUIDERKADE 1-7, EMMELOORD

16 maart 2021
in opdracht van
gemeente Noordoostpolder, Emmeloord

Disclaimer

De getoonde modellen geven een indicatie van de mogelijkheden.



Inhoud

AANLEIDING EN DOEL	5
HET PROCES, WAT GING VOORAF?	6
GEMEENTELIJK BELEIDSKADER	8
ANALYSE VAN DE PLEK	10
KANSENKAART	11
HET BESTEMMINGSPLAN	12
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	14
MODEL 1	16
MODEL 2	18
STADSPOORT VEERPLEIN	20



AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding

De aanleiding voor dit ontwikkelkader is tweeledig. Ten eerste, de winkelmarkt verandert. Winkels worden groter en concentreren zich compact in het centrum. Er wordt steeds meer gestuurd op belevenis en steeds vaker worden combinaties gelegd tussen de verschillende segmenten. Daardoor is er (de dreiging van) leegstand, wat bedrijven noodzaakt tot het heroverwegen van hun winkellocaties.

De tweede aanleiding is dat het plangebied aan de Zuiderkade verouderd is. De locatie oostelijk van de de oude stadsentree kan een opwaardering goed gebruiken. Dit geldt voor zowel de bebouwing (het gebouw van de Lidl uitgezonderd) als voor de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt al jaren voornamelijk gebruikt als parkeerplek. De locatie leent zich echter heel goed voor een transformatie van verkeersplek tot verblijfplek en kan een meerwaarde zijn voor de buurt en Emmeloord. De bebouwing is verouderd en oogt rommelig. Een herontwikkeling zou een grote verandering en kwaliteitsslag betekenen in en voor de buurt.

Aansluitend op de mogelijke ontwikkelingen aan de Zuiderkade is het ook verstandig om buiten de plangrenzen van de Zuiderkade te kijken. Vanuit stedenbouwkundig en historisch oogpunt zou herstel van een 'stadspoort' als zuidelijk stadsentree van Emmeloord sterk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. De ontwikkeling aan de Zuiderkade kan daarmee op termijn onderdeel zijn van een herontwikkeling en versterking van de voormalige

zuidelijke stadsentree.

Dit document geeft ook een aanzet voor planvorming in die richting op de lange termijn.

Doel

De gemeente Noordoostpolder ziet de ontwikkelingen op de winkelmarkt en de consequenties voor de locatie aan de Zuiderkade. Ze wil met dit document in eerste instantie de potentie zichtbaar maken en een beeld schetsen van de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden.

Daarnaast wil de gemeente met dit document ook de politiek en geïnteresseerden informeren over gesignaleerde ontwikkelingen en de mogelijke kansen nu en op termijn.

Tevens onderzoekt de gemeente Noordoostpolder op dit moment het verplaatsen van de winkelcapaciteit (functie supermarkt) en op welke wijze dit juridisch geborgd kan worden in het gemeentelijk beleid. Ten slotte werkt de gemeente Noordoostpolder aan een ontwikkelperspectief voor Emmeloord waarin ontwikkelmogelijkheden voor verschillende locaties in samenhang worden onderzocht. Een prioritering van locaties kan hierbij een uitkomst zijn.

HET PROCES, WAT GING VOORAF?

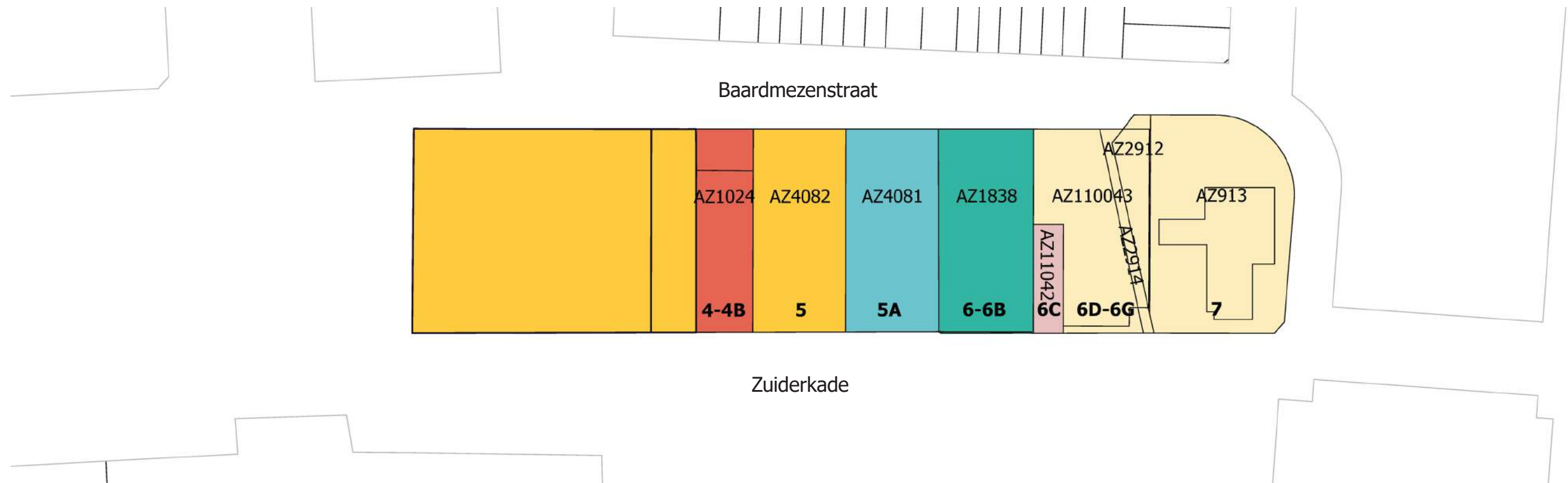
Sinds begin 2020 zijn gemeente en vastgoedeigenaren in gesprek over de toekomst van de Zuiderkade. We zien gezamenlijk veel potentie voor deze plek aan het water, maar er zijn ook uitdagingen. Zo is de locatie behoorlijk versnipperd onder verschillende eigenaren (zie de afbeelding op de volgende pagina).

Een perceelsgewijze ontwikkeling behoort natuurlijk tot de mogelijkheden, maar heeft niet de voorkeur van de gemeente. Daarentegen is tijdens het opstellen van dit kader door alle betrokken partijen één duidelijke conclusie getrokken: bij een eventuele herontwikkeling biedt een plan wat de perceelgrenzen van de eigenaren overstijgt de meeste potentie. Juist dan kan de meeste ruimtelijke kwaliteit en een maximaal programma behaald worden. Een uitgangspunt hierbij is dat het winkelpand van de Lidl gehandhaafd blijft.

In twee sessies zijn de mogelijkheden verkend. De eerste sessie stond voornamelijk in het teken van het delen van informatie richting de eigenaren; de probleemstelling, wens van gemeente, mogelijke programma's en ruimtelijke kansen voor de locatie. Tijdens de tweede sessie werden een aantal vragen aan de gemeente behandeld en was er ruimte voor de ideeën van de eigenaren en ondernemers.



Een greep uit het voorgaande proces



De locatie is in bezit van 6 verschillende eigenaren

GEMEENTELIJK BELEIDSKADER

Winkelmarkt

In 2016 heeft de gemeente Noordoostpolder een marktruimteverkenning laten maken voor Emmeloord (Marktruimteverkenning stadshart Emmeloord d.d. oktober 2016). De winkelmarkt in Nederland is in beweging, winkelconcepten veranderen en de locatie van vestiging verandert.

Het advies voor de detailhandel in Emmeloord is om voorzieningen en winkels te concentreren in het kernwinkelgebied. Op deze manier kan een toekomstbestendig winkelaanbod ontstaan. Dit advies is opgenomen in het gemeentelijk beleid. Voor de detailhandelsondernemingen die gevestigd zijn buiten het hart, betekent dit een verplaatsing van buiten het centrum, naar in het centrum van Emmeloord.

De locatie aan de Zuiderkade valt buiten het kernwinkelgebied. Op termijn wordt hier een verschuiving van de detailhandel naar het centrum verwacht. Op dat moment ontstaat er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen aan de Zuiderkade.



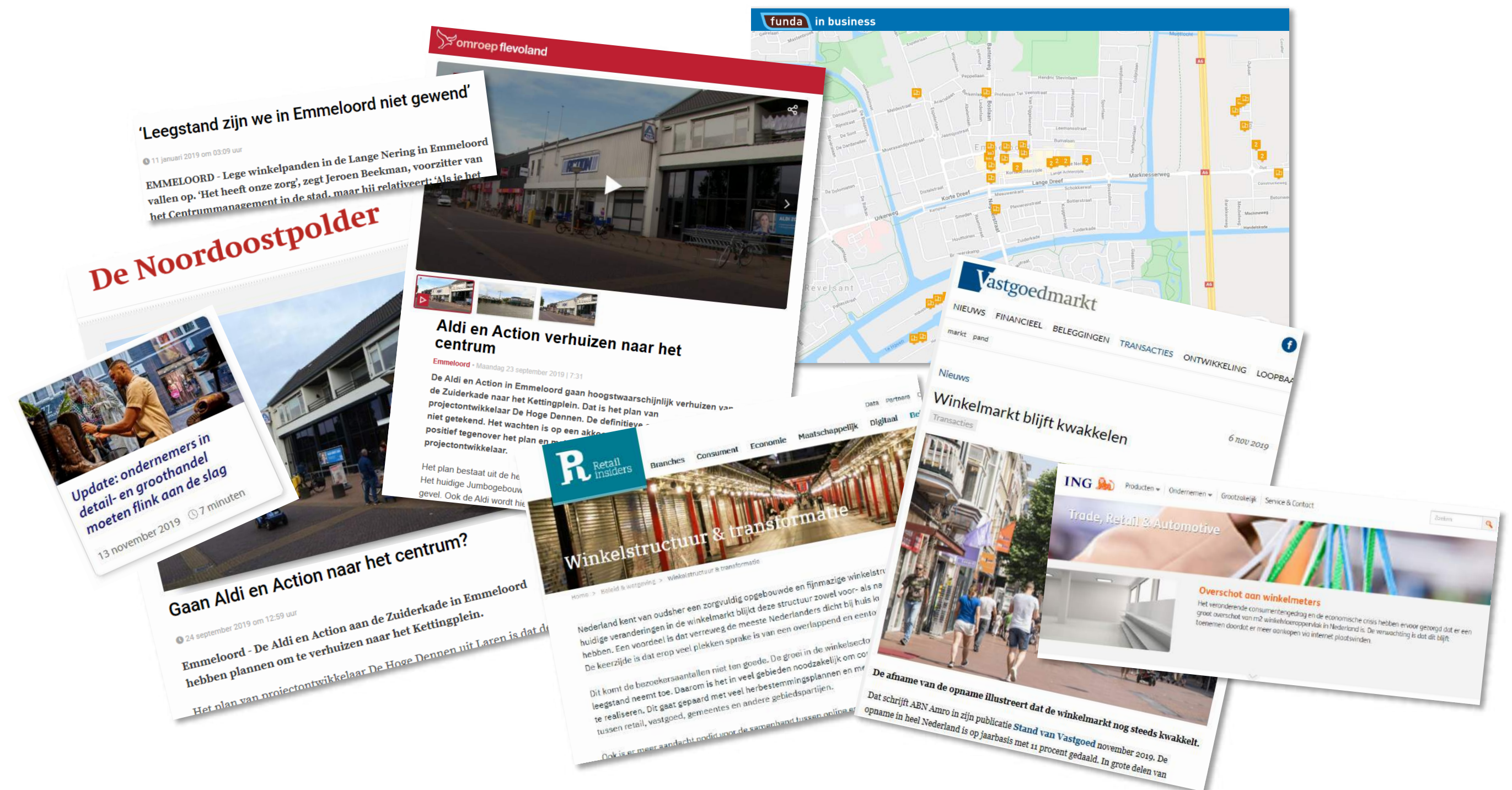
Woningmarkt

Daarnaast is de Woonvisie van de gemeente Noordoostpolder een belangrijk document voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. Dit document ligt ter visie en wordt binnenkort vastgesteld.

De woonvisie (Kansen Grijpen) biedt kansen voor woningbouw op de locatie. Van belang vanuit de visie zijn de volgende onderdelen en doelstellingen:

- Een groei van 1000 woningen in 10 jaar t.b.v. toename huishoudens.
- Doorstroming stimuleren.
- Aandacht voor senioren en starters, specifieke ontwikkeling voor deze doelgroepen.
- Woonaanbod aanvullen met vrije sector huur.
- Inzetten op onderscheidende nieuwbouw-programma's die een aanvulling zijn op de bestaande voorraad.





ANALYSE VAN DE PLEK

De historie van de locatie is bijzonder te noemen. Het gebied aan de Zuiderkade is een onderdeel van het 'oorspronkelijk plan' voor Emmeloord. Ontworpen op de tekentafel in 1948 en in de jaren daarna vanaf de kleibodem gerealiseerd. Gemeente Noordoostpolder hecht veel waarde aan deze historie en het oorspronkelijk plan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd gekeken of de uitgangspunten uit het plan meegenomen, danwel versterkt kunnen worden.

Een historische en ruimtelijke analyse van de locatie vindt u terug in het document 'Stedenbouwkundige analyse, ontwikkelvisie Zuiderkade Emmeloord d.d. 11 oktober 2018'. De ruimtelijke analyse is samengevat in een kansenkaart, deze is op de volgende pagina weergegeven.



Het plan van Pouderoyen (1948)

KANSENKAART

- 1 De verbinding met het water aan de Zuiderkade kan versterkt worden. De groenstructuur wordt nu ter plaatse van het onderzoeksgebied en de twee appartementenblokken op de kade onderbroken. Het aanvullen van deze groenstructuur maakt de groene kade als ruimtelijk element sterker.
- 2 De voormalige loskade verdient een betere functie dan parkeren. Het herkenbaar maken van de plek als voormalige loskade en daarmee het DNA van de plek tonen kan meerwaarde en aanleiding geven tot het maken van een aantrekkelijkere plek. De steiger zou door kunnen lopen en een klein gebouw met daarin voorzieningen voor de pleziervaart en een kleine horecafunctie kunnen de plek meer levendigheid brengen.
- 3 Het contrast van de brinken - solitaire gebouwen in het groen - en bouwblokken is verdwenen. Openbare groene ruimte is versnipperd en vervangen door infrastructuur en parkeren. Een andere invulling van de openbare ruimte, met meer contrast in de inrichting, zou de brink en daarmee de oude stadspoort weer in ere kunnen herstellen.
- 4 De brink kan versterkt worden door de voormalige kerk aan de Zuiderkade los te maken van het bouwblok.



Algemeen

De locatie vormt de wand van het oude stads-/waterfront van Emmeloord en ligt aan de oude stadsentree. Dit kan aanleiding geven voor een verbijzondering in de bebouwing en openbare ruimte.

Legenda

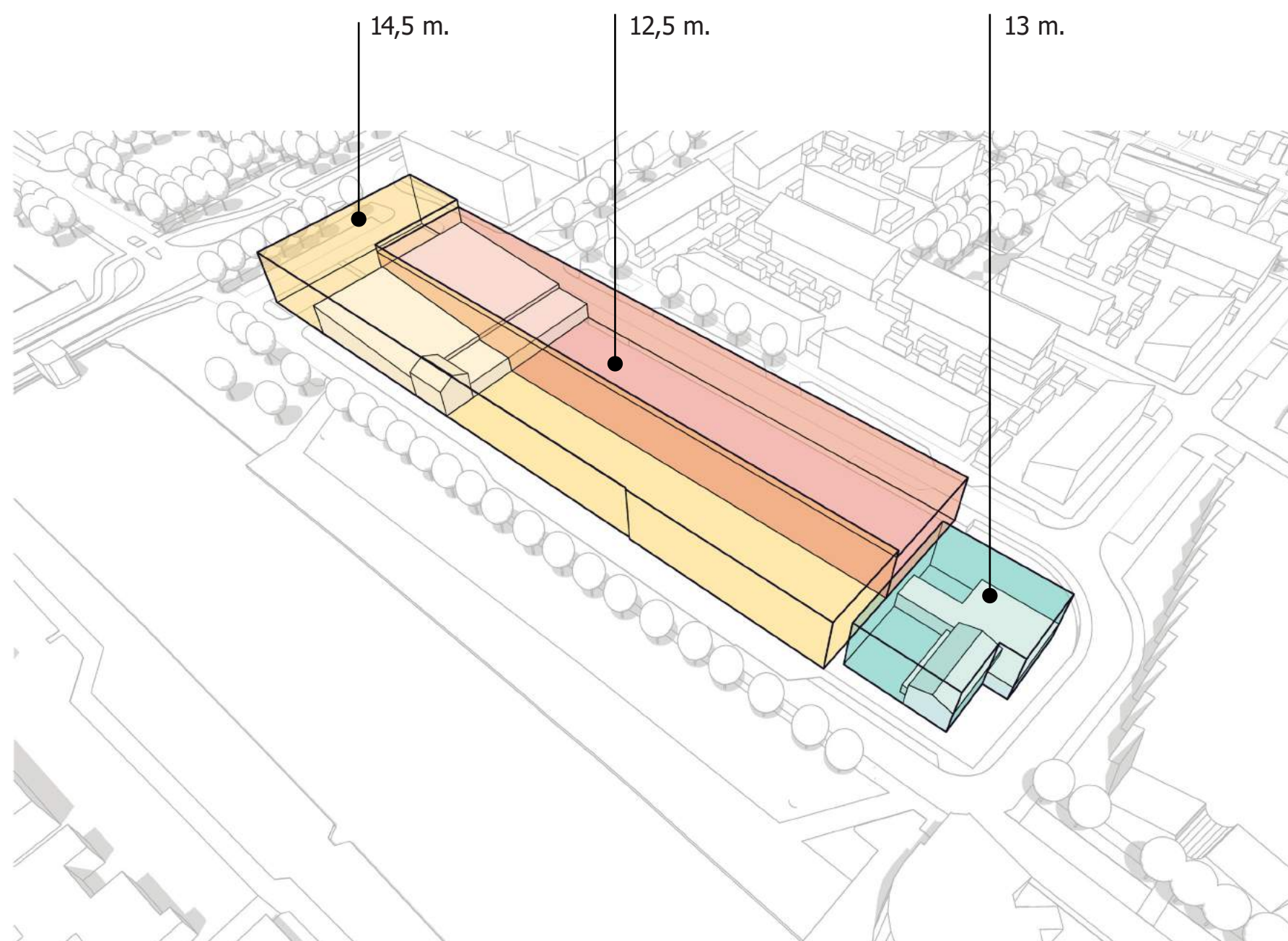
- Hoofdweg
- Straat
- Fiets- en/of voetpad
- /// Plangebied

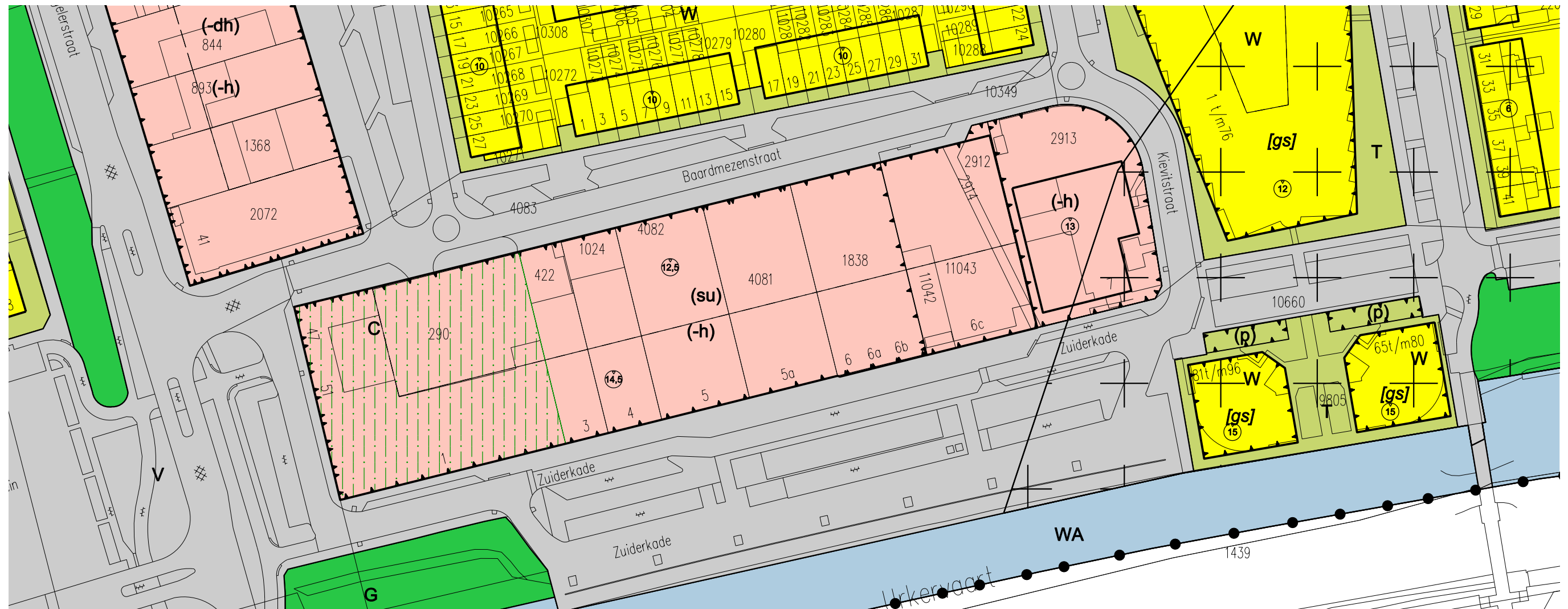
- Water
- Groen
- Bouwblokken
- Kansen

HET BESTEMMINGSPLAN

Vertrekpunt voor het verkennen van de ruimtelijke mogelijkheden is het vigerende bestemmingsplan (Emmeloord, tussen Gracht en Vaarten, d.d. 27 januari 2011). Het bestemmingsplan biedt veel ruimte. Zowel ruimtelijk – er kan behoorlijk in de hoogte gebouwd worden – als in functie.

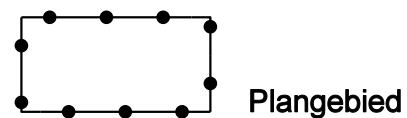
Belangrijk te vermelden is de beperking voor de functie supermarkt. Binnen de gemeente Noordoostpolder geldt een maximum aantal supermarkten. Mocht er een supermarkt vertrekken naar een andere locatie, dan verhuist ook deze bestemming mee. Daarnaast geldt er voor een aantal percelen een uitsluiting voor de functie horeca.



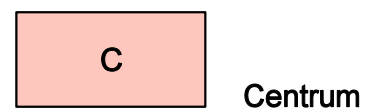


Legenda

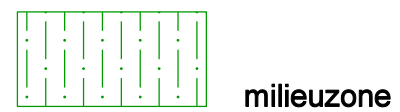
Plangebied



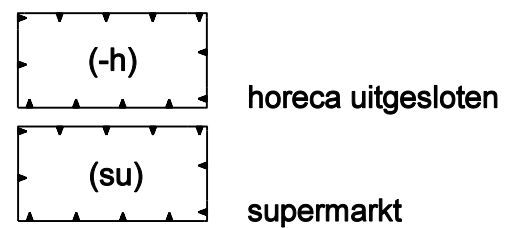
Bestemmingen bestemmingen



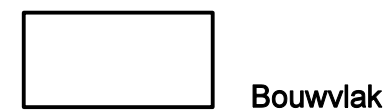
Aanduidingen gebiedsaanduidingen



functieaanduidingen



bouwvlak



maatvoeringsaanduidingen



Verklaringen



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Het huidige bestemmingsplan biedt veel ruimte voor ontwikkelingen aan de Zuiderkade. Zeker in de hoogte zit ruimte, een groot contrast met de huidige bebouwing. Hoewel er veel mogelijk is, moet de ruimtelijke kwaliteit van de plek en aansluiting op de omgeving leidend zijn.

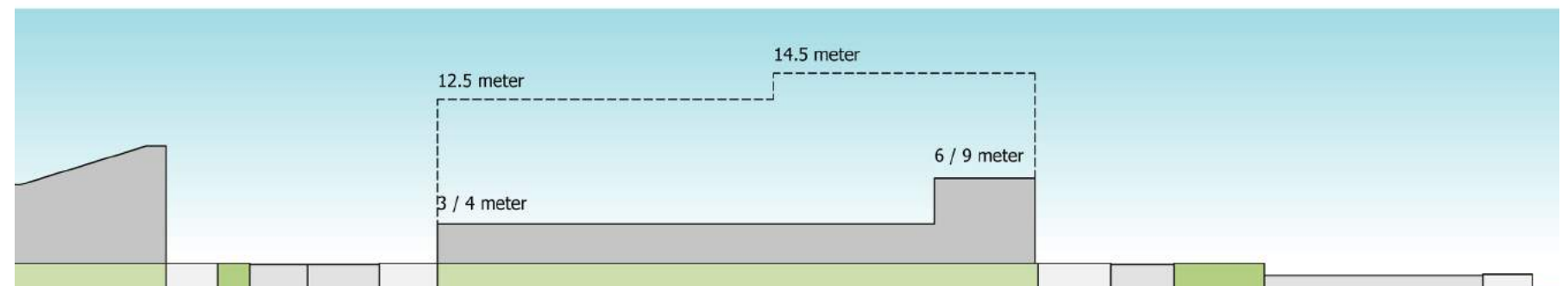
In dit visiedocument zijn twee modellen uitgewerkt. De ene met het huidige bestemmingsplan als kader, bij de ander is meer vrijheid genomen. Deze modellen zijn geen plannen welke in beton gegoten zijn. Ze zijn bedoeld als een startpunt om vanaf daar een ontwikkeling in te zetten. Voor iedere ontwikkeling is het goed onderstaande onderwerpen te bestuderen en op een aantal schaalniveaus de ontwikkeling te bekijken.

Schaal en tijd

Een aantal jaren geleden heeft de Lidl een nieuw winkelpand gerealiseerd in de meest westelijke hoek van het plangebied. Een gebouw passend bij de schaal van de huidige bebouwing. Wanneer een ontwikkeling plaats vindt waarbij een hogere gevelwand gemaakt wordt aan de Zuiderkade en het pand van Lidl blijft bestaan, ontstaat hier een schaa sprong.

Op termijn is het wenselijk aansluiting te zoeken met de bebouwing aan het Veerplein en ook hier een hogere massa te realiseren. Onderzocht dient te worden hoe deze aansluiting het beste vormgegeven kan worden. De schaal en doorwaadbaarheid van het bouwblok is ook iets wat hierbij meegenomen moet worden.

Aansluitend aan de ontwikkelingen aan de Zuiderkade moet ook onderzocht worden hoe de relatie met de



Bestaande bebouwing en maximale bouwhoogte volgens het huidige bestemmingsplan

Nagelerstraat hersteld kan worden. Wellicht is het goed bij een ruimtelijke ontwikkeling hierop te anticiperen.

Sterke profielen

Een goede aansluiting op de bestaande profielen en aandacht voor de rooilijnen is belangrijk bij een nieuwe ontwikkeling.

Aan de noordzijde dient de aansluiting gemaakt te worden met de bovenliggende woonbuurt. Dit betekent dat hier een bebouwing van maximaal drie bouwlagen wenselijk is. De aansluiting op deze zijde dient zorgvuldig te worden ontworpen.

De zuidzijde, het oude waterfront van de stad, leent zich voor een stevige gevelwand. In het huidige bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte nu 14,5 meter. Om aan te sluiten op de bebouwing aan de Nagelerstraat kan dit wellicht iets verhoogd worden om

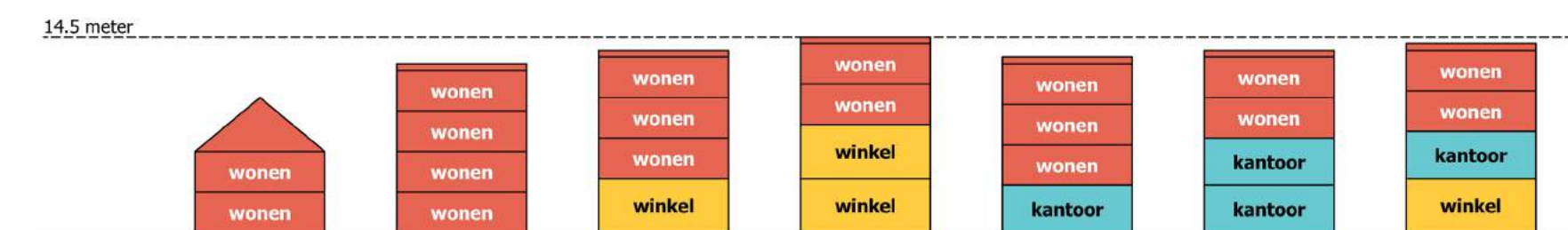
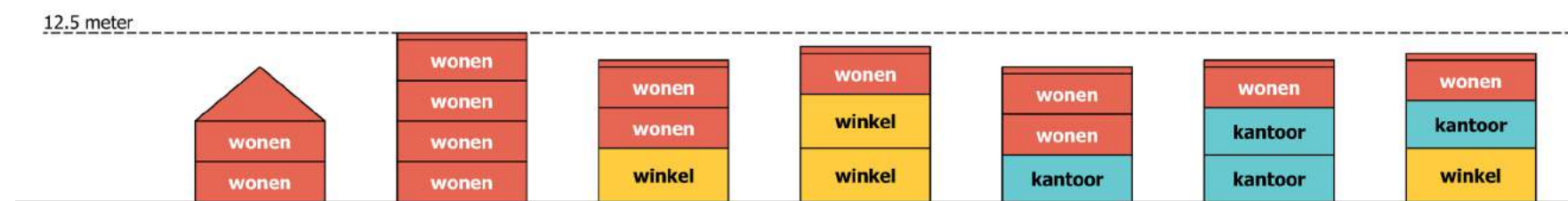
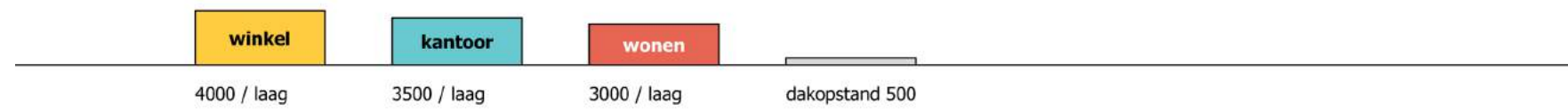
5 bouwlagen mogelijk te maken. Dit kan samenhangen met een bredere visie over de voormalige stadsentree/ het Veerplein.

Openbare ruimte en klimaatbestendigheid

Een herontwikkeling van het plangebied betekent ook dat er gekeken wordt naar de inrichting van de openbare ruimte en de kade. Uitgangspunt is toe te werken naar een situatie waarbij de locatie verblijfskwaliteit krijgt voor de inwoners van Emmeloord. Een verandering biedt ook kansen voor een meer klimaatbestendige inrichting en duurzaamheid.

Parkeren

Het parkeren verdient bijzondere aandacht bij een herontwikkeling van de locatie. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Een uitdaging waarbij goed gekeken moet worden naar een passende oplossing bij het programma.

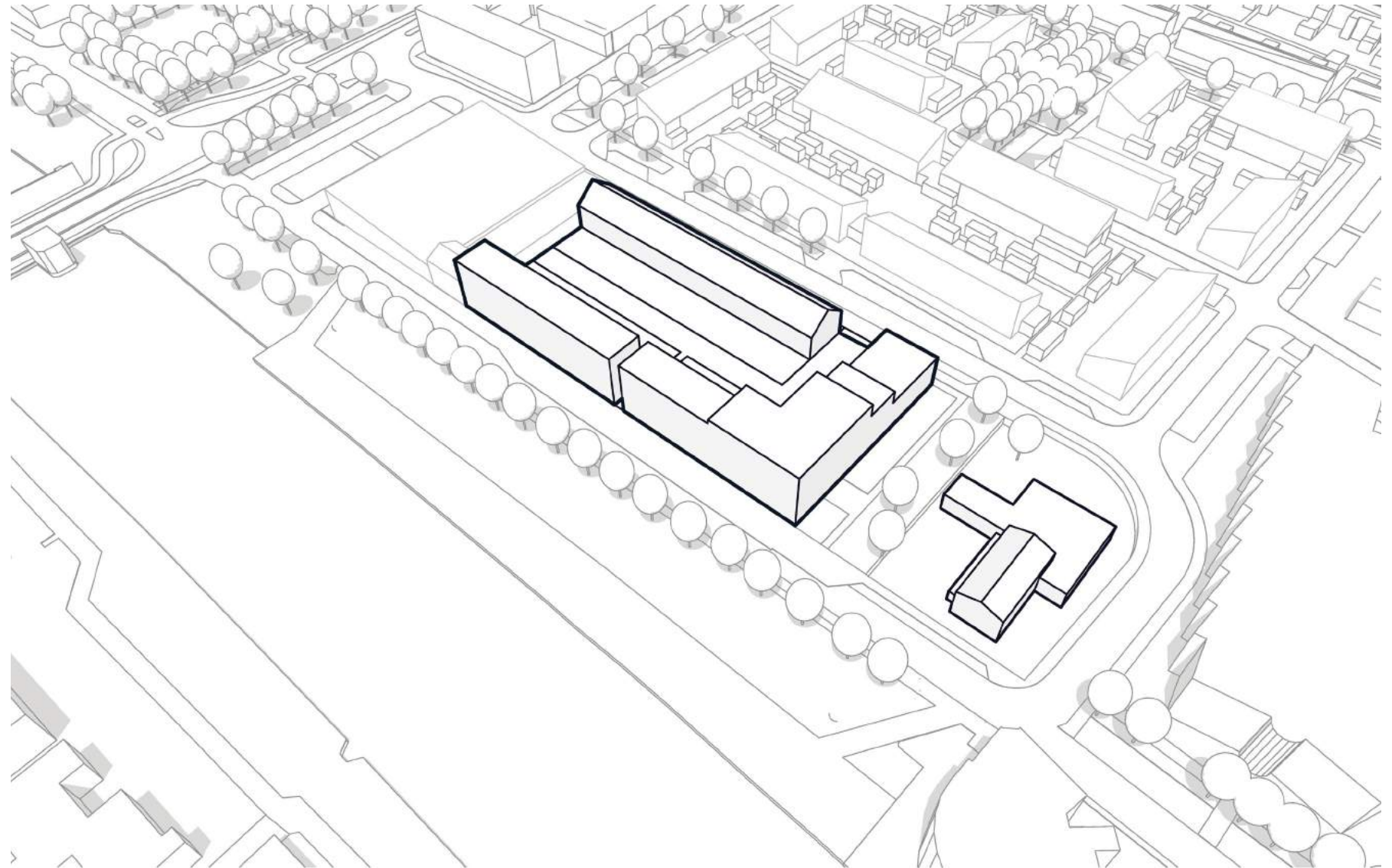


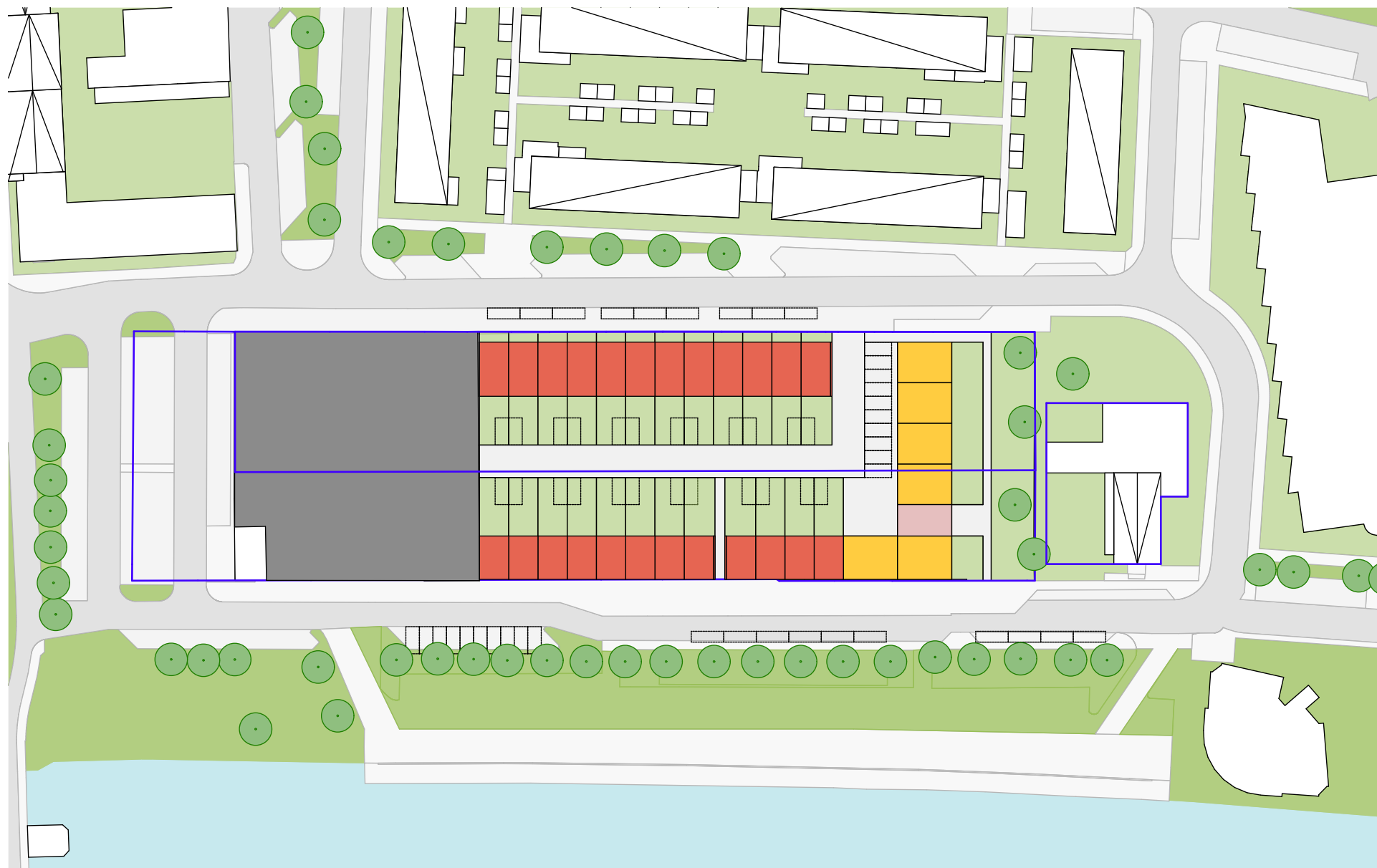
Verkenning van de ruimtelijke bouwcapaciteit op basis van het bestemmingsplan en mogelijke stapeling van functies

MODEL 1

In dit model is uitgegaan van de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan en de historie van de plek. Het bouwblok wordt vanaf de huidige Lidl uitgebreid en laat ruimte bij de kerk zodat deze weer vrij in de (groene) ruimte kan staan. Aan de Zuiderkade is een stevige wand gemaakt welke de hoek om gaat en zich afbouwt naar de schaal van de Baardmezenstraat. Deze klassieke woonstraat sluit qua bebouwingshoogte aan bij de bestaande woningen.

Kijkend naar het programma op deze plek zal deze voornamelijk bestaan uit wonen. De plint en voormalige kerk lenen zich voor kleinschalige voorzieningen of kleinschalige bedrijvigheid.





WONEN, GRONDGEBONDEN EN APPARTEMENTEN

Programma

12 rijwoningen

- 2 lagen en kap
- tuin met eigen parkeerplaats

12 kadewoningen

- ondiep en hoog (4 lagen)
- tuin met eigen parkeerplaats

+/- 12 Appartementen a 75 m2 BVO

460 m2 ander programma

Parkeren

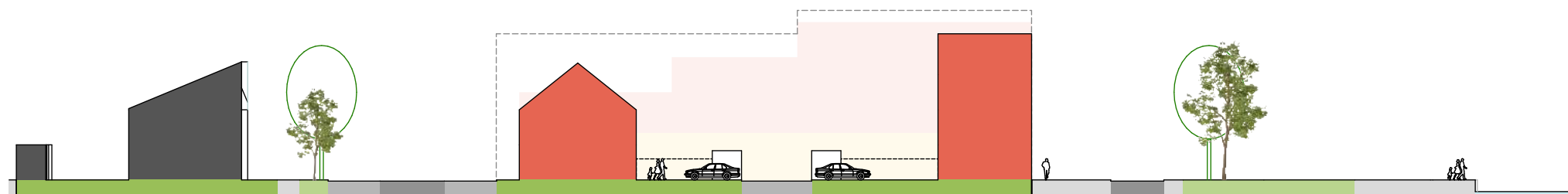
24 x 1.9 = 46 p. voor grondgebonden

12 x 1.4 = 17 p. voor appartementen

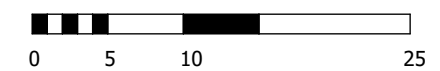
parkeren ander programma onbekend

34 parkeerplaatsen gemaakt (24 op eigen erf)
nog 29 nodig

Mogelijk programma (Model 1)



Mogelijk profiel (Model 1)



MODEL 2

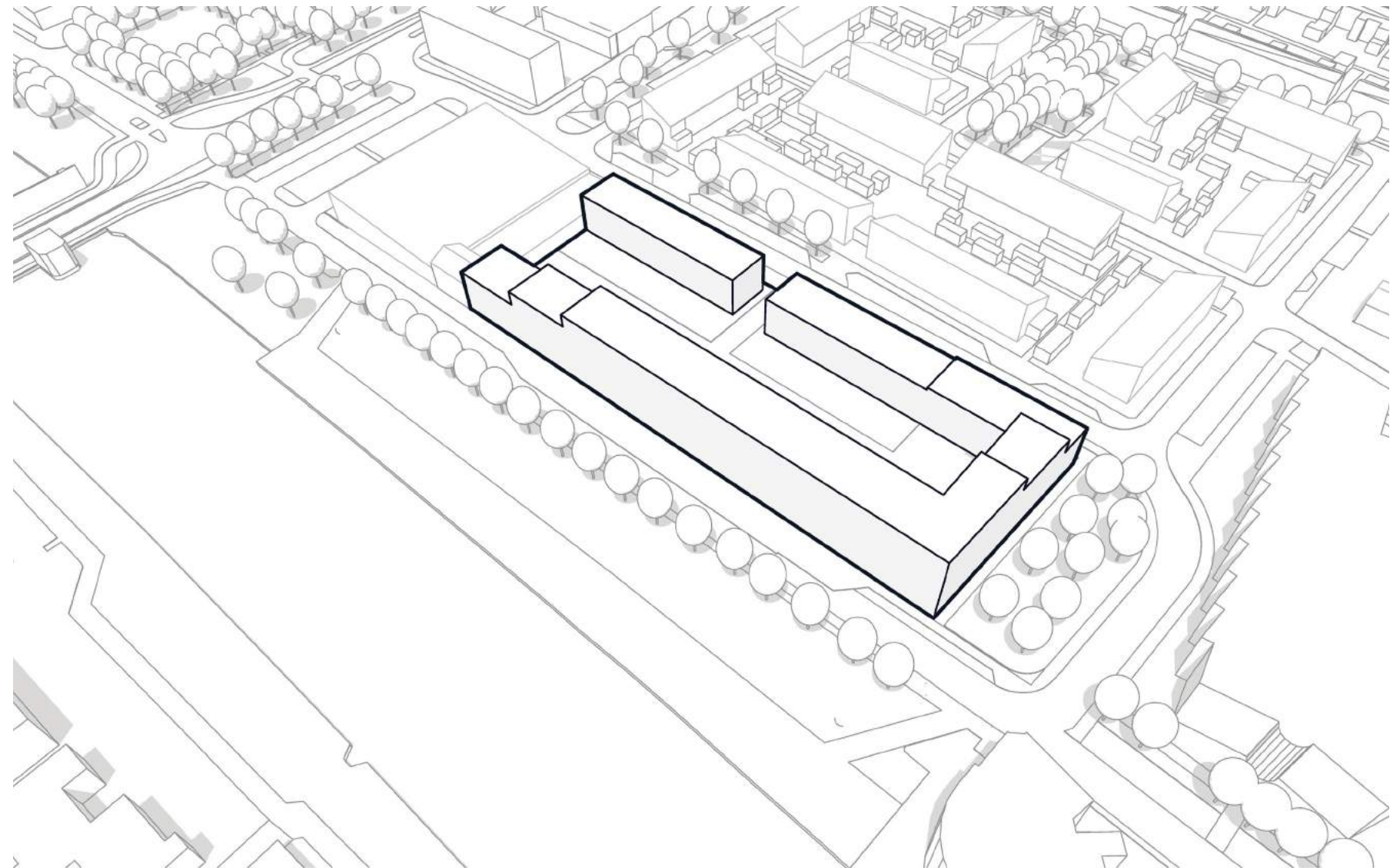
In dit model wordt meer ruimte genomen voor de nieuwe bebouwing. Er wordt hier uitgegaan van een bestemmingplanwijziging op basis van een nieuwe stedenbouwkundige massa.

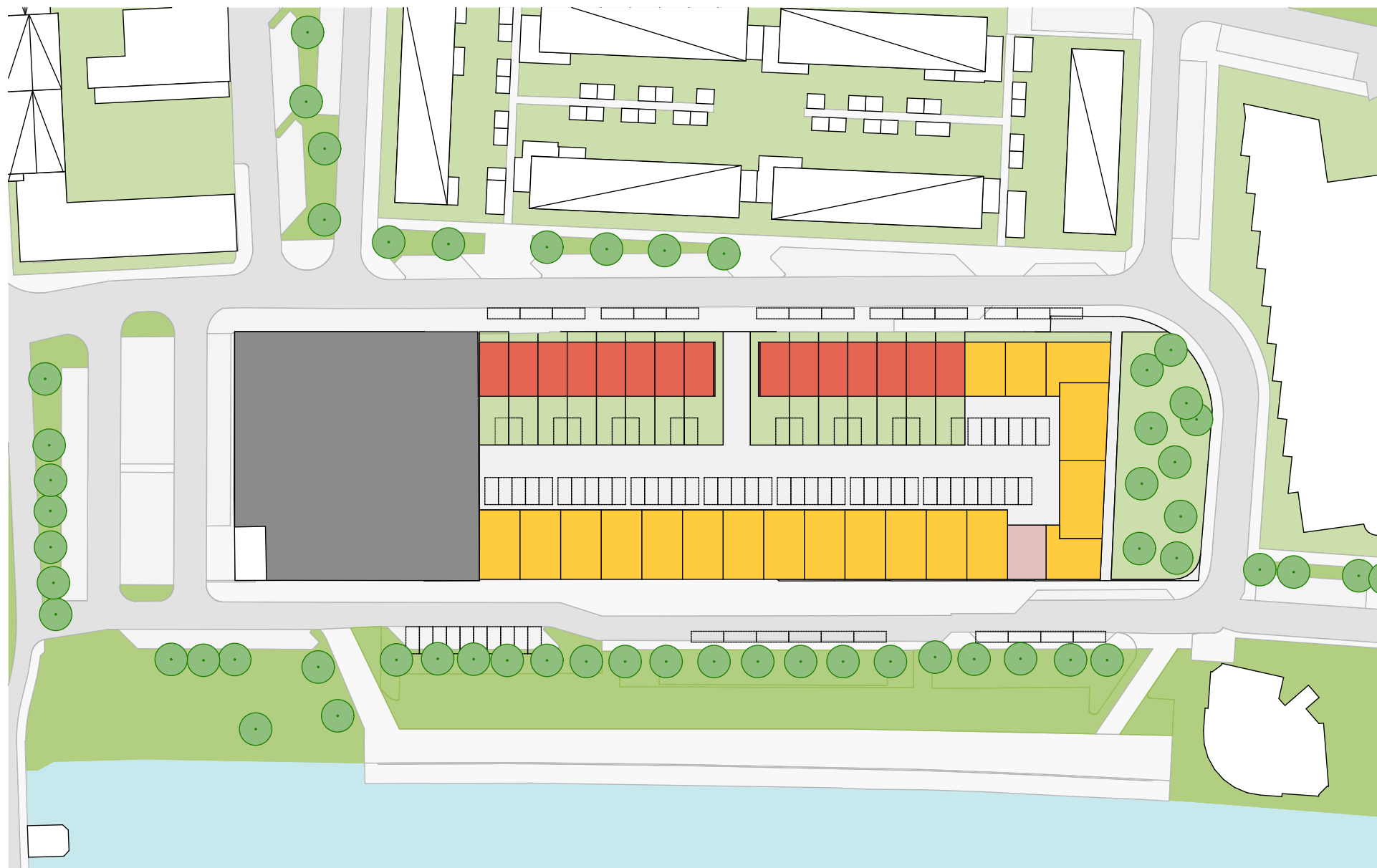
De basis van dit model is het realiseren van meer programma. Om dit mogelijk te maken wordt de voormalige kerk gesloopt, zodat de rooilijn van de noordelijker gelegen Roerdomplaan doorgezet kan worden. Hierdoor ontstaat er tevens meer zicht vanuit de wijk richting de vaart en is er ruimte voor een groene(re) openbare ruimte. De rooilijnen van het blok blijven ongewijzigd. Deze volgen de lijnen van het oorspronkelijk plan en maken de bebouwingswand aan de Zuiderkade compleet.

Aan de Zuiderkade geven we in dit model ruimte voor extra hoogte tot een maximum van 5 bouwlagen. De Baardmezenstraat wordt beperkt tot 3 bouwlagen om een goede aansluiting op de bestaande woningen te garanderen.

Ook dit model leent zich voornamelijk voor wonen. De plint biedt ruimte voor kleinschalige voorzieningen of kleinschalige bedrijvigheid.

Om het parkeren in dit model goed op te lossen is een gebouwde parkeervoorziening nodig.





WONEN, GRONDGEBONDEN EN APPARTEMENTEN

Programma

15 rijwoningen

- max. 3 lagen plat
- tuin met eigen parkeerplaats

+/- 66 Appartementen a 75-110 m2 BVO

1800 m2 ander programma

Parkeernorm

15 x 1.9 = 29 p. voor grondgebonden

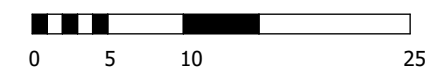
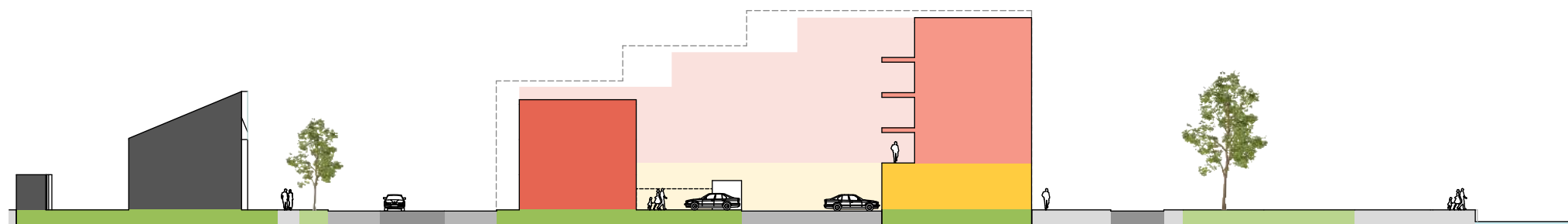
66 x 1.4 = 93 p. voor appartementen

59 parkeerplaatsen gemaakt (15 op eigen erf)

nog 63 nodig

parkeren ander programma onbekend

Mogelijk programma (Model 2)



Mogelijk profiel (Model 2)

STADSPOORT VEERPLEIN

Het Veerplein was dé plek waar je vroeger vanuit de polder de stad binnenkwam. De Nagelerstraat splitste het plein in een westelijk deel waar gehandeld werd en een oostelijk deel waar de invulling voornamelijk groen was. In de loop der jaren is een deel van de bebouwing in dit gebied veranderd en de stedenbouwkundige opzet vertroebeld. Vanuit stedenbouwkundig en historisch oogpunt is het wenselijk de oude stadsentree aan het Veerplein een sterkere ruimtelijke kwaliteit te geven.

Stadspoort Veerplein

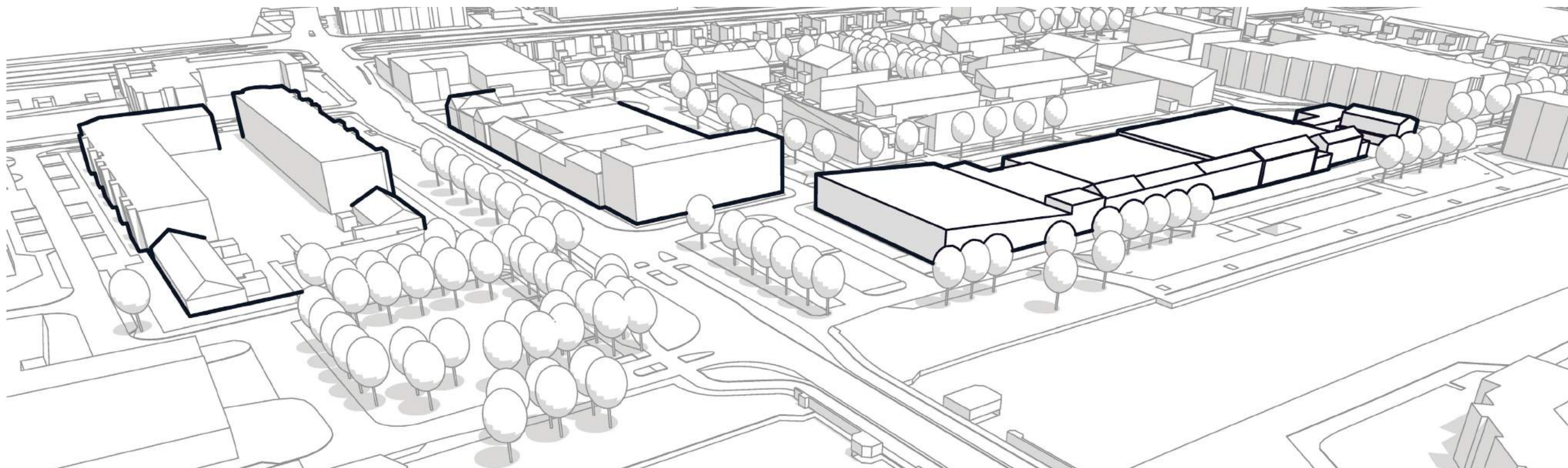
In dit document stellen we kaders op voor de toekomstige invulling van de Zuiderkade. De stedenbouwkundige volumes worden groter en wanneer we de nieuwbouw op de hoek van de Nagelerstraat en de Baardmezenstraat daarin meenemen, ontstaan er hier duidelijke pleinwanden.

Het Veerplein wordt op dit moment ten westen van de Nagelerstraat beëindigd door vrij lage bebouwing. De westelijke wand wordt gevormd door een twee-laags bedrijfspand uit de jaren '70. De noordwand van het Veerplein wordt gevormd door seniorenwoningen van één laag met een kap. Deze woningen maken onderdeel uit van een bouwblok waarin een tweedeling is ontstaan in de massa, het aangrenzende appartementencomplex is fors hoger. Hierdoor ontstaat een onevenwichtig beeld.

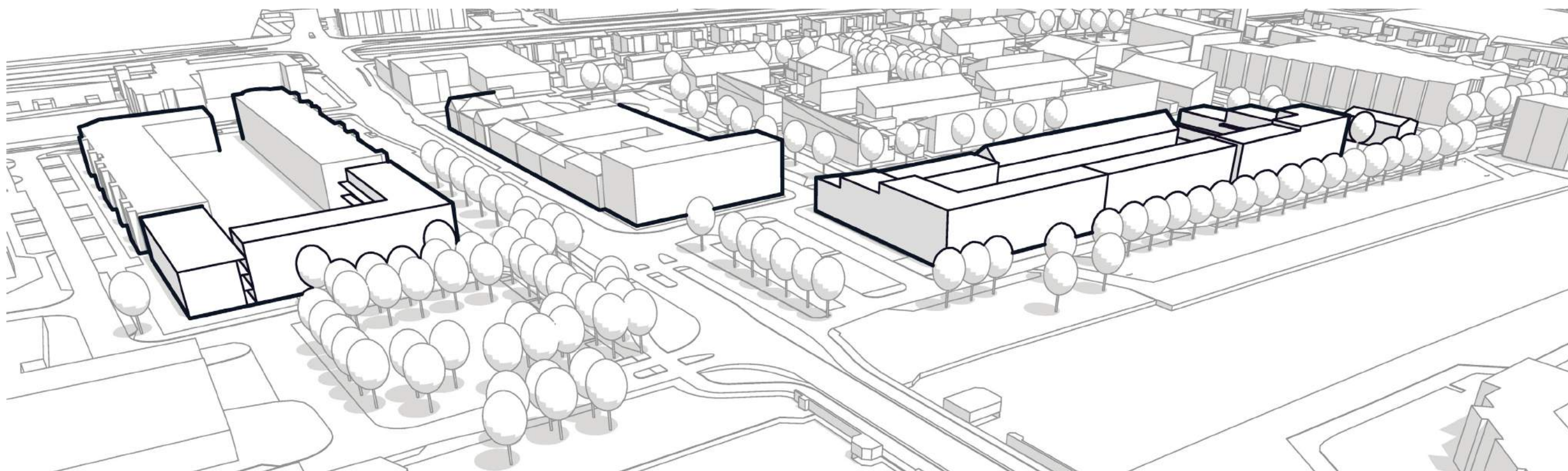
Wij stellen voor toe te werken naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het plein. Met duidelijke gevelwanden wordt de stedenbouwkundige massa helderder. Daarmee realiseren we tegelijkertijd een sterkere poortwerking van de Nagelerstraat. Het ruimtelijk evenwicht van de Nagelerstraat wordt hiermee hersteld.



Het Veerplein in 1972



Het Veerplein en de Zuiderkade nu



Het Veerplein en de Zuiderkade in de toekomst

PROJECTNAAM

Ontwikkeldkader Zuiderkade

OPDRACHTGEVER

Gemeente Noordoostpolder

PROJECTTEAM

Annette Barelds

Martin Waslander

Beatrice Montesano

STATUS

Visie

DATUM

16 maart 2021



gemeente

NOORDOOSTPOLDER

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

