

Rietstraat en Zeebiesstraat Emmeloord



Huidige situatie



Oud en bestaand Rietstraat



Cultuurhistorische waardestelling – Het Oversticht

4. Aanbevelingen

Uit voorgaande analyse is gebleken dat het gebied van Rietstraat en omgeving hoge cultuurhistorische waarden bezit.

De belangrijkste daarvan zijn:

- Wijkje van Emmeloord met de eerste permanente woningen;
- Hiërarchische en planmatige stedenbouwkundige opzet met heldere principes, zoals:
 - Brede straten (woonstraten noord-zuid en ontsluiting west-oost);
 - Groene straatprofielen ;
 - Doorgaans strakke verkaveling, soms verspringende rooilijnen;
 - Voortuinen;
 - Diepe achtertuinen;
 - Kleinschalige woonblokken;
 - Ruimte tussen woonblokken;
- Laagbouw in baksteen met kap;
- Planmatig ontwerp van verschillende woningtypes;
- Sobere, zorgvuldige materiaalgebruik en detaillering architectuur;
- Herkenbare tijdslagen in bebouwing;
- Dorpse sfeer.

Op basis van de vastgestelde waarden, wordt geadviseerd genuanceerd te kijken naar de herontwikkeling van de wijk en de cultuurhistorische waarden te laten meewegen in de te maken keuzes voor sloop-behoud. Hieronder volgen enkele aanbevelingen vanuit cultuurhistorisch oogpunt:

- Behoud de waardevolle kenmerken van de wijk en versterk deze waar mogelijk;
- Herstel en versterk groene inrichting;
- Herstel bij renovatie de architectonische kwaliteit;
- Houd licht, lucht en ruimte in het wijkje;
- Behoud de dorps sfeer;
- Behoud verschillende tijdslagen;
- Voeg met een eventuele nieuwe tijdlaag nieuwe kwaliteit toe;
- Houd rekening met de stedenbouwkundige opzet.

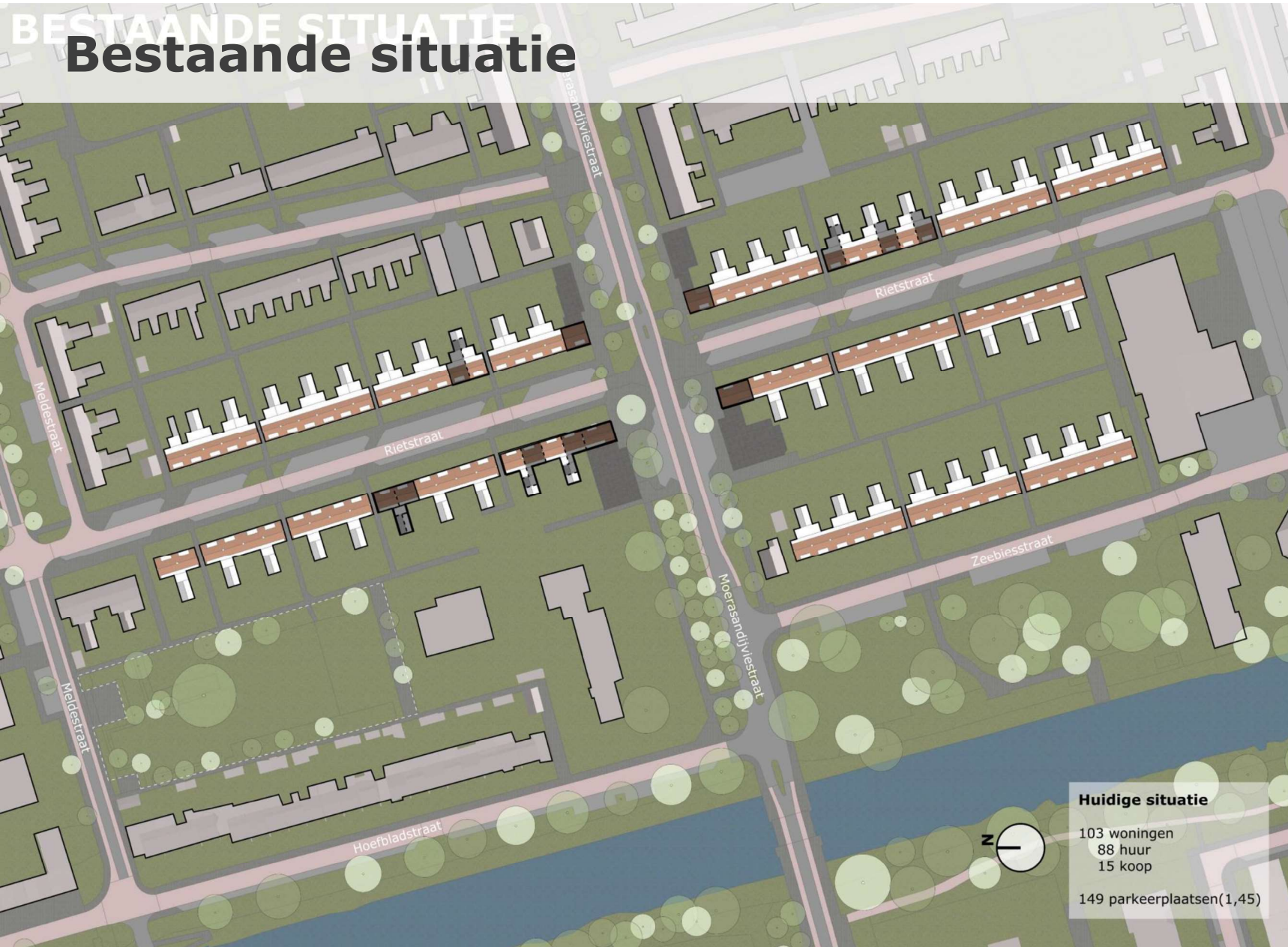


Het Oversticht



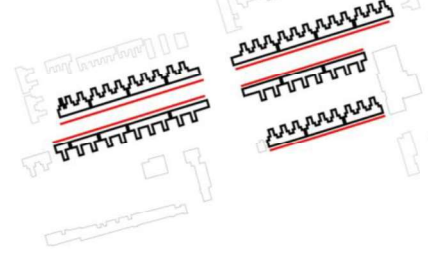
BESTAANDE SITUATIE

Bestaande situatie

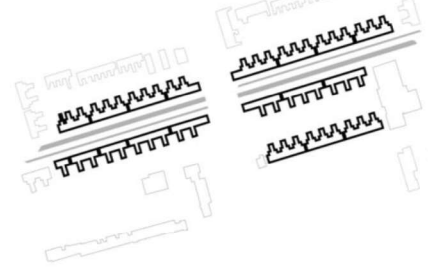


Huidige situatie
103 woningen
88 huur
15 koop
149 parkeerplaatsen(1,45)

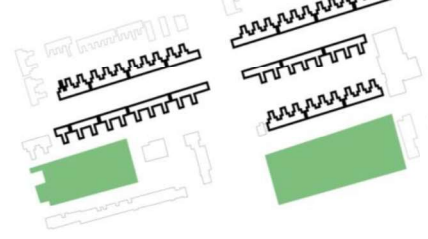
Lange doorgaande lijn in de Rietstraat en Zeebiesstraat



Parkeren in de Rietstraat



Speelplaats besloten achter de woningen van de Rietstraat en Hoefbladstraat en groen Zeebiesstraat



Oude plan – raadscommissie 17 april 2023



Nieuwe situatie

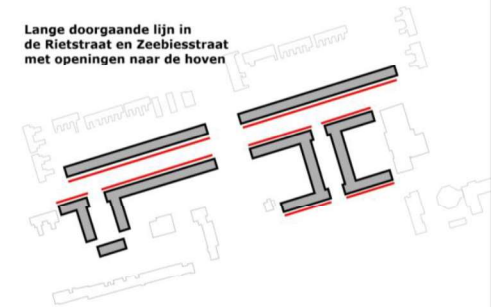
112 woningen

94 nieuwbouw
6 renovatie
12 koop

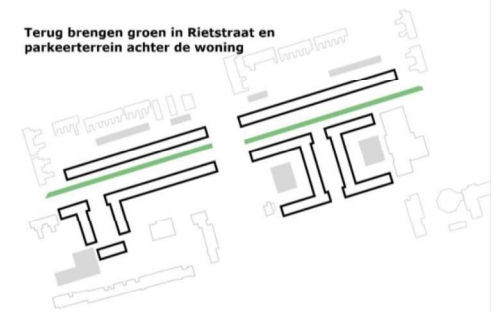
38x levensloopbestendig
54x 1 à 2 persoonshuishouden
(waarvan 6 renovatie)
8x gezinswoning
12x appartementen
12x koop

174 parkeerplaatsen(1,55)

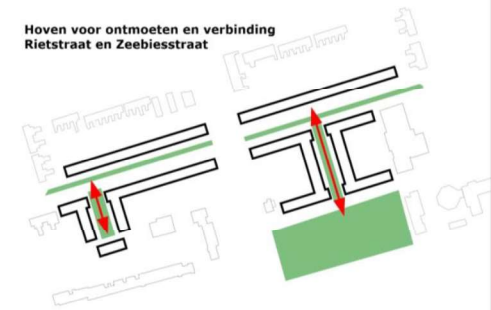
Lange doorgaande lijn in
de Rietstraat en Zeebiesstraat
met openingen naar de hoven



Terug brengen groen in Rietstraat en
parkeerterrein achter de woning



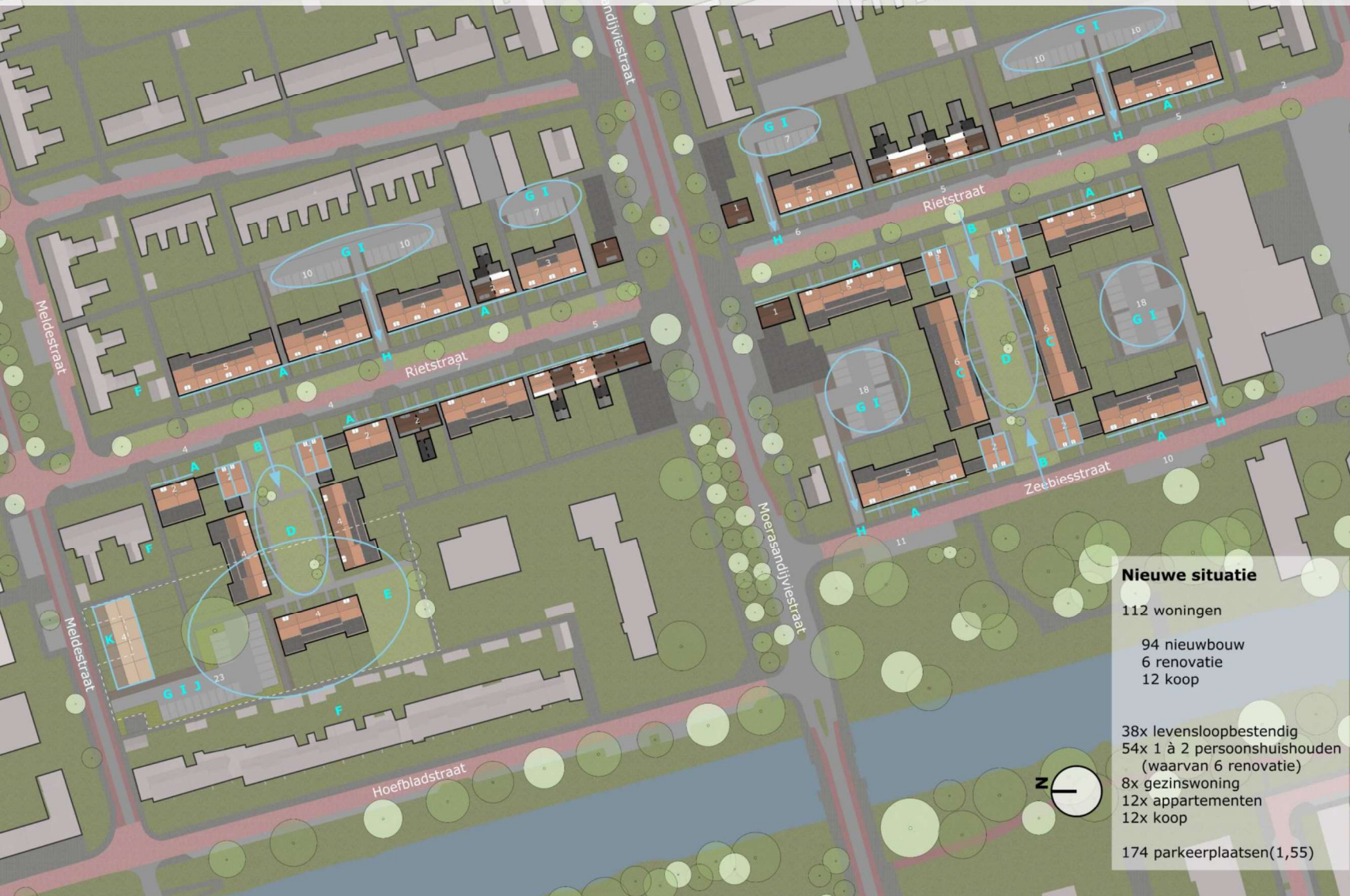
Hoven voor ontmoeten en verbinding
Rietstraat en Zeebiesstraat



Oude plan – raadscommissie 17 april 2023



Oude plan – raadscommissie 17 april 2023



- A** Behoud lange lijnen in de Rietstraat en Zeebiesstraat met bestaande uitstraling
- B** De entree van de hoven aan de Rietstraat en Zeebiesstraat hebben een te grote opening en worden geaccentueerd door de dwarskap woningen. Het straatbeeld wordt hier te veel mee verstoord
- C** De woningen in het hof zijn te hoog en groot
- D** De hoven moeten een andere uitstraling krijgen dan de woningen aan de Rietstraat en Zeebiesstraat
- E** De besloten speelplaats achter de Rietstraat en de Hoefbladstraat verdwijnt in het plan
- F** Zorgen om privacy Rietstraat noord en Hoefbladstraat door introductie nieuwe hof
- G** Verstening van de buurt door vele parkeerplaatsen in plaats van privé tuinen
- H** De locatie van de in- en uitritten van de parkeerplaatsen achter de woningen
- I** De parkeerplaatsen achter de woningen zijn zonder toezicht. Angst en zorgen voor overlast hangjongeren en drugshandel.
- J** De parkeerplaatsen zijn te ver van de woningen
- K** De verkoop van de garageboxen aan de Meldestraat, om woningen te bouwen, is niet wenselijk

Nieuwe situatie

112 woningen

- 94 nieuwbouw
- 6 renovatie
- 12 koop

38x levensloopbestendig

- 54x 1 à 2 persoonshuishouden (waarvan 6 renovatie)
- 8x gezinswoning
- 12x appartementen
- 12x koop

174 parkeerplaatsen(1,55)

NIEUWE PLAN

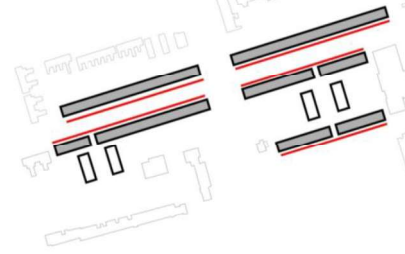
Nieuwe plan



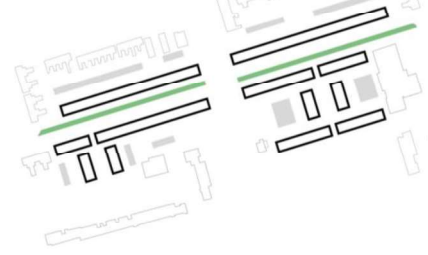
Nieuwe situatie

- 108 woningen
 - 88 nieuwbouw
 - 8 renovatie
 - 12 koop
- 23x levensloopbestendig
- 56x 1 à 2 persoonshuishouden (waarvan 8 renovatie)
- 8x gezinswoning
- 9x starterswoningen
- 12x koop
- 144 parkeerplaatsen(1,33)
- 29 parkeerplaatsen optioneel

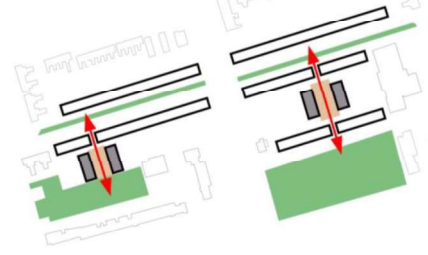
Lange doorgaande lijn in de Rietstraat en Zeebiesstraat



Terug brengen groen in de Rietstraat en parkeren achter de woning op eigen kavel



Hof voor ontmoeten en verbinding Rietstraat en Zeebiesstraat en Rietstraat en de speelplaats met eigen uitstraling

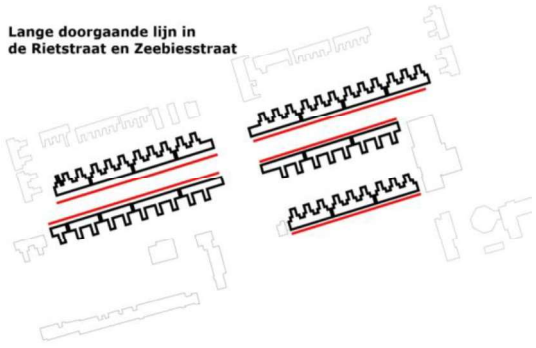


Nieuwe plan

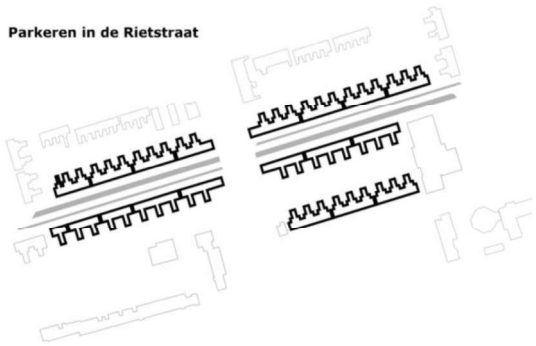


Bestaand

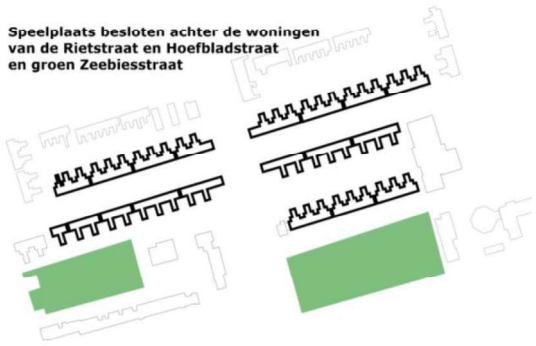
Lange doorgaande lijn in de Rietstraat en Zeebiesstraat



Parkeren in de Rietstraat

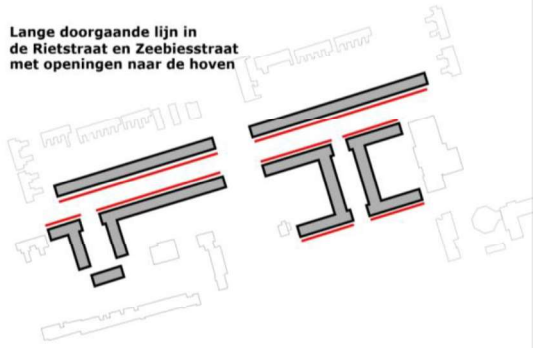


Speelplaats besloten achter de woningen van de Rietstraat en Hoefbladstraat en groen Zeebiesstraat

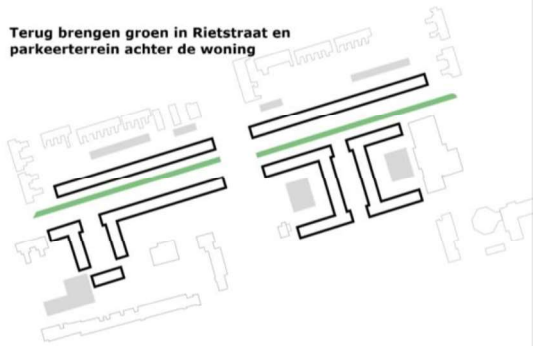


Oud

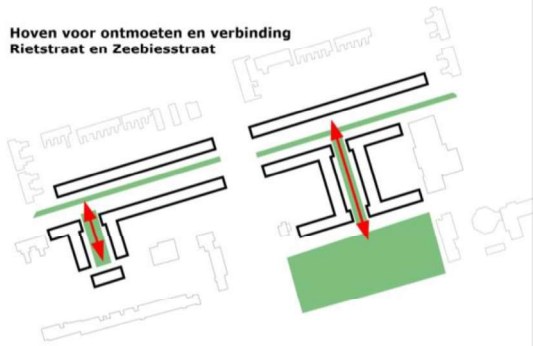
Lange doorgaande lijn in de Rietstraat en Zeebiesstraat met openingen naar de hoven



Terug brengen groen in Rietstraat en parkeerterrein achter de woning

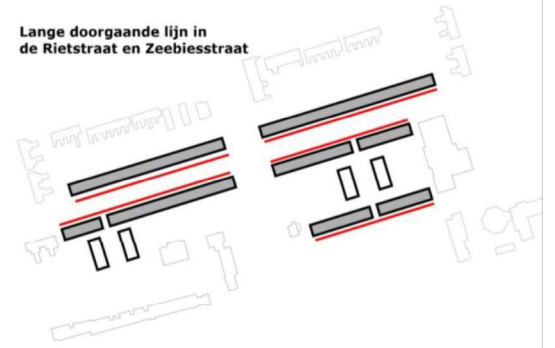


Hoven voor ontmoeten en verbinding Rietstraat en Zeebiesstraat

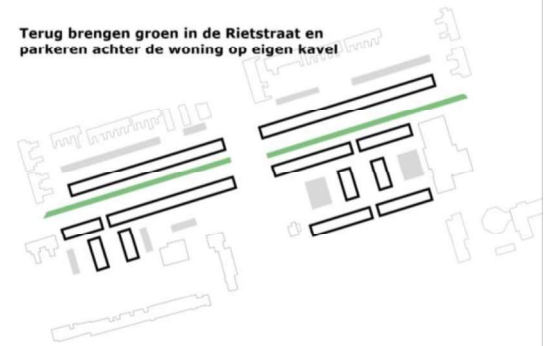


Nieuw

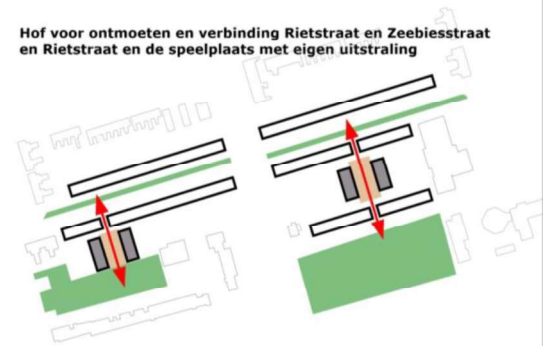
Lange doorgaande lijn in de Rietstraat en Zeebiesstraat



Terug brengen groen in de Rietstraat en parkeren achter de woning op eigen kavel



Hof voor ontmoeten en verbinding Rietstraat en Zeebiesstraat en Rietstraat en de speelplaats met eigen uitstraling



Rietstraat weer groen



Rietstraat weer groen



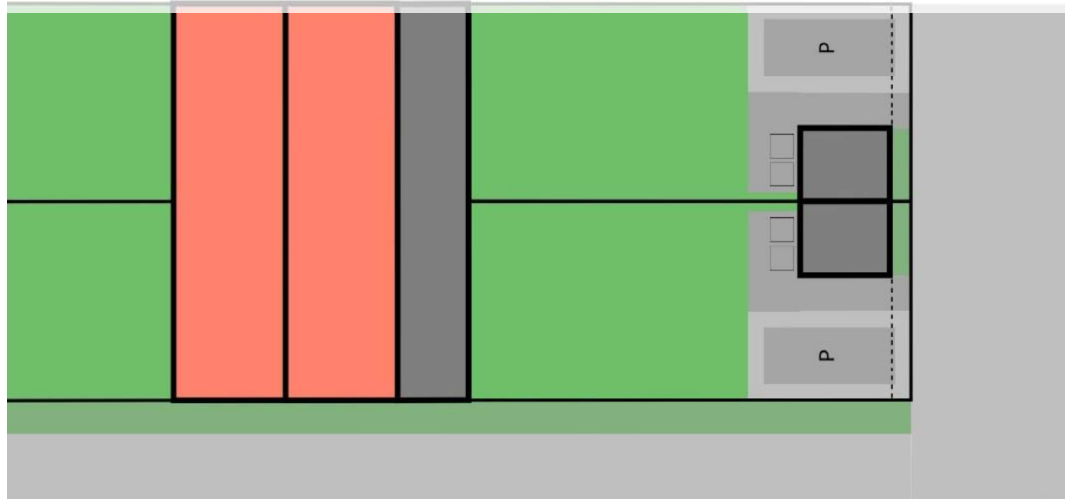
Rietstraat weer groen



Parkeren op eigen kavel



Parkeren eigen kavel



Parkeren eigen kavel



Hoven

NIEUWE PLAN



Hof zuid



Hof zuid



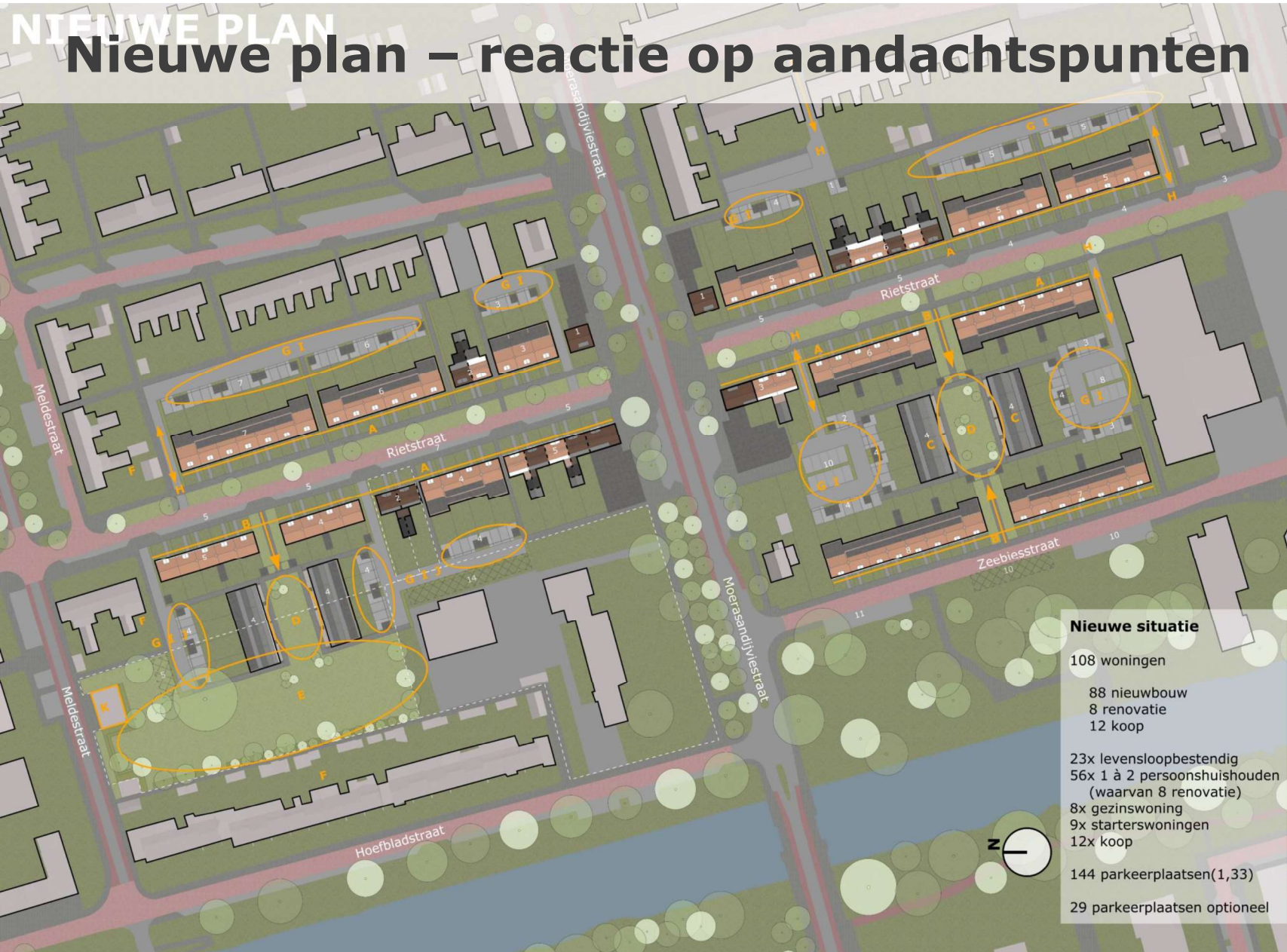
Hof noord



Hof noord



Nieuwe plan – reactie op aandachtspunten



Nieuwe situatie

- 108 woningen
 - 88 nieuwbouw
 - 8 renovatie
 - 12 koop
- 23x levensloopbestendig
- 56x 1 à 2 persoonshuishouden (waarvan 8 renovatie)
- 8x gezinswoning
- 9x starterswoningen
- 12x koop
- 144 parkeerplaatsen(1,33)
- 29 parkeerplaatsen optioneel

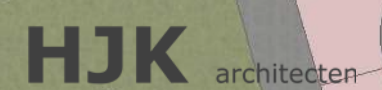
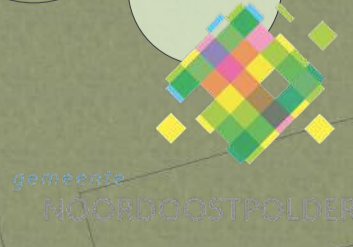
- A** De lange doorgaande lijn en uitstraling Rietstraat en Zeebiesstraat blijft behouden door nieuwbouw af te stemmen op renovatie en verkleining openingen naar achterterrein
- B** De entree van de hoven aan de Rietstraat en Zeebiesstraat is verkleind en nokrichting en uitstraling zijn aangepast, op deze manier blijft het straatbeeld behouden
- C** De hoogte van de woningen aangepast passend bij het hof
- D** De hoven hebben een eigentijdse uitstraling en zijn hiermee anders dan de woningen aan de Rietstraat en Zeebiesstraat
- E** Door minder woningen te bouwen(achterste blok vervallen) blijft de speeltuin grotendeels behouden en ontstaat er een open verbinding tussen de Rietstraat en de speelplaats door middel van het nieuwe hof. Op deze manier ontstaat er ook een sociale controle op de speelplaats
- F** Woningen achter de Hoefbladstraat zijn weggelaten en de woningen aan de Rietstraat noord zijn verder van de bestaande woningen af geplaatst
- G** Het parkeren uit de Rietstraat wordt verplaatst naar een eigen parkeerplaats in de achtertuin. De vrij gekomen ruimte in de Rietstraat wordt openbaar groen. Hierdoor komt er juist meer openbaar groen in het straatbeeld.
- H** De in- en uitritten zijn zoveel mogelijk naar het einde van de blokken verplaatst
- I** De grote parkeerterreinen achter de woningen hebben plaats gemaakt voor parkeerplaatsen op eigen kavel.
- J** De parkeerplaatsen zijn dichterbij de woningen verplaatst en zoveel mogelijk op eigen kavel

BESTAANDE SITUATIE - OPENBAAR GROEN

RIETSTRAAT
235 m² groen
(hagen, bosschage en gras)

HOF ZUID
0 m² groen
(hagen, bosschage en gras)

HOF NOORD
3900 m² waarvan
3280 m² groen
620 m² verhard
(stoep en basketbalveld)



RIETSTRAAT & ZEEBIESSTRAAT E.O. EMMELOORD

RIETSTRAAT
1430 m2 groen
(hagen, bosschage en gras)
verschil + 1195 m2

HOF ZUID
625 m2 groen
(hagen, bosschage en gras)
verschil + 625 m2

HOF NOORD
3240 m2 groen
(hagen, bosschage en gras)
verschil -660m2

RIETSTRAAT & ZEEBIESSTRAAT E.O. EMMELOORD



Stedenbouwkundig model

