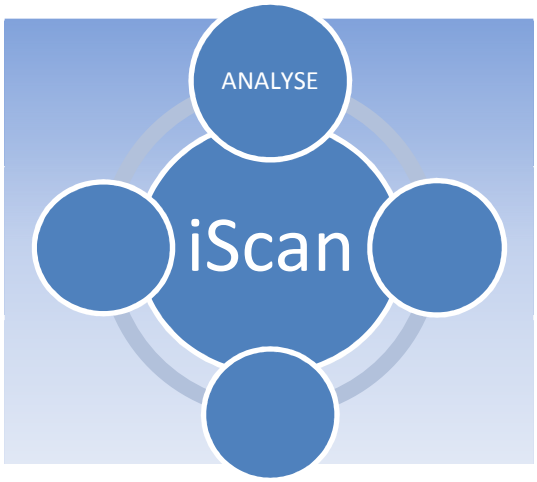
DE MUNT A, partiële herziening
gemeente Noordoostpolder
juni 2016
Status: Definitief
Contactpersoon: Zemira Rexha Marošlić

iScan

Voor de herziening is gebruik gemaakt van de iScan methode, waarbij de "i" voor identity oftewel identiteit staat maar ook voor ik. Hiermee worden de zaken aangeduid die gewaardeerd worden, waarmee we zich kunnen identificeren en die we willen bewaren of versterken voor de toekomst. Vaak wordt onderscheid gemaakt tussen het matteriele (bebouwing, landschappen) en immateriele (tradities, verhalen). De Identiteit is dus een veelomvattend begrip maar ook vaak persoonlijk en daardoor lastig expliciet te maken. De iScan methode helpt ons hierbij maar ook om snel en effectief de essentiële zaken en feiten van een plan en alles daaromheen boven water te krijgen.

Het helpt om, onder andere, inzicht te verkrijgen in de behoefte, van zowel de initiatiefnemers als de algemene behoefte, maar ook in gebied(swaarden) en hoe deze in te zetten of te (her)gebruiken, het helpt ook om eventuele bedreigingen om te zetten naar kansen en kansen/doelen te vertalen naar haalbare plannen.



Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten oosten van de A6. Het maakt deel uit van bedrijventerrein De Munt A. In de huidige situatie is het plangebied deels onbebouwd.

Uitbreiding Koopman

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Bedrijventerrein -4', 'Groen' en 'Verkeer'. De als bedrijventerrein bestemde terreinen kennen verschillende maximale bouwhoogtes, die zijn aangegeven door middel van scheidingslijnen. Het meest oostelijke vlak heeft een maximale bouwhoogte van 12 m. Het meest westelijke vlak kent een maximale bouwhoogte van 25 m en voor het tussenliggende vlak is dit 18 m.

Van Staveren

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein - 4'. Voor een beperkt deel van de grond geldt een maximale bouwhoogte, die is aangegeven door middel van scheidingslijnen. Het meest oostelijke deel van het bouwvlak heeft een maximale bouwhoogte van 12 m.

Wonen/werken

In het plangebied zijn geen woningen aanwezig. Er zijn in het oostelijke gedeelte slechts enkele bedrijven gevestigd. Het terrein Van Staveren is nog onbebouwd. Ten zuiden van dit deelgebied bevindt zich een ESSO-tankstation zonder LPG. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid voor de verkoop van LPG. In dat kader is een 'veiligheidszone - lpg' opgenomen.

Infrastructuur

Het plangebied 'Koopman' wordt aan de oostzijde omsloten door een erfontsluitingsweg die parallel loopt aan de Kuinderweg (provinciale weg N331). Door het gebied loopt de weg Franc die ten noorden en ten zuiden van het plangebied aantakt op deze parallelweg. Het perceel Van Staveren wordt aan de noordzijde ontsloten via de Euro.

Water/groen

Koopman

Langs de weg Franc is aan weerszijden een groenstrook opgenomen. Ook is er aan de westzijde van het plangebied een groenstrook bestemd tussen de verschillende percelen van het bedrijventerrein

Koopman, voorzijde huidige situatie

Koopman, skyline vanaf de Kamperweg

Van Staveren

Aan de noord- en westzijde van dit deelgebied is een groenstrook en een watergang aanwezig. In figuur 3.3 is het perceel gezien vanaf de Euro weergegeven (links) en deelgebied bekeken vanaf de Franc (rechts.

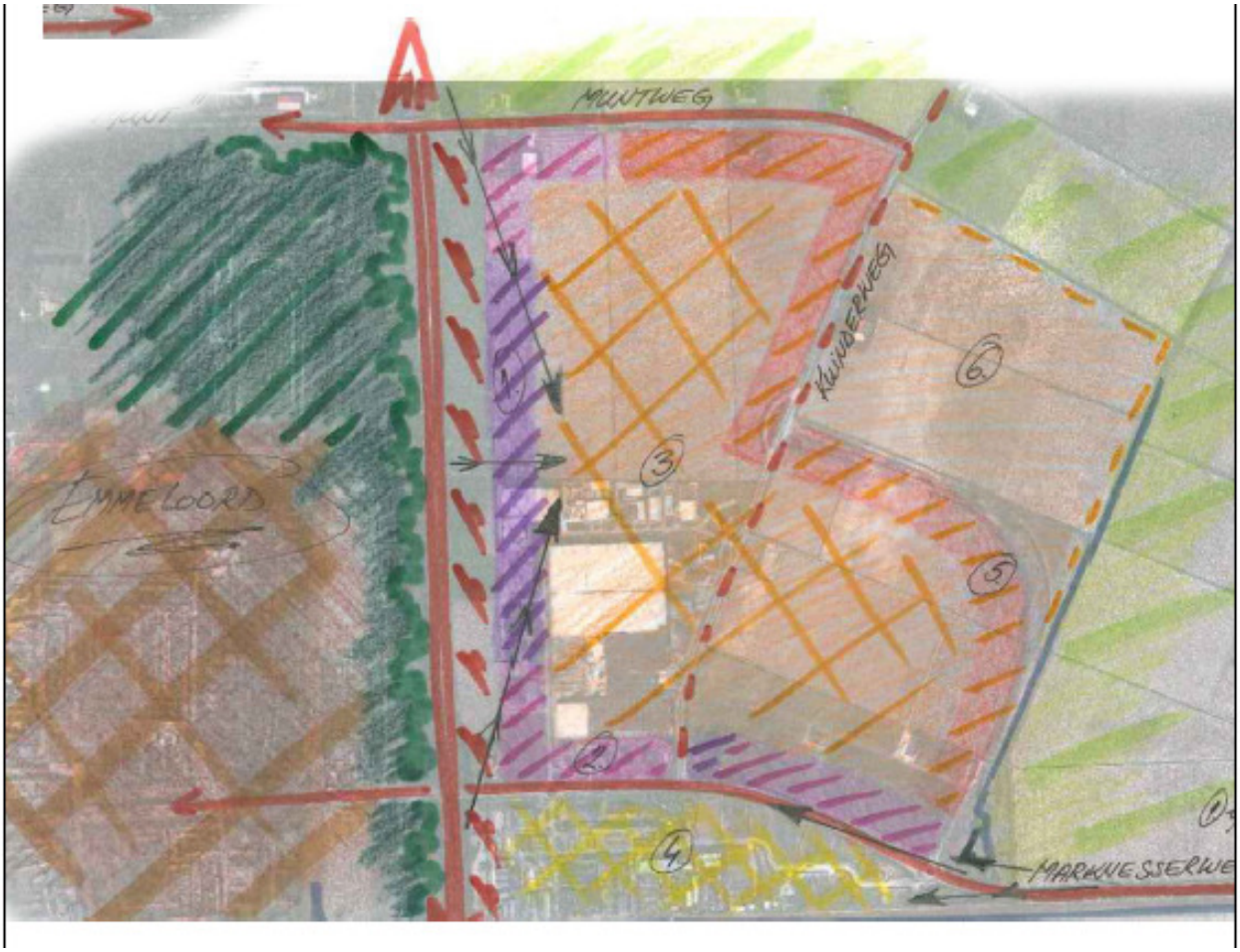
Van Staveren

Toekomstige situatie

Kader

De ruimtelijke visie voor het gehele bedrijventerrein De Munt is een aantal jaren terug, naar inzichten en behoeften van toen, opesteld en samen met het bestemmingsplan Emmeloord, De Munt A, op 24 juni 2010 vastgesteld. Ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen en om te blijven voldoen aan de behoeften van nu is de ruimtelijke visie geactualiseerd.
De visie van 2010 is opgesteld vanuit de wetenschap dat de (cultuurhistorische-en identiteits-)waarde van de Noordoostpolder zeer groot is, maar tegelijkertijd er behoefte is om te blijven verbeteren en investeren in de toekomst om dit gebied blijvend op de kaart te zetten. Locatie de Munt heeft een prachtige en zeer functionele ligging wat gezien en volop, maar zorgvuldig, benut mag worden. Wegens de kansrijke ligging en omvang maar ook om zorgvuldige aansluiting op de directe omgeving te waarborgen is het gebied opgedeeld in deelgebieden. Met de filosofie, enerzijds reagerend op het schaalniveau van het stedelijk lichaam en het anderzijds op het schaalniveau van het landelijk gebied.

Door hogere verwachtingen van groei van werkgelegenheid, de komst van een Zuiderzeespoorlijn en hogere ambitieniveau in die tijd is rekening gehouden met een enorme schaalsprong.



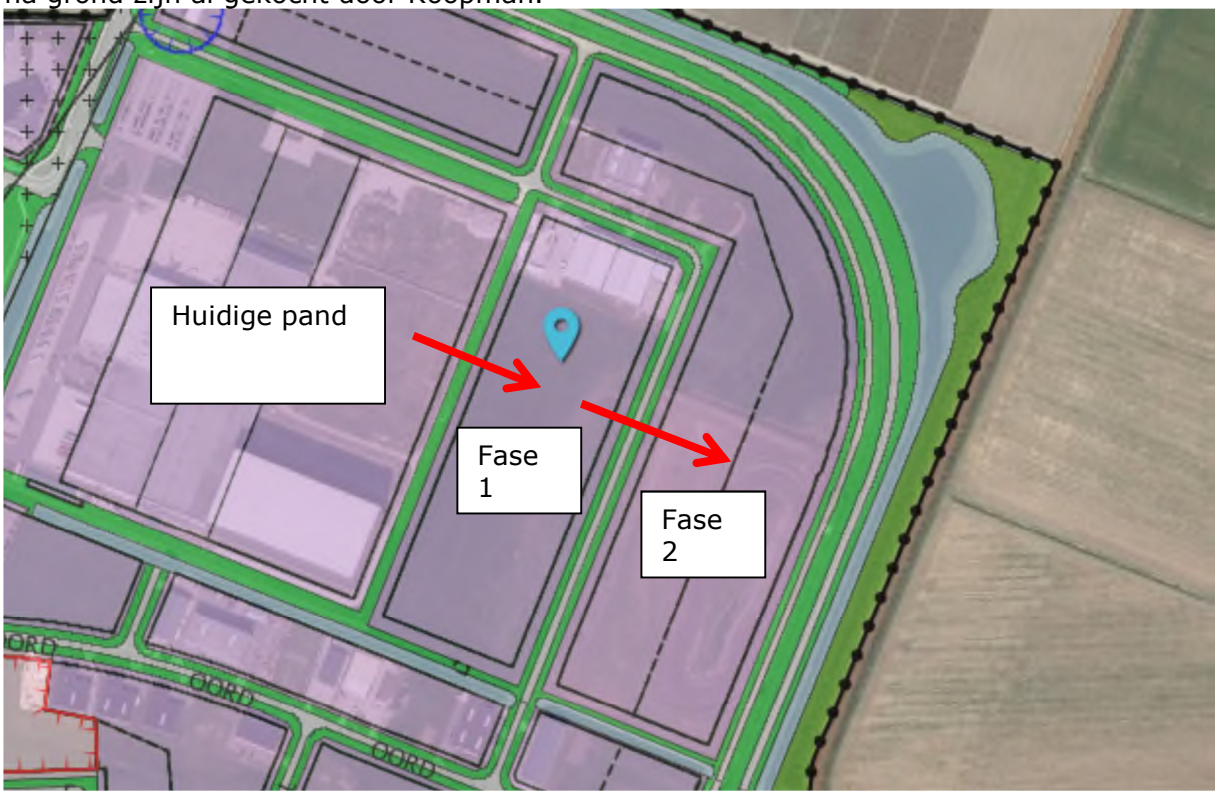
Figuur: Ruimtelijke visie 2010

<u>Gebied 1.</u>
Ten oosten van de A6, bedoeld voor hoogbouw, boven 35m met hoogwaardige architectuur in een parkachtige setting.
<u>Gebied 2.</u>
Een hoogwaardige begeleidende bebouwing en tegelijkertijd een buffer tussen de hogere elementen uit het gebied 1 en de lagere elementen in het landelijke gebied en langs het Zwolse Vaart, het gebied 4.
<u>Gebied 3.</u>
Het "binnenterrein" met een maximale bouwhoogte van 35m en de mogelijkheid voor een speelse skyline.
<u>Gebied 4.</u>
Gebied gericht op de de Zwolse Vaart en het landelijk gebied met ruimte voor kleinschalige bebouwing.
<u>Gebied 5.</u>
Overgangsgebied tussen het gebied 2 en het landelijk gebied met bebouwing van maximaal 3 bouwlagen.
<u>Gebied 6.</u>
Optionele toekomstige uitbreidingsgebied.

Beoogde situatie

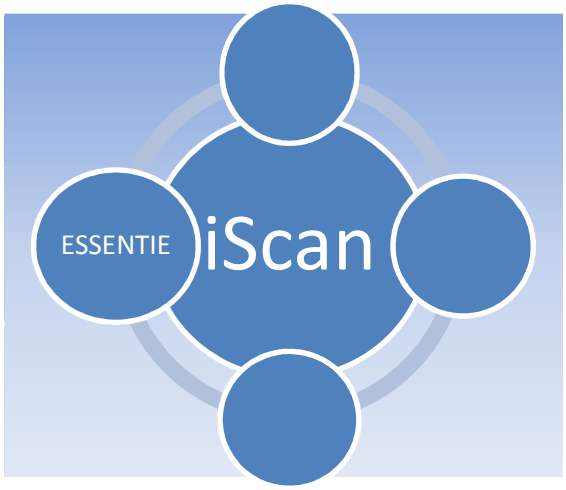
Koopman

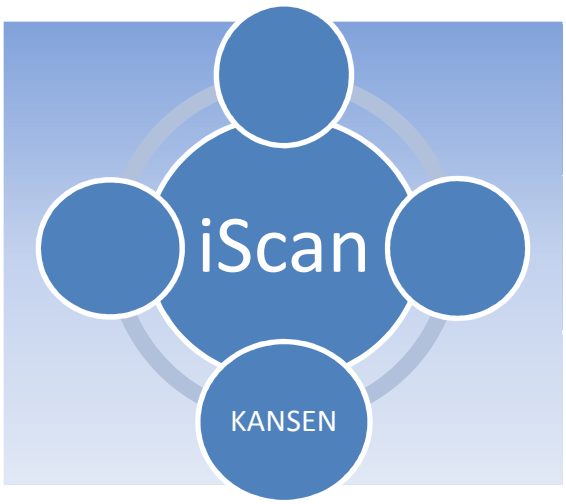
De initiatiefnemer, Koopman International B.V. (internationale groothandel voor o.a. tuin- en huisartikelen, gereedschap en speelgoed) wil graag haar huidige distibutiecentrum van 200.000m2 verder en aansluitend op de bestaande pand in twee fases uitbreiden. 1e fase betreft een uitbreiding van 4 ha en 35m hoog en de 2 fase nogmaals 5 ha, deels 35 meter en deels 18 m hoog, zie ook afb. hieronder. De eerste 4 ha grond zijn al gekocht door Koopman.



Figuur: Gefaseerde uitbreiding Koopman

De essentie van de ruimtelijke visie uit 2010 blijft onveranderd van kracht. Deze ziet in de algemene behoefte en biedt ruimte aan unieke concepten. De voorspelde grote schaalsprong zal de komende tijd meer een incidentele schaalsprong betekenen. Dit heeft echter geen gevolgen voor de visie die eronder ligt.





Het plan van Koopman biedt de volgende kansen:

- Ruimte bieden aan unieke concepten, in de lijn van de structuurvisie van de Noordoostpolder;
- Stagnatie economische ontwikkeling tegengaan;
- Voortbouwen op en versterking van de skyline, zichtbaar en aantrekkelijk vanuit de verte;
- Samenhangende uitstraling van de (losse)bebouwing;
- Versterking van de identiteit van enerzijds de grootste distributiecentrum en anderzijds van de Noordoostpolder;
- Inzetten op duurzaamheid, duurzame energie productie, enorme dakoppervlak omvormen tot een duurzame (zonnepanelen) park;
- Inspelen op klimaateffecten, water- en hitteoverlast;
- Architeconische (detail)elementen combineren met waterafvoer /-bergingopgave;
- Inside-Out, de innovatie en high-tech die zich aan de binnenkant afspeelt ook aan de buitenkant laten zien/toepassen.

Hieronder nog enkele refenties in relatie tot bovenstaande kansen:

Referentie Wehkamp;
Het (grootste) geautomatiseerde e-commerce distributiecentrum ter wereld. Het complex heeft een oppervlakte van 53.000 vierkante meter. Op het dak van het pand in Zwolle ligt een groot zonnepanelenveld. Volgens Wehkamp is dit het grootste zonnepanelenveld van Nederland.
Dit voorziet in een groot deel van de energiebehoefte van het distributiecentrum. Verder wordt er onder meer gebruikgemaakt van warmte-koudeopslag.

Referentie Polderdak;
Het Polderdak is een groen dak met een verhoogde capaciteit om regenwater op te slaan, vast te houden en vertraagd af te voeren. Het dak maakt een aanzienlijk gedeelte van het verharde oppervlak uit en biedt om die reden een enorme potentie.
Daarnaast biedt het alle voordelen van een regulier groendak, zoals koeling van het gebouw, koeling van de stad, filtering van gif- en fijnstoffen, geluiddemping, verlengde levensduur van de dakbedekking en waardestijging van het vastgoed.

Het Polderdak is standaard uitgerust met een groen dak, maar er zijn ook mogelijkheden om het oppervlak als begaanbare daktuin of moestuin in te richten. Ook zonnepanelen kunnen worden geïntegreerd. Door Polderdaken toe te passen worden de daken een integraal onderdeel van het waterbeheer in de stad.

Referentie De PowerWindow;
PowerWindow is een stroomopwekkende ruit. Deze wordt dit jaar voor het eerst toegepast bij een Nederlands gebouw, een kantoorpand in Nijmegen krijgt een aantal PowerWindows. Als de resultaten positief zijn, kunnen hele kantoren in de toekomst worden voorzien van stroomopwekkende ruiten.

De PowerWindow is ontwikkeld door de Nederlanders Ferdinand Grapperhaus en Willem Kesteloo. Als studenten van de TU Delft ontvingen ze voor hun product vorig jaar de 'Living Daylights Innovation Award'. De PowerWindow is een raam met een luminicerende coating die een deel van het zonlicht 'vangt' en via zonnecellen aan de rand van het raam, omzet in stroom. Het invallende zonlicht brengt sommige elektronen in de coating in een hogere energietoestand, waarna ze terugvallen en weer licht uitzenden. Dit luminescentie-licht kan vervolgens niet meer ontsnappen en wordt naar de randen van het raam geleid. Daar zetten zonnecellen het licht vervolgens om in elektriciteit.

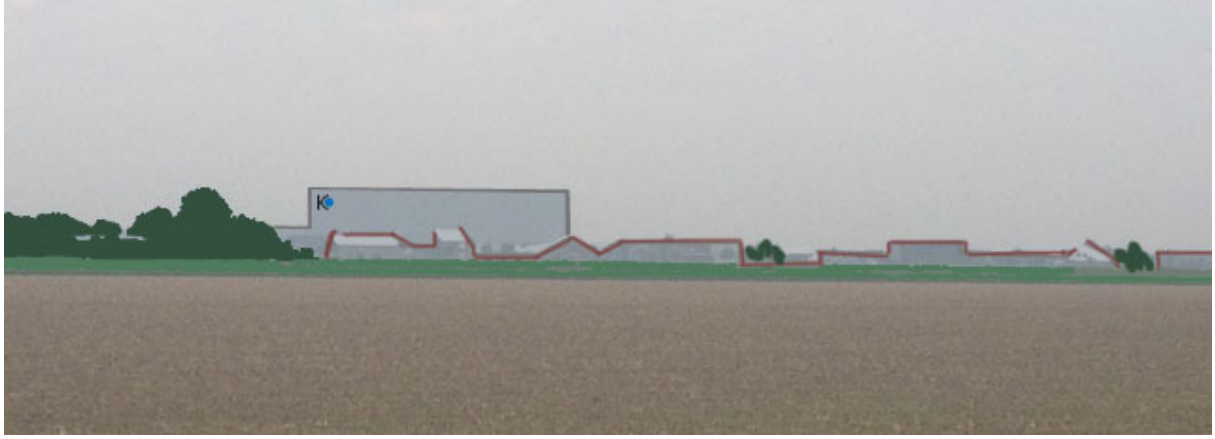
Interesse uit Dubai
'Per vierkante meter glas kun je ongeveer een laptop van stroom voorzien', zegt Kesteloo tegen RTL Nieuws. De bedenkers van de PowerWindow zeggen verder dat er veel belangstelling is voor de energieopwekkende ramen. Zelfs sjeiks uit Dubai hebben interesse getoond.

Het initiatief van Koopman sluit aan op de visie en het overig beleid van Gemeente Noordoostpolder.

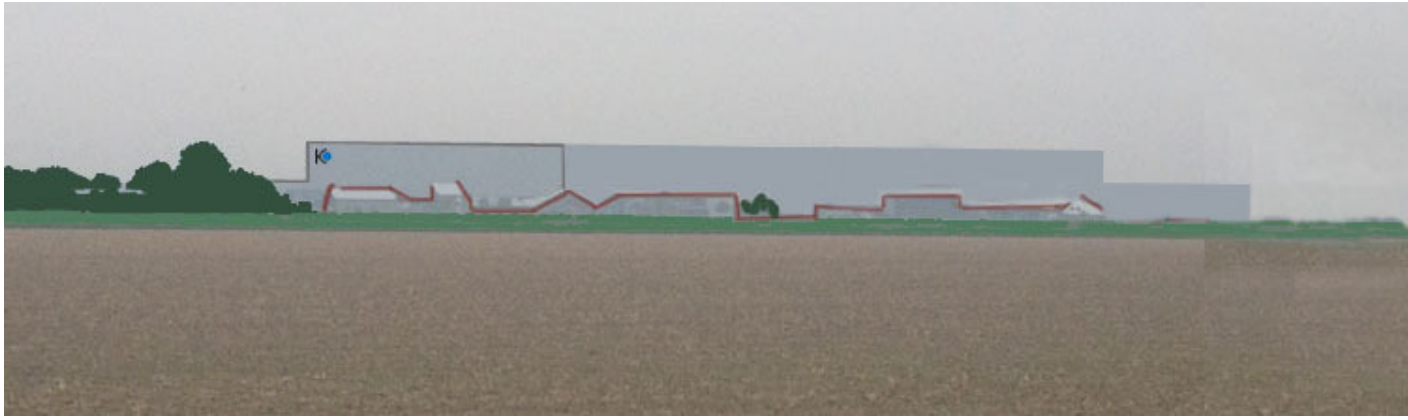
Deze ontwikkeling heeft een individueel karakter maar maakt ook deel uit van een ensemble*. In die zin heeft dit initiatief een enorme inpact en met betrekking tot een gewenste samenhangende uitstraling en een zorgvuldige inpassing op de locatie en in de omgeving wordt deze voorzien van beeldkwaliteitseisen.

**een ensemble is een architectonisch en stedenbouwkundige compositorisch geheel van bebouwing en omgeving.*

Hieronder een paar illustraties voor beeldvorming van de omvang van de ontwikkeling en haar inpact op de omgeving.



Koopman, illustratie huidige skyline vanaf de Kamperweg

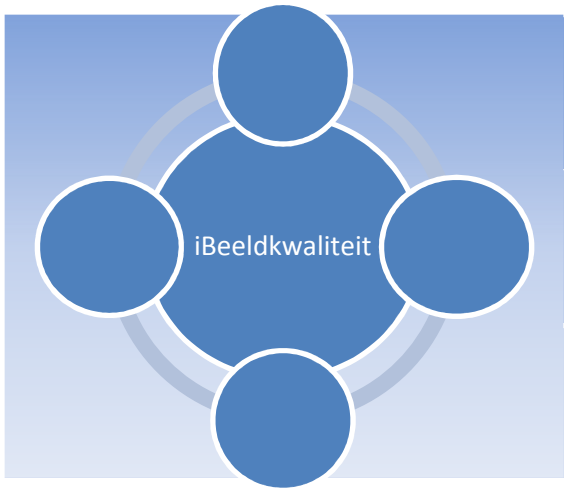


Koopman, illustratie skyline na gewenste uitbreiding

Van Staveren

Voor dit deelgebied geldt dat het bouwvlak van het perceel in beperkte mate in noordelijke richting wordt uitgebreid. De bestaande regels blijven onverkort gelden. De essentie van de ruimtelijke visie uit 2010 blijft onveranderd van kracht.

Beeldkwaliteit



Algemeen

Een aangename, aantrekkelijke en kwalitatieve woon- en werkomgeving is een publiek belang. Om dit te waarborgen en ten behoeve van een betere inpassing en uitvoeringskwaliteit van initiatieven worden er beeldkwaliteitseisen gesteld.
Dit geldt voor initiatieven op de meer representatieve- en zichtlocaties maar ook voor grootschalige initiatieven.

Plaatsing

- Bebouwing voegt zich toe in haar omgeving, in de lijn van de onderliggende visie;
- Bebouwing richt zich naar de openbare ruimte;
- Bebouwing dient te worden gesitueerd in een zoveel mogelijk groene setting.

Vormgeving

- De vormgeving is representatief maar overwegend rustig met respect voor de maat en schaal van de bestaande bebouwing in de directe omgeving;
- Per kavel is er één hoofdmassa waarbij wel onderscheid gemaakt wordt in de verschillende onderdelen door middel van accenten en geleding*;
- Entreepartijen en kantoren worden als accent vormgegeven;
- Accenten in hoogte hebben een stedenbouwkundige aanleiding;
- Indien het bedrijfsgebouw een vloeroppervlakte van meer dan 5.000m2 heeft, mag de bouwmassa in meerdere bouwmassa's ondergebracht worden mits deze een samenhangende uitstraling krijgen;
- Bouwmassa's zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden zonder grote onderlinge contrasten of maken deel uit van een ensemble;
- Wijzigingen en toevoegingen worden afgestemd op de architectuur van het bestaande.

Materialen, kleuren en detailleringen

- Gevels zijn van baksteen, plaatmateriaal, staal, aluminium met glas of beton;
- Grote vlakken hebben een zichtbare structuur;
- Kleuren zijn gedekt zonder onderlinge contrasten;
- Materialen en kleuren van wijzigingen en toevoegingen zijn afgestemd op het bestaande.

Reclame-uitingen

- Hiervoor wordt verwezen naar de welstandsnota, onder reclame uitingen voor Bedrijventerreinen.

Overig

- Het parkeren, opslag en stalling dient zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de openbare weg te zijn onttrokken o.a. door deze achter de bebouwing te situeren, of door middel van terreinverlaging tbv parkeren en/of een groene aankleding/beplanting.

**geleding: bouwdelen die, naast of boven elkaar, door in- of uitspringen of door accentuering van elkaar verschillen.*