



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Ontwikkeldkader Zuiderkade e.o.

Commissie woonomgeving

1 september 2021
Norman van der Ende

Agenda

- ◆ Inleiding/achtergrond
- ◆ Doel
- ◆ Waarom
- ◆ Daarom
- ◆ Procesaanpak
- ◆ Het voorgestelde kader: 2 modellen
- ◆ Dilemma's/Risico's
- ◆ Vervolg
- ◆ Vragen / opmerkingen

Inleiding/achtergrond

- ◆ Participatieproces: in gesprek over de toekomst van de Zuiderkade
- ◆ Uitgangspunt is met elkaar een proces starten

Doel

- ◆ Informeren

Waarom

- ◆ Vragen van een aantal vastgoedeigenaren
- ◆ Ontwikkelingen in winkel- en woningmarkt die noodzaken tot het nadenken over de houdbaarheid op termijn
- ◆ Veranderende eisen/wensen van verschillende doelgroepen
- ◆ De fysieke staat van de Zuiderkade

Daarom

- ◆ De Zuiderkade toekomstbestendig maken/houden en potentie zichtbaar maken
- ◆ Ruimtelijk/programmatisch (ontwikkel)kansen voor de Zuiderkade bieden en dit (stads)deel samen opwaarderen/transformeren
- ◆ Woningbouwmogelijkheden bieden
- ◆ Het detailhandelsbeeld in Emmeloord eenduidiger / compacter maken

Procesaanpak

Welke on- en mogelijkheden zijn er voor de Zuiderkade?

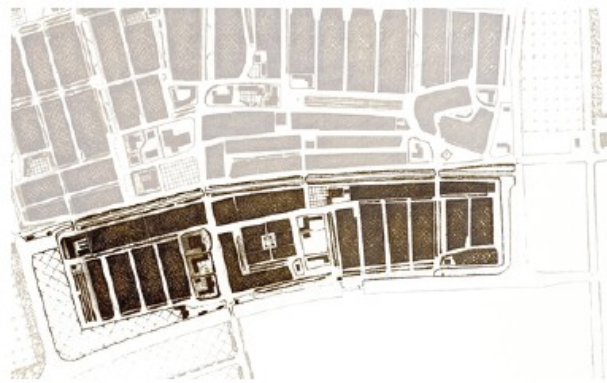
1. Analyse van de locatie (zie ruimtelijke analyse)
2. Kansen benoemen: kansenkaart
3. Beleidskaders Woonvisie (2020) en marktruimteverkenning (2016) en bestemmingsplan Tussen Grachten en Vaarten (2011)
4. Ruimtelijke uitgangspunten

Procesaanpak

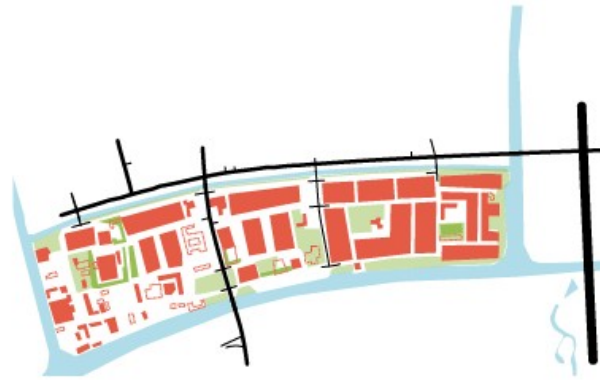


gemeente
NOORDOOSTPOLDER

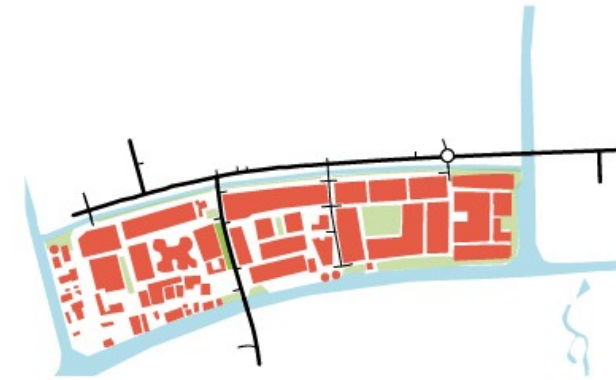
1. Analyse van de locatie



Plan Polderoyen (1948)



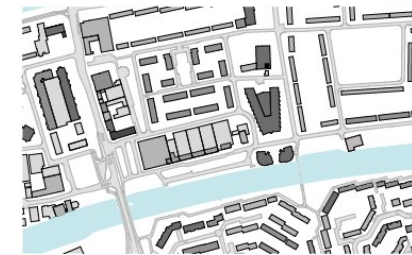
Net na de voltooiing van de buurt (1966/1974)



Huidige structuur (2018)



Typologie



Hoogte

- Rijwoningen
- Appartementen met zorg
- Appartementen
- Voorzieningen (kerk, maatschappelijk, kinderopvang)
- Bedrijven en winkels

- 1 bouwlaag (+kap)
- 2 bouwlagen (+kap)
- 3 bouwlagen (+kap)
- 4 bouwlagen (+kap)
- 5 bouwlagen (+kap)

Procesaanpak



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

2. Kansen benoemen

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

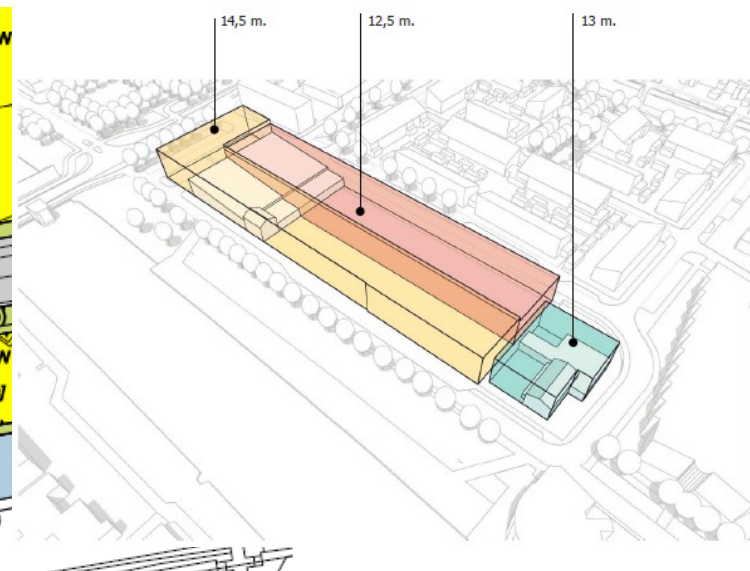
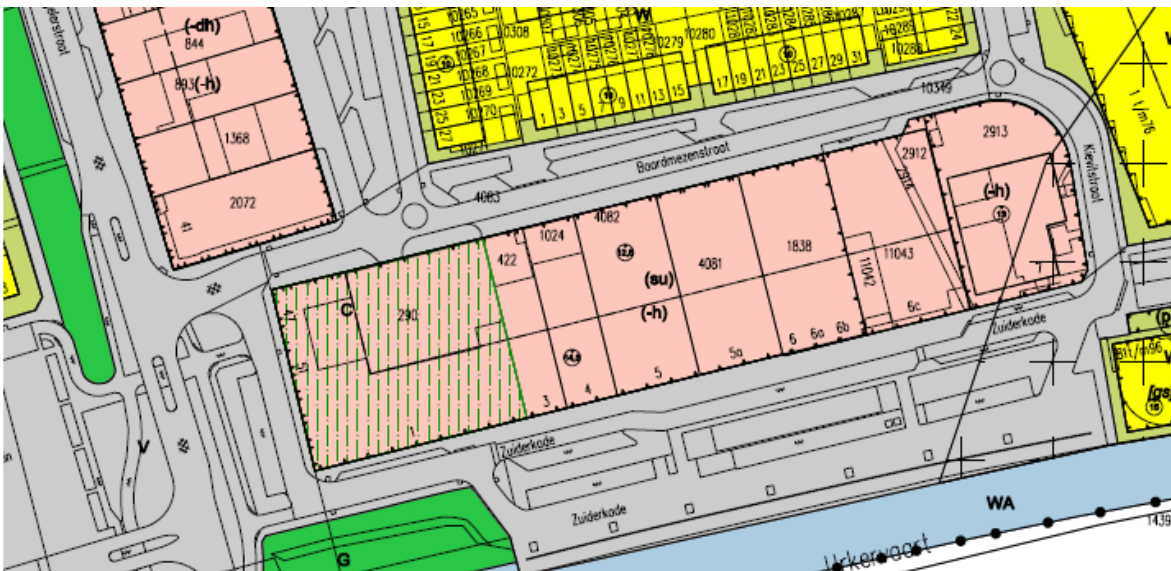
Kansen

Procesaanpak



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

3. Bestemmingsplan



Legenda

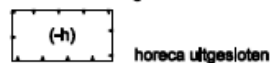
Plangebied



Aanduidingen gebiedsaanduidingen



functieaanduidingen



bouwvlak



maatvoeringsaanduidingen



Verklaringen



Bestemmingen bestemmingen



Procesaanpak



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

4. Ruimtelijke uitgangspunten

Schaal en tijd:

Kies voor geleiding van de gebouwen en aansluiting van Zuiderkade en Nagelerstraat

Sterke profielen aan noord- en zuidzijde:

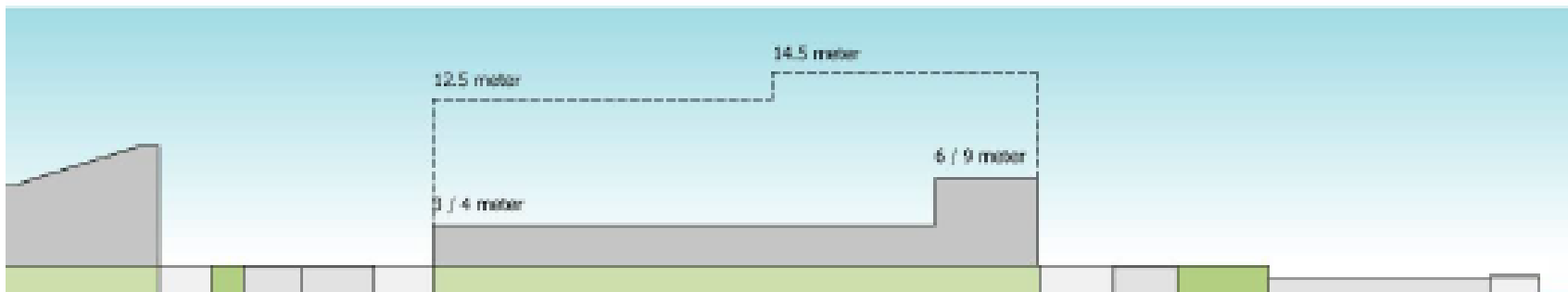
Maak goede aansluitingen aan de Beardmezenstraat (3 laag) en Noordzijde (4-5 laag) met eigen identiteit

Parkeren:

Op eigen terrein, zodat de Zuiderkade een beleeffunctie kan krijgen

Openbare ruimte en klimaatbestendigheid:

Heb aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte



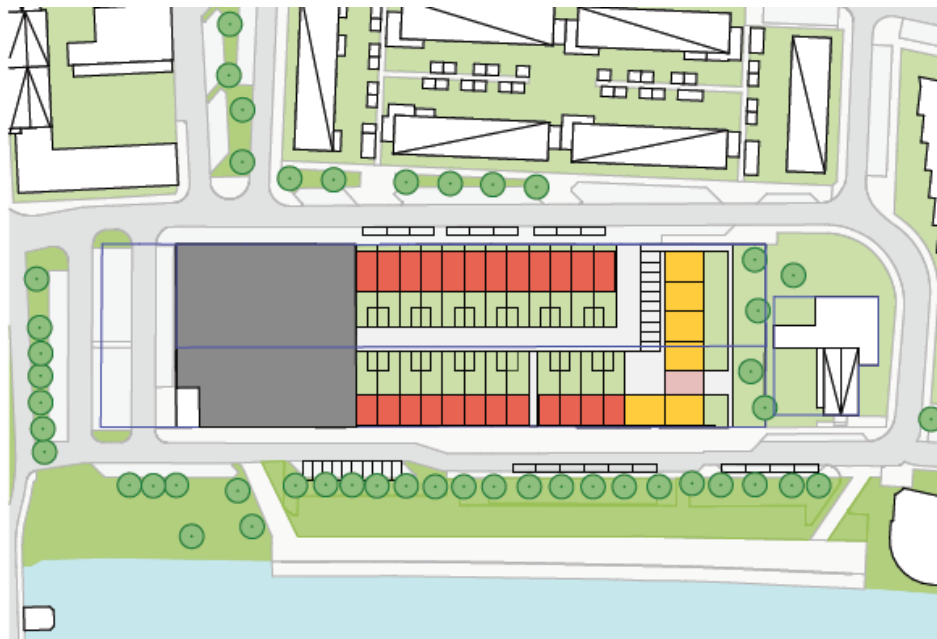
Bestaande bebouwing en maximale bouwhoogte volgens het huidige bestemmingsplan



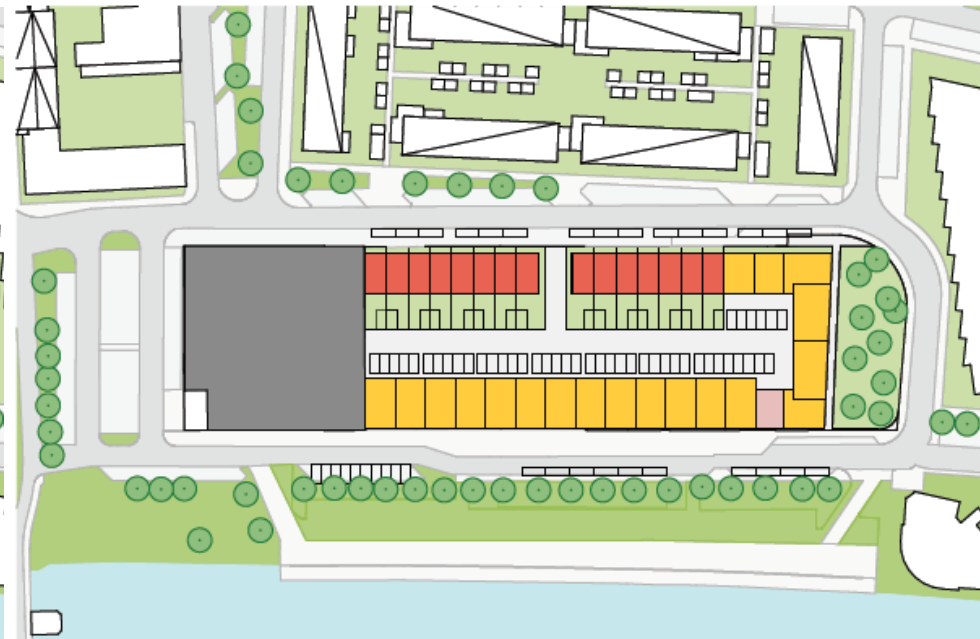
Het voorgestelde kader

2 modellen

- 1 binnen de kaders van het bestemmingsplan
- 1 buiten de kaders van het bestemmingsplan



Mogelijk programma (Model 1)



Mogelijk programma (Model 2)

Dilemma's/Risico's

- ◆ De uitkomst ligt niet vast
- ◆ Marktpartijen/vastgoedeigenaren pakken het niet op
- ◆ 1 belanghebbende is niet voor
- ◆ Bestemmingsplanwijziging, planschade

Vervolg

- ◆ *Kunt u zich vinden in deze richting?*
- ◆ Het ontwikkelkader wordt u ter vaststelling aangeboden.
- ◆ Dit betreft het kader en geen expliciete keuze uit de 2 modellen

Heeft u vragen?

- ◆ Stel ze gerust.