



Stedenbouwkundig plan

Rietstraat en Zeebiesstraat e.o. Emmeloord

Stedenbouwkundig plan Rietstraat en Zeebiesstraat e.o. Emmeloord



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

datum: 18-07-2023

HJK architecten



HKB stedenbouw & landschap



mercatus
wonen op z'n best

Inhoud

Stedenbouwkundig plan Rietstraat en Zeebiesstraat e.o. Emmeloord

Bestaand

Situatie	4
Ontstaansgeschiedenis	8
Stedenbouwkundige analyse	10

Cultuur

Cultuur historische waardestelling	14
------------------------------------	----

Visie

Visie Mercatus - Wonen op z'n best	16
Visie op de toekomst van Rietstraat en Zeebiesstraat	18

Nieuw

Situatie	22
Doorgaande lijn in Rietstraat en Zeebiesstraat	28
Rietstraat weer groen en parkeren op eigen kavel	30
Hoven als verbinding in de wijk Hof noord-speelplaats	34
Hoven als verbinding in de wijk Hof zuid	38

Participatie

Bewonersparticipatie	40
----------------------	----

Projectteam:





Bestaand

Situatie

Een buurt met een sterke samenhang vlak bij het centrum

De Plantenbuurt ligt in het centrale deel van Emmeloord, en dicht bij het centrum en haar voorzieningen. Het gemeentehuis is letterlijk om de hoek, net als de bibliotheek en het politiebureau. Door deze ligging is de buurt ook bekend bij veel mensen in Emmeloord, veel mensen zullen hier regelmatig doorheen fietsen of met de auto langs rijden op weg naar de verschillende voorzieningen van het centrum.

De buurt is ruimtelijk begrensd door grotere (groene) structuren, waardoor de buurt zijn eigen plek heeft en herkenbaar is als buurt. Dit zijn met de klok mee: De brede Espelerlaan aan de oostzijde, De Korte Dreef aan de zuidzijde, De Espelervaart aan de westzijde en de Meldestraat aan de noordzijde met zijn brede groenzone. De Moerasandijviestraat vormt een doorsnijding en tegelijkertijd een midden van de buurt.

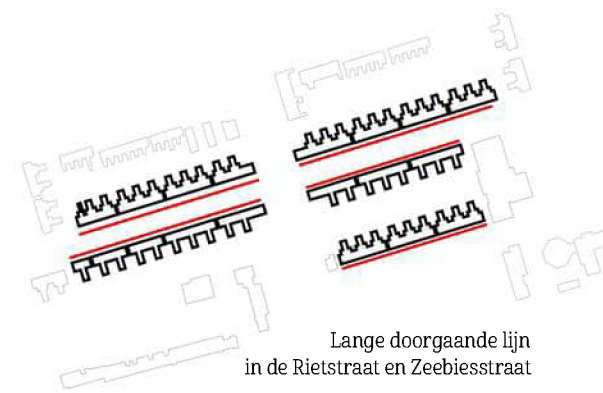
De samenhang van de buurt is ook zichtbaar door de sterke samenhang in het bebouwingsbeeld met rechthoekige bouwblokken en rechte straten met lange doorgaande lijnen.

Ook ontstaat er een grote samenhang door de kenmerkende traditionele architectuur van vlak na de oorlog in de stijl van de Delftse School.

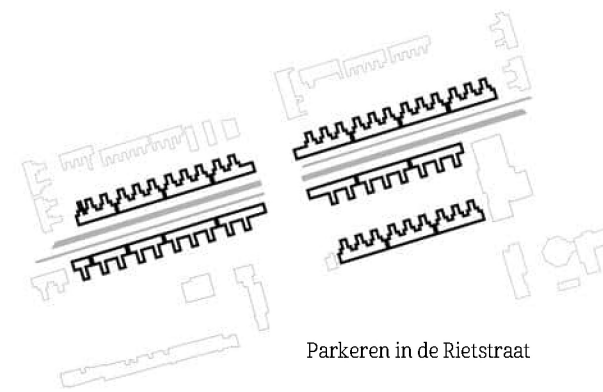
Kenmerkend voor de wijk is de dominante rol van het parkeren en de verharding. Aan de zuidzijde van de wijk, rondom het gemeentehuis en de bibliotheek is de openbare ruimte volledig verhard en ingericht voor parkeren. Ook in de Rietstraat is de auto dominant aanwezig in het straatbeeld, hier wordt aan weerszijden geparkeerd.

In de wijk zijn twee grote groene ruimtes aanwezig. Het gaat hier om de besloten speelplaats achter de Rietstraat en de Hoefbladstraat. De speelplaats ligt enigszins verborgen en aan het zicht van de wijk onttrokken. De tweede groene ruimte ligt aan de Zeebiesstraat, aan de rand van de wijk.

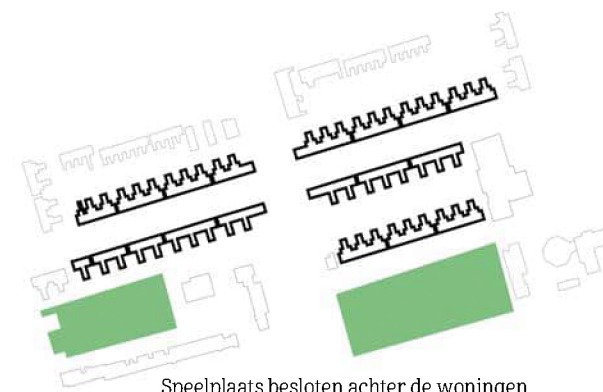
De Rietstraat en de Zeebiesstraat behoren tot het plangebied, in de bestaande situatie gaat het hier om 103 woningen waarvan 91 huurwoningen van Mercatus en 12 particuliere woningen. De mix van koop- en huurwoningen is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling.



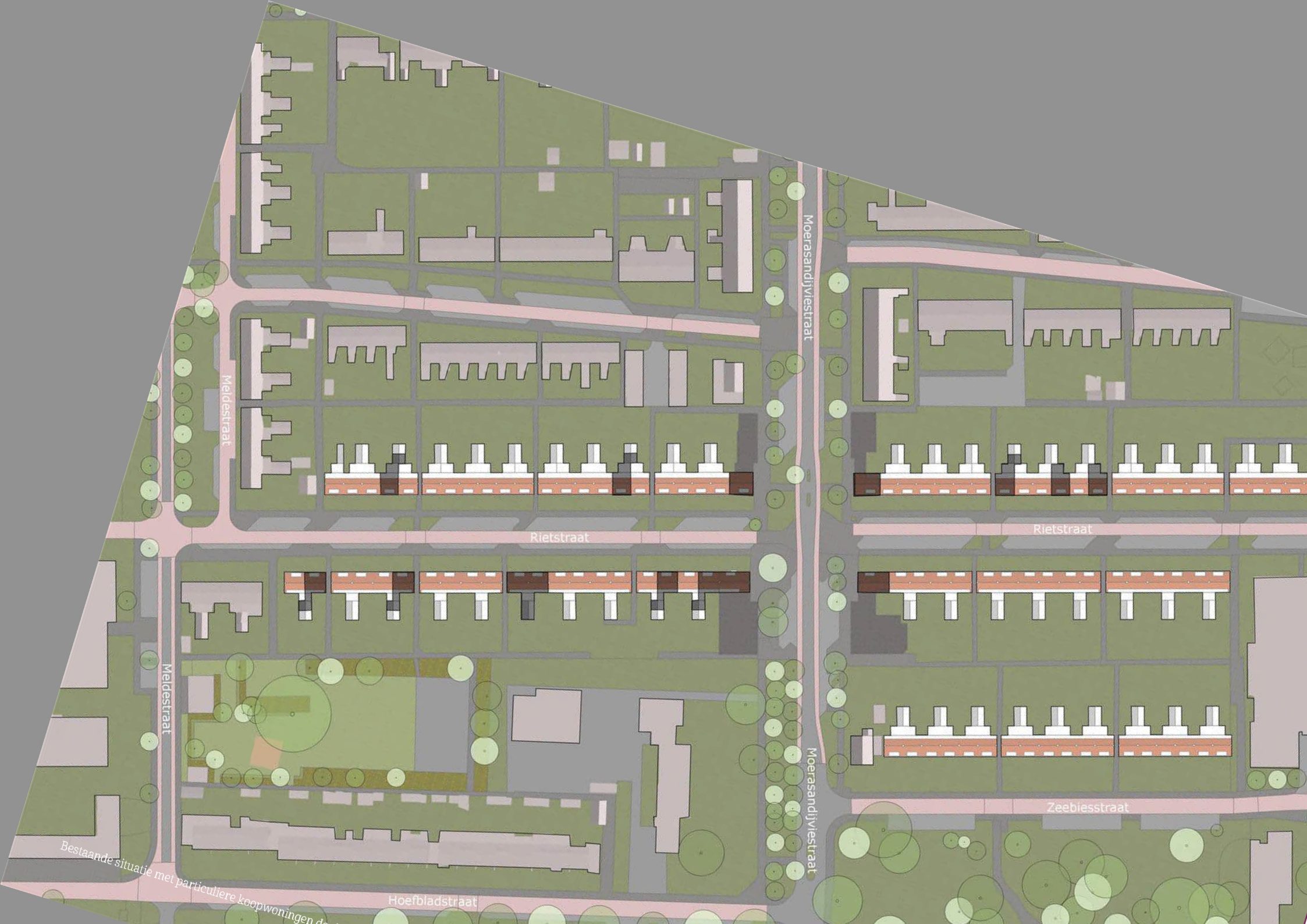
Lange doorgaande lijn in de Rietstraat en Zeebiesstraat



Parkeren in de Rietstraat



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



Meldestraat

Moerasdijvstraat

Rietstraat

Rietstraat

Meldestraat

Moerasdijvstraat

Zeebiesstraat

Hoefbladstraat

Bestaande situatie met particuliere koopwoningen de

Bestaand





Bestaand

Ontstaansgeschiedenis

De geschiedenis bepaalt de loop van de toekomst, daarom kijken we in dit hoofdstuk terug naar het ontstaan van de Rietstraat, Zeebiesstraat en de directe omgeving.

Historie

In 1936 werd begonnen met het aanleggen van de dijken om de Noordoostpolder. Deze dijken waren in 1940 klaar. Daarna begon het droogmalen van het gebied. En in 1942 viel de polder officieel droog. Redelijk snel daarna in 1943 werd begonnen met de bouw van de eerste huizen in dorp A zoals Emmeloord eerst werd genoemd.

De eerste woningen werden gebouwd aan de Middenstraat, de straat die we nu kennen als de Rietstraat. Daarna volgden de Zuidstraat (Zeeasterstraat), de Weststraat (Zeebiesstraat) en de Ooststraat (Espelerlaan). De architecten van deze woningen hingen de Delftse School aan en waren niet gecharmeerd van moderne architectuur.

Middenstraat, Zuiderstraat, Weststraat en Ooststraat

Aan de Rietstraat en de Zeebiesstraat worden traditionele kleine huizen gebouwd. De woningen zijn bedoeld

voor ploegbazen en leidinggevend personeel van de Directie Wieringermeer en winkeliers. De huizen hebben diepe tuinen die ruimte bieden aan een groentetuin en kippen en gras voor het drogen van de was. Op Rietstraat 1 zat het postkantoor.

De bouw van deze eerste woningen ging onder Duitse bezetting door. Maar er was wel gebrek aan geld en materiaal. Mede hierdoor bleven het

huizen met één bouwlaag en kap. Er werd wel aandacht besteed aan bijzondere metseltechnieken. Dit is soms nu nog terug te zien aan de detaillering rond ramen en deuren en onder de dakgoot.

Aan de Ooststraat, de huidige Espelerlaan, werden grotere woningen gebouwd, die waren bedoeld voor de ingenieurs. De Espelerlaan valt buiten het plangebied.



Luchtfoto Emmeloord 1960

Arbeiderskamp

Tuindorp

Zuidstraat Zeeasterstraat

Knipmeijerlein
Marnix Visserplein

Ooststraat

Moerasandijviestraat

Middenstraat

Weststraat Zeebiesstraat

Espelerlaan

Rietstraat

Wolvenstraat

Maldenstraat

Bestaand

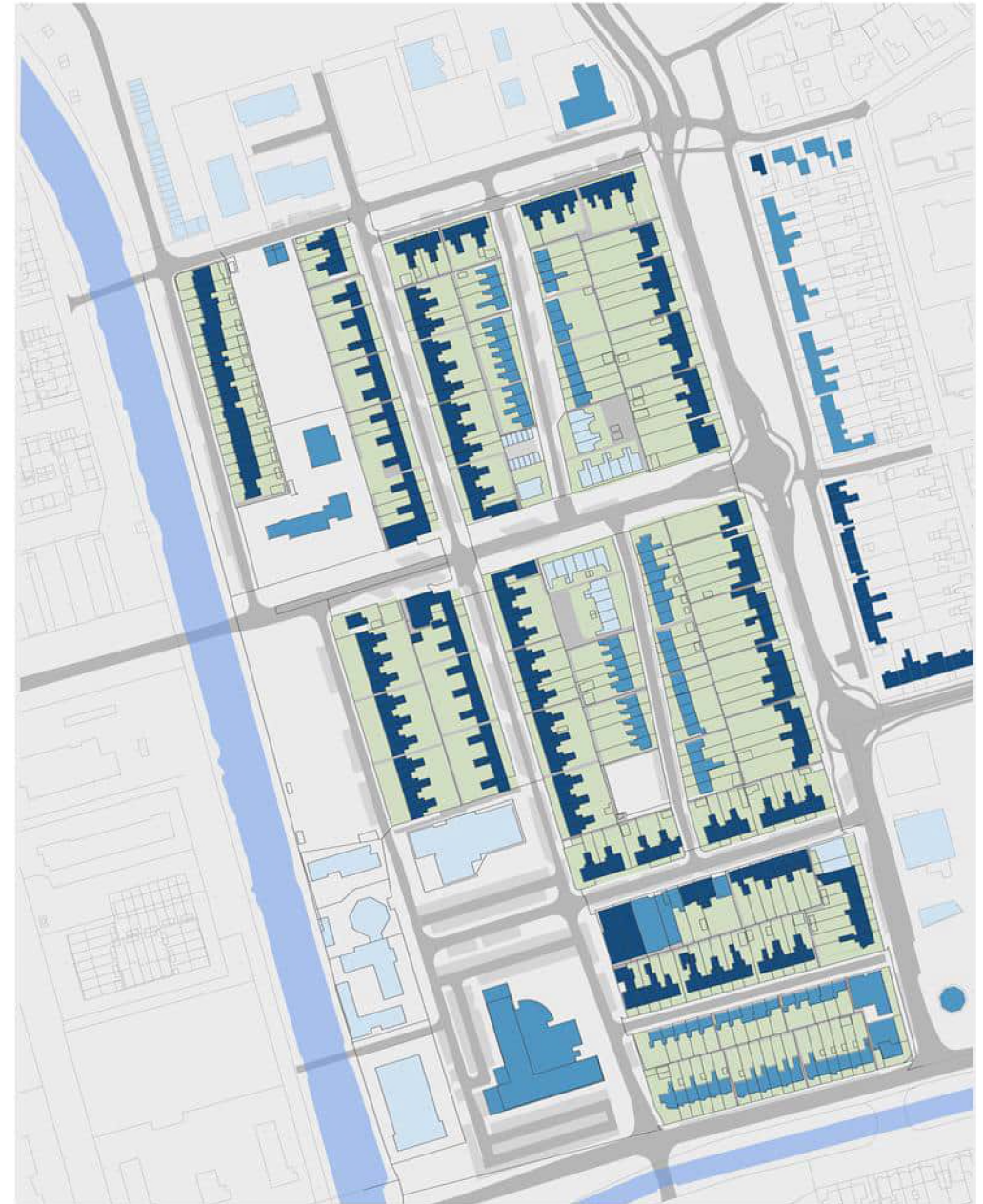
Stedenbouwkundige analyse

Structuur van de buurt

De rechte straten vormen samen met de bouwblokken een rechthoekige structuur op hoofdlijnen. Als je beter kijkt dan zie je binnen het patroon dat er uitzonderingen zijn. De Duizendknoopstraat bijvoorbeeld ligt enigszins diagonaal in het patroon en verspringt ter plaatse van de Moerasandijviestraat.

Aan de noordrand loopt de Meldestraat niet helemaal door tot aan de Espelersvaart, waardoor een plantsoen ontstaat. De Zeebiesstraat ligt niet in het verlengde van de Hoefbladstraat waardoor langs de Espelersvaart een groenstrook met de afmetingen van een park ontstaat. Deze uitzonderingen in de rechthoekige structuur zijn belangrijk te noemen in de beleving en functionaliteit in de buurt. Zij zorgen voor variatie in sferen en gebruiksruidtes in de buurt.

In de zuidwesthoek staat het gemeentehuis, rondom ligt een plein, parkeerplaatsen, parkeerstraten en losstaande gebouwen. Dit gebied, het Harmen Visserplein, stijgt boven de schaal van de buurt uit. Dit is een plek op de schaal van Emmeloord als geheel.



Bouwjaren kaart

■ 1940 - 1950 ■ 1950 - 1960 ■ 1960 - heden

De groene randen

De randen spelen, naast de afbakening van de buurt, ook een rol in de variatie van sferen in de buurt.

De Espelerlaan aan de oostzijde is breed en formeel ingericht met strakke bomenrijen. De Korte Dreef aan de zuidzijde is, breed en ook formeel ingericht met de stadsgracht en aan weerszijde bomenrijen. Deze oost- en zuidrand zijn geen verblijfsgebieden maar stedelijke ontsluitingsstructuren.

De Espelervaart aan de westzijde heeft een rustige en groene uitstraling met natuurlijke oevers en langs de Zeebiesstraat een parkachtige uitstraling met verschillende types bomen en beplanting. En de Meldestraat aan de noordzijde met zijn brede groenzone vormt een rustig plantsoen met veel bomen. Dit is de oorspronkelijke begrenzing van Emmeloord (plan Pouderoyen) met singel/bosrand.

Ruimte voor spelen en sport

In de structuur van de buurt valt ook op dat er een open ruimte in het bouwblok zit tussen de Hoefbladstraat en de Rietstraat. Deze ruimte is nu een veld waarop gespeeld en gesport kan worden en deels schoolplein voor VSO De Optimist.

Het veld langs de Zeebiesstraat kan ook gebruikt worden voor spelen. In de Duizendknoopstraat ligt een speelplek met speeltoestellen.

De straten

De straten in de buurt zijn onderling verschillend van elkaar. Elke straat heeft een eigen karakter, dat bepaald wordt door de breedte, de specifieke straatinrichting, het openbaar groen én de diepte van de voortuinen.

De Rietstraat is een straat die als enige helemaal doorloopt van noord naar zuid in de buurt. Deze straat heeft een relatief breed profiel. De straat is recentelijk heringericht, met de nadruk op parkeren.

De Duizendknoopstraat is opgeknipt in twee kortere straten en ligt enigszins diagonaal in het patroon. Ook deze straat is recentelijk heringericht met de nadruk op parkeren, maar in het noordelijke deel ligt ook aan één zijde een groenstrook met bomen.

Rietstraat en Duizendknoopstraat zijn rustige woonstraten. Langs de Rietstraat en de Duizendknoopstraat liggen voortuinen van een gebruikelijke diepte.



Groenkaart

openbaar

S spelen

voortuinen

achtertuinen

Bestaand

De Hoefbladstraat en de Zeebiesstraat liggen langs de groenzone van de Espelersvaart. Beide straten zijn woonstraten ingericht met parkeerstroken aan één zijde van de straat. Opvallend zijn hier de diepe voortuinen, vooral die langs de Zeebiesstraat zijn opvallende diep, namelijk meer dan 10 meter.

De Moerasandijviestraat begint bij de Espelerweg en loopt door de Plantenbuurt, kruist de Espelersvaart en loopt door als Europlaan door de westelijke woonbuurten. Deze straat heeft een doorgaand karakter met groenstroken met bomen en ook parkeerhavens. De straat is niet gericht op verblijf.

De Zeeasterstraat en Distelstraat zijn relatief korte straten tussen De Deel en het Harmen Visserplein. De Zeeasterstraat is op verkeerskundig ingericht als een eenrichtingsverkeersontsluiting van het Harmen Visserplein, de Distelstraat is als woonstraat ingericht met een bomenrij. Beide straten hebben aan één zijde voortuinen en aan één zijde een breed trottoir, hierdoor hebben deze twee straten een wat stedelijker karakter dan de overige straten.



Wegenkaart

■ hoofdstructuur ■ secundaire structuur ■ parkeren ■ fietspaden



Hoogtekaart 1 laag 1 laag + kap 2 lagen 2 lagen + kap 3 lagen 4 lagen 5 lagen

Het gebied rond het gemeentehuis, het Harmen Visserplein, is bijna volledig bestraat. Het merendeel van het gebied is ingericht als parkeerruimte, maar er is ook een deel bestraat als plein voor het gemeentehuis. Er staan enkele bomenrijen, maar het geheel maakt een open indruk.

Verkeersstructuur

In het stratenpatroon zit een hiërarchie gericht op de verkeersfunctie van de straten. Zoals hiervoor bij de straten komt dit ook tot uitdrukking in de straatinrichting.

De verkeersfunctie van de Korte Dreef, Espelerweg en de Moerasandijviestraat ligt op het niveau van de hoofdonthutingswegen van Emmeloord.

De overige straten hebben een verkeersfunctie op het niveau van de buurt en hebben voornamelijk woonverkeer. Hierop vormt de Zeeasterstraat een uitzondering omdat deze straat een eenrichtingsweg is en bedoeld voor de ontsluiting van het verkeer van het gemeentehuis en de andere voorzieningen rondom het Harmen Visserplein.

Fietsers maken gebruik van alle straten én er zijn twee fietsbruggen over de Espelervaart, waardoor de fietser een fijnmaziger netwerk heeft dan de het autoverkeer.

Bebouwingsstructuur

De bouwblokken vormen een rechthoekig bebouwingsstructuur. De bebouwing staat in een rechte rooilijn langs de straten. Een uitzondering hierop is de Duizendknoopstraat waar de rijen woningen niet evenwijdig aan de straat staan, maar steeds iets verspringend ten opzichte van elkaar. De bebouwing is kleinschalig, overwegend 1 bouwlaag met kap of 2 bouwlagen met kap.

Rond het Harmen Visserplein is de bebouwingsstructuur anders, hier is sprake van grotere, solitaire gebouwen

Cultuur-historische waardestelling

Op verzoek van de gemeente Noordoostpolder heeft Het Oversticht een cultuurhistorische waardebeoordeling uitgevoerd. De gemeente vervulde hierbij de rol van opdrachtgever. Zij heeft in april 2022 haar definitieve-rapportage opgeleverd.

Er is veelvuldig contact tussen de onderzoekers en medewerkers van gemeente, Mercatus en het stedenbouwkundig bureau. Door deze partijen is ook veel informatie en historisch materiaal aangeleverd.

De conclusies van Het Oversticht worden gedeeld. Op basis hiervan doet Het Oversticht een aantal aanbevelingen voor het herstructureringsproces.

Samengevat beveelt Het Oversticht het volgende aan:

“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 genuanceerder 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;
- Houdt licht, lucht en ruimte in de wijk;
- Behoud de dorpse sfeer;
- Behoud verschillende tijdslagen;
- Voeg eventueel een nieuwe tijdslaag toe;
- Houdt rekening met de stedenbouwkundige opzet.”

(Rietstraat en omgeving Emmeloord - Cultuurhistorische waarde stelling - Zwolle, december 2021, blz. 47)



Visie

Visie Mercatus - Wonen op z'n best

Op basis van onze visie Wonen op z'n Best, het kader voor het project en de analyse van de buurt hebben we een visie op de toekomst van de Rietstraat en de Zeebiesstraat geformuleerd.

Eerst volgen in het kort de belangrijkste punten van Wonen op z'n best en de analyse die de bouwstenen vormen voor de visie op de Rietstraat en de Zeebiesstraat.

Wonen op z'n Best in het kort

Voor onze doelgroep willen wij het verschil maken door hun woonplek een basis te laten zijn om volwaardig deel uit te kunnen maken van de samenleving. Een betaalbare, goede en duurzame woning in een veilige en gezonde woonomgeving. Wij willen dat bewoners in Noordoostpolder kunnen 'Wonen op zijn best'. Om dit te realiseren zetten we in op een drietal thema's:

- duurzaamheid: We vinden het belangrijk dat we in de manier waarop we werken, geen blijvende schade toebrengen aan de aarde. Voor deze en toekomstige generaties. Duurzaamheid staat daarom centraal bij ons. Een belangrijk onderdeel hierbij is de verduurzaming van de woning en de woonomgeving op een verantwoorde wijze.

- het realiseren van vitale wijken: wij willen dat onze bewoners deel uitmaken van gezonde, diverse en "samenredzame" wijken. Daarvoor moeten onze wijken een omgeving worden waar mensen kunnen samenleven, elkaar kunnen ontmoeten en leren kennen. Onderdeel hiervan is onze visie op de empathische woonomgeving.

- zelfstandig thuis: kwetsbare mensen hebben vaker ondersteuning nodig in en om de woning. Daarbij staat onze bewoner centraal en laten we ons leiden door de menselijke maat. Tegelijkertijd stimuleren we het eigen verantwoordelijkheidsgevoel.

Empathische woonomgeving Buurten bouwen

Als onderdeel van onze ambitie om vitale wijken te realiseren zetten we in op een empathische woonomgeving. Wanneer is een omgeving empathisch? Voor de Noordoostpolder kiest Mercatus voor zijn eigen uitgangspunten, geïnspireerd op het gedachtegoed van Jacobs en Alexander, passend bij deze tijd en deze plaats.

Onze sleutelbegrippen bij het bouwen van buurten zijn:

- menselijke maat
- gedeelde lokale geschiedenis
- publieke ruimte met meerwaarde
- eigen identiteit straten en publieke ruimtes
- mix van functies
- elke wijk aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen
- langzaam verkeer voorop

Door de lens van deze sleutelbegrippen kijken wij naar zowel nieuwe als bestaande woonomgevingen en toetsen wij onze keuzes. Natuurlijk kun je niets realiseren zonder een goed plan. Mercatus ziet dat de wereld steeds sneller verandert en dat morgen alles anders kan zijn. Planvorming heeft daarom volgens ons (in tegenstelling tot het maakbaarheidsprincipe) een open einde, waarbij wij nu zo goed mogelijk handelen naar de huidige inzichten, maar ons eindbeeld steeds aanpassen aan de nieuwe werkelijkheid. Op deze manier ontwikkelen buurten zich organisch en naar de behoeften van de samenleving. Zoals ze ook vroeger ontstaan zijn en meegroeiden.



mercatus
wonen op z'n best



Visie

Visie op de toekomst van de Rietstraat en de Zeebiesstraat

Alle uitkomsten uit de vorige fasen, oriëntatie-, analyse- en visiefase, en de visie van Mercatus bij elkaar leiden tot de volgende visie op de toekomst van de Rietsraat en de Zeebiesstraat:

"Een duurzame gemeenschap met behoud van charme en kleinschaligheid"

Met de vernieuwing van de woningen en de woonomgeving van de Rietstraat en de Zeebiesstraat realiseren we betaalbare, goede en duurzame woningen in een veilige en gezonde buurt die ontmoeting en contact ondersteunt met behoud van de charme en identiteit van deze historisch belangrijke straten van Emmeloord.

Dit gaan we uitwerken op basis van de volgende uitgangspunten:

Woningen met veel comfort

Het vernieuwen van het woningbezit in welke vorm dan ook zorgt voor de bewoners voor meer wooncomfort en een woning die over de volle breedte voldoet aan de eisen van deze tijd.

Een energieneutrale woning is een betaalbare woning.

Daarnaast zorgt de verduurzaming van de woningen voor een beter energielabel wat tot lagere woonlasten voor de bewoner leidt. Daarmee garanderen we de betaalbaarheid voor onze huurders.

Aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie

In de toekomst zal het steeds belangrijker worden dat er rekening is gehouden met een beter klimaat in de buurt. Daarom hebben we aandacht voor de afwatering in de buurt, tegengaan van hittestress, hergebruik van materialen, gasloos bouwen, een betere milieubalans door toepassing van groen, etc.

Meer variatie in woningtypen

Niet alleen eengezinswoningen maar woningen voor iedereen. Nu bestaan de complexen hoofdzakelijk uit kleine eengezinswoningen. Naast eengezinswoningen realiseren we andere woningtypen. Ruim 80% van onze woningzoekenden bestaat uit 1 of 2 persoonshuishoudens. Dit maakt dat ook andere woningtypen, zoals kleinere woningen en levensloopgeschikte woningen een waardevolle aanvulling zijn op onze voorraad en in

een behoefte voorzien van onze de doelgroep nu en in de toekomst. Op deze manier is er voor ieder wat wils, voor zowel starters, gezinnen en ouderen.

Variatie in eigendomsverhoudingen

Een aantal eigenaren heeft aangegeven open te staan voor doorstroming naar een (betaalbare) koopwoning in een nieuw plan voor de buurt. In de uitwerking van het buurtplan onderzoeken we ook of dit past als extra toevoeging indien het aantal sociale huurwoningen gelijk kan blijven. We vinden dit passend in het licht van de inclusieve samenleving en ons streven naar het creëren van een nieuwe buurtgemeenschap in de buurt, net zoals dit oorspronkelijk het adagium was bij de opbouw van de Riet- en Zeebiesstraat.

Beperkte toename van het aantal woningen met behoud van kleinschaligheid

We voegen woningen toe indien passend in het definitieve plan, zonder dat dit ten koste gaat van de charme en kleinschaligheid van de buurt. Een toename van het aantal woningen in de polder is gewenst om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar woningen.



Visie

In de buurt staan woningen in verschillende huurprijscategorieën

We realiseren niet alleen meer diversiteit in woningtypen, maar we bieden ook woningen aan in verschillende huurprijs categorieën. Op deze manier kunnen mensen met verschillende inkomens in de buurt wonen, wat bijdraagt aan de diversiteit en vitaliteit van de wijk.

In de buurt kun je langer zelfstandig thuis wonen

Richting de toekomst zien we dat de bevolking in Noordoostpolder vergrijsst en mensen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen. Door het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningtypen wordt er ook ruimte geboden voor het langer zelfstandig thuis wonen dan wel in eengezinswoningen met aanpassingen of door het toevoegen van een levensloopgeschikte woning aan het woningbestand. Met het toevoegen van levensloopgeschikte woningen in de wijk bieden we de mogelijkheid om oud te worden in je eigen wijk. Dit is met het oog op het behoud van je sociale netwerk een belangrijke pijler bij het zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Een groene omgeving die ruimte biedt ruimte voor contact en ontmoeting

De aanpak van de woningen gaat gepaard met een vernieuwing van de directe woonomgeving met als uitgangspunt het creëren van een empathische woonomgeving ter ondersteuning en versterking van de vitaliteit van de buurt gericht op contact en ontmoeting. Er is meer groen in de buurt waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Tevens zorgt dit groen voor het tegengaan van hittestress. Daarnaast is meer ruimte voor langzaam verkeer en zien we dat de auto minder prominent aanwezig is in het straatbeeld. Het ontwerp is zo vormgegeven dat de mix met winkels aan de Moerasandijviestraat blijft bestaan, maar waarbij ze elkaar niet meer hinderen.

Vernieuwing met respect voor de historische waarde

We nemen de aanbevelingen van 't Oversticht ter harte. Vernieuwing moet passen bij het karakter van de buurt, is sfeervol en herkenbaar passend bij de identiteit en historie van de buurt.

Deze uitgangspunten zijn visueel samengebracht in bijgaande figuur.

Hierin zijn de onderdelen samengevat onder drie onderdelen: woonkwaliteit, cultuurhistorische waarde en sfeer/uitstraling. Dit zijn de onderdelen op basis waarvan het plan voor de buurt wordt uitgewerkt.



CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

- Diepe tuinen
- Behoud de waardevolle kenmerken van de wijk en versterk waar mogelijk
- Houdt rekening met planmatige en hiërarchische stedenbouwkundige opzet
- Brede straten (woonstraten noord-zuid en ontsluiting west-oost)
- Herstel en versterk de groene inrichting
- Zowel bij renovatie als nieuwbouw uitgaan van sobere, zorgvuldige materiaalgebruik en detaillering architectuur. Lees Deltse school.



WOON KWALITEIT

- Woningen met veel comfort door een technische aanpak
- Energiezuinige/ neutrale woningen en daarmee betaalbare woningen
- Verschillende type woningen zorgen voor diversiteit
- Beperkte toename aantal woningen met behoud van kleinschaligheid
 - Woningen in verschillende huurprijscategorieën
 - In de buurt kun je langer zelfstandig thuis wonen
 - Variatie in diepte van de tuinen
 - Klimaat adaptief
 - Gefaseerd bouwen



SFEER EN UITSTRALING

- Een groene omgeving die ruimte biedt ruimte voor contact en ontmoeting
- Behoud de dorpe en vriendelijke sfeer zowel in architectuur als openbare ruimte
- Laagbouw in baksteen met een kap. Plat afgedekt kan ook mits goed gedetailleerd
- Probeer waar mogelijk het parkeren uit het zicht oplossen
 - Herstel en versterk de groene inrichting
 - Behoud charme en identiteit van de oudste straten van Emmeloord



VISIE OP DE NIEUWE WIJK RIETSTRAAT EN ZEEBIESSTRAAT

Nieuw

Situatie

De aanpak van de woningen gaat gepaard met een vernieuwing van de directe woning omgeving met als uitgangspunt het creëren van een empathische woonomgeving ter ondersteuning en versterking van de vitaliteit van de buurt gericht op contact en ontmoeting.

Het nieuwe stedenbouwkundig plan omvat 108 woningen, waarvan 96 huurwoningen van Mercatus en 12 particuliere koopwoningen. De 12 bestaande koopwoningen blijven behouden in de wijk. Van de 96 huurwoningen worden er 88 nieuw gebouwd en de 8 bestaande woningen worden gerenoveerd.

Slopen in plaats van renoveren

Mercatus heeft renovatie en sloop-nieuwbouw in haar plannen zorgvuldig afgewogen. Renovatie lost niet alle geconstateerde problemen op.

De woonvraag verandert waardoor meerdere verschillende typen woningen, nu en in de toekomst, noodzakelijk zijn. Op dit moment bestaat de Rietstraat en Zeebiesstraat uit kleine eengezinswoningen. Ruim 80% van de woningzoekenden van Mercatus bestaan uit 1- of 2-persoonshuishoudens. Diversificatie van het aanbod is daarom nodig.





Nieuwe situatie

108 woningen
88 nieuwbouw
8 renovatie
12 koop

23x levensloopbestendig
56x 1 à 2 persoonshuishouden
8x gezinswoning
9x starterswoningen
12x koop

144 parkeerplaatsen(1,33) + 29
parkeerplaatsen optioneel (1,60)

Nieuw

Dit draagt overeenkomstig Mercatus' visie 'Wonen op z'n best' bovendien bij aan een vitale wijk, ook op lange termijn. En het biedt meer kwetsbare bewoners de kans om langer in hun vertrouwde buurt te blijven wonen.

Verder zijn de woningen bouwtechnisch op. Renovatie van al de woningen lost lang niet alle problemen op die nu door bewoners ervaren worden. Zo blijft bij renovatie overdrachtsgeluid in en tussen de woningen een bekende klacht. Ook de indeling van de woning kan met een renovatie onvoldoende aangepast worden en vormt voor diverse bewoners een probleem. Het isoleren van het dak van binnenuit is een suboptimale oplossing waarbij bewoners ruimte inleveren in hun toch al niet grote slaapkamers en de gewenste isolatiewaarden niet worden bereikt. Verder is bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift niet mogelijk door de smalle, steile trappen.

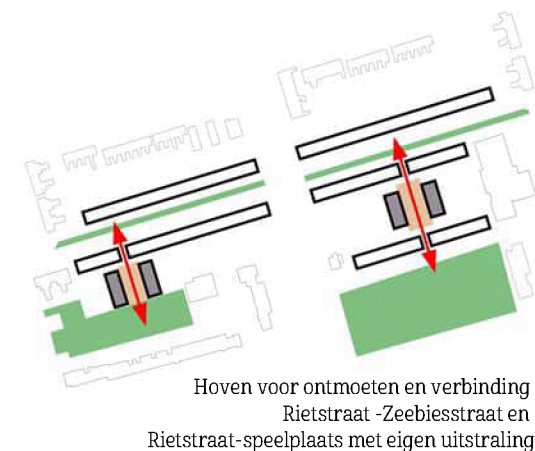
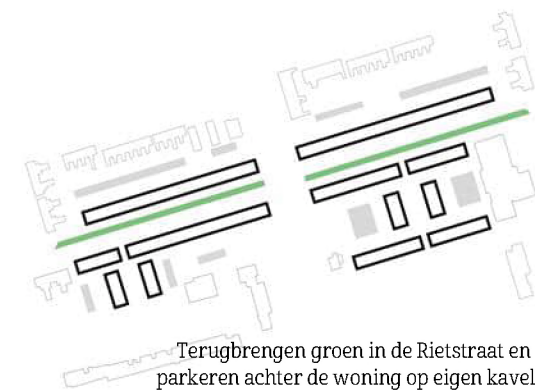
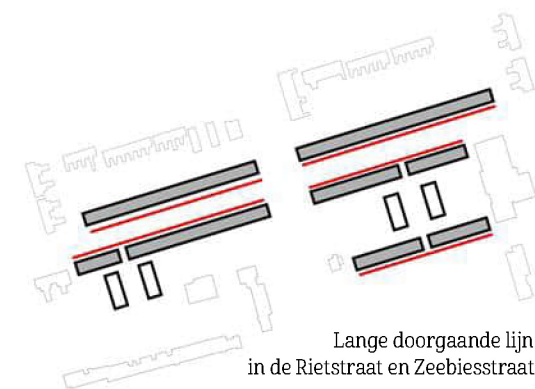
Wijkvernieuwing met cultuurhistorische waarden

De wijkvernieuwing gaat met respect voor de cultuurhistorische waarde van de wijk. Het moet passen bij het karakter van de buurt, is sfeervol en herkenbaar en passend bij de identiteit en historie van de buurt.

In de nieuwe situatie zijn daarin drie ruimtelijke uitgangspunten belangrijk:

- De lange doorgaande lijnen in de Rietstraat en de Zeebiesstraat met de kenmerkende architectuur
- Een groen karakter en het terugdringen van de hoeveelheid parkeren in de straat, door het terugbrengen van groen in de Rietstraat en parkeren op eigen kavel achter de woning
- Sociale verbinding in de wijk vergroten en ruimte bieden voor ontmoeten door middel van hoven.

Deze bovenstaande uitgangspunten zijn hiernaast schematisch weergegeven en worden op de volgende bladzijden nader toegelicht.





Impressie - Rietstraat noord, Hoefbladstraat en de speelplaats

Nieuw





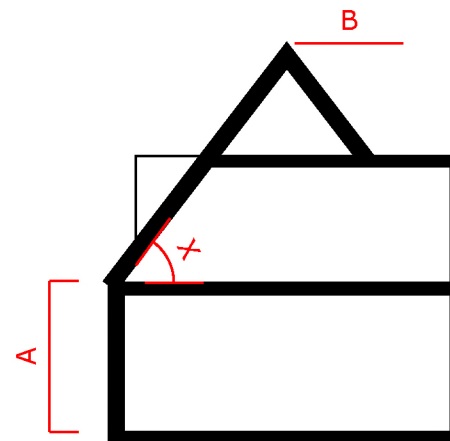
Nieuw

Doorgaande lijn Rietstraat en Zeebiesstraat

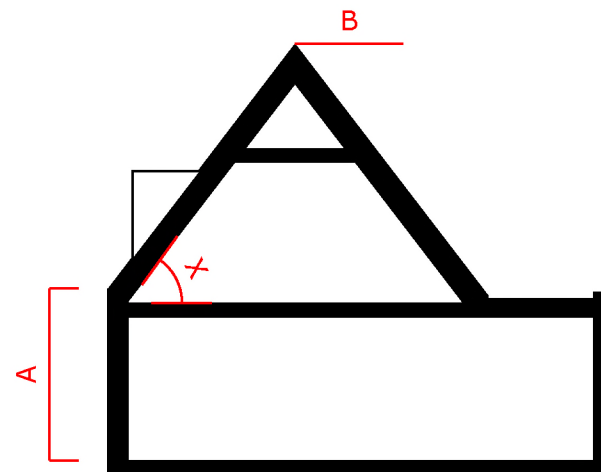
Vernieuwing van de wijk moet passen bij het karakter van de wijk, bij de identiteit en historie. De bestaande waardevolle kenmerken van de wijk moeten behouden blijven en waar mogelijk zelfs worden versterkt. Hierin is de duidelijke lange doorgaande gevellijn in de Rietstraat en de Zeebiesstraat een belangrijk uitgangspunt.

Door de mix van koop- en huurwoningen zullen naast nieuwbouw ook bestaande woningen behouden blijven. Het uitgangspunt voor nieuwbouw is dat de woningen passen in het straatbeeld en de doorgaande lijn behouden blijft.

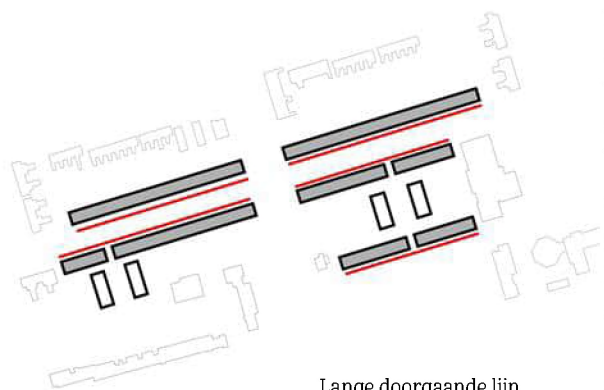
Bij nieuwbouw wordt daarom uitgegaan van eenzelfde goothoogte om aan te sluiten op de bestaande woningen. Naast de goothoogte wordt ook het dak aangepast aan de bestaande woningen, zo wordt de dakhelling en de nokhoogte gelijk gehouden. Verder wordt bij zowel renovatie als nieuwbouw uitgegaan van sober, zorgvuldig materiaalgebruik en architectonische Delfste School detaillering toegepast om de waardevolle kenmerken te behouden.



bestaande doorsnede



nieuwe doorsnede



Lange doorgaande lijn
in de Rietstraat en Zeebiesstraat



Impressie - Rietstraat met nieuwe en gerenoveerde woningen in een doorgaande lijn



Impressie - Rietstraat



Impressie - Rietstraat

Nieuw

Rietstraat weer groen en parkeren op eigen kavel

De Rietstraat is van oorsprong een brede woonstraat met een groene inrichting. In de loop van de jaren is deze woonstraat gewijzigd en is er meer ruimte gekomen voor het parkeren van auto's in de straat, hiervoor heeft het groen moeten wijken. In de huidige situatie wordt het straatbeeld gedomineerd door de auto en de ruimte die deze in beslag neemt.

Een uitgangspunt voor de vernieuwing van de wijk is het herstellen en versterken van de groene inrichting en het behouden van de brede woonstraten met een dorps vriendelijke sfeer met behoud van de charme en identiteit van de oudste straten van Emmeloord.

Door een groot deel van de auto's uit de Rietstraat te halen komt er ruimte vrij. Met deze vrije ruimte wordt weer een groenstrook in de Rietstraat terug gebracht. Hiermee wordt de dorps en vriendelijke sfeer van de wijk versterkt en werken we aan de verduurzaming en klimaatadaptatie van een gezonde en vitale woonomgeving. Een groene woonomgeving waar ruimte is voor contact en ontmoeting.



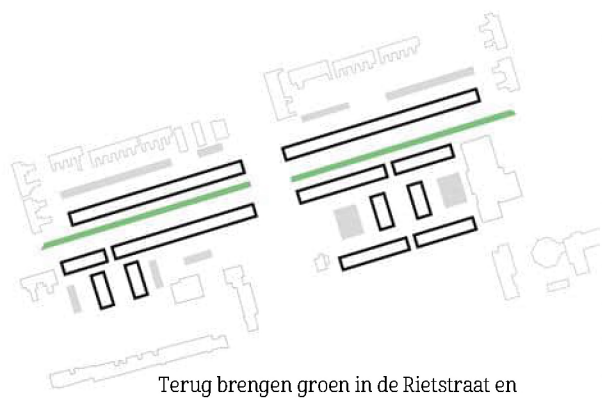
Rietstraat oude situatie



Rietstraat oude situatie



Rietstraat huidige situatie



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



Impressie - Rietstraat zuid



Impressie - Rietstraat noord

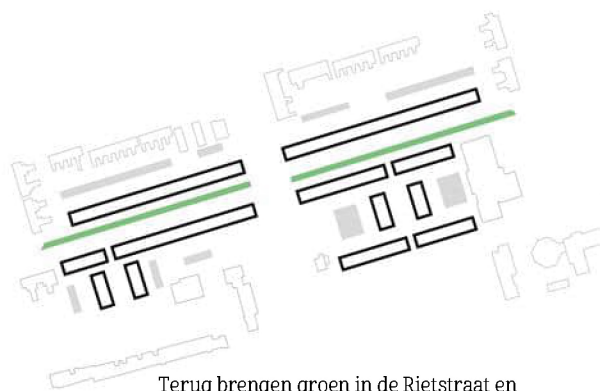
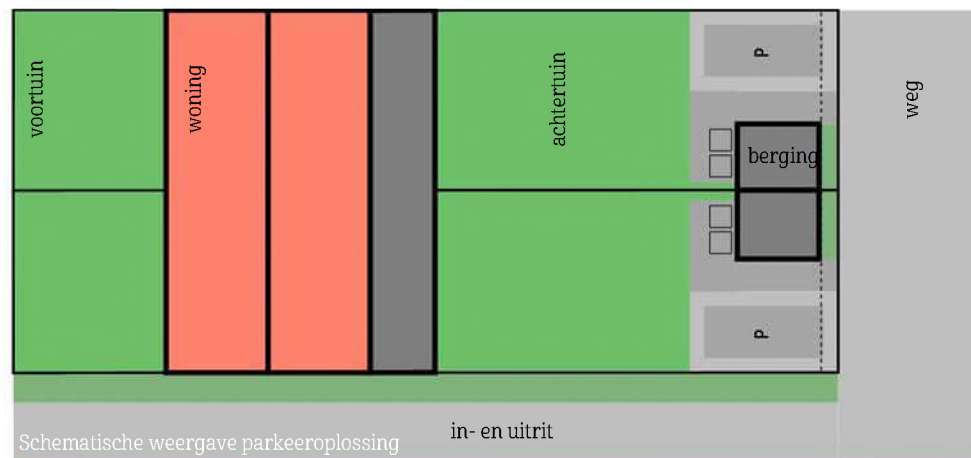
Nieuw

Rietstraat weer groen en parkeren op eigen kavel

Een groenere woonstraat met de auto minder dominant in beeld is het gevolg van het terugbrengen van een groenstrook in de Rietstraat. Wel moet er ruimte blijven voor de auto in de wijk. Een uitgangspunt voor de ontwikkeling is het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht op te lossen met respect voor de cultuurhistorische waarden van de wijk.

De diepe achtertuinen in de wijk bieden een oplossing voor het parkeren van de auto. Voor de meeste woningen is het mogelijk om een rijpad achter de woningen langs leggen. Om overlast te voorkomen is er niet gekozen voor een openbare parkeerstrook maar voor een parkeerplaats op eigen kavel waar dat mogelijk is. Op deze manier heeft (waar mogelijk) de woning een eigen parkeerplaats. Door de parkeerplaats te combineren met de berging kan dit tot een net geheel worden vormgegeven en is ook ruimte voor een groene invulling. Op enkele plekken worden kleinere collectieve parkeerplaatsen voorzien.

In de nieuwe situatie is ruimte voor 173 parkeerplaatsen waarvan er 29 optioneel zijn.



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

Impressie - Parkeren achter de woningen, hof situatie



Impressie - Parkeeroplossing op eigen kavel achter de woningen (straat situatie)



Impressie - Parkeeroplossing op eigen kavel achter de woningen (hof situatie)

Nieuw

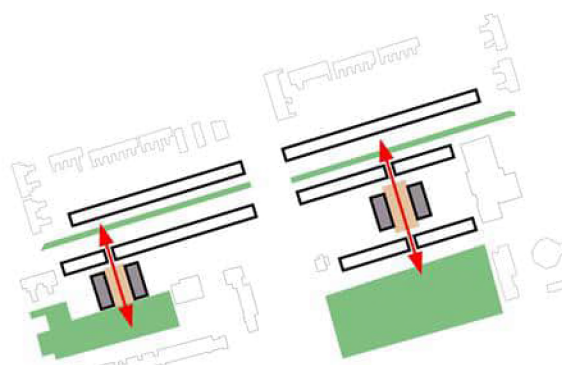
Hoven als verbinding in de wijk Hof noord - speelplaats

In de vernieuwing van de wijk zijn de hoven een ruimtelijke nieuwe toevoeging met als doel de wijk een nieuw elan voor de toekomst te geven. Het belangrijkste uitgangspunt voor deze ruimtelijke toevoeging is contact en verbinding.

De speelplaats in het noordelijke deel van de wijk, achter de Hoefbladstraat en de Rietstraat, is een verborgen ruimte verstopt in de wijk. Deze wordt aan het zicht onttrokken. Door de toevoeging van noordelijke hof ontstaat er een ruimtelijke verbinding tussen de Rietstraat en de speelplaats.

Waar de speelplaats eerst een besloten achtergebied was, die anders alleen beleefd wordt als je het weet, wordt die nu verbonden en toegankelijk voor de hele wijk. De speelplaats wordt onderdeel van de wijk. Op deze manier ontstaat er ook een sociale controle op de speelplaats.

Tevens nodigt het hof, en de gecreëerde open verbinding met de speelplaats, uit als plek voor verbinding. Mensen kunnen elkaar hier ontmoeten, gezamenlijk activiteiten ontplooiën en elkaar helpen mocht dit nodig zijn.



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



Nieuw

Situatie hof noord en de speelplaats - Bestaand als oud





Nieuwe situatie hof noord en de speelplaats

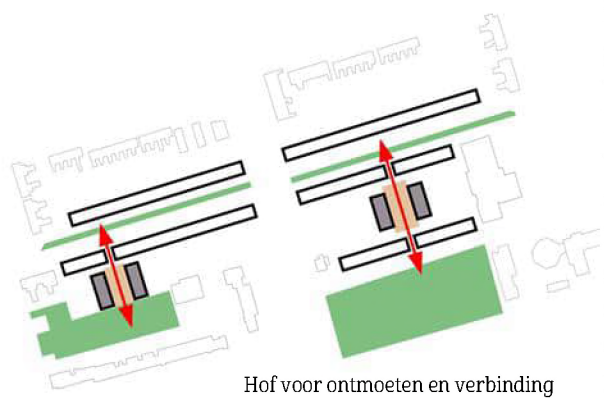
Nieuw

Hoven als verbinding in de wijk Hof zuid

Wat geldt voor het noordelijke hof, geldt ook voor het zuidelijke hof. Deze nieuwe toevoeging in de wijk zorgt voor een verbinding van de Zeebiesstraat, met de groene ruimte aan het water, en de Rietstraat.

Met doorgangen in de Rietstraat en Zeebiesstraat, welke met respect voor de historische waarde zijn ontworpen, is een nieuw hof te ontdekken waar men rustig, veilig en sfeervol kan wonen. Mensen wonen samen rondom een gemeenschappelijke binnenruimte waar men elkaar kan ontmoeten. Het hof nodigt uit als een plek voor verbinding.

De beide hoven zijn een nieuwe tijdslaag in de wijk. Dit mag gezien en gevoeld worden in de eigentijdse uitstraling van de nieuwe hofwoningen. Geen letterlijke verwijzing naar de architectuur van de Rietstraat en de Zeebiesstraat, maar wel een goede samenhang daarmee. De hofwoningen, de overgangen van openbaar naar privé en het hof zelf worden als één integraal ontworpen.



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



Impressie - Rietstraat zuid entree hof



Impressie - Hof zuid



Impressie - Hof zuid



Impressie - Hof zuid

Participatie

