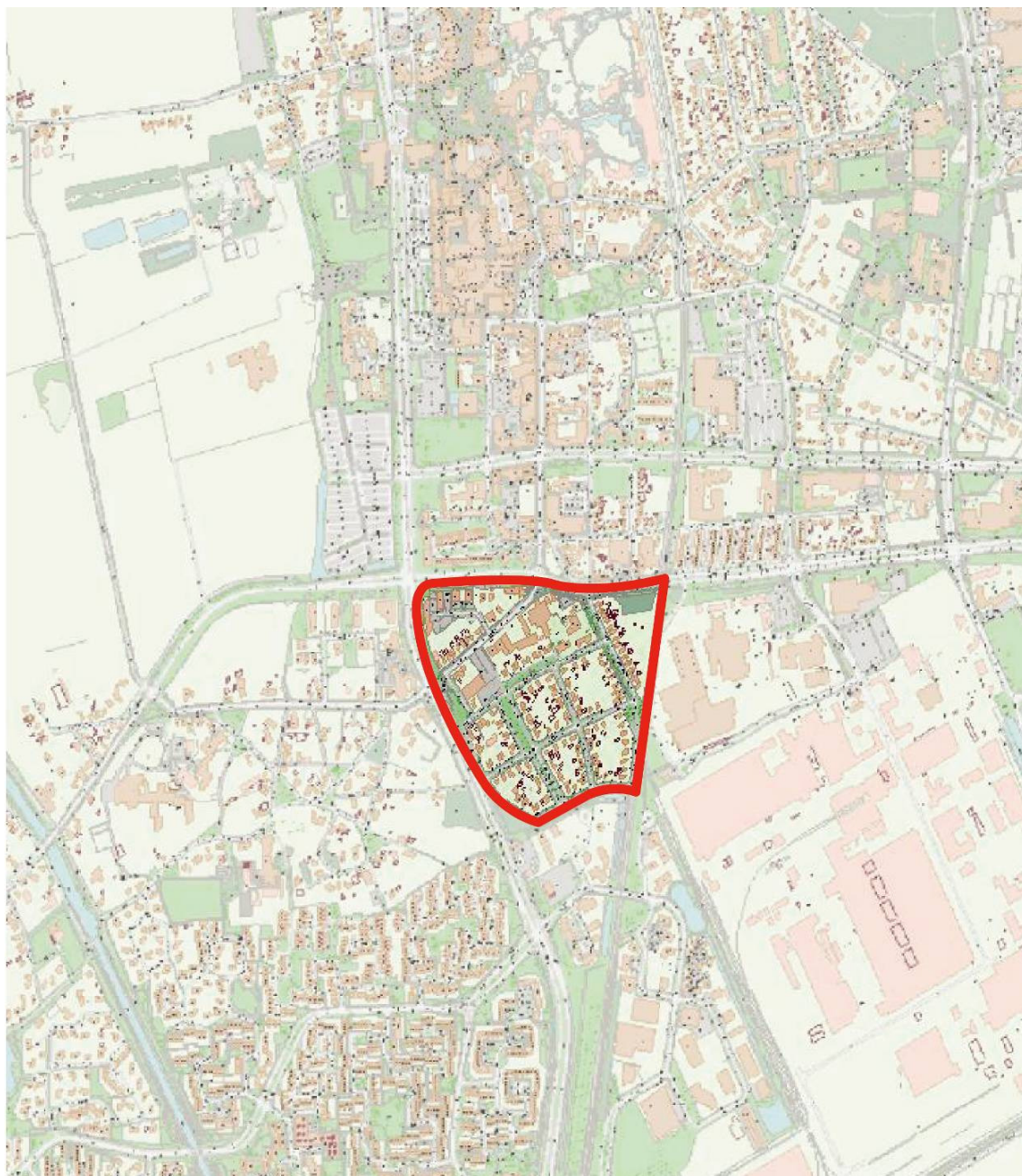


## ANALYSE EN VISIE LOCATIE “T HOGE LOO”

### 1. Aanleiding

Vanuit team Actualiseren is er een uitvraag geweest om de nodige basisinformatie aan te leveren ten behoeve van het actualiseren van het bestemmingsplan Centrum-'t Hoge Loo. Gevraagd wordt naar een duidelijke analyse van het plangebied welke als input moet gaan dienen voor de te maken actualisatieslag. Deze vraag heeft geresulteerd in een analyse van het plangebied met als eindproduct een mogelijk visiebeeld voor dit gebied. Om nieuwe initiatieven te toetsen aan het gewenste beleid heeft de gemeente op enkele hoofdlijnen opgesteld voor toekomstige ontwikkelingen.



Afbeelding 1, Globale ligging 't Hoge Loo

## 2. Planologische regelingen en Beleid

Het gebied valt onder het bestemmingsplan "Verdenius", dat dateert uit 1943. Volgens dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor woningbouw.

Omdat het gebied onder dit oude bestemmingsplan valt, is er een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied. Hiermee wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen op de betreffende gronden plaatsvinden. Dit voorbereidingsbesluit is geldig tot en met 14 augustus 2009. Ondanks het feit dat het gebied net buiten het Masterplan Emmen Centrum 2020 valt heeft het wel enkele samenhang met dit beleidsstuk. Het Masterplan zegt onder andere:

- Concentreren van centrumfuncties binnen de binnenstad
- Compacter maken van het centrum
- Locatie Wilhelminastraat en omgeving gebruiken voor woningbouw.

### 3. Analyse

Het huidige gebied wordt begrensd door de Dordssestraat (noordzijde), de Hondsrugweg (westzijde), het spoor (oostzijde) en de geluidswal welke is geplaatst aan de zuidzijde van de Hoge Loo (zuidzijde) Voor dit aangegeven gebied zal er een analyse worden opgesteld welke vertaald zal worden in een visie.



Afbeelding 2, 't Hoge Loo met straatnamen

De huidige invulling van het gebied wordt voornamelijk ingevuld met grondgebonden woningen (twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen) met een combinatie van bedrijfspanden en maatschappelijke gebouwen.

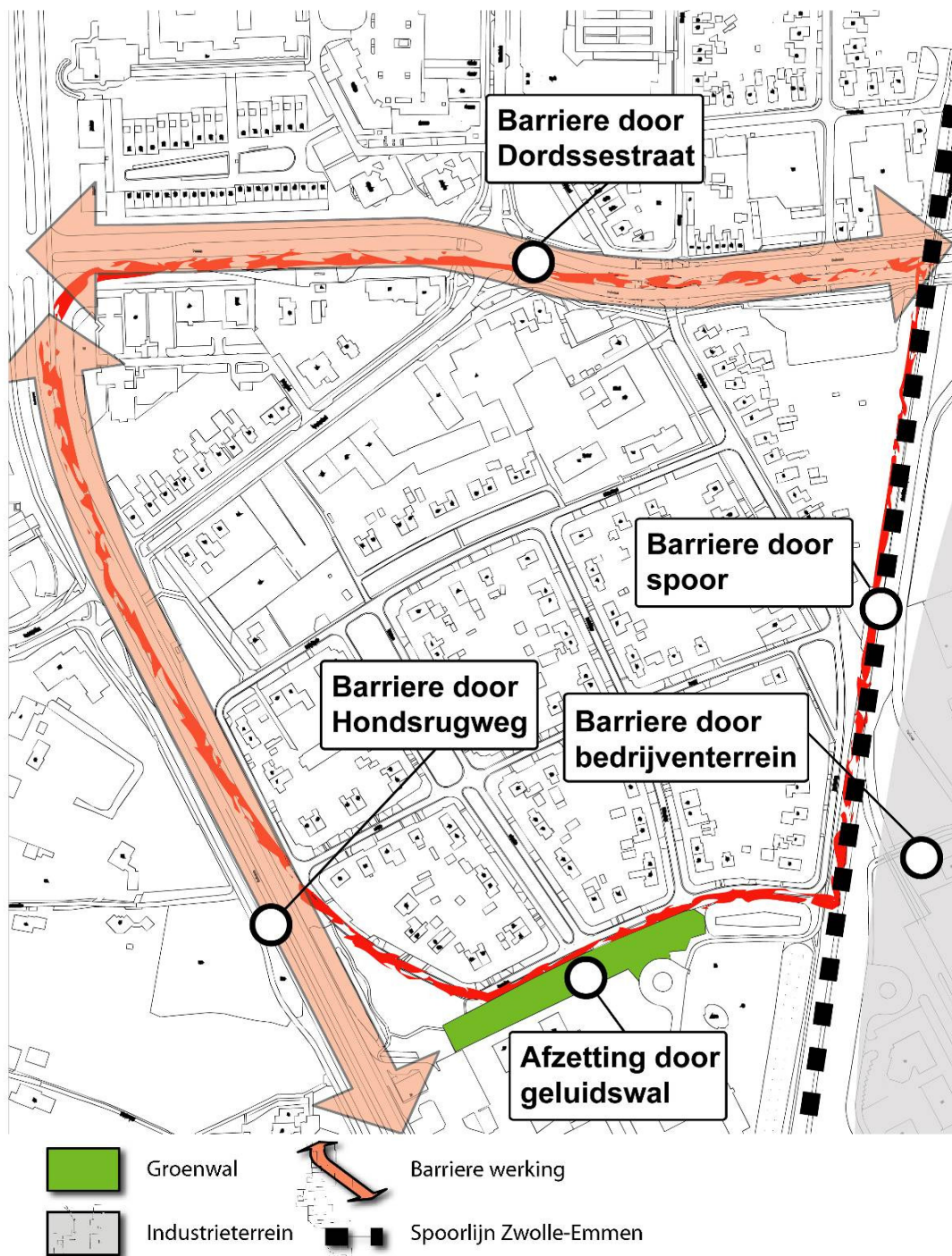
Vanwege een onduidelijke invulling van (grootschalige) korrelgrootte (Lidl, Jumper, Sanders) in de middenzone van het gebied ontstaat er een onsamenhangend gebied welke geen relatie met de kwaliteit van de rest van het gebied kan maken.

Het zuidelijk gedeelte van de woonwijk wordt gekenmerkt door een ruime opzet met daarin een zeer duidelijke invulling met vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers. In dit gedeelte van de wijk is er een heldere relatie met de omgeving in de vorm van een combinatie met de openbare ruimte. Deze structuur vormt dan ook één van de kwaliteitspunten uit de wijk.

De analyse zal uit een aantal verschillende aspecten bestaan welke een goed beeld over de huidige situatie zullen geven. Uit deze analyseonderdelen zal een waardeoordeel gegeven worden zodat er een voorlopige visie van het gebied gevormd kan worden. Voor de analyse zal er de nadruk worden gelegd op de volgende onderdelen:

Relatie omgeving	(op welke manier staat de wijk in de omgeving)
Groen	(op welke manier is groen geïmplementeerd)
Korrel	(welke mate van bebouwingsgrootte is aanwezig)
Woningtypologie	(welke verschillende woningtypes zijn aanwezig)
Functies	(welke functies maken onderdeel uit van de wijk)
Bebouwingshoogtes	(welke bebouwingshoogtes zijn opgenomen)
Voorkanten en kaprichting	(op welke manier zijn de voorkanten georiënteerd)
Rooi- en zichtlijnen	(hoe lopen de rooilijnen van de aanwezige bebouwing)
Parkeren	(op welke manier is parkeren gerealiseerd)
Infrastructuur	(op welke manier is infrastructuur een onderdeel van de wijk)
Langzaam verkeer	(hoe lopen fiets- en wandelroutes)

## Relatie met de omgeving

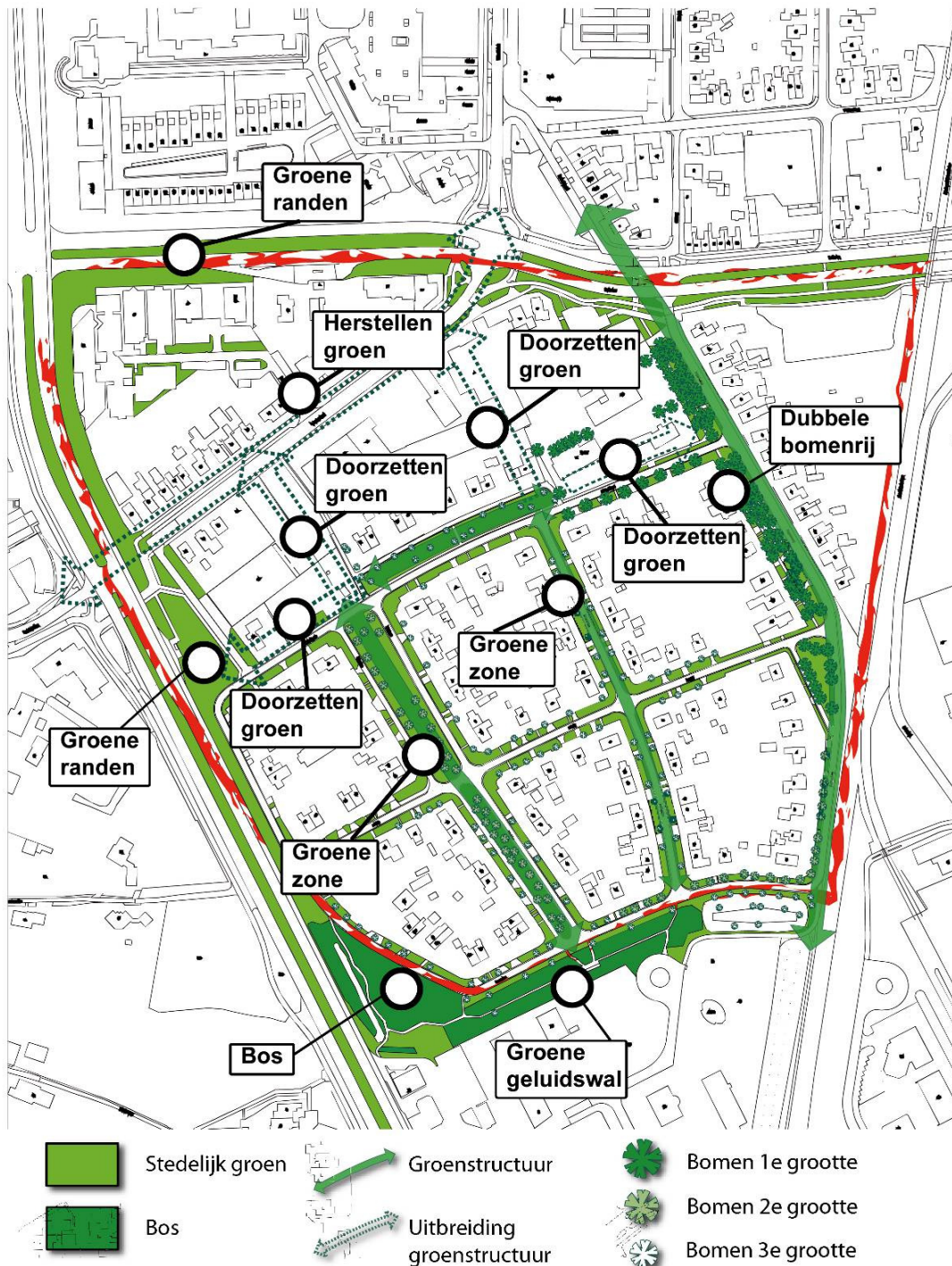


Afbeelding 3. Relatie met de omgeving

De woonwijk is een geïsoleerde wijk. Door de aanwezigheid van de Hondsrugweg (westzijde) en de Dordssestraat (noordzijde) wordt door middel van een belangrijke doorstromingsweg een zodanig afzetting gecreëerd dat er geen relatie met de omgeving in noord en westzijde gerealiseerd kan

worden. In oostzijde is de aanwezigheid van de spoorlijn Zwolle-Emmen een zodanig harde grens dat de wijk ook in oostzijde geen verbinding met de omgeving kan maken. Vanwege de ligging van bedrijventerrein in oostelijke richting zal er moeilijk een relatie gemaakt kunnen worden. Een groene geluidswal in het zuidelijke gedeelte van de wijk zorgt ervoor dat de wijk ook aan zuidzijde dicht wordt gezet waardoor 't Hoge Loo een wijk op zichzelf is.

# Groen



Afbeelding 3, Groen

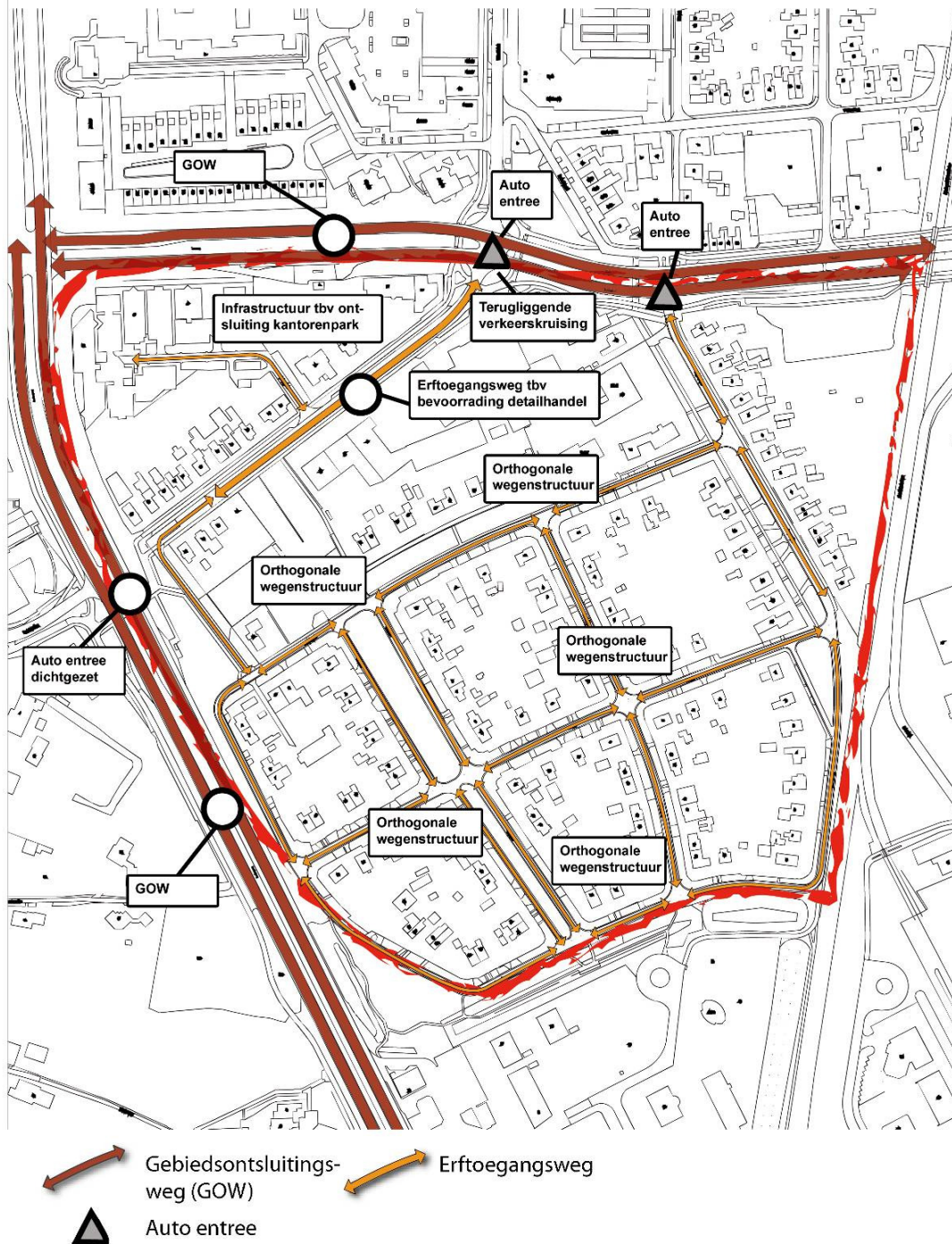
Groen speelt een zeer prominente plek in het merendeel van 't Hoge Loo. Echter, de Noordbargerstraat vormt een uitzondering. Langs deze breed gedimensioneerde weg staan alleen bij de kruising met de Dordssestraat enkele bomen. Door de afwezigheid van groen in combinatie met de breed gedimensioneerde weg en grote parkeerplaatsen bij de winkels oogt de Noordbargerstraat kaal.

De randen van 't Hoge Loo zijn aangekleed met singels danwel bomen in gras, hagen c.q. sierheesters. De zuidelijke rand bestaat uit een geluidswal en een natuurlijk ingerichte groenzone. Aan de zuidwestzijde valt een bosje te ontdekken. In de wijk is veel stedelijk groen aanwezig. Aan de Bargermeerweg staan een drietal rijen bomen van de 1<sup>e</sup> grootte welke ook de historische toegangsweg naar het centrum benadrukken. 't Oude Loo kent een brede groenstrook met bomen van de 1<sup>e</sup> grootte in gras. Daarnaast staan rijen bomen langs de bebouwingszijde van de weg waardoor het geheel een monumentaal karakter heeft. Ook de Winkelakkers kent gedeeltelijk een brede groenstrook met bomen van verschillende groottes in gras en een speelveldje. Deze groenzone ontbreekt aan de Meerakkers maar door plaatsing van bomen van de 2<sup>e</sup> grootte is ook hier sprake van een belangrijke lineaire groenstructuur. De Looweg heeft eiken beide zijden van de weg waardoor ook hier sprake is van een monumentaal karakter.

Aanbevolen wordt om de groene structuur van het zuidelijke gedeelte daar waar mogelijk door te trekken naar het noordelijke gedeelte van de wijk. Dit is voornamelijk het geval bij het parkeerterrein van de Lidl. Op dit moment oogt de Noordbargerstraat kaal door het ontbreken van bomen c.q. groen. Omdat het profiel van deze straat overgedimensioneerd is liggen hier kansen om dit profiel aan te vullen met bomen welke een mooie verwijzing naar de historie kunnen vormen. Een ideaal streefbeeld is een herinrichting van de straat met aan één danwel beide zijden van een groenstrook met bomen en een duidelijk onderscheid tussen voet- en fietspad. Een andere mogelijkheid is om een rij bomen in gras, hagen of sierheesters te plaatsen in de parkeerstrook aan de noordzijde van de weg. Dit is mogelijk gegeven de grote parkeerterreinen bij de detailhandel.



# Infrastructuur

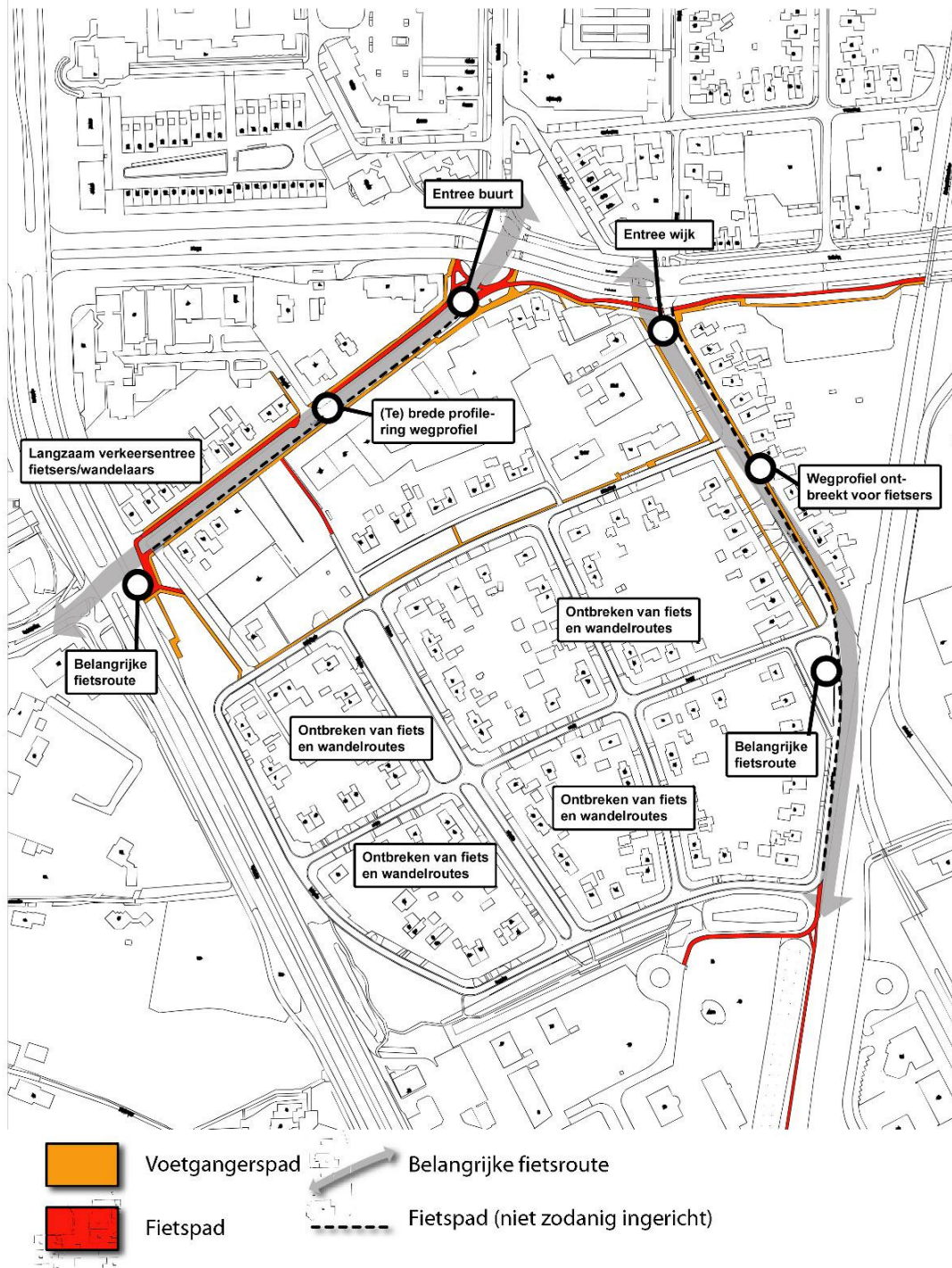


Afbeelding 4, Infrastructuur

De woonwijk 't Hoge Loo wordt begrensd door een tweetal stroomwegen (Hondsrugweg en Dordsestraat) welke belangrijke verkeersaders van en naar het centrum van Emmen zijn. Deze wegen zijn als tweebaans wegen gedimensioneerd om zo een goed mogelijke doorstroming mogelijk

te maken. Om de wijk met de auto te benaderen zijn er twee mogelijkheden waarbij de entree op de kruising op de Noordbargerstraat en de Dordssestraat de meest belangrijke entree naar de wijk is. Deze kruising staat ook in directe verbinding met de Wilhelminastraat welke een directe toegang naar het centrum geeft. Opvallend is dat de ligging van de kruising op de Dordssestraat en de Noordbargerstraat een terugliggende ligging heeft. De Noordbargerstraat is gedimensioneerd als een gebiedsontsluitingsweg vanwege de functies gelegen aan deze straat. Hierbij is de vroegere kruising op de Hondsrugweg en de Noordbargerstraat dichtgezet ten behoeve van langzaam verkeer. De resterende infrastructuur is als erftoegangswegen gedimensioneerd met een overheersende orthogonale structuur welke bij de vorm van bebouwing aansluit.

# Langzaam verkeer

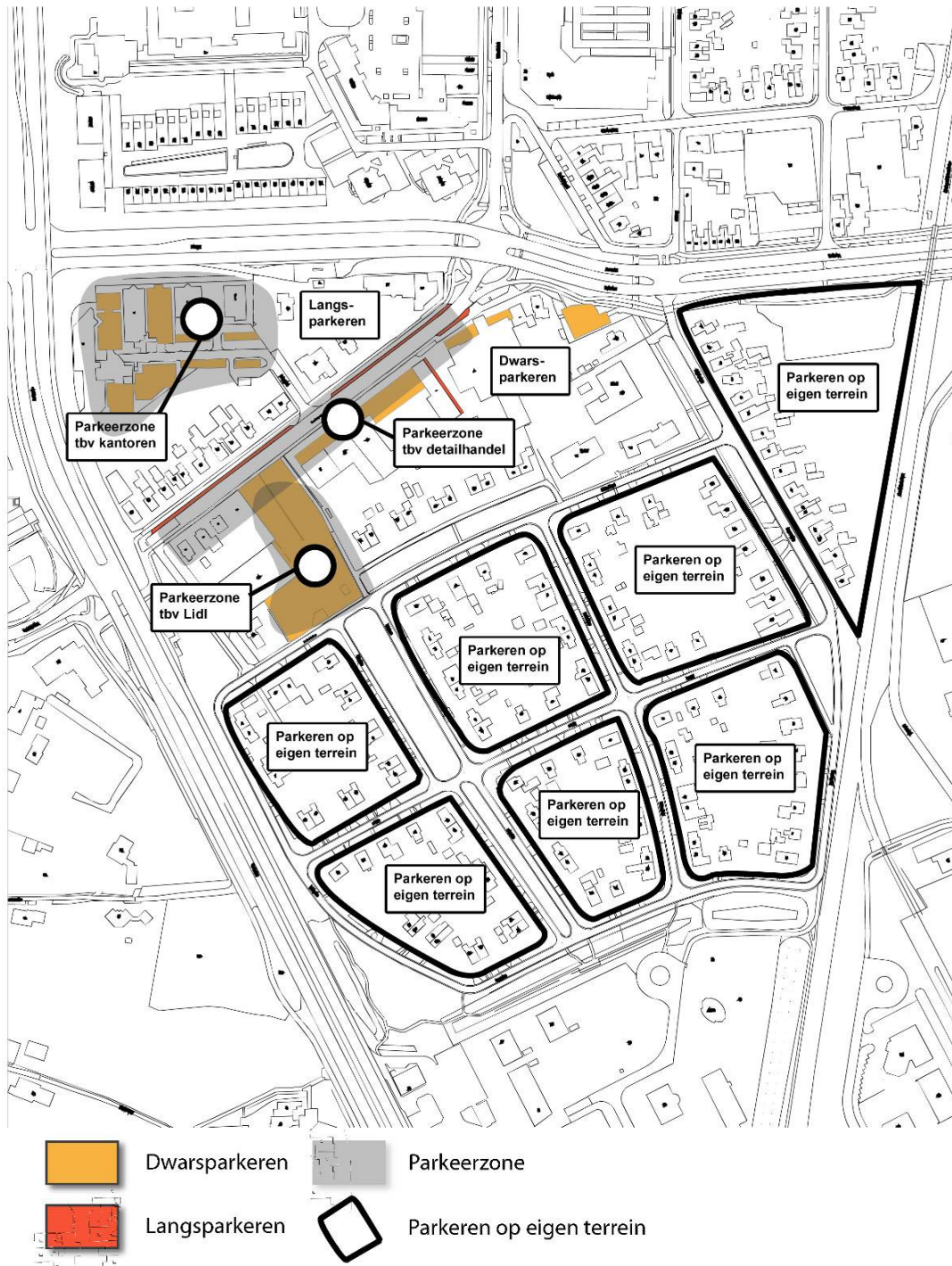


Afbeelding 5, Langzaam verkeer

Door de woonwijk lopen een tweetal zeer belangrijke fietsroutes. Langs de Eigenhaardweg wordt zeer intensief gebruik gemaakt van de route door scholieren. Ook de Noordbargerstraat is een aantrekkelijke route, ook vanwege het feit dat de kruising op de Hondsrugweg en de

Noordbargerstraat voor autoverkeer dichtgezet is. Voor zowel de Eigenhaardweg als de Noordbargerstraat geldt dat dit historische toegangswegen naar het centrum is. Deze wegen worden nu voornamelijk door langzaam verkeer als zeer belangrijk bevonden. Omdat de Noordbargerstraat vroeger een doorlopende functie had, en de kruising ook hierop gedimensioneerd was, is het profiel van de weg ook zodanig overgedimensioneerd. Aan de zuidzijde ontbreekt een profiel voor fietsers terwijl het profiel een noordzijde te zwaar gedimensioneerd is. Ook aan de Eigenhaardweg is het profiel voor langzaam verkeer, gezien het gebruik, niet toereikend genoeg. Aanbeveling dient om deze twee profielen opnieuw in te richten en volledig op het huidige gebruik aan en toe te passen. Ook omdat in het zuidelijk gedeelte van de wijk parkeren op eigen terrein wordt opgelost zijn er geen fiets- en/of wandelroutes te ontdekken. Enerzijds kan er aanbevolen worden om dit, vanwege de heldere en bijzondere structuur van het zuidelijke gedeelte van de wijk, aan te raden. Anderzijds is er vanuit het zuidelijke gedeelte van de wijk geen relatie naar omringende bebouwing en is het ontbreken van fiets- en wandelpaden vanuit deze opvatting ook goed te verklaren.

# Parkeren



Afbeelding 6, Parkeren

Parkeren in 't Hoge Loo gebeurt voornamelijk op eigen gebied. Voornamelijk in het zuidelijk gedeelte van de wijk zijn er hierdoor geen voorzieningen voor parkeren opgenomen. Langs de Noordbargerstraat zijn er twee parkeerzones, waarvan één parkeerzone ingericht is ten behoeve van

ontsluiting van de Sligro. De parkeerzone langs de Noordbargerstraat is ingericht ten behoeve van ontsluiting van de hieraan grenzende detailwinkels. Deze zone bevat zowel dwars- als langsparkeren. Langsparkeren is direct aan de Noordbargerstraat gedimensioneerd, dwarsparkeren aan de aangrenzende detailpanden. In het noordelijke gedeelte van de wijk is nog een parkeerzone ingericht welke opgenomen is ter ontsluiting van het aanwezig kantorenpark. Gebruik van deze parkeerzone is dan ook voornamelijk voor werknemers uit één van de daarbij behorende kantoren waarbij parkeren langs de Noordbargerstraat voor winkelend publiek is ingericht. Aanbevolen wordt om zoveel mogelijk parkeren uit het zicht te halen.

## Bebouwingshoogte



Afbeelding 7, Bebouwingshoogte

De wijk manifesteert zich met overheersend twee lagen met kap. Deze hoogte valt voornamelijk in het zuidelijke gedeelte van de wijk te ontdekken. De middenzone van de wijk heeft een verschillend aantal bouwlagen variërend van 1 tot 3 lagen met kap. Ook is er een zone met platte daken welke zich als

een vlek over de middenzone heeft uitgebreid. Door de verschillende woonlagen, welke losse elementen in haar eigen omgeving zijn, ontstaat er in de middenzone een onsamenhangend geheel. In het meest noordelijke gedeelte van de wijk is er door de opbouw van bouwlagen een accent gelegd op de bebouwing met 4 bouwlagen. Door deze opzet en de plaatsing in de omgeving dient het gebouw als oriëntatiepunt.



# Funcities



Afbeelding 8, Funcities

In de woonwijk vallen vier verschillende functies te ontdekken. De overheersende functie is wonen welke zich kenmerkt in het zuidelijke en oostelijke gedeelte van de wijk. Wederom kenmerkt de middenzone zich, door een combinatie van veel functies en korrelgrootte, door een onsamenhangend

clustering. Aanbeveling dient om de onsamenhangende cluster van functies een heldere nieuwe opzet te geven. Langs de Noordbargerstraat is een duidelijkere mix van wonen en maatschappelijke functies ontstaan. Het meest noordelijke puntje van de woonwijk is als kantorenpark ingericht welke o.a. door de ligging, voorkanten en functie een goede invulling heeft gekregen.

# Korrel

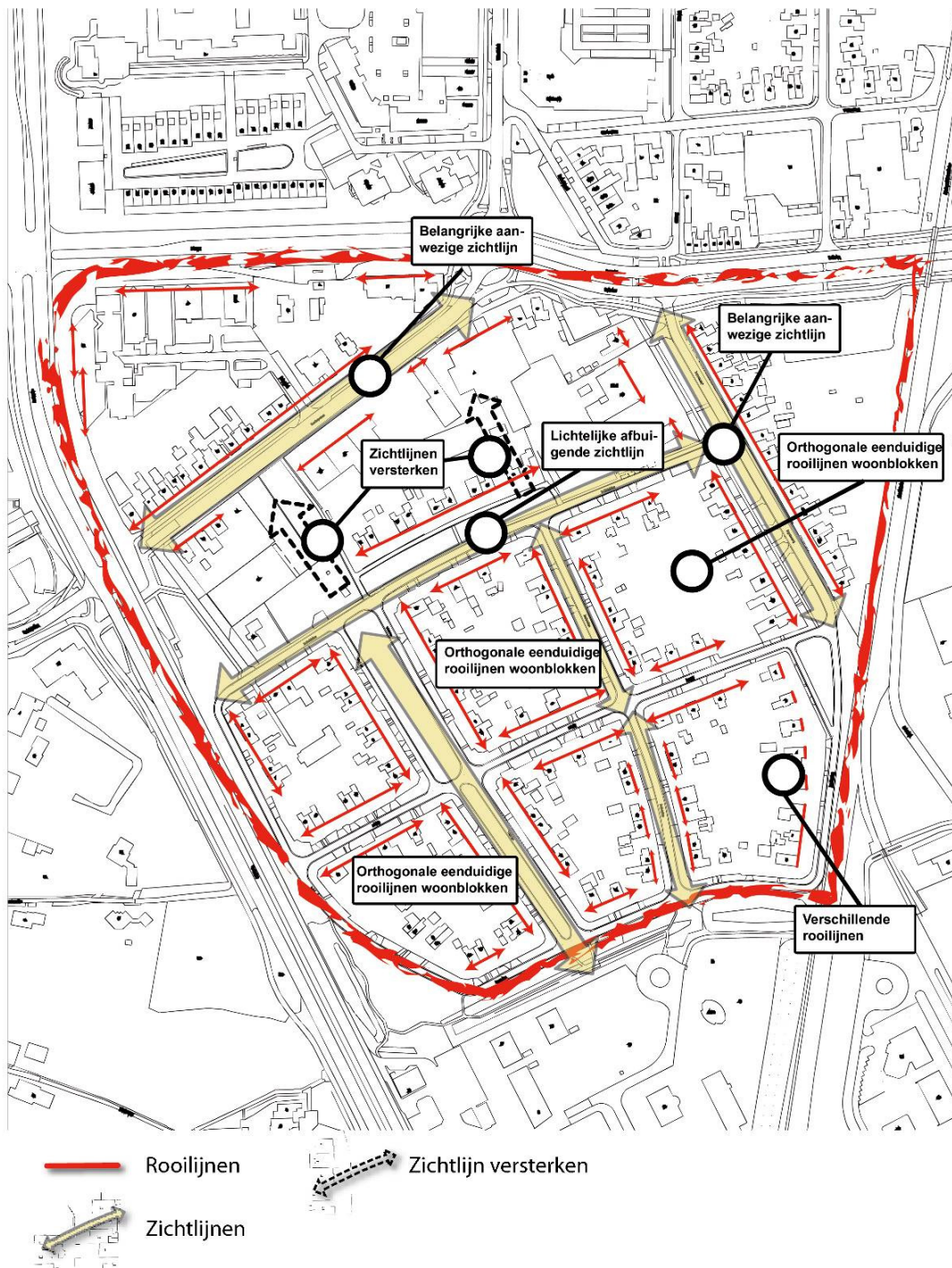


Afbeelding 9, Korrel

De wijk valt te verdelen in een drietal zones. In de zuidelijke zone wordt voornamelijk een kleine korrel toegepast welke vanuit welke vanuit de functie, wonen, goed te verklaren valt. De meest noordelijke zone is een goede mix van kleine, middelgrote en grote korrels waarbij de middelmatige en grote

korrels voor een duidelijke afsluiting van de wijk zorgen. Problemen doen zich voor in de middenzone met daarin een slechte mix van korrelgrootte. Tussen de kleine en grote korrel is relatie. Hierdoor zijn het los staande elementen welke geen binding met elkaar hebben. Het gebruik van deze korrelgrootten valt vanuit de nabije bebouwing in de wijk ook niet verklaren. Er zal getracht moeten worden om aan te sluiten op de korrelgrootte in het zuidelijke fragment van de wijk en het meest noordelijke fragment welke wel een goede clustering van korrelgroottes heeft.

## Rooi- en zichtlijnen

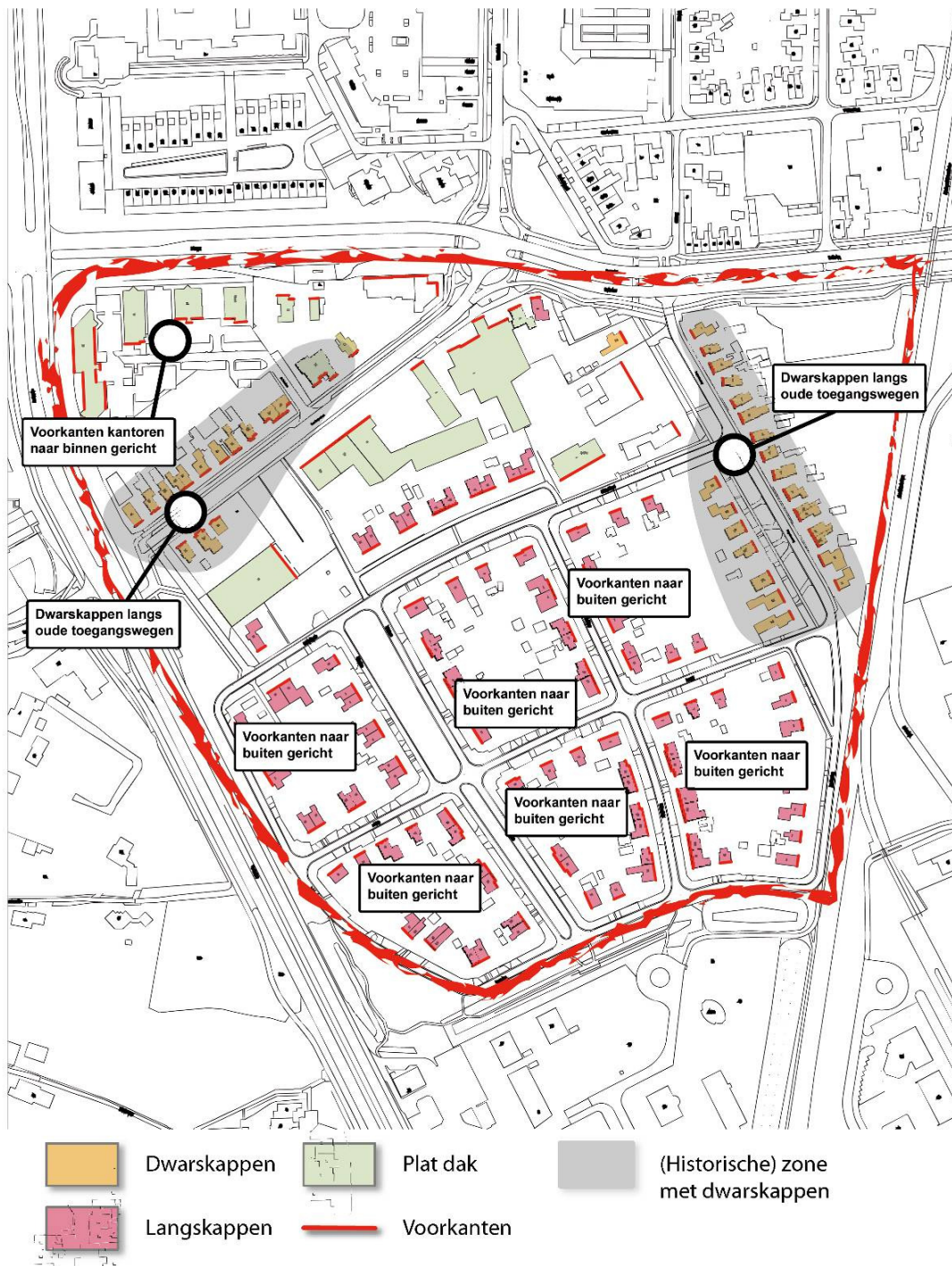


Afbeelding 10, Rooi- en zichtlijnen

Het zuidelijke gedeelte kenmerkt zich door orthogonale rooijlijnen welke tot gevolg hebben dat er duidelijke en heldere zichtlijnen in de wijk ontstaan. Opvallend zijn ook de rooijlijnen aan de Noordbargerstraat en de Bargermeerweg welke zorgen voor heldere zichtlijnen. Doordat deze wegen

vanuit historisch oogpunt een belangrijke functie hebben wordt het aanbevolen om deze zichtlijnen in stand te houden en indien mogelijk zodanig te versterken. Ook de zichtlijnen in de Meerakkers en 't Oude Loo bieden kansen om zodanig versterkt te worden (gezamenlijk met het mogelijk doortrekken van de groenstructuur). Hiervoor zullen er in de middenzone wel aanpassingen doorgevoerd moeten worden. Ook zal er aandacht besteed moeten worden om zoveel aan te haken op de manier waarop de huidige rooilijnen aanwezig zijn.

# Voorkanten en kaprichting



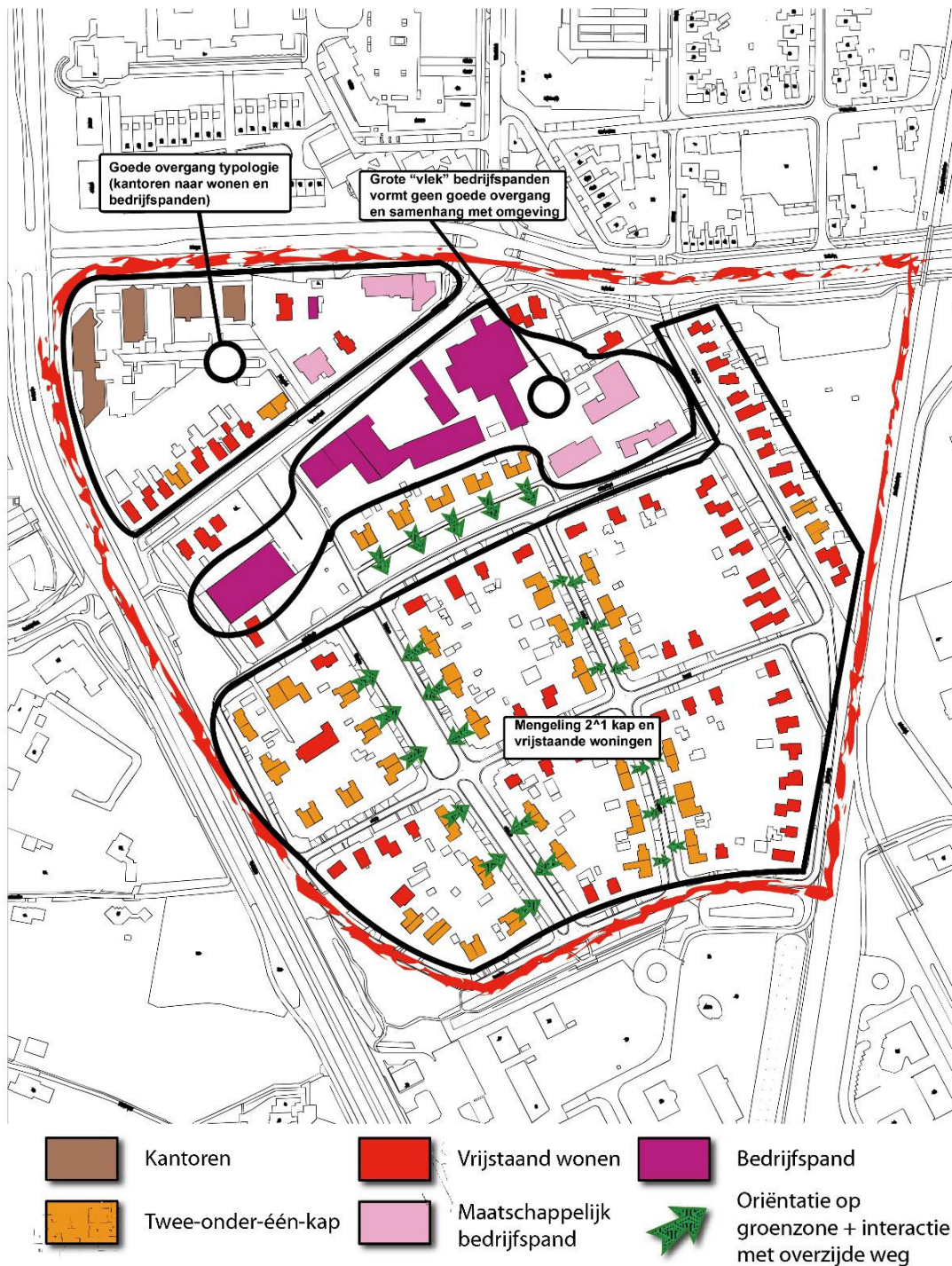
Afbeelding 11, Voorkanten en kaprichting

Er zijn voornamelijk langskappen in de wijk te ontdekken. Langs de Noordbargerstraat en de Bargermeerweg zijn er zones met dwarskappen. Vanuit historisch oogpunt is dit goed verklaarbaar vanwege de toenmalige entreewegen naar het centrum. Hierdoor zijn de kaprichtingen van de

bebouwing afwijkend van de rest van de wijk. In de middenzone is door de aanwezigheid van detailwinkels de platte daken goed verklaarbaar. De langskappen kenmerken zich door een naar buiten gerichte voorkant waardoor er gesloten bouwvlakken ontstaan. De noordelijke kantorenzone heeft een naar binnen gerichte voorkant gericht op de hierbij behorende parkeerzones. Aanbevolen wordt om zoveel mogelijk bebouwing in de Noordbargerstraat en de Bargermeerweg met dwarskappen in te vullen en andere bebouwing als langskappen te plaatsen.



# Woningtypologie



Afbeelding 12, Woningtypologie

De woningtypologie typeert zich voornamelijk door de aanwezigheid van vrijstaand wonen en twee-onder-één-kappers. Deze typologie valt voornamelijk in het zuidelijke gedeelte van de wijk te ontdekken. Hierbij zijn de twee-onder-één-kappers aan 't Oude Loo en de Meerackers zodanig

gelegen dat deze een oriëntatie en relatie hebben met de aanwezige groenstructuur. Langs de Winkelakkers wordt er ook een relatie gelegd met het aanwezige openbare groen, echter deze structuur is minder sterk aanwezig als in 't Oude Loo en de Meerakkers. De middenzone kenmerkt zich door een clustering van verschillende typologieën welke door een onduidelijke mix van korrelgrootte, functies en typologieën een onsamenhangend geheel vormt en geen relatie met de omgeving legt. Voor een duidelijke middenzone zal er geherstructureerd moeten worden met daarin nadrukkelijk de aandacht voor functies, korrelgrootte en typologie.

## 4. Visie 't Hoge Loo

### Visie 't Hoge Loo



Afbeelding 13, Visie 't Hoge Loo

De visie op 't Hoge Loo wordt gekenmerkt door het herontwikkelen van de middenzone ofwel Sanders locatie genoemd. Deze zone is een onsamenvattend geheel van functies en korrelgrootte.

Om een goede samenhang tussen en in de wijk te krijgen zal de middenzone herontwikkeld moeten worden. Er kan prima ingehaakt worden op één van de parels van de woonwijk, namelijk de aanwezige groenstructuur. Deze groenstructuur kan vanuit het zuiden in noordelijke richting doorgetrokken worden waardoor de middenzone doorsneden wordt.

Dit biedt een prima gelegenheid om de middenzone op dezelfde manier als de zuidelijke zone in te richten. Dat wil zeggen met een orthogonale verdeling aansluitende op de aanwezige woonblokken in het zuidelijke gedeelte met bijbehorende infrastructuur. Langs de door te zetten groenstructuur kan er in dezelfde stijl een relatie tussen bebouwing en openbaar groen gemaakt worden door twee-onder-één-kappers te plaatsen met een oriëntatie op deze open groenstroken.

Langs de Noordbargerstraat ligt een kans om dezelfde bebouwingsstructuur als aanwezig voort te zetten. Om deze structuur te versterken zullen er vrijstaande woningen met dwarskappen geplaatst moeten worden. Voorwaarde is wel dat deze in dezelfde rooilijn als de aanwezige bebouwing geplaatst moeten worden om zo de belangrijke zichtlijn te behouden en indien mogelijk te versterken. De Noordbargerstraat is een erftoegangsweg welke overgedimensioneerd is vanwege het dichtzetten van de kruising op de Noordbargerstraat en de Hondsrugweg. Het profiel van deze straat zal aangepast moeten worden. Hier liggen kansen om de historische toegangswegen te benadrukken door de groenstructuur te herstellen in de vorm van het plaatsen van bomen van de 1<sup>e</sup> grootte. Naast het benadrukken van de historie door groenstructuur zal ook de kaprichting (dwarskap) net als in de Bargermeerweg hierin een belangrijke rol kunnen spelen. In het (brede) profiel van de Noordbargerstraat ontbreekt aan één zijde een fietspad. Deze straat heeft een zeer belangrijke fietsroute van en naar het centrum waarbij in de toekomst zeker gedacht moet worden aan het opnemen van fietspaden aan weerszijden van de weg. Hiervoor leent het profiel van de huidige straat zicht uitstekend.

De randen van de wijk vormen in noordelijke zone een barrière. Op de kop van de middenzone zal deze structuur doorgezet moeten worden om zo een gewenste wandwerking te creëren

Aan de Bargermeerweg loopt een zeer belangrijke fietsroute van en naar het centrum. Ook aan deze weg is aandacht aan fietsroutes aan te raden. De aanwezige groenstructuur aan de Bargermeerweg geeft ook kansen om door te zetten naar de Dordsedwardsstraat.