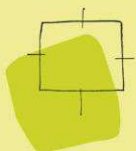
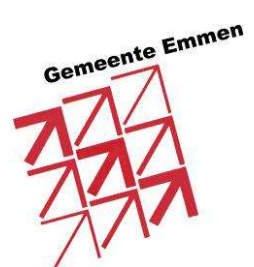


Nota van uitgangspunten Angelslo



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



## Nota van uitgangspunten Angelslo

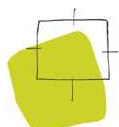
Inhoud

---

Rapport en bijlagen

26 oktober 2009

Projectnummer 095.00.03.30.00



Ideeën voor een plek





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Analyse op wijkniveau</b>	<b>9</b>
3.1	Kwaliteiten	9
3.2	Knelpunten	10
<b>4</b>	<b>Analyse op buurniveau</b>	<b>13</b>
4.1	Inleiding	13
4.2	Landschaplaan	13
4.3	Dingspellaan	21
4.4	Kerspellaan	30
4.5	Boerschaplaan	36
4.6	Holtlaan	43
4.7	Veldlaan	49
<b>5</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>55</b>
5.1	Inleiding	55
5.2	Knelpunten en oplossingsrichtingen op wijkniveau	56
5.3	Knelpunten en oplossingsrichtingen op buurniveau	56
5.3.1	Algemeen	56
5.3.2	Knelpunten hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen	57
5.3.3	Groenstructuur	59
5.3.4	Parkeren	61
5.4	Slotconclusie en algemene aanbevelingen	61
<b>6</b>	<b>Uitgangspunten actualisatie</b>	<b>65</b>
6.1	Inleiding	65
6.2	Principeuitwerkingen woonbestemming	65
6.2.1	Inleiding	65
6.2.2	Toelichting bij de bestemmingen	66
6.2.3	De principes voor de voorzijde (A tot en met G)	67
6.2.4	De principes voor eenlaagse bebouwing	71
6.2.5	De principes voor de achterzijde (1 tot en met 5)	72
6.2.6	De principes uitgewerkt voor Angelslo	76
6.2.7	Tot slot	77
6.3	Uitgangspunten openbaar groen	79
6.4	Uitgangspunten parkeren	79

## Bijlagen



# S a m e n v a t t i n g



De woonwijk Angelslo was, samen met de later ontwikkelde wijk Emmerhout, uniek in zijn tijd door een allesomvattend stedenbouwkundig concept met aandacht voor architectuur, groen en verkeersveiligheid. Van de oorspronkelijke concepten is nog veel herkenbaar, maar er zijn ook hedendaagse toevoegingen die er negatief uitspringen. Het gaat dan vooral om individuele activiteiten van bewoners, zoals aan- en verbouwactiviteiten en het oprichten van erfafscheidingen en bergingen. Dit leidt verspreid over de wijk tot verrommeling. Hiervoor zijn de volgende oorzaken aan te wijzen:

1. In het oorspronkelijke plan behoorden de voortuinen niet tot de individuele kavels, maar waren openbaar groen. Deze groenstroken zijn in de jaren tachtig uitgegeven aan bewoners. Hierdoor hebben deze groenstroken niet alleen een individuelere invulling gekregen, maar zijn op een aantal plaatsen ook bouwwerken in die voortuinen neergezet in de vorm van bergingen en carports. Ook zijn de voortuinen op een aantal plekken versteend ten behoeve van het parkeren van één of meerdere auto's.
2. Vooral in de oudste buurten van Angelslo, Landschaplaan, Dingspellaan en Kerspellaan waren de achtertuinen vrij klein en omsloten door brede openbare groenstroken. Ook deze situatie is drastisch gewijzigd door de gehele of gedeeltelijke verkoop van deze groenstroken aan particulieren of de corporaties. Het gevolg hiervan is niet alleen een verkleining van het openbare groen, maar ook een 'verhouting' en 'verstening' van het beeld van de wijk door de oprichting van bergingen en schuttingen in die grotere achtertuinen.
3. In de oorspronkelijke situatie was het overgrote deel van de woningen in bezit van een corporatie. De laatste tijd worden meer en meer van deze woningen verkocht aan particuliere eigenaren. Dit heeft tot gevolg dat de van oorsprong sobere en eenduidige vormgeving van de woonblokken meer en meer een individuele invulling krijgt. Dit varieert van een meer individuele aankleding van de gevel tot het aan- en verbouwen van bergingen die in een aantal buurten voor de voorgevel van het hoofdbouw zijn gebouwd.

Daarnaast worden er ook incidenteel zijtuinen verkocht en wordt toestemming gegeven tot het bouwen van garages in achtertuinen. De verkoop van zijtuinen en het toestaan van garages leidt tot eenzelfde verstening en verhouting als de uitgifte van voor- en achtertuinen.

De verrommeling is op een aantal plaatsen in de wijk al zo ver, dat de vraag gerechtvaardigd is of er nog sprake is van redelijke eisen van welstand. De centrale vraag die moet worden gesteld, is in hoeverre de gemeente Emmen

de individualisering die aan de basis ligt van deze verrommeling een halt toe wil roepen. Wordt de (oorspronkelijke) stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk en daarmee een prettig leefklimaat voor iedereen leidend voor ontwikkelingen in de toekomst of blijven de individuele vragen van bewoners leidend? Het opstellen van een nieuw conserverend bestemmingsplan voor Angelslo vormt een goede aanleiding om hierover na te denken. Immers, nu is het moment daar om regels aan te scherpen of juist te verruimen, om bestemmingen te differentiëren of juist te vereenvoudigen. De zorg voor de wijk zou echter verder moeten gaan. Als de gemeente Emmen waarde hecht aan de van oorsprong unieke wederopbouw wijken zal zij zich met een integraal beleid moeten inzetten voor behoud en versterking van de oorspronkelijke karakteristieken. Dit vraagt om een speciale status van deze wijken op het gebied van bouw- en woningtoezicht, groenbeheer en ruimtelijke ordeningsprocedures en een nauwe samenwerking tussen de verschillende diensten en afdelingen van de gemeente die zich met deze onderwerpen bezighouden. Met andere woorden; krijgt de integrale planvorming van weleer ook een opvolging in de vorm van een integraal beheer?

# Inleiding

# 2

## Leeswijzer

Dit rapport omvat een analyse van Angelslo op wijk- en buurtniveau ten behoeve van het opstellen van een nota van uitgangspunten voor conserverende bestemmingsplannen voor deze wijk. Hierbij is een globale analyse op wijkniveau gecombineerd met een gedetailleerde inventarisatie en analyse van de verschillen tussen de bestaande situatie en het oorspronkelijke, vigerende bestemmingsplan.

In het volgende hoofdstuk wordt een beknopte analyse gegeven op wijkniveau. De hoofdlijnen van de verkeers- en groenstructuur komen daarbij aan de orde. Ook wordt een eerste inzicht gegeven in de knelpunten die er spelen in de wijk.

In hoofdstuk 4 wordt per buurt een analyse gegeven van de huidige situatie. Daarbij wordt de volgende indeling gehanteerd:

1. Opbouw woonbuurt; de buurt wordt op hoofdlijnen beschreven en ingedeeld in deelgebieden.
2. Nadere analyse per deelgebied: onder dit kopje wordt een analyse gegeven van de verschillende deelgebieden. Hierin komt duidelijk naar voren dat er grote kwaliteitsverschillen bestaan tussen de verschillende delen van de wijk. Deze verschillen worden enerzijds veroorzaakt door de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. Aan de andere kant ontstaan er verschillen door de manier waarop door individuele bewoners wordt omgegaan met de woning en de directe woonomgeving.
3. Afwijkingen van het oorspronkelijke bestemmingsplan: vanaf hier richt de analyse zich volledig op een vergelijking van het oorspronkelijke bestemmingsplan met de huidige situatie. De verschillen zijn in woord en beeld inzichtelijk gemaakt. Het betreft hierbij zowel gedetailleerde afwijkingen op de voorschriften als grootschalige afwijkingen. Het komt verschillende keren voor dat bouwblokken heel anders zijn neergezet dan in het bestemmingsplan ingetekend. Ook ontbreken van delen van de wijk (waar gewerkt is met een globaal bestemmingsplan) de uitwerkingsplannen, waardoor niet in detail kan worden getoetst. De afwijkingen zijn geordend naar de volgende onderwerpen:
  - a. hoofdgebouw: afwijkingen in positionering of hoogte van bouwblokken;
  - b. aanbouwen en bijgebouwen: de mate waarin aanbouwen en bijgebouwen conflicteren met het vigerende bestemmingsplan;
  - c. groen: hierbij gaat het vooral om de mate waarin groen is uitgegeven aan bewoners en de gevolgen daarvan. Of sprake is van een daad-

- werkelijke overdracht van groen of dat het groen door bewoners wordt gehoord, is niet onderzocht;
- d. verkeer: het betreft hierbij afwijkingen in het huidige wegenpatroon ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan;
  - e. spelen: onderzocht is in hoeverre de op het vigerende bestemmingsplan aangegeven speelplekken nog steeds aanwezig zijn. In een aantal gevallen is de ruimte nog wel aanwezig, maar staan er geen toestellen meer.
4. Knelpunten: onder dit kopje worden de problemen omschreven die zijn ontstaan als een gevolg van de geconstateerde afwijkingen op het bestemmingsplan.
  5. De analyse wordt afgesloten met conclusies specifiek voor een buurt.

Hoofdstuk 5 bevat een weergave van de conclusies en aanbevelingen voor de totale wijk. In hoofdstuk 6 volgen de uitgangspunten voor de nieuwe bestemmingsplannen. Dit zijn zowel concrete uitgangspunten als schema's voor de woonbestemming waaruit kan worden gekozen in verdere uitwerking naar een bestemmingsplan. Van deze schema's is een uitwerking gemaakt voor de totale wijk.

De lezer die snel inzicht wil hebben in de problemen die spelen, kan volstaan met het lezen van de afwijkingen en daardoor ontstane knelpunten per buurt.

Een begrippenlijst en parkeertelling zijn als bijlagen in dit rapport opgenomen.

# Analys e op w i j k n i v e a u

# 3

## 3.1

### Kwaliteiten



Stedenbouwkundige hoofdstructuur Angelslo

De voornaamste kwaliteiten van Angelslo worden gevormd door de grote helderheid van het 'vingervormige' stedenbouwkundige concept en het royale groen dat hiervan de contramal vormt. Het consequent doorvoeren van plat afgedekte woningtypes is ook een van de belangrijkste structuurkenmerken van de wijk. De manier waarop de strookvormige bebouwing inspeelt op het oorspronkelijk reliëf in het plangebied is fraai; bewust is gekozen zoveel mogelijk van dit reliëf te handhaven door met gedifferentieerde vloerpeilen te werken. De opzet van Angelslo bestaat uit een centrale groene ontsluitingsas waaraan de belangrijkste voorzieningen en de hoogbouwcomplexen zijn gelegen. Haaks daarop staan de buurtontsluitingswegen die aan de noordzijde door een schijfvormige hoogbouw worden afgesloten. De verkeersluwe woonstraatjes staan haaks op de buurtontsluitingswegen. De meeste van deze woonstraatjes zijn voor de auto een 'cul-de-sac', alleen voor langzaam verkeer zijn ze als doorsteek door de 'groene vingers' aangesloten op de belendende woonbuurt. Dit leidt tot een zeer rustig en verkeersluw woonmilieu. Per buurt is slechts een van deze dwarsstraatjes ook voor het autoverkeer doorverbonden met de belendende woonbuurt. Door de relatief royale groenzones en de brede

groene wegprofielen is de boombeplanting zeer fraai en fijnmazig verweven in het woonmilieu. Doordat de bomen zijn aangeplant in royale groenstroken hebben ze de kans gekregen tot volle wasdom te komen. Het grote, directe raakvlak tussen boombeplanting en woningen is een van de sterkste karakteristieken van Angelslo. De groenstructuur van Angelslo is zowel tussen de buurten als in de buurten royaal van opzet. Het oorspronkelijke idee bij het wijkontwerp was het creëren van buurten die bestaan uit 'met groen omspoelde' strokenbouw. Daar waar woningen traditioneel met de achtertuinen tegen elkaar liggen, is dit concept geslaagd. Op die plaatsen waar sprake is van een oriëntatie van voorkanten van woningen op achtertuinen of daar waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte blijkt dit concept niet houdbaar, omdat in de loop van de tijd bewoners steeds sterker hun domein zijn gaan afperken.

Zoals de vernieuwingsoperaties aan de Landschapslaan aantonen, is het raamwerk van de wijkopzet dusdanig sterk dat het moeiteloos herstructureringsprojecten kan opnemen zonder dat dit ten koste gaat van de helderheid van het stedenbouwkundige concept.

### **3.2**

#### **Knelpunten**

Op wijkniveau zijn in Angelslo de volgende knelpunten aanwezig.

De vier noordelijke buurten worden eenduidig van elkaar onderscheiden door royale groenzones, de zogenaamde 'groene vingers'. In het oorspronkelijke wijkontwerp van Angelslo was het uitgangspunt dat ook de twee zuidelijke buurten (Holtlaan en Veldlaan) door een forse groenzone zouden worden onderscheiden. In deze groenzone zou alleen bebouwing met bijzondere functies worden gerealiseerd. In de loop der tijd is deze groenzone verder verdicht met bebouwing die ten dele ook een woonfunctie heeft (woningbouw aan De Wending). Hierdoor zijn de twee zuidelijke woonbuurten aan elkaar 'geklonterd' en is de oorspronkelijk heldere opzet van afzonderlijke buurten gedeeltelijk verwaterd. Daarnaast zijn uit een aantal groenzones gebouwen met een bijzondere functie verdwenen zonder dat daar opnieuw een bijzondere invulling voor is teruggekomen. Het betreft voornamelijk scholen.

De groenzones die de drie noordwestelijke buurten (Dingspellaan, Kerspellaan en Boerschapl aan) van elkaar onderscheiden, zijn relatief anoniem van karakter doordat deze overwegend door woningachterkanten worden begrensd. Deze achterkanten vormen vervolgens geen aantrekkelijke begrenzingen, omdat ze zijn opgebouwd uit een zeer uiteenlopend scala aan bergingen en schuttingen.

De lange drielaagse flatstroken aan de westrand van de buurten Kerspellaan en Boerschapl aan doorsnijden deze 'groene vingers' in dwarsrichting. Dit vormt



zowel stedenbouwkundig als ecologisch een inbreuk op de gewenste continuïteit van de groenstructuur.

In de open, groene wijk Angelslo is in de oorspronkelijke opzet uiteraard veel aandacht uitgegaan naar speelvoorzieningen. Hiervoor werden mogelijkheden geschapen in zowel de brede groenzones tussen de buurten als de verschillende buurten zelf. Geconstateerd kan worden dat anno 2009 veel van de speelvoorzieningen binnen de buurten zijn verdwenen. In de meeste gevallen wil dat zeggen, dat er op de plek geen speeltoestellen meer staan, maar de ruimte nog wel aanwezig is. Alleen in de buurt Dingspellaan zijn de plekken ook daadwerkelijk verdwenen. Deze bevonden zich aan de achterzijde van de woningen en zijn uitgegeven als achtertuin. De vraag is in hoeverre sprake is van een knelpunt doordat door het verdwijnen van de toestellen de wijk heeft ingeboet aan speelkwaliteit of niet. Dit vergt een specifiek onderzoek naar de bespeelbaarheid van de buurt in relatie tot de nog aanwezige speelvoorzieningen in de brede groenzones.

De grootste knelpunten van de wijk Angelslo liggen op het gebied van de kwaliteit van de bebouwing. De plat afgedekte eenduidige strokenbouw vormde oorspronkelijk een fraaie sobere tegenhanger van de weelderige en gedifferentieerde groenopzet van de wijk. In de loop der tijd is de oorspronkelijke architectonische helderheid van deze strokenbouw op veel plaatsen verrommeld. In de meeste gevallen is deze verrommeling opgetreden na de verkoop van de grondgebonden rijtjeswoningen. Deze verrommeling manifesteert zich vooral door de wildgroei van aan- en uitbouwen die een aantasting vormt van de strokenstructuur. Het meest pijnlijk manifesteert zich dit bij de zogenaamde 'vertande' voorgevels. Veel van dergelijke gevels worden ontsierd door uiteenlopende, al of niet vergunde bouwsels tussen of aan de aanbouwen aan de voorzijde van de woningen. In een aantal gevallen zijn de oorspronkelijke bergingen zelfs afgebroken en vervangen door andersoortige uitbouwen. Deze 'wildgroei' is in de buurtanalyses nader in kaart gebracht. De centrale vraag bij de doorvertaling van deze uitgangspuntennota naar een bestemmingsplan is in hoeverre het mogelijk en wenselijk is deze wildgroei in te dammen of geheel of gedeeltelijk terug te draaien.

Een tweede 'verkoop-effect' dat na verloop van tijd steeds meer impact gaat krijgen, is de individualisering van het gevelbeeld van de strokencomplexen. Bewoners voegen bij gevelrenovatie naar eigen inzichten nieuwe (niet altijd even hoogwaardige) materialen en kleuren toe, waardoor het beeld van eenduidige stroken verkleurt naar een optelsom van individueel verschillende gevelbeelden. Woonbuurten krijgen hierdoor al snel een verpauperd karakter. Hoewel dit probleem meer op welstandsniveau en niet op bestemmingsplanniveau ligt, verdient het aanbeveling om een instrumentarium te ontwerpen waarmee een eenduidiger gevelbeeld kan worden behouden of hersteld. In het volgende hoofdstuk wordt nauwkeurig aangegeven in welke delen van de wijk dit proces zich voordoet.



Veranderd gevelbeeld en verstening van de voortuinen als gevolg van verkoop woningen

De oost-west lopende woonstraten in Angelslo worden in de meeste gevallen begeleid door kopgevels, in combinatie met openbare groenstroken. Op veel plaatsen zijn deze wegbegeleidende groenstroken vervangen door parkeerstroken (met langsparkeren of haaks parkeren) of zijn deze ter plaatse van de eindwoningen geprivatiseerd. Dit heeft het woon- en verblijfsklimaat in de dwarsstraten negatief beïnvloed. Het is zaak om bij de doorvertaling van deze uitgangspuntennota naar het bestemmingsplan een goed onderscheid te maken tussen structureel en niet structureel buurtgroen. Hiermee kan worden voorkomen dat in de toekomst beeldbepalend, structureel openbaar groen verder wordt aangetast.

Uit een globale parkeertelling (zie bijlage 2) blijkt dat er in Angelslo geen ernstig parkeerprobleem bestaat. Over het algemeen kunnen bewoners voldoende ruimte vinden voor het parkeren van hun auto. Het is echter wel zo, dat het niet altijd mogelijk is om de auto direct voor de eigen voordeur te parkeren. Soms moeten bewoners hun auto een eindje verderop in de straat parkeren. Dit kan door bewoners als knelpunt worden ervaren.

# Analyse op buurniveau



## 4.1

### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per buurt een analyse gegeven van de huidige situatie, afgezet tegen het vigerende bestemmingsplan. De kaart(en) waaraan is getoetst, zijn per buurt vermeld. Daar waar voor een gebied een globaal bestemmingsplan ter beschikking is gesteld met een uitwerkingsverplichting, is dit vermeld. Het betreft hier bijna altijd bijzondere bebouwing. Over het algemeen geldt voor deze gebieden dat de bebouwing binnen de uit te werken bestemming is geregeld. Daar waar een grens wordt overschreden, is dit in de uitwerkingsprocedure geregeld. Incidenteel komt het voor dat het uitwerkingsplan niet meer kan worden achterhaald. Dit geldt bijvoorbeeld voor het zuidelijke deel van de Boerschaplaan. Een toetsing aan het vigerende bestemmingsplan is daar niet mogelijk.

Daarnaast zijn er een paar locaties waar het vigerende bestemmingsplan afwijkt van de huidige situatie; bebouwing en wegbeloop wijken sterk af. Dit geldt bijvoorbeeld voor het zuidoostelijke deel van de buurt Kerspellaan en een deel van de Veldlaan. Het blijkt niet mogelijk te zijn om een passende plankaart in de archieven te vinden. Waar dit het geval is, is dit aangegeven.

Per buurt is een kaart gemaakt met een inventarisatie van bouwhoogtes, voor- kanten, openbaar groen en parkeerplaatsen. Aan deze kaart zijn de afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie toegevoegd. Daarnaast is er een aparte kaart waarop de afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn aangegeven. Deze kaarten zijn op A4-formaat ingevoegd in de tekst en voor de leesbaarheid op A2-formaat separaat aan dit rapport toegevoegd.

## 4.2

### Landschaplaan

#### 1. Opbouw woonbuurt

De buurt Landschaplaan bestaat uit twee clusters oostelijk en westelijk van de Landschaplaan. In de westelijke cluster staan overwegend rijenwoningen met twee bouwlagen en een plat dak. Een afwijking hierop vormt een buurtje met vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen rond de Havixhorst. In

de oostelijke cluster en een deel van de westelijke cluster heeft onlangs een grootscheepse renovatie plaatsgevonden. Hierbij zijn langs de Landschaplaan drie appartementencomplexen gebouwd. Deze complexen zijn hoekvormig en tellen drie bouwlagen. De overige woningen in de oostelijke cluster zijn gerenoveerd of opnieuw gebouwd. Hierbij is voor het merendeel van de woningen vastgehouden aan de oorspronkelijke bouwvorm; twee bouwlagen zonder kap. Aan het eind van de Oldenhaven, Oldengarde en Vredeveld staan ook enkele rijen met drie bouwlagen.

De Landschaplaan zelf wordt beëindigd door een flatgebouw met vier tot acht woonlagen. Tegen de Statenlaan ligt een garagebedrijf en het winkelcentrum van Angelslo.

De woningen in de Havixhorst (in de westelijke cluster) zijn koopwoningen. De overige woningen in deze cluster worden verhuurd. Een deel van deze woningen is gerenoveerd. De flats en appartementen in de oostelijke cluster evenals de direct rond deze complexen gelegen rijenwoningen zijn ook huurwoningen. De overige woningen zijn koopwoningen of huurwoningen waarvoor een verkoopprogramma loopt.

Voor deze analyse is gebruikgemaakt van de bestemmingsplankaart, nummers 61.060A en 74.333.

## **2. Nadere analyse per deelgebied**

### Westelijk van Landschaplaan

- rijenwoningen met voorkant-achterkant oriëntatie; doordat de groenstroken rond de achtertuinen nog redelijk intact zijn, is het idee van met groen omspoelde woningen hier nog enigszins zichtbaar
- bebouwing Havixhorst wijkt af, omdat het geen rijenwoningen zijn, maar verspringende geschakelde woningen
- in de rijenwoningen tussen de Mensingehof en de Dunningehof zijn woningen gerenoveerd, dusdanig dat er in plaats van doorgaande rijen via de begane grond geschakelde woningen zijn ontstaan
- in de Batingehof is voor de noord-zuid georiënteerde bouwblokken aan de Batingehof in het bestemmingsplan een strook aangegeven, vóór de hoofdmassa van de woningen waarin aanbouwen mogen worden geplaatst (Ba - aanbouwen). Met een maximale hoogte van 3 m, een maximaal oppervlak van 10 m<sup>2</sup> en niet breder dan 40% van het geveloppervlak; de woningen hebben hierdoor van oorsprong een kleine aanbouw bij de voordeur
- in de achtertuin van de oost-west gerichte blokken langs de Mensingehof, Entingehof, Dunningehof en Batingehof zijn schuurtjes mee ontworpen op de oorspronkelijke achtererfgrens; bij Mensingehof en Entingehof is dit nog steeds conform oorspronkelijke situatie. Bij Dunningehof en Batingehof is openbaar groen achter de schuurtjes uitgegeven

- de aanwezigheid van bijgebouwen in de achtertuinen verschilt per straat; in de Batingehof staan veel bijgebouwen in de achtertuinen, in de Dunningehof en Entingehof is het aantal veel minder
- bijzonder is de onderbreking van de noord-zuid gerichte rijenwoningen door een verlaging halverwege de rij; extra woonruimte voor de aangrenzende woningen
- voor de woningen aan de uiterste westzijde van de buurt tegen het wijkgroen zijn aanbouwen en bijgebouwen toegevoegd in de voortuinen; gevolg is een oorspronkelijke route voor langzaamverkeer is omgevormd tot rijloper
- achterzijden van deze woningen naar wijkgroen gericht; verrommeling door individuele invulling erfafscheiding en erfbebouwing
- door de verkoop van openbaar groen aan de voorzijde van de woningen langs de Landschaplaan is het profiel aan de westzijde vooral aan het begin van de laan minder groen geworden; bewoners verhardten de voortuin en parkeren er hun auto

#### Oostelijk van Landschaplaan

- zowel stedenbouwkundig als architectonisch zorgvuldig ontworpen appartementencomplexen op de hoek van de Oldengarde, Idenhave, Vredeveld en de Landschaplaan met afwijkend van de rest van de woonbebouwing drie bouwlagen
- daarachter rijenwoningen met goed vormgegeven rug-aan-rug oriëntatie, achterkant-achterkant oriëntatie, gedeeltelijk nieuwbouw, gedeeltelijk gerenoveerde woningen met incidenteel drie woonlagen
- door de recente renovatie en de nieuwbouw is de eenheid in gevelbeeld nog intact
- de renovatie is zeer zorgvuldig uitgevoerd met oog voor de oorspronkelijke kwaliteiten van de buurt
- bij de nieuwbouw aan het eind van Oldenhave en Vredeveld is grenzend aan de achtertuinen een strook bergingen met carports gebouwd; een goede overgang naar het openbare wijkgroen
- bij de nieuwbouw en de gerenoveerde woningen is nauwelijks sprake van aanbouwen en schuurtjes in de achtertuinen
- bij de nog oorspronkelijke woningen aan de Peyserhof is in vrijwel elke achtertuin sprake van bijgebouwen en/of schuurtjes
- langs de Landschaplaan is het profiel nog steeds overwegend groen, omdat het openbaar groen betreft; geparkeerde auto's staan er in clusters, omgeven door groen, verdiept ten opzichte van maaiveld
- alleen op het eind van Laarwout ligt een rijtje woningen met de achterkant naar het wijkgroen (tussen Landschaplaan en Dingspellaan), tuinen zijn aan de achterzijde uniform afgewerkt door zorgvuldig vormgegeven carports in combinatie met bergingen
- brede groenstroken langs de woonstraten en voor de voorkanten van de woningen, veelal gras met bomen nog grotendeels intact; deel van dit groen is omgezet in parkeerplaatsen, maar de oorspronkelijke ideeën zijn nog afleesbaar

### **3. Afwijkingen oorspronkelijk bestemmingsplan**

#### **a. Hoofdgebouw**

1. De appartementen in de oostelijke cluster zijn niet conform het oorspronkelijke bestemmingsplan.
2. De overige nieuwbouw in deze clusters lijkt overeen te komen met de oorspronkelijke bebouwing; in verband met het ontbreken van gegevens kan dit niet zorgvuldig worden getoetst.
3. In het oorspronkelijke bestemmingsplan stonden twee flats aan het eind van de Oldengarde en Vredeveld. Deze zijn gesloopt.
4. Aan het begin van de Landschaplaan is aan de westzijde een bestemmingsvlak met bijzondere bebouwing volgebouwd met woonbebouwing.
5. De rijenwoningen langs de Mensingehof en de Entingehof zijn onderbroken door doorsteken naar de achterpaden. Deze doorsteken worden niet ondersteund door een aanduiding op het bestemmingsplan.



# ANGELSLO, LANDSCHAPPLAAN

## Inventarisatie huidige situatie + analyse bestemmingsplan



- b. **Aanbouwen en bijgebouwen**
  - 1. De aanbouwen aan de voorzijde van de woningen die loodrecht op de Batingehof staan, zijn op een aantal plekken aangegrepen om de gehele gevel te voorzien van een uitbouw tot de erfgrans. Dit is in strijd met de norm dat slechts 40% van het oppervlak mag worden bebouwd.
  - 2. Voor de oorspronkelijke schuurtjes achter de woningen aan de Mensingehof, Entingehof, Dunningehof en Batingehof is geen aparte bouwstrook in de achtertuin opgenomen.
  - 3. Vooral in de Batingehof is het overgrote deel van de woningen aan de achterzijde uitgebouwd en zijn schuurtjes in de achtertuin geplaatst. Hier worden in een aantal tuinen de normen van het bestemmingsplan overschreden, wat betreft het aantal bijgebouwen, de oppervlakte van het bijgebouw en/of de afstand tot de woning.
  - 4. In het oostelijk deel is ook sprake van aanbouwen en bijgebouwen aan de achterzijde, maar in het gerenoveerde deel op veel minder grote schaal dan aan de westzijde.
  
- c. **Groen**
  - 1. In het oorspronkelijke bestemmingsplan waren de voortuinen aangeduid als openbaar groen. Deze zijn omgezet in privévoortuinen.
  - 2. In de westelijke cluster is hier en daar aan de zijkant van woningen openbaar groen omgezet in privétuin. Voor de in deze tuinen opgerichte bebouwing is in het bestemmingsplan geen bouwtitel aangegeven.
  - 3. In de Havixhorst zijn smalle stroken openbaar groen toegevoegd aan de privétuinen. Hierdoor is geen eenheid in de overgang van openbaar groen naar privé groen.
  - 4. De lange rijen woningen evenwijdig aan de Dunningehof en Batingehof hebben een achtertuin die is vergroot ten koste van al het openbare groen aan de achterzijde van deze tuinen.
  
- d. **Verkeer**
  - 1. De keerlussen aan het eind van de Mensingehof en de Etingehof zijn vergroot tot een klein parkeerterrein. Dit is geschied ten koste van het openbaar groen.
  - 2. Vanaf de keerlussen aan het eind van Dunningehof en de Batingehof loopt een ontsluiting voor de auto evenwijdig aan de achtertuinen. Ook hiervoor is openbaar groen omgezet in verharding.



# ANGELSLO, LANDSCHAPPLAAN

## Afwijkingen vigerend bestemmingsplan



- e. Spelen
  1. In de oostelijke cluster zijn in het bestemmingsplan drie speelplekken aangegeven in groenstroken langs de Idenhave, Vredeveld en Laarwout. Deze speelplekken zijn niet meer aanwezig.
  2. Aan het eind van Vredeveld is in het wijkgroen tussen de Landchaplaan en de Dingspellaan een speelplek aangegeven. Deze bestaat momenteel alleen uit gras met bomen.

#### 4. Knelpunten

- a. Algemeen
  1. De renovatie van de oostelijke cluster kan niet worden getoetst aan een bestemmingsplankaart, omdat gebruik is gemaakt van een Zelfstandige Project Procedure (ZPP).
  2. In de achtertuinen gericht op het wijkgroen aan de westgrens van de buurt, wordt de overgang van openbaar groen naar privé groen over de volledige lengte van de buurt bepaald door een uiteenlopend scala van schuurtjes en schuttingen. Dit leidt tot een verrommeld beeld en een vermindering van de mogelijkheden tot sociale controle in het wijkgroen. Daarnaast bevinden zich ook intern in de buurt achterkanten van woningen gericht op de openbare ruimte met een weinig representatief karakter.
  3. Door het verdwijnen van de kleine speelplekken in de buurt is er momenteel op korte afstand van de woning niet veel specifiek ingerichte speelgelegenheid voor de allerkleinsten.



Zeer diverse weinig hoogwaardige afwerking van achtertuinen

Garages in zijtuinen

- b. Knelpunten westelijk cluster
  1. De vele bijgebouwen in de achtertuinen leiden tot een verrommeling. Bij de noord-zuid geplaatste woningen wordt dit in de zomerperiode iets minder scherp ervaren door het openbare groen dat nog steeds rond de tuinen aanwezig is.
  2. Daar waar het groen achter de schuurtjes van de rijenwoningen aan de Dunningehof en de Batingehof helemaal is uitgegeven, is sprake van verrommeling.

- c. **Knelpunten oostelijk cluster**
  - 1. Voorkomen moet worden dat de carports van de bebouwing aan het eind van Oldenhaven en Vredeveld worden dichtgezet. Dit levert enerzijds een minder fraai gevelbeeld op en anderzijds bestaat de kans, dat bewoners de ruimte van de carport gaan gebruiken voor opslag en niet meer voor het stallen van hun auto. Hierdoor ontstaat in de straat een parkeerprobleem.
  - 2. Op diverse plekken zijn garages in achtertuinen gebouwd. In verband met de noodzakelijke bereikbaarheid van die garages worden de langs de tuinen gelegen groenstroken doorsneden. Ook vermindert de parkeercapaciteit, omdat de toerit tot de garages meestal via de bestaande parkeerstrook loopt.

## **5. Conclusies**

- a. Door de zorgvuldige renovatie, de uniformiteit van de woningen, een goede oriëntatie van de woningen ten opzichte van elkaar en de aanwezigheid van brede openbare groenstroken tussen en naast de woningen in het oostelijke deel van de buurt Landschaplaan is nog veel van het oorspronkelijke concept van met groen omspoelde woningen terug te vinden.
- b. De westelijke cluster heeft ingeboet ten opzichte van de oorspronkelijke ideeën. Dit is een gevolg van de uitgifte van de voortuinen, bijgebouwen in de achtertuin in combinatie met een vershraling van het openbare groen en doorsnijding van het groen door toeritten naar de in de achtertuinen gebouwde garages.

## **4.3**

### **Dingspellaan**

#### **1. Opbouw woonbuurt**

De buurt Dingspellaan bestaat uit twee clusters met hoofdzakelijk rijenwoningen oostelijk en westelijk van de Dingspellaan. Deze woningen hebben bijna allemaal twee bouwlagen en een plat dak. Aan de noordzijde ligt de buurt tegen het bos van de Emmerdennen. Beide clusters worden aan deze zijde afgerond met vrijstaande of geschakelde bungalows. De Dingspellaan zelf wordt beëindigd door een flatgebouw met zes tot acht woonlagen. Ook de Iemingecamp en de Tammingecamp kennen een beëindiging met afwijkende bebouwing. Drielaagse flatgebouwen staan in het wijkgroen tussen Dingspellaan en Kerspellaan. Tegen de Statenlaan ligt naast rijenwoningen ook bijzondere bebouwing (scholen, sporthal).

De rijenwoningen in de oostelijke cluster zijn huurwoningen, waarvoor een verkoopprogramma loopt. De bungalows en de rijenwoningen van de westelijke cluster zijn koopwoningen. Deze rijenwoningen waren oorspronkelijk huurwoningen, maar zijn door de corporatie opeenvolgend verkocht aan particulieren.

Voor deze analyse is gebruikgemaakt van de bestemmingsplankaart, nummer 61.060A.

## **2. Nadere analyse per deelgebied**

- a. Westelijk van Dingspellaan
  - 1. rijenwoningen met voorkant-achterkant oriëntatie; anonieme entrees tegen rommelige achtertuinen
  - 2. vrijstaande woningen hebben voor het merendeel een gunstige rug aan rug oriëntatie, achterkant-achterkant oriëntatie
  - 3. individualisering gevels door wijzigingen kleur- en materiaalgebruik als gevolg van verkoop van de woningen; leidt tot verrommeling van het gevelbeeld
  - 4. vertande voorkanten door bergingen voor de voorgevel van de woningen; verrommeling door volbouwen van de tussenruimte
  - 5. openbaar groen beperkt tot marginale stroken groen achter de achtertuinen en langs zijtuinen langs de woonstraten; verrommeld beeld door individuele oprichting van bijgebouwen (schuurtjes en garages)
  - 6. achterzijden van woningen naar wijkgroen gericht; verrommeling door individuele invulling van erfafscheiding en erfbebouwing
  
- b. Oostelijk van Dingspellaan
  - 1. rijenwoningen met goed vormgegeven rug-aan-rug oriëntatie
  - 2. huurwoningen; eenheid in gevelbeeld nog grotendeels intact; er loopt wel een verkoopprogramma
  - 3. vrijstaande/geschakelde woningen hebben minder gunstige voorkant-achterkant oriëntatie
  - 4. bergingen bij deel van de woningen aan de achtergevel vast gebouwd en bij deel van de woningen vrijstaand op de achtererfgrens; minder individueel ingericht doordat het huurwoningen betreft
  - 5. achterkanten van woningen naar wijkgroen gericht; verrommeling door individuele invulling van de achtererfgrens
  - 6. brede groenstroken langs de woonstraten en voor de voorkanten van de woningen, veelal gras met bomen nog grotendeels intact; oorspronkelijke ideeën zijn nog afleesbaar

### 3. Belangrijkste afwijkingen oorspronkelijk bestemmingsplan

#### a. Hoofdgebouw

1. In de rijenwoningen langs de Heckningecamp, Dillingecamp en Avekingecamp zit een verspringing in de rijen die niet wordt ondersteund door de voor deze woningen aangegeven bouwvlakken in het bestemmingsplan.
2. Aan het einde van de Tammingecamp en de Husingecamp is geschoven in de positie van een drielaagse flat, waardoor ook de ontsluiting in dit gebied anders is komen te liggen dan in het bestemmingsplan is aangegeven. In de archieven is geen informatie voorhanden met betrekking tot een wijzigingsprocedure.
3. In het wijkgroen aan de oostzijde van de buurt ontbreekt tussen de lemingecamp en de Bensingecamp bijzondere bebouwing die er volgens het bestemmingsplan wel zou mogen staan.

De globale bestemmingen voor bijzondere bebouwing zijn via procedures ex artikel 11 WRO uitgewerkt. De bebouwing blijft voor het overgrote deel binnen het aangegeven bouwvlak. Hier en daar zijn er kleine overschrijdingen die via de vermelde procedure zijn gelegaliseerd.

#### b. Aanbouwen en bijgebouwen

1. In de cluster westelijk van de Dingspellaan is in het bestemmingsplan een strook aangegeven vóór de hoofdmassa van de woningen waarin aanbouwen mogen worden geplaatst (Ba - aanbouwen). Met een maximale hoogte van 3 m, een maximaal oppervlak van 10 m<sup>2</sup> en niet breder dan 40% van het geveloppervlak. Bij een groot deel van de woningen wordt op dit moment de 40%-norm overschreden, omdat de gevel over de volledige breedte naar voren is uitgebouwd.
2. Langs de Heckningecamp en Avekingecamp is bebouwing toegevoegd vóór deze aanbouwen en zijn op een aantal plaatsen de oorspronkelijke bergingen gesloopt.
3. In het westelijk deel van de buurt is het overgrote deel van de woningen aan de achterzijde uitgebouwd en zijn schuurtjes in de achtertuin geplaatst. Hier worden in een aantal tuinen de normen van het bestemmingsplan overschreden, wat betreft het aantal bijgebouwen, de oppervlakte van het bijgebouw en/of de afstand tot de woning.
4. In het oostelijk deel is wel sprake van aanbouwen en bijgebouwen aan de achterzijde, maar op veel minder grote schaal dan aan de westzijde.



# ANGELSLO, DINGSPELLAAN

## Inventarisatie huidige situatie + analyse bestemmingsplan



c. **Groen**

1. In het oorspronkelijke bestemmingsplan zijn de privétuinen veel kleiner ten gunste van openbaar groen, zowel aan de voor-, zij- als achterzijde van de woningen.
2. De openbare voortuinen zijn omgezet in privévoortuinen.
3. Hier en daar is aan de zijkant van woningen openbaar groen omgezet in privétuin. Voor de in deze tuinen opgerichte bebouwing is in het bestemmingsplan geen bouwtitel aangegeven.
4. Door de kleine achtertuinten (er was slechts ruimte voor een terras) hadden de woningen als het ware een dubbele voorkant; door vergroting van de achtertuinten ten koste van openbaar groen is dit idee verloren gegaan; slechts smalle stroken kwijnend openbaar groen bleven over of het openbare groen is geheel verdwenen. Op de plaats van de oorspronkelijke groenstroken is een uiteenlopend scala aan schuurtjes verschenen. Hiervoor is in het bestemmingsplan geen bouwtitel aangegeven.

d. **Spelen**

1. In vorenvermelde groenstroken tussen de woningen in de westelijke cluster bevonden zich speelplekken. Deze zijn opgeheven, omdat ze voor het overgrote deel zijn opgegaan in privétuinen.
2. In de oostelijke cluster zijn in het bestemmingsplan speelplekken aangegeven in de groenstroken aan de voorzijde van de rijenwoningen. Deze zijn stuk voor stuk verdwenen. Aan de Husingecamp bevindt zich een kleine speelplek. Deze ligt echter op een andere plek dan de oorspronkelijk aangegeven speelplekken in het bestemmingsplan.

**4. Knelpunten**

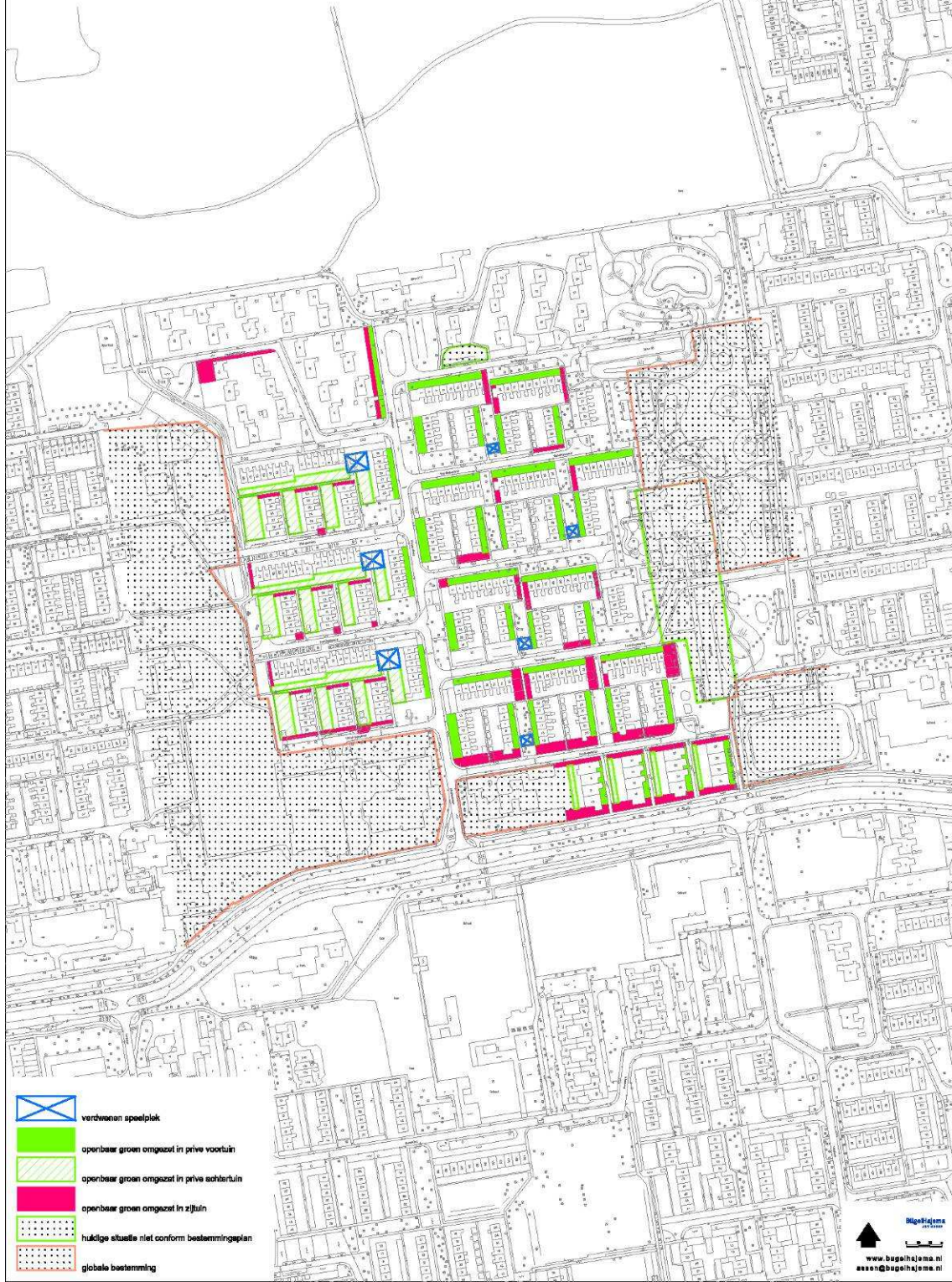
a. **Algemeen**

1. In het oorspronkelijke plan was de Dingspellaan een met groen omzoomde hoofdtoegang tot de buurt. De uitgifte van de voortuinen heeft geleid tot een verstening en bebouwing van deze plekken, waardoor het groen nog slechts in kleine versnipperde oppervlakken de hoofdroute begeleidt.
2. De vele bijgebouwen in de achtertuinten in de westelijke cluster leiden tot een verrommeld beeld. Het overgebleven groen tussen de bouwblokken is te smal om een voor de gehele cluster gelijke afwerking van de achtertuinten te kunnen vormen.
3. In de achtertuinten gericht op wijkgroen (aan de oost- en westgrens van de buurt) wordt de overgang van openbaar groen naar privé groen bepaald door een uiteenlopend scala van schuurtjes en schuttingen. Dit leidt tot een verrommeld beeld en een vermindering van de mogelijkheden tot sociale controle in het wijkgroen.



# ANGELSLO, DINGSPELLAAN

## Afwijkingen vigerend bestemmingsplan





4. De uitgifte van zijtuinen (onder andere Avekingecamp, Iemingecamp, Bensingecamp, Husingecamp, Thedingecamp: leidt vaak tot bebouwing in zijtuin ten behoeve van vergroting van de woning en/of het bouwen van een garage. Het laatste leidt tot een doorsnijding van het resterende openbare groen en minder openbare parkeerplaatsen in verband met de benodigde bereikbaarheid van de garages.
5. De aanbouwen in zijtuinen van vrijstaande woningen in het noordelijk deel van de buurt leiden tot ongewenste wandvorming langs het centrale fietspad. Hierdoor is sociale controle op dit fietspad minder goed mogelijk.
6. Doordat speelplekken uit de buurt zijn verdwenen, is er voor kleine kinderen op korte afstand van de woning geen specifieke speelgelegenheid.



Verstening van voortuinen langs de Dingspellaan

b. Knelpunten westelijk cluster

1. De doodlopende woonpaden in de westelijke cluster hebben een geringe woonkwaliteit door de matige kwaliteit van de woningen en het summier aanwezige of in sommige gevallen zelfs ontbrekende, openbare groen.
2. De vertande gevels in de westelijke cluster nodigen uit tot het volbouwen van open ruimte tussen de oorspronkelijke aanbouwen met bouwsels van een zeer uiteenlopende vormgeving en kwaliteit.
3. In de Heckningecamp en de Avekingecamp zijn aanbouwen toegevoegd vóór de oorspronkelijke bergingen voor de voorgevel buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Het geheel voldoet niet aan redelijke eisen van welstand.
4. Het openbare groen tussen de voor-/achterkanten is gedecimeerd tot zeer smalle stroken met marginaal groen of geheel verdwenen. Hierdoor ontstaat zowel vanuit de openbare ruimte als vanuit de individuele woningen zicht op een grote diversiteit aan schuurtjes, aanbouwen en schuttingen. Vanwege die diversiteit en omdat de bouwwerken niet altijd even goed worden onderhouden, is de situatie weinig representatief.
5. Grote delen van de westelijke cluster maken een verpauperde indruk. De woningen zijn in particulier bezit waardoor ingrijpen lastig is.



Aanbouwen aan de voorzijde aan de Avekingecamp

- c. **Knelpunten oostelijk cluster**
  1. Door de verkoop van de huurwoningen zal ook in deze cluster veel veranderen in de toekomst. Bewoners gaan de gevel van hun woning een meer individuele uitstraling geven en er zullen meer aanbouwen en bijgebouwen verschijnen in zij- en achtertuinen.
  2. De uitgegeven zijtuinen tussen de woningen langs de lemingecamp, Husingecamp en Tammingecamp verbreken de samenhang die oorspronkelijk bestond tussen het openbare groen rond de woningen; dit groen is verworden tot versnipperde stroken.
  3. De uitgegeven zijtuinen langs de Thedingecamp zorgen voor een vershraling van het profiel. De openbare ruimte is beperkt tot verharding van rijloper en trottoir. De groene aankleding van het profiel is afhankelijk geworden van het particuliere initiatief.
  4. Doordat de openbare voortuinen zijn uitgegeven, is het concept van 'met groen omspoelde' woningen verloren gegaan.
  5. Doordat van de wijziging in de bebouwing aan het eind van de Tammingecamp-Husingecamp geen aanpassingsprocedure van het bestemmingsplan is opgeslagen in het archief, kan dit gebied nergens aan worden getoetst.

## 5. Conclusies

- a. Door aanwezigheid van brede openbare groenstroken tussen en naast de woningen, uniformiteit van de woningen, een gunstige oriëntatie van de woningen ten opzichte van elkaar is in het oostelijke deel van de buurt Dingspellaan nog veel van het oorspronkelijke concept terug te vinden. Het verkoopprogramma zal hier in de toekomst wel leiden tot veranderingen in het gevelbeeld van de woningen en voor meer aanbouwen en bijgebouwen.
- b. De uiteenlopende aanbouwen tussen de vertande voorkanten, de ongunstige oriëntatie van de woningen ten opzichte van elkaar, het gevarieer-

de gevelbeeld en gedecimeerd openbaar groen maken dat van de oorspronkelijke ideeën in het westelijke deel van de buurt weinig meer is terug te vinden. Dit is mede het gevolg van het feit dat de woningen in de loop van de tijd zijn verkocht.

- c. In het westelijke deel zijn alle bijgebouwen in de achtertuinen veel nadeliger voor de kwaliteit van het woongebied, omdat ze door de voor-kant-achterkant oriëntatie veel meer in het zicht liggen.
- d. De stedenbouwkundige beeldkwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte van de buurt Dingspellaan is in de loop der tijd sterk aangetast. Vanuit de groene wiggen tussen de buurten moest het openbaar groen de orthogonale strookgewijs geordende bouwblokken omspoelen. Door grootscheepse privatisering van het openbare groen tot individueel ingerichte voor-, achter- en zijtuinen is dit concept goeddeels verwaterd. In het buurtgedeelte ten westen van de Dingspellaan is deze problematiek het sterkst terug te vinden. Doordat de adreszijde van de woning is gelegen in het terugliggende gedeelte van een vertande voorgevel en door het feit dat de woonpaden niet meer worden begeleid door een brede strook openbaar groen, maar direct aan een achtertuin zijn komen te liggen, levert dit een zeer anonieme entreesituatie van de woningen op.
- e. Op veel plaatsen zijn de terugliggende gedeeltes van deze vertande gevels (tussen de bergingen) gesloten met schuttingen voorzien van huisnummer en brievenbus, of dichtgebouwd door aanbouwen met een nieuwe entreepartij. Deze wildgroei is ontstaan na de verkoop van de huurcomplexen. Zo te zien, ligt er aan deze uitbouwproblematiek een tweetal wensen ten grondslag. Allereerst de kennelijke wens tot vergroting van de woningplattegrond, ten tweede de wens om een herkenbaar adres c.q. herkenbare entreesituatie te realiseren en daardoor minder het gevoel te hebben van opgeborgen te zitten achter de bergingen. Deze wildgroei van aanbouwen is voor een deel ook buiten de rooilijnen van het vigerende bestemmingsplan ontstaan.
- f. Voor de gehele buurt geldt dat kwaliteit van de openbare groene ruimtes sterk onder druk is komen te staan doordat het openbaar groen niet meer tot aan de gevels van de bebouwingsstroken doorloopt. Er zijn diepere tuinen ontstaan die met schuttingen en bergingen aan de openbare (groene) ruimte zijn komen te liggen. Hierdoor heeft de oorspronkelijke open groene opzet aan kwaliteit ingeboet en is de openbare groene ruimte rommeliger, anoniemer en sociaal onveiliger geworden.
- g. Het westelijk gedeelte van de buurt Dingspellaan dreigt af te glijden tot een ernstig verpauperde situatie.

## 4.4

### **Kerspellaan**

#### **1. Opbouw woonbuurt**

De buurt Kerspellaan bestaat uit twee clusters met rijenwoningen oostelijk en westelijk van de Kerspellaan. Deze woningen hebben bijna allemaal twee bouwlagen en een plat dak. De Kerspellaan zelf wordt beëindigd door een flatgebouw met zes tot acht woonlagen. Aan het eind van de Fockingslag en de Hoitingslag staan twee drielaagse flatgebouwen in het wijkgroen tussen de Kerspellaan en de Boerschaplään. Tegen de Statenlaan ligt een cluster met vrijstaande en geschakelde bungalows en een schoolgebouw.

De rijenwoningen in de oostelijke cluster zijn huurwoningen. De bungalows tegen de Statenlaan en de rijenwoningen in de westelijke cluster zijn koopwoningen. Net als in de Dingspellaan waren deze rijenwoningen oorspronkelijk huurwoningen, maar zijn ze door de corporatie verkocht aan particulieren.

Voor deze analyse is gebruikgemaakt van de bestemmingsplankaart, nummer 61.060A.

#### **2. Nadere analyse per deelgebied**

##### Westelijk van Kerspellaan

- rijenwoningen met voorkant-achterkant oriëntatie; doordat de groenstroken rond de achtertuinen nog redelijk intact zijn, is het idee van met groen omspoelde woningen hier nog enigszins zichtbaar
- in vrijwel elke achtertuin is sprake van aanbouwen en/of bijgebouwen
- individualisering van gevels door ander kleur- en materiaalgebruik als gevolg van verkoop woningen; leidt tot verrommeling van het gevelbeeld
- achterzijden van woningen naar wijkgroen gericht; verrommeling door individuele invulling van erfafscheiding en erfbebouwing
- door de verkoop van openbaar groen aan de voorzijde van de woningen langs de Kerspellaan is het profiel minder groen geworden; bewoners verhardten de voortuin en parkeren er hun auto

##### Oostelijk van Kerspellaan

- rijenwoningen met goed vormgegeven rug-aan-rug oriëntatie, het openbaar gebied wordt hierdoor steeds begrensd door woningvoorkanten
- huurwoningen; eenheid in gevelbeeld nog intact, minder aanbouwen en schuurtjes in achtertuin, dan bij koopwoningen
- bergingen zijn bij de noord-zuid georiënteerde bouwblokken ondergebracht in een gemeenschappelijke strook achter de achtertuin; individualiteit van erfafscheidingen springt daardoor minder in het zicht
- achterkanten van woningen naar wijkgroen gericht; geen verrommeling door aanwezigheid oorspronkelijke schuurtjes op de achtererfgrens

- brede groenstroken langs de woonstraten en voor de voorkanten van de woningen, veelal gras met bomen, nog grotendeels intact; oorspronkelijke ideeën zijn nog afleesbaar
- bungalows aan de zuidzijde geordend rond twee doodlopende hofjes; sprake van enige verrommeling door de vele aanbouwen aan de voorzijde

### **3. Afwijkingen oorspronkelijk bestemmingsplan**

#### **a. Hoofdgebouw**

1. In de cluster westelijk van de Kerspellaan is voor de noord-zuid georiënteerde bouwblokken in het bestemmingsplan een strook aangegeven, vóór de hoofdmassa van de woningen waarin aanbouwen mogen worden geplaatst (Ba - aanbouwen). Met een maximale hoogte van 3 m, een maximaal oppervlak van 10 m<sup>2</sup> en niet breder dan 40% van het geveleppervlak. Van deze bebouwingsmogelijkheid is geen gebruikgemaakt.
2. In de rijenwoningen evenwijdig aan de Lippingeslag, Bettingeslag en Elkingseslag zit een verspringing in de rijen die niet wordt ondersteund door de voor deze woningen aangegeven bouwvlakken in het bestemmingsplan. Voor lange rijen woningen aan de Fokkinge- en Hoitingeslag geldt hetzelfde.
3. De rijenwoningen langs de Lippingeslag, Bettingeslag en Elkingseslag worden onderbroken door een doorsteek naar de achterpaden achter de achtertuinten, die niet is aangegeven in het bestemmingsplan.
4. Rond de Wekingseslag waren oorspronkelijk alleen vrijstaande en geschakelde bungalows gepland. Een deel van de bungalows is omgezet in rijenwoningen. Hierdoor zijn niet alleen de bouwblokken gewijzigd, maar ook het wegbehoop. Omdat van de huidige situatie geen bestemmingsplangegevens beschikbaar zijn gesteld, kan alleen deze afwijking worden geconstateerd.
5. De globale bestemmingen voor bijzondere bebouwing zijn via procedures ex artikel 11 WRO uitgewerkt. De bebouwing blijft voor het overgrote deel binnen het aangegeven bouwvlak. Hier en daar zijn er kleine overschrijdingen die via de vermelde procedure zijn gelegaliseerd.

#### **b. Aanbouwen en bijgebouwen**

1. In het westelijke deel van de buurt is het overgrote deel van de woningen aan de achterzijde uitgebouwd en zijn schuurtjes in de achtertuinten geplaatst. Hier worden in een aantal tuinen de normen van het bestemmingsplan overschreden, wat betreft het aantal bijgebouwen, de oppervlakte van het bijgebouw en/of de afstand tot de woning.
2. In het oostelijke deel is wel sprake van aanbouwen en bijgebouwen aan de achterzijde, maar op veel minder grote schaal dan aan de westzijde.



# ANGELSLO, KERSPELLAAN

## Inventarisatie huidige situatie + analyse bestemmingsplan



- c. **Groen**
1. In het oorspronkelijke bestemmingsplan waren de voortuinen aangeduid als openbaar groen. Deze zijn omgezet in privévoortuinen.
  2. Hier en daar is aan de zijkant van woningen openbaar groen omgezet in privétuin. Voor de in deze tuinen opgerichte bebouwing is in het bestemmingsplan geen bouwtitel aangegeven.
  3. Aan de achterzijde van de woningen loodrecht op de Lippingeslag, Bettingeslag, Heemingeslag en Smedingeslag is weinig openbaar groen omgezet in privégroen. De achtertuinten lijken hun oorspronkelijke grootte te hebben behouden. Hierdoor zijn deze tuinen nog steeds omsloten door een brede groenstrook. De lange rijen evenwijdig aan deze straten hebben wel een achtertuint die is vergroot ten koste van al het openbare groen aan de achterzijde van deze tuinen.
- d. **Verkeer**
1. De Lippingeslag, Bettingeslag, Heemingeslag, Elkingeslag en Sedingeslag zijn korter dan op het bestemmingsplan is aangegeven. De keerslussen van deze wegen liggen in werkelijkheid naast de bebouwing in plaats van er schuin achter, zoals op de bestemmingsplankaart is weergegeven.
  2. Het lijkt erop dat parkeerplaatsen die langs de zijstraten van de Kerspellaan liggen, zijn aangelegd ten koste van openbaar groen. Omdat dit niet exact kan worden nagemeten, de kaartbeelden zijn te vaag en te grootschalig, kan dit niet met zekerheid worden gesteld.
- e. **Spelen**
- In de oostelijke cluster zijn in het bestemmingsplan twee speelplekken aangegeven in groenstroken langs de Fokkinge- en Hoitingeslag. Deze speelplekken zijn verdwenen.

#### **4. Knelpunten**

- a. **Algemeen**
1. In het oorspronkelijke plan was de Kerspellaan een met groen omzoomde hoofdtoegang tot de buurt. De uitgifte van de voortuinen heeft geleid tot een gedeeltelijke verstening van deze plekken ten behoeve van het parkeren van auto's in de voortuin. Hierdoor begeleidt het groen nog slechts in kleine versnipperde oppervlakken de hoofdroute.
  2. In de achtertuinten gericht op wijkgroen aan de westgrens van de buurt wordt de overgang van openbaar groen naar privé groen over de totale lengte van de buurt bepaald door een uiteenlopend scala van schuurtjes en schuttingen. Dit leidt tot een verrommeld beeld en een vermindering van de mogelijkheden tot sociale controle in het wijkgroen.



3. Doordat de openbare voortuinen zijn uitgegeven, is het concept van 'met groen omspoelde' woningen verloren gegaan.



Verharding voortuinen Kerspellaan



Individualisering gevelbeeld door verkoop woningen

b. Knelpunten westelijk cluster

1. De doodlopende woonpaden in de westelijke cluster hebben een matige woonkwaliteit door de kleine (vaak verharde) voortuinen en het matige, of in sommige gevallen zelfs ontbrekende, openbare groen.
2. De vele bijgebouwen in de achtertuinen leiden tot een verrommeling. Deze wordt in de zomerperiode iets minder scherp ervaren door het openbare groen dat nog steeds rond de tuinen aanwezig is. Ook worden in een groot aantal gevallen de normen van het bestemmingsplan overschreden
3. Op diverse plekken zijn garages in achtertuinen gebouwd. In verband met de noodzakelijke bereikbaarheid van die garages worden de langs de tuinen gelegen groenstroken doorsneden. Ook vermindert hierdoor de parkeercapaciteit, omdat de toerit tot de garages meestal door de bestaande parkeerstrook loopt.
4. Door de verkoop van woningen aan particulieren is het eens zo eenduidige gevelbeeld geïndividualiseerd.



Achtertuintuin in garage beperkt parkeermogelijkheden in de straat



Weinig woonkwaliteit aan doodlopend woonpad



**ANGELSLO, KERSPELLAAN**  
**Afwijkingen vigerend bestemmingsplan**



- c. Knelpunten oostelijke cluster
  - 1. Met uitzondering van de uitgegeven voortuinen is in deze cluster het oorspronkelijk concept nog vrijwel onaangetast.
  - 2. Voor het zuidoostelijke deel is geen bestemmingsplan beschikbaar gesteld.

## 5. Conclusies

- a. Door aanwezigheid van brede openbare groenstroken tussen en naast de woningen, uniformiteit van de woningen en een gunstige oriëntatie van de woningen ten opzichte van elkaar is in het oostelijke deel van de buurt Kerspellaan nog veel van het oorspronkelijke concept terug te vinden.
- b. In de westelijke cluster is veel van de oorspronkelijke ideeën verloren gegaan door individualisering van het gevelbeeld, de vele bijgebouwen in de achtertuin in combinatie met een verschraling van het openbare groen en doorsnijding van het groen door toeritten naar in de achtertuinen gebouwde garages.

## 4.5

### Boerschapl aan

#### 1. Opbouw woonbuurt

De buurt Boerschapl aan is de zesde buurt van Angelslo en zat niet in de oorspronkelijke plannen. De buurt is later toegevoegd vanwege de grote woningbehoefte die ten tijde van de bouw van Angelslo bestond. Deze buurt heeft een enigszins andere vorm gekregen dan de drie westelijk ervan gelegen buurten. Zo heeft de hoofdontsluiting een bochtig verloop. Ook is deze weg een stuk langer dan de Landschaplaan, Dingspellaan en Kerspellaan. Daarnaast zijn de zijstraten aan de oostkant van de Boerschapl aan langer en bochtiger dan in de drie eerder geanalyseerde buurten. De typologie van de bebouwing, overwegend twee bouwlagen zonder kap, is echter gelijk aan de andere buurten ten noorden van de Statenlaan. De Boerschapl aan wordt niet beëindigd door een flatgebouw met zes tot acht woonlagen. Dergelijke flats liggen wel aan de oostzijde van de buurt in de brede groenzone langs de Rondweg.

Tegen de Statenlaan ligt een buurt met twee-aan-twee geschakelde bungalows en een cluster met geschakelde eengezinswoningen met bouwhoogtes die wisselen van één laag tot drie lagen. Aan het eind van de Boerschapl aan bevindt zich aan de oostzijde een cluster met geschakelde bungalows en een nieuw cluster met eengezinswoningen aan de westzijde. Deze woningen staan op een voormalige schoollocatie.

De rijenwoningen in de westelijke cluster zijn huurwoningen. De bungalows in de oostelijke cluster, de geschakelde woningen in de westelijke cluster en de

nieuwbouw zijn koopwoningen. Voor een deel van de huurwoningen in de oostelijke cluster, met uitzondering van de flats, loopt een verkoopprogramma; rijenwoningen worden om en om verkocht of blijven in de verhuur. Tegen het zorgcomplex De Horst liggen aan de Looackers particuliere seniorenwoningen. Voor de huurwoningen tussen de Haselackers en Heesackers loopt een renovatieprogramma. De woningen tussen de Heesackers en Vosackers zijn al of worden in de nabije toekomst gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Deze woningen blijven daarom buiten deze analyse. De nieuwbouw volgt in grote lijnen de oorspronkelijke verkaveling. Jammer is dat hierdoor veel voorkanten van woningen op achterkanten zijn georiënteerd. De bezwaren van verrommelde achterkanten van tuinen worden echter ondervangen door met de woningen mee ontworpen carports en bergingen. Langs het wijkgroen tussen de Boerschaplanaan en Kerspellaan komen patiowoningen. Hierdoor zullen ook hier geen problemen ontstaan met de overgang van privé naar openbaar.

De oriëntatie van bebouwing op de Boerschaplanaan is minder eenduidig dan in de voorafgaande drie buurten. Rond de aansluiting van de Boerschaplanaan op de Statenlaan wisselen voor- en achterkanten elkaar af. Door verkoop of verhuur van groen aan particulieren en de soms erg smalle stroken openbaar groen is de continuïteit van het groen langs dit deel van deze laan in het geding.

Na de kruising van de Boerschaplanaan met de Haselackers en de Danackers zijn alleen nog voorkanten van woningen op de Boerschaplanaan gericht. In tegenstelling tot de Landschaplaan, de Dingspellaan en de Kerspellaan heeft de verkoop van openbaar groen aan de voorzijde van deze woningen niet geleid tot een minder groen profiel; de Boerschaplanaan blijft hier ingebed in stroken openbaar groen waar de voortuinen achter liggen.

Voor deze analyse is gebruikgemaakt van de bestemmingsplankaarten, nummers 65.033A en 71.042.

## **2. Nadere analyse per deelgebied**

### **Westelijk van Boerschaplanaan**

- voor een groot deel rijenwoningen met voorkant-achterkant oriëntatie; minder gunstige verkaveling, maar dit leidt hier niet tot zichtbare ruimtelijke problemen
- in de cluster met rijenwoningen westelijk van de Boerschaplanaan is in het bestemmingsplan een strook aangegeven, vóór de hoofdmassa van de noord-zuid georiënteerde woningen, waarin aanbouwen mogen worden geplaatst (Ba - aanbouwen); voor de woningen staan vrijstaande schuurtjes, omdat het huurwoningen betreft, is hier nog vrijwel geen sprake van aanbouwen aan deze schuurtjes, van vervanging door complete nieuwbouw is helemaal geen sprake
- de oost-west georiënteerde woningen hebben schuren in de achtertuin, gebouwd in een langgerekte rij
- de nieuwbouw aan het eind van de Vosackers ligt er, door de sloop van woningen in de directe omgeving, momenteel wat verloren bij

- de cluster van geschakelde rijenwoningen, met bebouwing van één tot drie bouwlagen, ten zuiden van de Haselackers kent ook een voor-achterkant oriëntatie rond woonhofjes; openbaar groen is hier gemarginaliseerd tot enkele plantvakken
- de corporatie heeft de omheiningen van de tuinen van hun huurwoningen aan de Haselackers en de Stienackers gerenoveerd, waardoor een uniforme afscheiding rond de tuinen staat, er is geen verrommeling van achterkanten naar het wijkgroen tussen Boerschapl aan en Kerspellaan
- de recente nieuwbouw aan de Vosackers is geordend rond een pleintje; een deel van de woningen ligt hier met de achterkanten naartoe; dit leidt nu al tot een rommeliger beeld door vervanging van bergingen door garages.

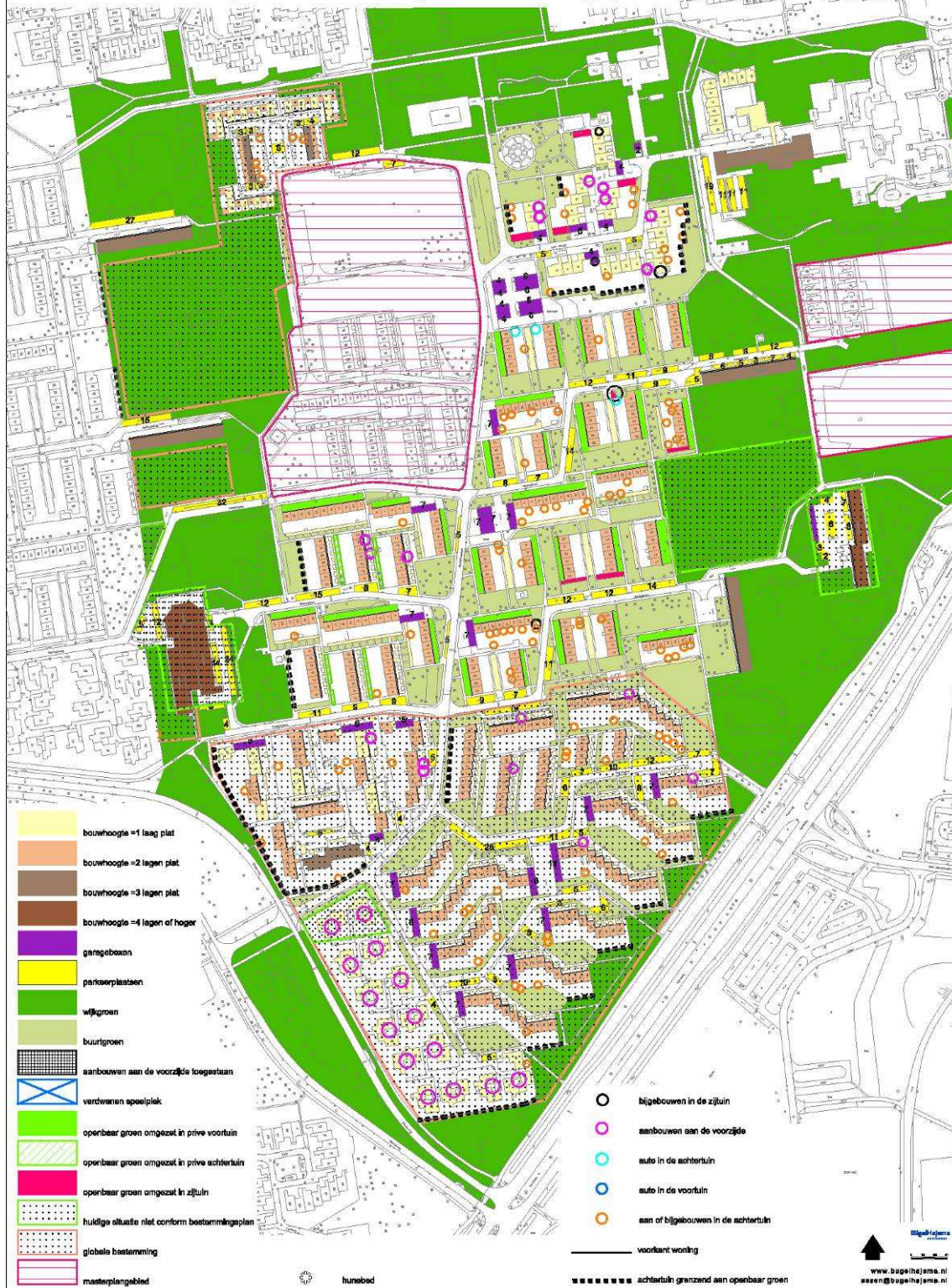
#### Oostelijk van Boerschapl aan

- tussen de Danackers en de Vlierackers bevinden zich goed ingepaste rug-aan-rug georiënteerde rijenwoningen, hierdoor grenzen de woningcomplexen steeds met de voorzijde aan het openbare gebied.
- de schuurtjes aan de voorzijde van de woningen aan de Boonackers zorgen voor een anoniem gevelbeeld en wekken de indruk dat vanuit de woningen weinig sociale controle mogelijk is
- de schuurtjes bij de seniorenwoningen aan de Looackers nodigen uit tot het volbouwen van de voortuin; op een aantal plaatsen is dit al het geval
- bergingen zijn bij de noord-zuid georiënteerde bouwblokken ondergebracht in een gemeenschappelijke strook achter de achtertuin; individualiteit van erfafscheidingen springt daardoor minder in het zicht
- doordat een deel van deze woningen al is verkocht, ontstaat meer individualiteit in het gevelbeeld
- bij de oost-west georiënteerde blokken liggen de bergingen op de achtererfgrens; dit zorgt voor een eenheid in de begrenzing van de erven naar openbaar gebied
- brede groenstroken tussen de bouwblokken, veelal gras met bomen, nog grotendeels intact; oorspronkelijke ideeën van met groen omspoelde woningen zijn nog afleesbaar



# ANGELSLO, BOERSCHAPLAAN

## Inventarisatie huidige situatie + analyse bestemmingsplan



### **3. Afwijkingen oorspronkelijk bestemmingsplan**

#### **a. Hoofdgebouw**

Voor de Lienackers, Boonackers, de woningen ten zuiden van de Haselackers en de nieuwbouw aan de Vosackers geldt dat niet is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan, omdat die gegevens ontbreken.

#### **b. Aanbouwen en bijgebouwen**

1. In het oostelijk deel van de buurt is een deel van de woningen aan de achterzijde uitgebouwd en zijn schuurtjes in de achtertuin geplaatst; een gevolg van het verkoopprogramma.
2. In het westelijk deel is sprake van enkele aanbouwen en bijgebouwen aan de achterzijde.
3. De lange rijvormige schuurtjes in de westelijke cluster achter de oost-west georiënteerde woningen zijn niet speciaal aangeduid op de bestemmingsplankaart.

#### **c. Groen**

1. In het oorspronkelijke bestemmingsplan waren de voortuinen aangeduid als openbaar groen. Deze zijn omgezet in privévoortuinen.
2. Incidenteel is aan de zijkant van woningen openbaar groen omgezet in privétuin.

### **4. Knelpunten**

#### **a. Algemeen**

Voor grote delen van deze buurt zijn geen bestemmingsplangegevens beschikbaar waaraan kan worden getoetst.

#### **b. Knelpunten westelijk cluster**

1. De bergingen in de achtertuinen van de recente nieuwbouw aan de Vosackers leiden nu al tot ongewenste veranderingen in het aanzicht van de woningen vanaf de straat. Omdat de oorspronkelijke carports worden vervangen door grotere nieuwbouw. In hoeverre dit strijdig is met het bestemmingsplan is niet bekend.
2. In de westelijke cluster zijn er geringe veranderingen in het padenverloop. Hierdoor ligt op een aantal plaatsen verharding tegen de bebouwing waar in het bestemmingsplan groen is getekend en andersom.



Berging vervangen door garage

c. Knelpunten oostelijke cluster

1. Met uitzondering van de uitgegeven voortuinen is in dit cluster het oorspronkelijk concept nog vrijwel onaangetast.
2. De aanbouwen voor de seniorenwoningen aan de Looackers vallen binnen het bouwvlak van de woningen. Of hier voorschriften worden overtreden, is niet gecheckt.
3. In de oostelijke cluster zijn incidenteel zijtuinen overgedragen.
4. Gezien de ervaringen in de buurten Dingspellaan en Kerspellaan kan de verkoop van de woningen rond de Danackers kan leiden tot verloedering door de aanwezigheid van schuurtjes voor de woningen.

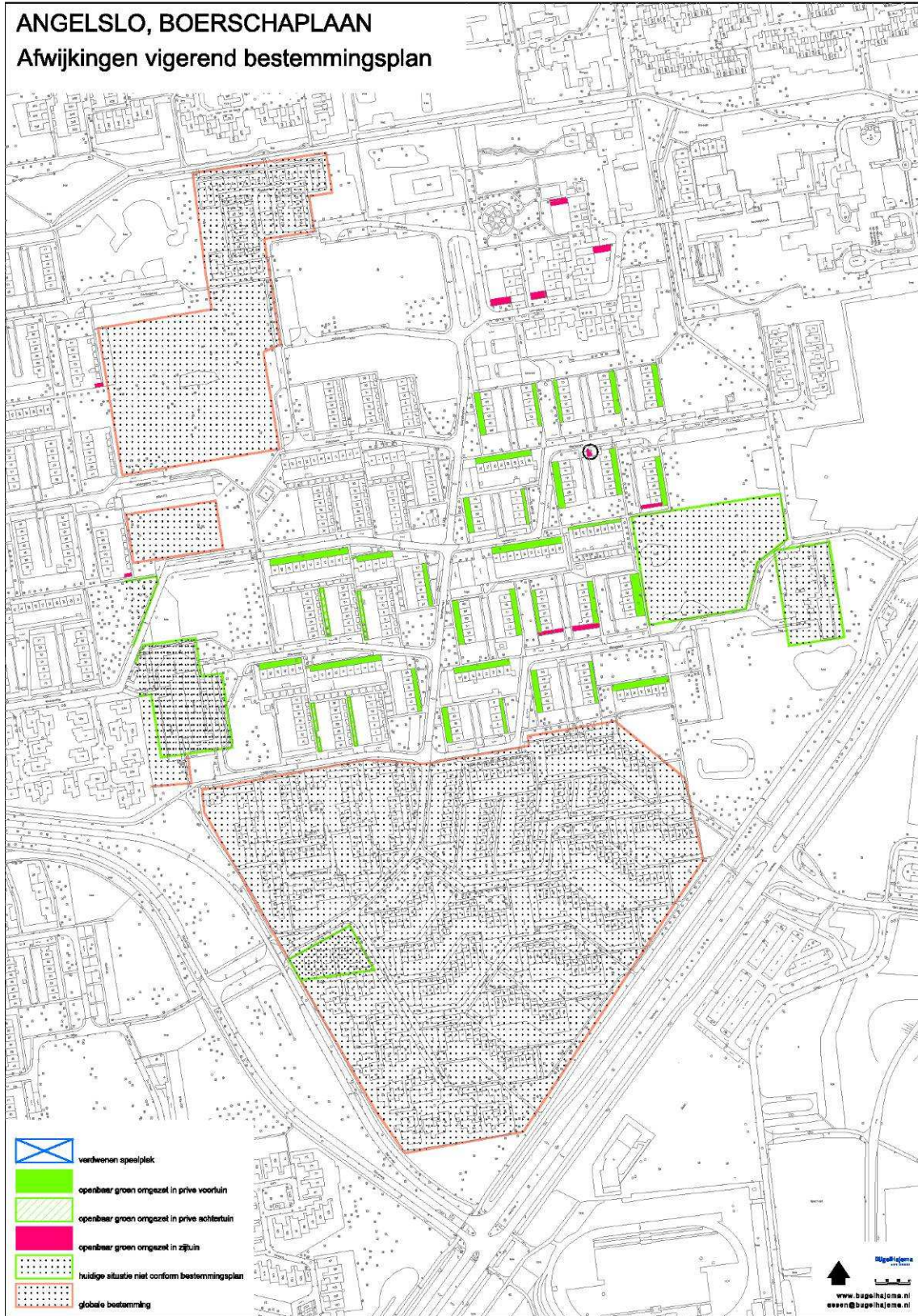


Anonieme voorkanten; verloedering ligt op de loer



# ANGELSLO, BOERSCHAPLAAN

## Afwijkingen vigerend bestemmingsplan





## 5. Conclusies

- a. In de buurt Boerschaplaan is nog veel conform de oorspronkelijke situatie. Echte grote knelpunten doen zich in dit gebied niet voor.
- b. De successievelijke verkoop van de huurwoningen aan particulieren in de oostelijke cluster kan wel leiden tot meer variatie in aanbouwen en bijgebouwen gezien de ervaringen in de buurten Dingspellaan en Kerspellaan.
- c. Aanbouwen aan de voorzijde van woningen leiden al snel tot, vaak ongewenste, wijzigingen en maken nu al dat de Boonackers naar de openbare weg toe een buurt met een gesloten karakter wordt.

## 4.6

### Holtlaan

#### 1. Opbouw woonbuurt

De opbouw van de buurt Holtlaan is veel losser dan de vier buurten ten noorden van de Statenlaan. De Holtlaan kent een bochtig verloop en is aangesloten op de Oude Meerdijk. Westelijk van de Holtlaan liggen voornamelijk vrijstaande woningen. Alleen direct tegen de Statenlaan bevinden zich rijenwoningen en een hoog flatgebouw als markering van het begin van de wijk Angelslo. Oostelijk van de Holtlaan liggen ook vrijstaande woningen, maar het grootste deel van de bebouwing bestaat uit rijenwoningen. De Holtlaan zelf kent van oorsprong een minder uitbundige begeleiding met openbaar groen dan bijvoorbeeld de Veldlaan.

Alle woningen westelijk van de Holtlaan zijn in particulier bezit. Het grootste deel van de rijenwoningen oostelijk van de Holtlaan wordt verhuurd. Alleen de rijenwoningen ten noorden van de Wendeling zijn koopwoningen.

Voor deze analyse is gebruikgemaakt van de bestemmingsplankaarten, nummers 60.125, 71.062, 73.232, 75.150 en 76.110.

#### 2. Nadere analyse per deelgebied

Westelijk van de Holtlaan

- tegen de Statenlaan staan rijenwoningen, eenlaags, met voorkant-achterkant oriëntatie en grote aanbouwen voor de voorgevel; wonen aan een woonpad, garages apart in één bouwwerk aan het begin van De Woerd
- aantal aanbouwen aan voorzijde, echter van beperkte omvang

- ten zuiden van De Woerd geschakelde rijenwoningen, maximaal drie woningen op rij met voorkant-achterkant oriëntatie; wonen aan een doodlopend hofje
- ten zuiden hiervan ligt een groot gebied met vrijstaande bungalows op grote kavels; bebouwing in een groene setting door grote tuinen en brede groenstroken tussen en rond de cluster
- rond Slotstee zouden oorspronkelijk ook rijenwoningen worden gerealiseerd; omgezet in vrije kavels
- aan het eind van De Strubben staat een nieuw appartementencomplex aan een plas, op deze locatie, bijzondere bebouwing; passende differentiatie binnen stedenbouwkundige structuur
- het aantal aanbouwen en bijgebouwen in achtertuinen is beperkt
- langs De Woerd is het openbaar groen verkocht ten behoeve van zijtuinen, verschraling van het profiel

#### Oostelijk van Holtlaan

- direct tegen de Holtlaan liggen twee clusters met woningen met voorkant-achterkant oriëntatie met vertande voorgevel; dit zijn huurwoningen en daarom nog weinig aanbouwen aan de voorzijde
- de woningen in deze clusters hebben twee bouwlagen, met uitzondering van het meest zuidelijke rijtje, dit telt één bouwlaag; woningen met een dubbele voorkant vanwege hun oriëntatie op de openbare weg
- daarachter rijwoningen met goed vormgegeven rug-aan-rug oriëntatie; merendeels huurwoningen; eenheid in gevelbeeld nog intact
- afsluiting van de buurt richting Veldlaan door hogere rijenwoningen tegen het wijkgroen
- schuurtjes ondergebracht in een gemeenschappelijke strook achter de achtertuin; individualiteit van erfafscheidingen springt daardoor minder in het zicht
- tegen Oude Meerdijk staan vrijstaande bungalows, net als aan de westzijde van de Holtlaan
- achterkanten van woningen naar wijkgroen gericht; verrommeling door individuele invulling achtererfgrens
- brede groenstroken langs woonpaden en voor de voorkanten van de woningen, veelal gras met bomen nog grotendeels intact; oorspronkelijke ideeën zijn nog afleesbaar

# ANGELSLO, HOLTLAAN

## Inventarisatie huidige situatie + analyse bestemmingsplan



### 3. Afwijkingen oorspronkelijk bestemmingsplan

#### a. Hoofdgebouw

1. De hoogbouw aan de Statenlaan aan de westzijde van de buurt is niet gebouwd conform het bouwvlak in het bestemmingsplan
2. Aan het eind van De Strubben is openbare en bijzondere bebouwing omgezet in woonbebouwing (vrije kavels).
3. In het groen tussen de Veldlaan en de Holtlaan zijn locaties met bijzondere bebouwing niet ingevuld, omdat de bijzondere bebouwing is gesloopt.
4. De globale bestemmingen voor bijzondere bebouwing zijn via procedures ex artikel 11 WRO uitgewerkt. De bebouwing blijft voor het overgrote deel binnen het aangegeven bouwvlak. Hier en daar zijn er kleine overschrijdingen die via de vermelde procedure zijn gelegaliseerd.

#### b. Aanbouwen en bijgebouwen

De aanbouwen voor de woningen direct oostelijk van de Holtlaan (hoek Holtlaan-Wendeling en hoek Holtlaan Arve) worden niet ondersteund door een speciale aanduiding op de bestemmingsplankaart.

#### c. Groen

1. Aan de noordzijde van De Woerd is maar weinig over van de beplanting die rond de tuinen was gedacht. Vanwege de voorkant-achterkant oriëntatie van de woningen leidt dit tot een verarming van het totaalbeeld.
2. In de hofjes ten zuiden van De Woerd is een deel van het oorspronkelijke openbare groen rond de achtertuinen omgezet in privétuin. Omdat de tuinen heel groen zijn ingevuld leidt dit niet tot grote problemen.
3. Aan de oostzijde van de Holtlaan zijn stroken openbaar groen uitgegeven. Hierdoor wordt het oorspronkelijk groen bedoelde profiel aangetast.
4. Bij de rijenwoningen aan de Wendeling en de Arve is het oorspronkelijke openbare groen voor de woningen omgezet in privévoortuinen.
5. Langs de Wendeling en de Arve is openbaar groen omgezet in parkeervakken.
6. Incidenteel is openbaar groen in gebruik als zijtuin.

#### d. Spelen

1. De speelplek aan de Arve is verdwenen.
2. Een grote speelplek in het groen tussen Veldlaan en Holtlaan is verdwenen.

#### 4. Knelpunten

##### a. Algemeen

De van oorsprong toch al niet zo groene uitstraling van de Holtlaan is verder achteruit gegaan doordat groen in gebruik is genomen als privé-zijtuin.

##### b. Knelpunten westelijk cluster

Zodra bij woningen met een voorkant-achterkant oriëntatie het openbare groen, dat de tuinen omzoomt, wordt uitgegeven, ontstaat een verrommeling van de situatie. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de woningen rond De woerd.

##### c. Knelpunten oostelijke cluster

Omdat het grotendeels huurwoningen betreft, kunnen bij vertande voorkanten nog geen grote uitwassen worden geconstateerd wat aanbouwen betreft. Voor de toekomst is het verstandig om de mogelijkheden tot het oprichten van aanbouwen uit te sluiten.



Aanbouw in zijtuin Wendeling



Zijtuinen in particulier gebruik aan de Holtlaan

#### 5. Conclusies

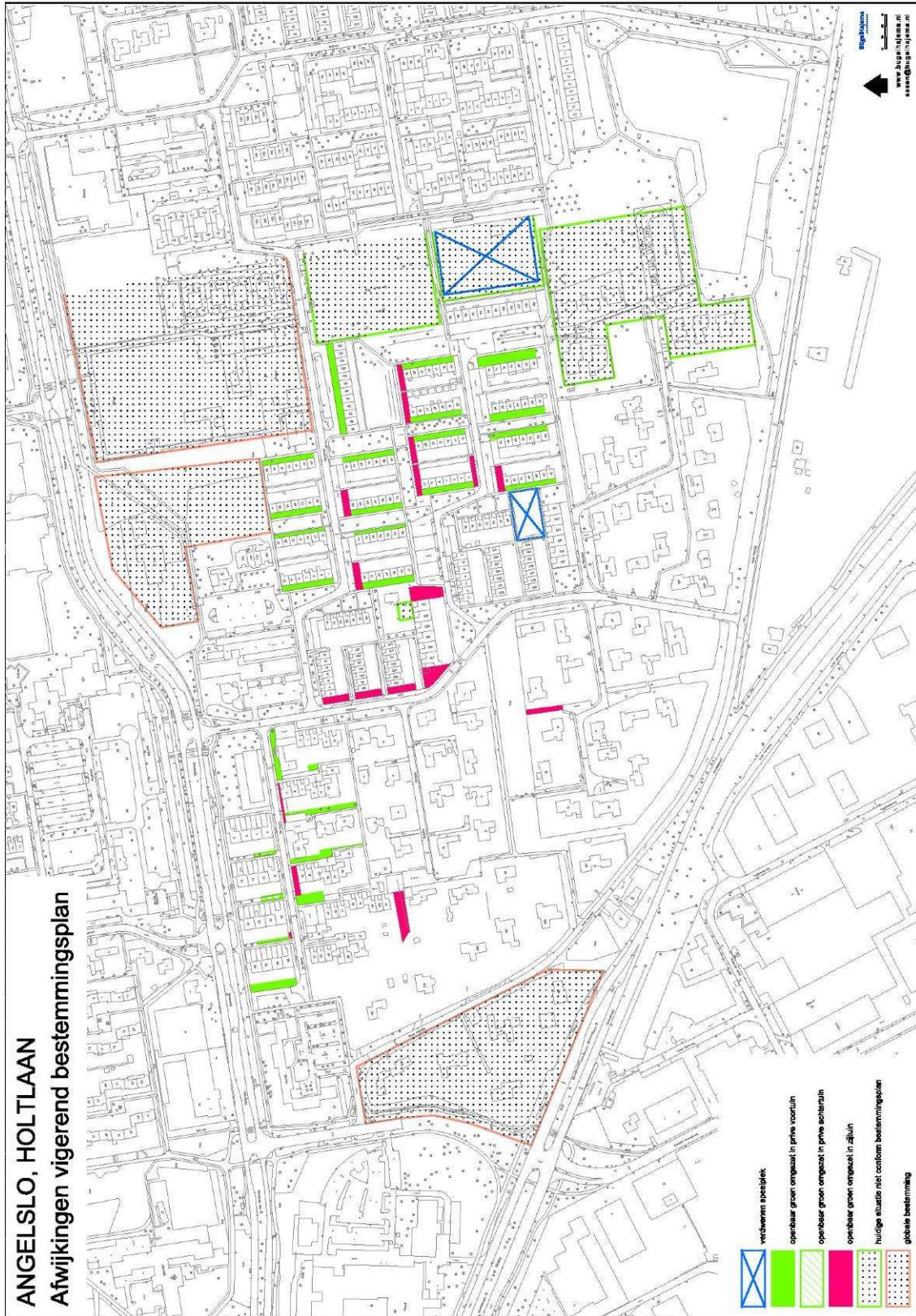
a. Het oostelijk deel van de buurt Holtlaan is nog heel oorspronkelijk en lijkt in grote mate op de buurten ten noorden van de Statenlaan. Doordat het huurwoningen betreft, zijn aanbouwen en bijgebouwen beperkt in aantal en omvang en zijn de gevels nog uniform. Hedendaagse toevoegingen zoals het appartementencomplex aan het eind van De Strubben doen geen afbreuk aan de oorspronkelijke kwaliteit.

b. Het westelijke deel van de Holtlaan kent een geheel andere opbouw door de vele vrijstaande bungalows en is daarom minder écht 'Angelslo's'. De oorspronkelijke ideeën van 'wonen in het groen' zijn hier door de grote tuinen echter wel goed tot hun recht gekomen.



# ANGELSLO, HOLT LAAN

## Afwijkingen vigerend bestemmingsplan





- c. Echt grote problemen in de relatie bestemmingsplan-stedenbouwkundige structuur doen zich in deze buurt niet voor.

#### **4.7**

### **Veldlaan**

#### **1. Opbouw woonbuurt**

Net als bij de Holtlaan is de opbouw van de buurt Veldlaan veel losser dan de vier buurten ten noorden van de Statenlaan. De Veldlaan kent een licht bochtig verloop en is aangesloten op de Oude Meerdijk. Westelijk van de Veldlaan ligt een relatief kleine cluster met hoofdzakelijk noord-zuid gerichte rijenwoningen. Oostelijk van de Veldlaan ligt het grootste deel van deze buurt. Naast rijenwoningen zijn hier ook twee-onder-een-kapwoningen en bungalows gebouwd (rond De Hietbrink). De rijenwoningen omvatten zowel eengezinswoningen met twee bouwlagen als seniorenwoningen met één bouwlaag. Aan het einde van Torflang ligt een buurtje met geschakelde woningen. Deze bebouwing stamt uit de jaren zeventig. De rest van de wijk is hoofdzakelijk in de jaren zestig gebouwd.

Een flatgebouw met zes tot acht woonlagen markeert de aansluiting van de Veldlaan op de Statenlaan. Aan de oostzijde van de buurt, tussen de laagbouw van de buurt en de Statenlaan, liggen drie flatgebouwen met drie woonlagen. Aan de Wendeling is een cluster met bijzondere bebouwing vervangen door patiowoningen. Door deze toevoeging van woonbebouwing zijn de buurten Holtlaan en Veldlaan met elkaar verbonden door woningbouw. Oorspronkelijk lag in de strook tussen de aansluitingen van de Holtlaan en de Veldlaan op de Statenlaan alleen bijzondere bebouwing, zoals scholen.

De ingang van de buurt is ruim bemeten met groen. Rond dit groen liggen aan de oostzijde vrijstaande woningen. Recentelijk is hier een kerkgebouw gesloopt. De tussen de buurten Holtlaan en Veldlaan gelegen groenzone met wijkgroen ligt aan het einde, bij de aansluiting op de Oude Meerdijk, direct tegen de Veldlaan aan.

De rijenwoningen in de oostelijke cluster zijn huurwoningen. De bungalows, de geschakelde woningen van Leemkoelen, Torflang en Hietbrink en de bebouwing rond Hegen en Brinken zijn koopwoningen. De hoogbouw aan de oostzijde van de buurt is in de verhuur.

Voor deze analyse is gebruikgemaakt van de bestemmingsplankaarten, nummers 60.125, 78321 en 84.211.

## **2. Nadere analyse per deelgebied**

### Westelijk van Veldlaan

- eengezinswoningen met rug-aan-rug oriëntatie; bouwblokken kennen een bijzondere plasticiteit in de gevel
- seniorenwoningen met zeer wisselende oriëntatie
- het aantal aanbouwen en bijgebouwen in achtertuinen is beperkt
- bij de woningen aan de Hegen en Brinken is sprake van individualisering van het gevelbeeld zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woningen

### Oostelijk van Veldlaan

- rijenwoningen met goed vormgegeven rug-aan-rug oriëntatie, de voorgevels van de woningcomplexen grenzen hierdoor aan het openbare gebied
- huurwoningen; eenheid in gevelbeeld nog intact, minder aanbouwen en schuurtjes in achtertuin dan bij koopwoningen
- bij direct langs de Veldlaan gelegen seniorenwoningen worden wel steeds meer bergingen bijgebouwd vanwege scootmobiels; dit gaat ten koste van vrij uitzicht vanuit de woningen
- Hietbrink is bijzonder door ruime kavels en stevige beplantingssingels die de buurt omgeven
- bergingen zijn bij de noord-zuid georiënteerde bouwblokken ondergebracht in een gemeenschappelijke strook achter de achtertuin; individualiteit van erfafscheidingen springt daardoor minder in het zicht
- brede groenstroken langs de woonpaden voor de voorkanten van de woningen, veelal gras met bomen, nog grotendeels intact; oorspronkelijke ideeën zijn nog afleesbaar
- woningen aan het eind van Torflang liggen wat verloren achter de flats
- woningen zijn bijna allemaal aan de voorzijde uitgebouwd; bouwcontour is ruim getrokken

## **3. Afwijkingen oorspronkelijk bestemmingsplan**

### a. Hoofdgebouw

1. De cluster westelijk van de Veldlaan (De Hegen en De Blinken) heeft een geheel andere invulling gekregen dan op de bestemmingsplankaart (nummer 60.125) is aangegeven. Strokenbouw met voorkant-achterkant oriëntatie is vervangen door stroken met rug-aan-rug oriëntatie. Hierdoor liggen er alleen voorkanten van woningen naar openbaar groen. De buurt heeft hierdoor aan kwaliteit gewonnen ten opzichte van het oorspronkelijke plan.
2. Aan de oostzijde hebben de flats aan het eind van Torflang en De Dillen een heel andere plek gekregen dan op het bestemmingsplan is aangegeven. Ook is op de kaart aangegeven dat bijzondere bebouwing niet is gerealiseerd.

# ANGELSLO, VELDLAAN

## Inventarisatie huidige situatie + analyse bestemmingsplan

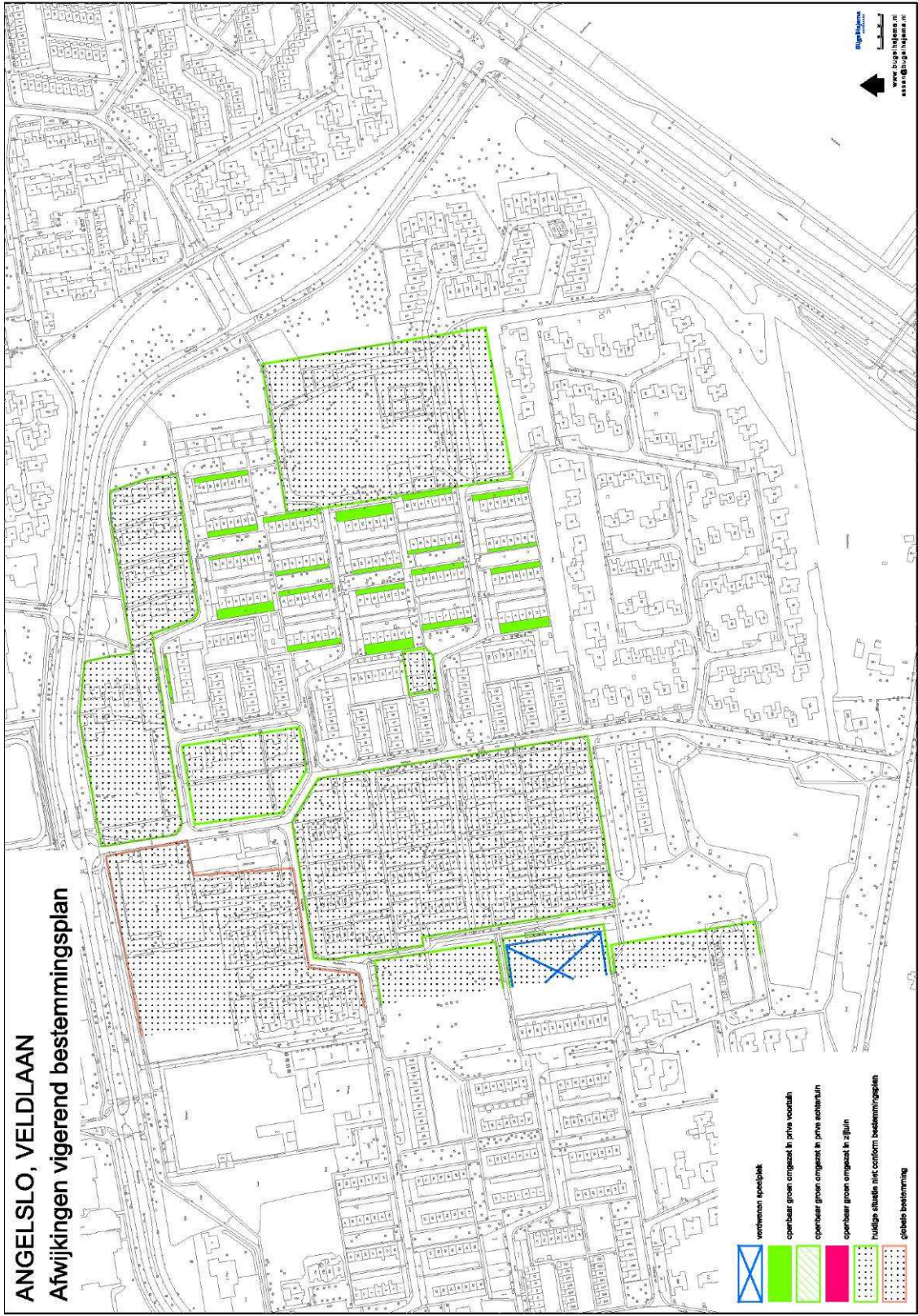



  
[www.bureauhagen.nl](http://www.bureauhagen.nl)
  
[info@bureauhagen.nl](mailto:info@bureauhagen.nl)

3. De bebouwing aan de Veldlaan, tussen Leemkoelen en De Dillen is niet conform het bestemmingsplan. In plaats van bedrijfsgebouwen en winkels zijn hier enkele vrijstaande woningen gebouwd.
  4. De bebouwing ten noorden van de Leemkoelen is niet conform bestemmingsplan. De oorspronkelijk bedoelde rijenwoningen met rug-aan-rug oriëntatie zijn vervangen door geschakelde woningen met een voorkant-achterkant oriëntatie.
  5. De flat bij de aansluiting van de Veldlaan op de Statenlaan ligt op grotere afstand van de Veldlaan dan aangegeven op de bestemmingsplankaart.
- b. **Aanbouwen en bijgebouwen**
1. In de achtertuinen zijn incidenteel aanbouwen en bijgebouwen verschenen.
  2. Bij de seniorenwoningen met vertande voorkanten aan de Veldlaan is hier en daar sprake van een kleine bouwkundige toevoeging aan de voorzijde. De vertanding wordt niet ondersteund door een aanduiding op de bestemmingsplankaart.
  3. Op het bestemmingsplan aan Torflang getekende garageboxen zijn niet gerealiseerd.
- c. **Groen**
1. In het oorspronkelijke bestemmingsplan waren de voortuinen aangeduid als openbaar groen. Deze zijn omgezet in privévoortuinen.
  2. Hier en daar is aan de zijkant van woningen openbaar groen omgezet in privétuin. Voor de in deze tuinen opgerichte bebouwing is in het bestemmingsplan geen bouwtitel aangegeven. Dit betreft in een aantal gevallen een garage. In de buurt rond De Hegen en De Blinken kan niet worden gecontroleerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het lijkt er echter sterk op dat hier openbaar groen is uitgegeven als zijtuin. Daar waar dit vermoeden bestaat, is het aangegeven op de plankaart.
  3. Langs Leemkoelen, De Dillen en Torflang is openbaar groen omgezet in parkeerplaatsen.
- d. **Spelen**
- Op plankaart, nummer 60.125, zijn vier speelplekken aangegeven. Alleen de speelplek tussen Leemkoelen en De Dillen is nog een goed ingerichte speelplek. De enige speelplek westelijk van de Veldlaan is niet terug te vinden, omdat de huidige situatie sterk afwijkt van het bestemmingsplan. De overige speelplekken zijn nog wel aanwezig, maar kennen geen bijzondere inrichting met speeltoestellen en dergelijke.



**ANGELSLO, VELDLAAN**  
**Afwijkingen vigerend bestemmingsplan**



#### 4. Knelpunten

##### a. Algemeen

1. Holtlaan en Veldlaan onderscheiden zich minder als losstaande buurten door de toevoeging van woonbebouwing aan de noordzijde.
2. Grote delen van de buurt Veldlaan zijn niet uitgevoerd conform het bestemmingsplan, waardoor niet zorgvuldig kan worden getoetst.

##### b. Knelpunten westelijke cluster

In dit deel van de Veldlaan lijken zich geen grote knelpunten voor te doen. Het is echter wel zo, dat door de grote afwijkingen van de huidige bebouwing met het bestemmingsplan, geen zorgvuldige toetsing heeft kunnen plaatsvinden.

##### c. Knelpunten oostelijk cluster

1. De cluster lijkt nog zeer oorspronkelijk. Er zijn echter wel nogal wat zijtuinen uitgegeven, waardoor de rust en eenheid in het groen van de openbare ruimte onder druk is komen te staan.
2. Van de drie geprojecteerde speelplekken is nog slechts één daadwerkelijk als zodanig ingericht.
3. Praktisch alle woningen in het buurtje aan het eind van de Torflang zijn aan de voorzijde uitgebouwd, waardoor een verrommeld beeld van de voorgevels ontstaat.
4. De achtertuinen van de woningen in dit buurtje zijn op het openbare groen gericht. Omringende uniforme beplanting lijkt te zijn overgedragen aan bewoners, waardoor vrij zicht is op de individueel ingevulde achtertuinen.



Rommelig zicht op achtertuinen Torflang Aanbouwen voor woningen Torflang

#### 5. Conclusies

Door aanwezigheid van brede openbare groenstroken tussen en naast de woningen, uniformiteit van de woningen, een gunstige oriëntatie van de woningen ten opzichte van elkaar is in het oostelijke deel van de buurt Veldlaan nog veel van het oorspronkelijke concept terug te vinden.



# Conclusies en aanbevelingen

# 5

## 5.1

### Inleiding

Aan de hand van de geconstateerde knelpunten in de hoofdstukken 3 en 4 is een workshop georganiseerd. Bij deze workshop waren zowel verschillende afdelingen van de gemeente Emmen als Emmen Revisited en Endry van Velzen vertegenwoordigd. De knelpunten zijn in deze workshop gepresenteerd en besproken. Alleen die knelpunten zijn aan de orde gesteld die van wezenlijk belang zijn voor de uiterlijke verschijningsvorm van de wijk. Geconstateerde afwijkingen van de oorspronkelijke bebouwing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn niet aan de orde gesteld. Dit is immers eenvoudig op te lossen in het nog op te stellen bestemmingsplan door de bestaande oorspronkelijke bebouwing positief te bestemmen.



Afwijkingen bestemmingsplan

In de workshop werd allereerst ingegaan op de hoofdstructuur van de wijk. Daarna kwamen de geconstateerde knelpunten op buurtniveau aan de orde aan de hand van de volgende indeling:

- knelpunten op het gebied van hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen;
- knelpunten betreffende de groenstructuur;
- parkeren.

Steeds is allereerst aan de orde gesteld of het geconstateerde wel door alle vertegenwoordigde partijen als een knelpunt werd ervaren. Daarna is gediscussieerd over mogelijke oplossingsrichtingen. In het vervolg van dit hoofdstuk

volgt een overzicht van de geconstateerde knelpunten, de gevoerde discussie en de aangedragen oplossingsrichtingen.

## **5.2**

### **Knelpunten en oplossingsrichtingen op wijkniveau**

Het belangrijkste geconstateerde knelpunt op wijkniveau betreft het aan elkaar 'vastgroeien' met woonbebouwing van de buurten Holtlaan en Veldlaan. Dit is mede het gevolg van het feit, dat scholen meer en meer worden geclusterd en kerken verdwijnen. Hierdoor is er minder programma op het gebied van bijzondere bebouwing. In de ruimte tussen de buurten Holtlaan en Veldlaan is nog niet zo lang geleden een schoolgebouw gesloopt. In hoofdstuk 3 is aangegeven dat de huidige invulling met groen niet conform het vigerende bestemmingsplan is. Bij de nieuwe invulling van deze locatie moet worden gestreefd naar bijzondere bebouwing in een groene setting. Alleen dan kan iets van het oorspronkelijke concept worden teruggewonnen. Dit zal ook als zodanig in het bestemmingsplan worden aangegeven.

De geconstateerde doorsnijding van de groenzones tussen de vier noordelijke wijken met drielaagse flatgebouwen doet afbreuk aan de continuïteit en herkenbaarheid van dit groen. De manier waarop de oostrand van de Landschapslaan is vormgegeven, laat zien dat het groen aan kwaliteit wint zonder deze bebouwing.

## **5.3**

### **Knelpunten en oplossingsrichtingen op buurtniveau**

#### **5.3.1**

##### **Algemeen**

De knelpunten op buurtniveau worden over het algemeen veroorzaakt door ingrepen van individuele bewoners aan hun woning. De discussie tijdens de workshop spitste zich daarom toe op de vrijheid die aan bewoners wordt gegeven versus het overeind houden van het oorspronkelijke concept van de wijk. De gekozen oplossingsrichtingen kunnen echter niet voorbij gaan aan de wensen van bewoners. Zij wonen immers in de wijk. Leidraad bij de gekozen oplossingsrichtingen is daarom geworden: 'het faciliteren van de individuele behoefte om uit te breiden', maar dan wel zorgvuldig afgewogen tegen het algemene belang van de wijk.

### 5.3.2

## **Knelpunten hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen**

### 1. Aanbouwen aan de voorzijde

Verreweg de grootste problemen zijn in Angelslo ontstaan door aanbouwen aan de voorzijde van woningen. Het betreft hierbij zowel aanbouwen aan de voorzijde die zijn mee-ontworpen met de woningen als nieuwbouw door bewoners. Deze aanbouwen leiden over het algemeen tot zeer anonieme voorkanten.



Aanbouwen voorzijde

Daar waar bewoners zelf aanbouwen hebben toegevoegd, is in de meeste situaties een verrommeld gevelbeeld ontstaan. Een oplossingsrichting hiervoor is om bewoners financieel te ondersteunen als zij een officiële architect vragen om een plan te tekenen. Een andere mogelijkheid is om samen met een vertegenwoordiging van de wijk een standaardbebouwing te ontwerpen. De bestaande wildgroei aan bouwsels kan dan successievelijk door deze standaardoplossing worden vervangen. Dit is geen eenvoudige opgave. Bewoners moeten bewust worden gemaakt van het feit, dat door de huidige situatie hun woningen in waarde zijn gedaald en daardoor slecht verkoopbaar zijn; zij hebben dus nogal wat te winnen bij een verbetering van de situatie.



Resultaat als bewoners onderling afstemmen

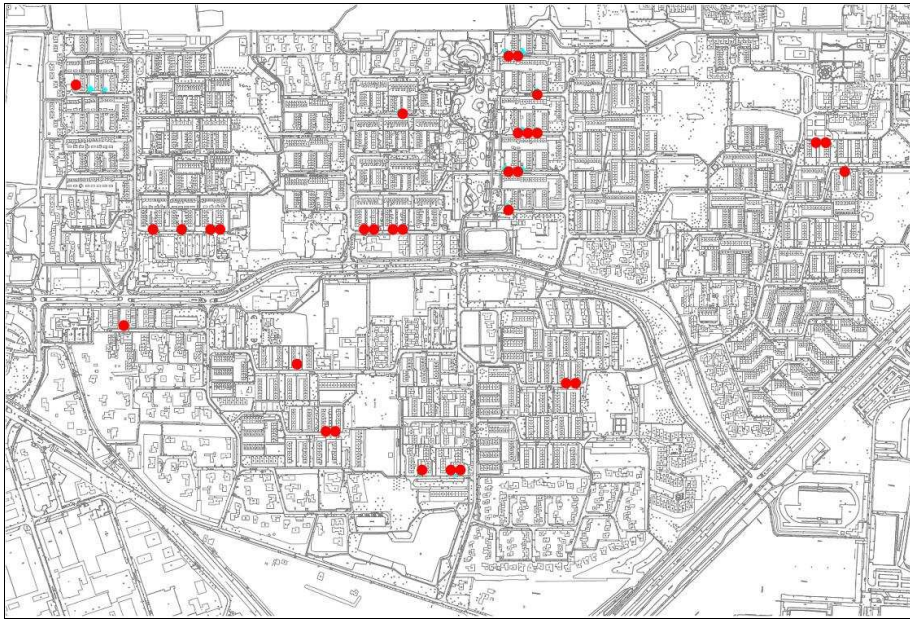
## 2. Garages in achtertuinen

Verspreid over de wijk zijn garages in de achtertuinen gebouwd die direct grenzen aan een aanpalende straat. Deze garages vormen een knelpunt vanwege het volgende.

- Doorlopende groenstroken langs tuinen worden doorbroken door de garage zelf en door de noodzakelijke toerit naar de garage.
- De kwaliteit van de bouwwerken is over het algemeen matig, waardoor een verrommeld straatbeeld ontstaat.
- Naast de garage is vaak sprake van opslag van materialen en staat in veel gevallen de auto vóór de garage in plaats van erin.
- De toerit tot de garage kruist vaak een strook met langsparkeren, waardoor parkeerruimte verloren gaat.

Over het algemeen leiden de gebouwde garages tot een vermindering van de ruimtelijke kwaliteiten van een straat. Uitgaande van het feit, dat er binnen het bestemmingsplan een bouwtitel is op basis waarvan een bouwwerk mag worden opgericht, moet bij de afgifte van een bouwvergunning voor een nieuwe garage meteen integraal worden afgewogen of het überhaupt wenselijk is om een uitwegvergunning (en een eventuele benodigde kapvergunning) af te geven voor de bewuste locatie. Een andere oplossingsrichting kan zijn het ontwerpen van een standaardgarage voor de totale wijk. Dit bouwwerk kan zowel worden ingezet voor toekomstige garages als ter vervanging van bestaande. Dit laatste uiteraard in nauw overleg met de betrokken bewoners.





Garages in achtertuinen

### 3. Individualisering gevelbeeld

Veel van de eenduidig ontworpen bouwblokken in het groen, uit de jaren zestig van de vorige eeuw, verschieten momenteel per pand van kleur, omdat ze niet meer in één hand worden beheerd door een corporatie, maar zijn verkocht aan particuliere eigenaren. Dit knelpunt werd in de discussie niet als een groot bezwaar ervaren. Wel bleek uit de discussie dat de verkoop van de woningen een aantal andere negatieve bijeffecten heeft, zoals kamer- en matrasverhuur en het blokkeren van een wooncarrière in de buurt zelf van huurders. Het overblijvende woningaanbod is te eenzijdig van samenstelling.

Het in de hand houden van aanpassingen in het gevelbeeld kan alleen via welstandsbeleid; een specifiek op Angelslo toegesneden zeer gedetailleerde nota. De vraag is of het aanscherpen van de regels veel effect zal hebben; wie gaat er bij de gemeente navraag doen of het is toegestaan om kozijnen groen te schilderen in plaats van wit? Daarnaast vraagt dit ook een hoge graad van toezicht. Mogelijk dat het oprichten van een vereniging van eigenaren (V.V.E.) bij de verkoop van huurwoningen meer oplevert. Via deze V.V.E. kunnen zaken zoals zonwering, gevelbehandeling en verfwerk gemeenschappelijk worden geregeld, waardoor de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwblok uniform blijft. Daarnaast besparen de bewoners op de kosten, omdat materialen via de groothandel kunnen worden aangeschaft.

#### 5.3.3

### Groenstructuur

#### 1. Uitgifte voor-, zij- en achtertuinen

Bij de aanleg van de wijk was het openbare groen veel meer omvattend dan anno 2009. Voortuinen en delen van de achtertuinen waren niet particulier, maar openbaar groen. Deze situatie is in de tachtiger jaren van de vorige eeuw

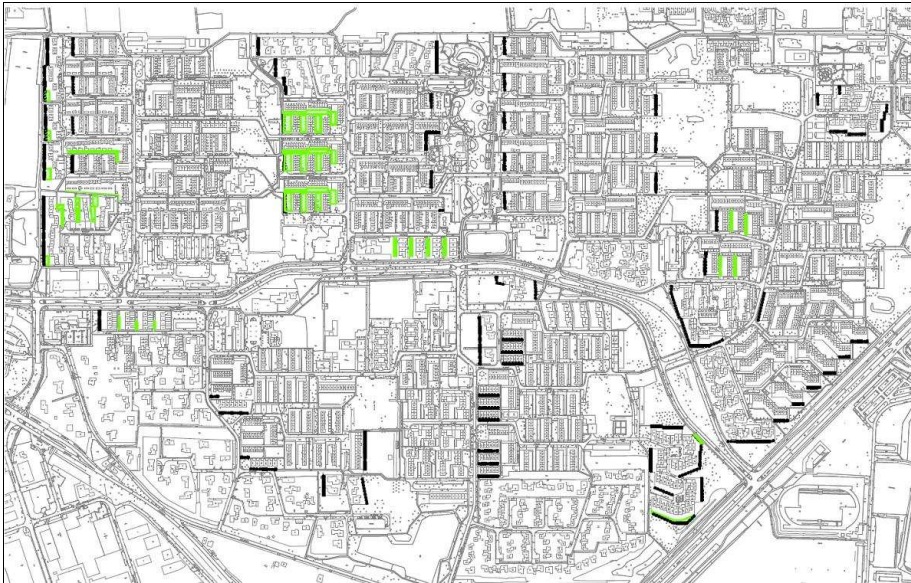
gewijzigd door uitgifte van het rond de woningen gelegen openbare groen. Angelslo is daardoor minder groen geworden. Veel bewoners verhardden de voortuin ten behoeve van het parkeren van hun auto. Daarnaast zijn er ook veel zijtuinen uitgegeven. Het gevolg daarvan is dat oorspronkelijk doorgaande groenstroken niet of nauwelijks meer in contact staan met het openbaar groen in de omgeving. Het probleem wordt vergroot door aanbouwen in deze zijtuinen.

De uitgifte van de voor- en zijtuinen kan niet meer worden teruggedraaid. Wel kan voor de toekomst een strikter beleid worden gehanteerd ten aanzien van het verlenen van uitwegvergunningen ten behoeve van het parkeren in voortuinen. Daar waar sprake is van uitgegeven zijtuinen moet in het bestemmingsplan de groenbestemming gehandhaafd blijven, zodat er geen bouwtitel is op grond waarvan een bouwwerk kan worden opgericht. Daarnaast is aan deze rapportage een kaart toegevoegd waarop is aangegeven welk groen structureel is en welk groen in aanmerking komt voor uitgifte.

## **2. Achterkanten grenzend aan openbaar gebied**

De wens tot meer bergruimte bij huis en meer privacy in de achtertuin en beveiliging tegen inbraak leiden tot een scala van schuurtjes en schuttingen op de achtererfgrens. Deze erfgrenzen liggen vaak direct tegen de grote openbare groenzones tussen de verschillende buurten aan. Het verrommelde beeld van deze achtererfgrenzen is zichtbaar vanuit de groenzones en zorgt ook intern in de buurten voor armoedige situaties. Een strikter beleid ten aanzien van de plaatsing van schuttingen biedt uitkomst. Het ontwerpen van een standaardoplossing voor erfafscheidingen in combinatie met bijgebouwen zoals schuurtjes en garages zal zorgen voor een grotere eenheid. Deze oplossingsrichting kan natuurlijk alleen worden ontwikkeld in samenspraak met de betreffende bewoners. In de oorspronkelijke opzet van de wijk verliepen deze overgangen via groenstroken. Daarom zouden de gekozen oplossingsrichtingen ook moeten bijdragen aan een groen imago van de wijk.





Achtere tuinen grenzend aan openbaar gebied

#### 5.3.4

#### **Parkeren**

De door bewoners gemelde parkeerdruk wordt niet onderschreven door een globale telling die heeft plaatsgevonden. Wel is het zo dat niet iedereen de auto 'voor de deur' kan parkeren. Mensen ervaren dit als een tekort aan parkeerruimte. Per straat blijkt er echter voldoende ruimte te zijn om de auto kwijt te kunnen. In het bestemmingsplan kan in de regels worden opgenomen dat het mogelijk is om binnen de bestemming Groen parkeerplaatsen aan te leggen. Daarmee blijft voor de toekomst de optie open om parkeerruimte toe te voegen. Aan deze rapportage is het resultaat van de parkeertelling als losse kaart toegevoegd.

#### 5.4

#### **Slotconclusie en algemene aanbevelingen**

Van de hoofdopzet van Angelslo, een ruim opgezette wijk met woningen die zijn omringd door groen, is, rijdend op de Statenlaan, nog veel herkenbaar. Het concept blijkt ook aanpasbaar aan de huidige woonwensen. De renovatie van de buurt oostelijk van de Landschaplaan is daarvan een uitstekend voorbeeld. Maar binnen de verschillende buurten is op een aantal plekken veel van het concept verloren gegaan. Dit valt te betreuren, maar veel ernstiger is dat dit op een aantal plaatsen ten koste is gegaan van de kwaliteit van de woonomgeving.



Landschapslaan

De belangrijkste conclusie van de workshop was dat de knelpunten zo complex zijn, dat het niet mogelijk is deze allemaal met behulp van een bestemmingsplan op te lossen. Het als vervolg op deze rapportage op te stellen bestemmingsplan voor Angelslo zal daarom de status quo aangeven met inpassing van die gebieden waarvoor nu een correct bestemmingsplan ontbreekt met hier en daar kleinschalige aanpassingen. Daar waar bijvoorbeeld sprake is van een aanbouw op minder gewenste plekken kunnen deze niet zomaar worden wegbestemd door een beperkter bouwvlak aan te geven. Om dit knelpunt op te lossen, zal eerst met bewoners samen een plan moeten worden opgesteld hoe met dit gegeven in de toekomst wordt omgegaan. Ook wordt er een aantal zaken in deze rapportage als problematisch aangegeven waarvoor keurig volgens de geëigende procedures vergunning is verleend. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitritten bij garages of uitgegeven zijtuinen. Daarom kan pas een start worden gemaakt met een vernieuwend bestemmingsplan als voor de in dit rapport aangegeven knelpunten een oplossingsrichting is gevonden. Waar mogelijk kan het bestemmingsplan hierop anticiperen door flexibiliteitsbepalingen op te nemen. Hierbij moet wel op voorhand duidelijk zijn dat het bestemmingsplan niet het 'wondermiddel' is waarmee de geconstateerde knelpunten kunnen worden aangepakt.

Bij alle geconstateerde extra bebouwing in voor-, zij- en achtertuinen kan de vraag worden gesteld in hoeverre deze bebouwing legaal is. In individuele gevallen kan het van belang zijn om de legaliteit vast te stellen, maar over het algemeen is dit van gering belang. Wat telt is dat bewoners kennelijk de behoefte hebben om hun woning uit te bouwen, omdat die niet voldoet aan de eisen van deze tijd. Aangedragen oplossingsrichtingen zullen daarom altijd moeten uitgaan van de noodzaak tot vergroting van de woning. Hierbij mag niet worden voorbijgegaan aan onorthodoxe methoden, zoals het toevoegen van een derde woonlaag op de voor het overgrote deel tweelaagse bebouwing.

Het toestaan van aanbouwen, de uitgifte van zijtuinen, het regelen van een uitrit bij een garage; het zijn allemaal vergunningen die door de gemeente Emmen worden afgegeven. Voor het behoud van Angelslo als wijk met cultuurhistorische betekenis voor de wederopbouwperiode in Nederland wordt aanbevolen om het afgeven van vergunningen via een multidisciplinair team, samengesteld uit medewerkers van de bestaande organisatie, te laten verlopen. De leden van dit team onderhouden nauwe contacten met elkaar en met de vakafdelingen. Hierdoor wordt voorkomen dat vergunningen worden afgegeven die niet integraal zijn gewogen. Zo zou de vergunning voor de bouw van een garage in de achtertuin alleen mogen worden afgegeven als eerst is onderzocht of de inrit tot de garage niet leidt tot een aantasting van waardevol buurtgroen, er geen waardevolle boom hoeft te worden gekapt, er geen parkeerplaats verloren gaat als een gevolg van de inrit en de garage wel past binnen de vastgestelde standaardisatie van bouwwerken die direct grenzen aan de openbare ruimte in Angelslo. Hierdoor ontstaat een samenhangend beheer van de bebouwing van Angelslo. Dit zou ook moeten worden gevolgd door een beheerplan voor het omvangrijke groen van de wijk. Alleen dan is het mogelijk om een integrale sturing te geven aan ontwikkelingen in Angelslo. Daarbij is toezicht op het nakomen van afspraken en regelgeving in het kader van de APV onontbeerlijk.

Het betrekken van bewoners bij de plannen is al genoemd; zonder de medewerking van bewoners zal het niet lukken om de huidige knelpunten in Angelslo op te lossen. Hierbij zal de nadruk liggen op het feit dat de wijk hun woongebied is en niet zozeer op de cultuurhistorische waarde van Angelslo. Dat woongebied moet gewoon goed functioneren en de woningen moeten aangepast kunnen worden aan de eisen van deze tijd. Bewoners moeten worden gestimuleerd om initiatief te tonen. De kunst is om die initiatieven op een dusdanige wijze te structureren, dat ze de hoofdopzet van Angelslo versterken in plaats van verstoren.

Het merendeel van bovenstaande aanbevelingen zou hun weerslag moeten krijgen in een alomvattend beheerplan voor Angelslo. Hierin moeten concrete maatregelen voor het dagelijkse beheer van de woonomgeving een plek krijgen naast meer abstracte beheertermen zoals de procedure voor de afgifte van vergunningen of de gang van zaken rond de verkoop van woningen door corporaties aan particulieren. De financiering van een en ander zou vorm moeten krijgen via een wijkfonds. Hieruit kunnen ook maatregelen worden betaald die betrekking hebben op de sanering van knelpunten zoals de veelsoortige aanbouwen aan de voorzijde van woningen. De betrokkenheid van bewoners kan worden vergroot door aan hun medezeggenschap te geven over de besteding van deze gelden.

De bijzondere betekenis van Angelslo voor de naoorlogse stedenbouw in Nederland mag niet verloren gaan. Daarvoor is een gezamenlijke inspanning nodig van alle betrokken partijen en bewoners. De wens van een individuele bewoner moet voortdurend zorgvuldig worden afgewogen tegen het algemene belang.

Op dit punt zal stevige wrijving ontstaan, maar daardoor komt uiteindelijk kwaliteit weer bovendrijven immers; wrijving geeft glans!

# Uitgangspunten actualisatie



## 6.1

### **Inleiding**

In dit slothoofdstuk zal concreet worden aangegeven wat de informatie uit de nota van uitgangspunten betekent voor de juridische regeling in het bestemmingsplan. Uit het voorgaande is gebleken dat het bestemmingsplan niet de oplossing zal zijn voor alle geconstateerde knelpunten. De regeling zal dan ook in hoofdzaak een conservering zijn van oorspronkelijke uitgangspunten en de bestaande situatie. Wel zal het plan door middel van flexibiliteitsbepalingen ruimte kunnen geven om toekomstige veranderingen te regelen. In het onderstaande worden de grote lijnen beschreven ten aanzien van de regeling voor de (woon)bebouwing, het groen en het parkeren. Deze grote lijnen zullen verder worden uitgewerkt bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Angelslo.

## 6.2

### **Principeuitwerkingen woonbestemming**

#### 6.2.1

##### **Inleiding**

Het meest in het oog springend zijn uiteraard de regels die zullen worden gesteld aan de (woon)bebouwing binnen de wijk. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan de opzet van de wijk en de bestaande situatie zoveel mogelijk als uitgangspunt neemt voor de regeling. Aan deze rapportage is een aantal losse themakaarten toegevoegd waarop karakteristieken van de huidige bebouwing zijn aangegeven. Dit betreft een kaart met de hoogte van de bebouwing en een kaart met een indicatie van de voorzijde van woningen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is handhaving van de bestaande hoogte en bestaande voorzijde. Er doen zich in Angelslo geen situaties voor waar het wenselijk is om omwille van de beeldkwaliteit van de woonomgeving voor en achterzijde om te wisselen of voor woningen twee voorkanten aan te geven.

Voor een beter begrip van navolgende tekst moeten bladzijden na pagina 78 en worden uitgeklaapt. Op deze bladzijden staan alle principes waarmee de woonbestemming uitgewerkt kunnen worden gerangschikt.



In het navolgende worden principes uitgewerkt van bestemmingsregelingen voor de woonbestemming in Angelslo. Hierbij worden een voorbeeld van het kaartbeeld en een korte beschrijving gegeven. Er zijn afzonderlijke principes uitgewerkt voor de voorzijde en de achterzijde van woningen.

- De principes A en B hebben betrekking op tweelaagse bebouwing waarbij in de oorspronkelijke situatie geen sprake was van aanbouwen of bijgebouwen aan de voorzijde.
- De principes C tot en met G hebben betrekking op tweelaagse (incidenteel drielaagse) woonbebouwing waar wel sprake is van aanbouwen of bijgebouwen aan de voorzijde. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen bebouwing die met de hoofdmassa is verbonden en bebouwing die losstaat van de hoofdmassa.
- De principes K en L hebben betrekking op eenlaagse bebouwing met een aanbouw aan de voorzijde.
- Voor de achterzijde zijn vijf principes uitgetekend. Deze kunnen allemaal worden gecombineerd met de voorstellen voor de voorzijde van de woningen. Dit met uitzondering van de principes M en N, omdat deze twee principes ook al uitspraken doen voor de achterzijde of over de gehele kavel. De principes zijn geordend van 'veel ruimtegevend voor bewoners' tot 'beperkend voor bewoners'.

Tot slot wordt afgesloten met een kaartbeeld waarbij op basis van de mate van gaafheid van de verschillende delen van de te onderscheiden buurten de principes voor de bestemmingsregeling worden toegedeeld. De principes geven alleen een indicatie van het kaartbeeld. Zij doen geen uitspraken over de regels die bij de onderscheiden bestemmingsaanduidingen horen.

## 6.2.2

### **Toelichting bij de bestemmingen**

Voor de bestemming Wonen wordt volstaan met deze enkelvoudige aanduiding. In de concrete uitwerking van het bestemmingsplan wordt deze bestemming gesplitst naar de standaard categorieën die de gemeente Emmen daarvoor hanteert te weten:

1. Wonen- Aaneengesloten (W-A)
2. Wonen- Dubbel (W-D)
3. Wonen- Vrijstaand (W-V)

Met de tekenwijze van de bestemmingen wordt aangesloten op de systematiek van die de gemeente hanteert. Dat wil zeggen dat het kaartbeeld zo veel mogelijk voor zich moet spreken. Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat binnen de bestemming Wonen altijd de contour van de bestaande bebouwing als bouwvlak, met een eventuele uitbreidingsmogelijkheid, wordt aangegeven. Om te voorkomen dat er twijfel ontstaat omtrent de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen vóór het bestaande hoofdgebouw is bij elk principe een voorgevellijn aangegeven. Vergunningsvrij bouwen voor deze lijn wordt door het

Besluit bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) uitgesloten.

Binnen de bestemming Tuin is het mogelijk om vergunningsvrij bouwen te werven door geen bebouwingsmogelijkheden op te nemen in de bijbehorende regels. Ook bebouwingsmogelijkheden in het kader van Bblb worden daarmee uitgesloten. Daarnaast kunnen specifieke regels worden opgenomen voor de hoeveelheid verharding en de aard van de erfafscheiding. Bij deze laatste twee aspecten moet wel rekening worden gehouden met het feit dat handhaving daarbij cruciaal is.

### **6.2.3**

#### **De principes voor de voorzijde (A tot en met G)**

##### **1. Oorspronkelijk geen aanbouwen aan de voorzijde**

A. Het voorerf krijgt de bestemming Wonen waar sprake is van niet oorspronkelijke aanbouw of bijgebouwen aan de voorzijde

- De woonbestemming ligt op de gedeeltelijk bebouwde voortuin en het hoofdgebouw.
- Het bouwvlak volgt aan de voorzijde de contour van het hoofdgebouw.
- De voorgevel wordt op de kaart aangegeven, zodat dit ook duidelijk is bij het bepalen van de eventuele vergunningsvrije bouw mogelijkheden in het door het Besluit bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb).
- afhankelijk van de situatie wordt aan het voorste deel van de voortuin de bestemming Tuin gegeven. Hierdoor kunnen nadere eisen worden gesteld met betrekking tot het maximaal te verharden oppervlak en de aard van de erfafscheiding.

Hiermee is het vergunningsvrij bouwen slechts aan de achterzijde van de woning mogelijk. In de regels kan desgewenst flexibiliteit worden opgenomen.

B. De woonbestemming wordt beperkt tot het erf dat zich achter de voorgevel van het hoofdgebouw bevindt

- In de regels van de bestemming Tuin geen bebouwingsmogelijkheden opnemen; voor de voorgevel mag daarom geen bebouwing worden toegevoegd. Eventueel kan in de regels de bouw van erfscheidingen worden toegestaan. Dit is niet vergunningsvrij.
- In de regels kunnen bepalingen worden opgenomen die het verharden van de voortuin beperken.

Dit principe is goed toepasbaar op die gebieden waar de voortuinen vrij zijn van aanbouwen. Het beperken van de verhardingsmogelijkheden zorgt ervoor dat het parkeren in de voortuin onmogelijk wordt gemaakt.

Dit principe kan stuiten op bezwaren van bewoners. Echter, een groot deel van de voortuinen in de wijk Angelslo heeft momenteel nog de bestemming Openbaar groen. Deze bestemming sluit in feite elke particuliere bebouwingsvorm uit.

## **2. Bijgebouwen vast aan de voorgevel**

C. Het hoofdgebouw is voorzien van een lage aanbouw aan de voorzijde, het bouwvlak wordt ruim rond de bestaande bebouwing getrokken; het gehele erf aan de voorzijde krijgt de bestemming Wonen

- Het bouwvlak omvat zowel de aanbouwen als de open ruimte tussen de aanbouwen aan de voorzijde van de woningen; in de regels kan het bebouwingspercentage van de ruimte voor de hoofdmassa worden opgenomen. Ook kan door middel van een nadere aanduiding het gebied voor aanbouwen/bijgebouwen worden onderscheiden.
- Voor de strook voor de voorgevel worden tevens bouwhoogte, dakvorm en bebouwingspercentage aangegeven; hoogte maximaal 3 m, plat afgedekt.
- Dit principe geeft de mogelijkheid om de bestaande oorspronkelijke bebouwing voor de voorgevelrooilijn af te breken en op een andere plek in de voortuin te vervangen voor nieuwe bebouwing.
- Daar waar sprake is van een strook voortuin voor de aanbouw tegen het openbare gebied wordt aan dit deel van het erf de bestemming Tuin gegeven. Hiermee is het mogelijk om, net als bij de principes A en B, eisen te stellen met betrekking tot verharding en erfafscheiding.

Dit principe is geschikt om toe te passen in die situaties waarbij nu ook al sprake is van een ruimere bouwcontour en/of waarbij bewoners veel extra bebouwing hebben toegevoegd naast de oorspronkelijke aanbouw.

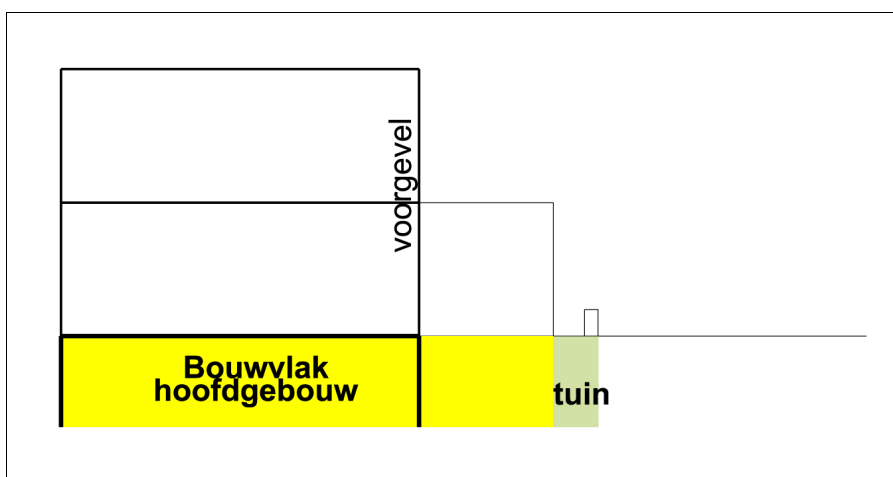
D. Het hoofdgebouw is voorzien van lage aanbouwen aan de voorzijde, het bouwvlak volgt de contour van de bestaande bebouwing, het gehele erf aan de voorzijde krijgt de bestemming Wonen

- Het bouwvlak is beperkt tot de al bestaande bebouwing.
- In de voortuin is voorts alleen bebouwing mogelijk met een bouwvergunningsprocedure waarbij ook weer de aangegeven voorgevel van belang is in die situaties waarbij onduidelijkheid zou kunnen bestaan over de voor- en achtergevel.

Bewoners worden enigszins beperkt in hun bebouwingsmogelijkheden voor de voortuin. Dit principe is goed toepasbaar in die situaties waarbij sprake is van

enige bouwactiviteit in de voortuin, maar waarbij nog wel sprake is van een goede ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld/woonpad.

- E. De hoofdmassa is voorzien van een lage aanbouw aan de voorzijde voor de gevellijn, het bouwvlak volgt de oorspronkelijke bebouwingscontour, de voortuin (alle niet bebouwde ruimte) krijgt de bestemming Tuin
- De bebouwingscontour wordt zorgvuldig rond de oorspronkelijke bouw-massa getrokken.
  - De voortuin krijgt de bestemming Tuin met beperkingen voor verharding en erfafscheiding.
  - Bebouwing is hier in feite alleen toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.



Dwarsdoorsnede principe E

Dit principe waarborgt dat geen bebouwing aan de voorzijde kan worden toegevoegd. Het is de meest zekere vorm voor het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen aan de voorzijde van de woningen. De bestemming Tuin zorgt ervoor dat erfafscheidingen en verharding zijn te reguleren, waardoor carports, het afscheiden van de ruimte tussen de aanbouwen en parkeren niet zonder meer mogelijk zijn. Eventueel kan een uitzondering worden gemaakt voor bestaande afwijkingen door deze bij recht toe te staan of onder een overgangsbepaling te brengen.

Dit principe geeft de minste vrijheid voor bewoners. Dit principe is geschikt voor een situatie waar nog (bijna) geen sprake is van aanbouwen aan de voorzijde. Het is de beste waarborg voor het behoud van de bestaande situatie.

### 3. Bijgebouwen los van de voorgevel

- F. De aanbouw aan de voorzijde staat los van het hoofdgebouw, hoofdgebouw en bijgebouw vallen binnen één vertand bouwvlak, waarbij de be-

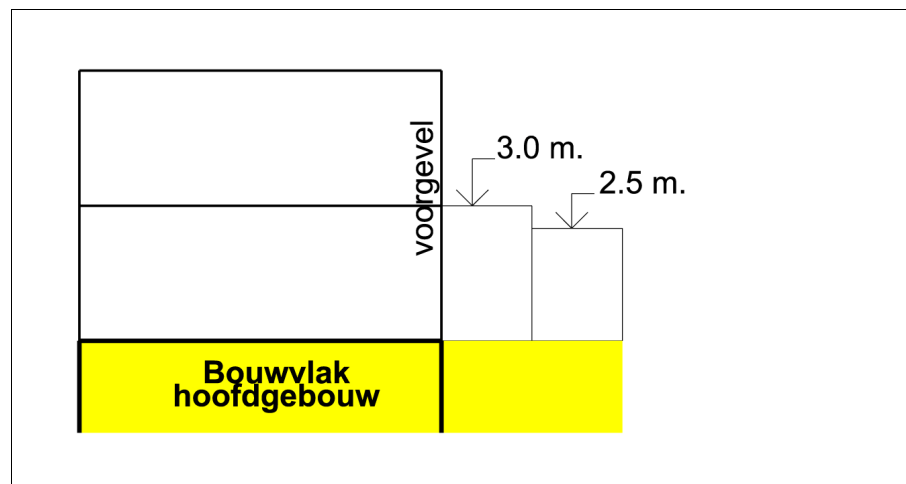


staande bijgebouwen apart als bijgebouw worden aangegeven, de ruimte tussen de bijgebouwen krijgt de bestemming Tuin

- Binnen het bouwvlak wordt de voorgevel van het hoofdgebouw aangegeven.
- Voor de gevel worden voor het bestaande bijgebouw de huidige bouwhoogte aangegeven.
- Wat betreft de regelgeving voor eventueel op te richten bijgebouwen wordt verwezen naar artikel B5 Uniforme bijgebouwenregeling.

Dit principe is geschikt om toe te passen in die situaties waar dit nu ook al op deze wijze is geregeld en sprake is van enige aanbouwen of bijgebouwen aan de voorzijde. Door het ruime bouwvlak hebben bewoners een grote vrijheid in het toevoegen en wijzigen van de bijgebouwen aan de voorzijde. Echter, de specifieke aanduiding van de berging garandeert dat de karakteristiek van deze bebouwing wat betreft hoogte en oppervlak behouden blijft bij eventuele sloop en nieuwbouw ervan. De bestemming Tuin garandeert dat de ruimte tussen de bijgebouwen vrij blijft van bebouwing, waardoor het oorspronkelijke karakter van de woningen behouden blijft.

- G. Hierbij blijft het bouwvlak beperkt tot de bestaande bouwmassa's van hoofdgebouw en bijgebouw.
- Dit principe geeft de mogelijkheid om grote wijzigingen in de bebouwing aan de voorzijde tegen te gaan en de doorgaande rijen schuren, zoals oorspronkelijk ontworpen, te behouden.



Dwarsdoorsnede principe G

Dit principe kan worden toegepast bij woningen waar de bergingen aan de voorzijde grenzen aan belangrijke openbare ruimtes binnen een straat of woonerf. Het principe kan nog strikter worden door de aanduiding van de bijgebouwen strikt rond de bestaande bebouwing te trekken.

#### 6.2.4

### **De principes voor eenlaagse bebouwing**

H. Eenlaagse bebouwing met aanbouwen aan de voorzijde met een ruim bouwvlak

- Vrijwel de volledige kavel krijgt de bestemming Wonen.
- Binnen het bouwvlak kan een bebouwingspercentage worden opgenomen gelijk aan de oorspronkelijke bouwvorm. Hierdoor is het niet mogelijk nieuwe bebouwing toe te voegen aan de voorzijde van de woning. Dit kan ook door middel van aanduidingen op de kaart nader worden gereguleerd.

De bestemming Tuin aan de voorzijde van de woning zorgt ervoor dat langs de straat of het woonpad waaraan de woning is gelegen de mogelijkheid ontstaat een groene erfafscheiding te realiseren. In die situaties waarbij de bebouwing direct grenst aan openbaar gebied vervalt de bestemming Tuin uiteraard.

I. Eenlaagse bebouwing met aanbouwen aan de voorzijde met een beperkt bouwvlak

- Het bouwvlak volgt zoveel mogelijk de contour van de bestaande bebouwing.
- Teneinde tegemoet te komen aan de wens van bewoners om hun woning uit te breiden, is het toegestaan een aanbouw toe te voegen tegen de bestaande terugliggende voorgevel.
- Het overige vlak voor de woning krijgt de bestemming Tuin, waardoor verdere bebouwing van dit vlak is uitgesloten.
- Binnen de bestemming Tuin kan een beperking worden opgenomen voor de hoeveelheid verharding, waardoor het lastiger wordt auto's en caravans te stallen.

J. Eenlaagse (of tweelaagse) vrijstaande bebouwing

- De woonbestemming wordt ruim rond de bestaande bebouwing getrokken, waarbij naar andere kavels een breedte van ten minste 2 m wordt aangehouden. Naar openbare ruimtes wordt een maat van ten minste 4 m aangehouden (uitzonderingen daargelaten).
- De voorzijde van de bebouwing wordt gemarkeerd met een gevellijn.
- Buiten het bouwvlak krijgt het perceel de bestemming Tuin.

Binnen de woonbestemming kan de woning nog worden uitgebreid al dan niet in het kader van Bblb. De gevellijn bepaalt vanaf waar dit besluit van toepassing is. Buiten de woonbestemming, in de bestemming Tuin, zijn bouwactiviteiten uitgesloten. Er kunnen bij de voorschriften van deze bestemming eisen gesteld worden met betrekking tot de aard van de erfafscheidingen. Op deze wijze blijft de bebouwing compact en het aanzien van de buurt groen. Per

kavel moet maatwerk worden geleverd wat betreft de aanduiding van de woonbestemming binnen de bestemming Tuin. Voorgesteld wordt de afstand van bebouwing ten opzichte van de naastgelegen kavel een breedte van ten minste 4 m te kiezen. Daar waar nu al sprake is van een geringere afstand tot de naastgelegen kavel betekent dit uitgangspunt dat er aan deze zijde geen mogelijkheid wordt gegeven om de bebouwing verder uit te breiden. Op die plaatsen waar de afstand van bebouwing tot kavelgrens zeer ruim is (meer dan 10 m) zou de minimale afstand van bebouwing tot de kavelgrens 8 m moeten bedragen. Hierdoor blijft het voor alle vrijstaande bebouwing mogelijk om de woning uit te breiden, maar met behoud van een open groene buurt met de bebouwing centraal geconcentreerd op de kavel.

Daar waar het een tweelaagse woning betreft moet ook maatwerk worden geleverd met betrekking tot de wijze waarop de woning mag worden uitgebreid; met maximaal één bouwlaag of met twee bouwlagen. Dit kan worden geregeld door binnen de woonbestemming wel of niet een bouwvlak aan te geven. Bebouwing binnen het bouwvlak mag worden opgetrokken tot twee bouwlagen, bebouwing buiten het bouwvlak, maar binnen de woonbestemming mag slechts één bouwlaag hoog worden.

K. Eenlaagse dubbelgeschakelde bebouwing

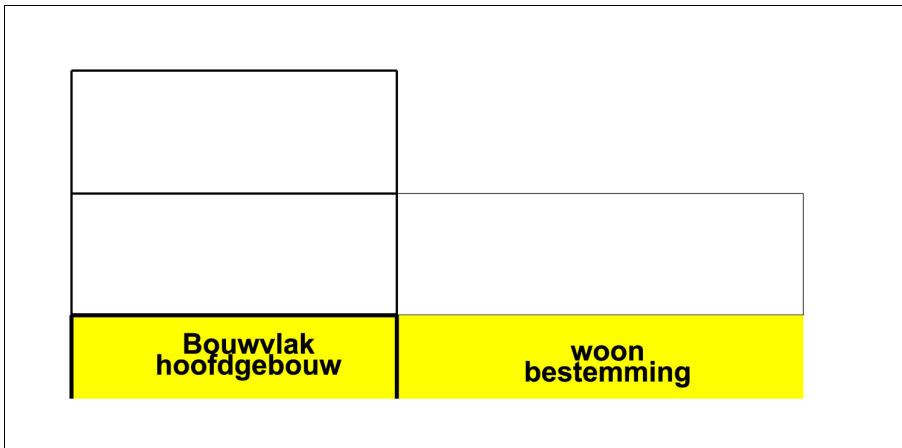
- De woonbestemming wordt beperkt tot het huidige bouwvlak en een ruimte voor en achter de bestaande bebouwing.
- Per woning wordt een gevelijn bepaald.
- De overige ruimte op de kavel krijgt de bestemming Tuin.

Op deze wijze zijn de woningen nog uit te breiden. Vaak heeft die uitbreiding al plaatsgevonden aan de voorzijde. De bestemming Tuin garandeert dat de kavel zijn groene karakter behoudt.

**6.2.5**

**De principes voor de achterzijde (1 tot en met 5)**

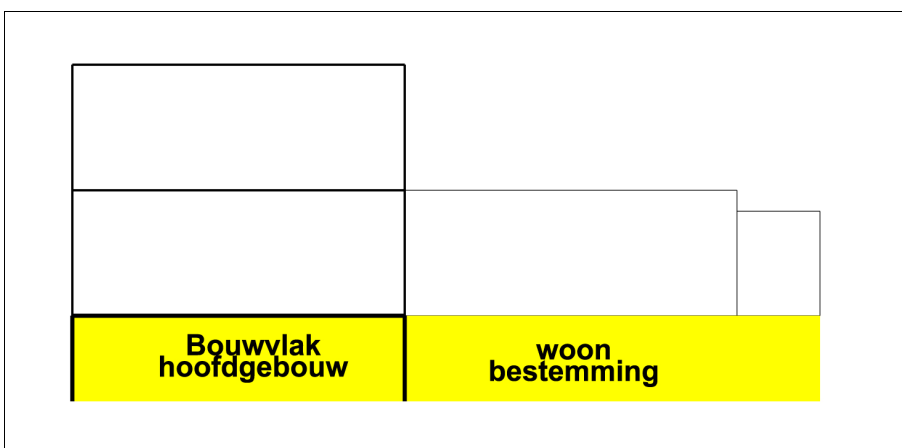
1. De contour van het bouwvlak volgt de achtergevel van de woning, het gehele achtererf krijgt de bestemming Wonen
  - Het hoofdgebouw met eventuele aan- en uitbouwen moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.
  - In de achtertuintuin mag 30 m<sup>2</sup> vergunningsvrij worden bijgebouwd op basis van het Bblb en 35 m<sup>2</sup> vergunningplichtig tot een maximum bebouwingspercentage van 50% voor het zij- en achtererf.
  - De maximale hoogte van de bijgebouwen bedraagt 3 m.



Dwarsdoorsnede principe 1

Dit principe levert voor bewoners de grootste vrijheid op wat betreft de bebouwingmogelijkheden van hun achtererf. Dit principe is goed toepasbaar op die plaatsen waar al veel bebouwing in achtertuinen is toegevoegd en deze bebouwing niet van invloed is op de kwaliteit van de woonomgeving.

2. Het gehele achtererf krijgt de bestemming Wonen; het bouwvlak is beperkt tot het oorspronkelijke bouwvlak van de woning, tegen de achtererfgrens wordt voor de bestaande bergingen een apart bouwvlak of een gebied aangeduid voor bijgebouwen
  - Voor de bebouwing langs de achtererfgrens kunnen in de regels strikte voorwaarden worden opgenomen.
  - Bijgebouwen op de rest van het erf zijn mogelijk via het Bblb en via de bijgebouwen regeling.
  - Wat betreft de hoogte van de overige bijgebouwen gelden dezelfde regels als bij principe 1.

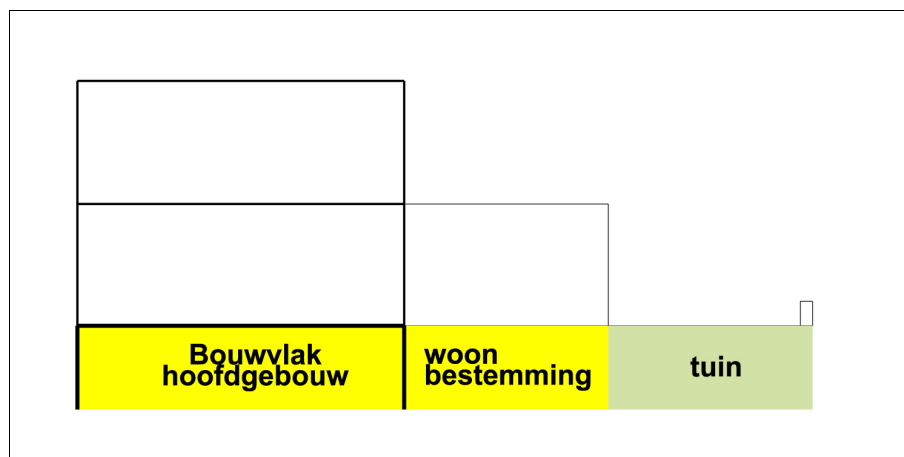


Dwarsdoorsnede principe 2

Dit principe is geschikt voor situaties waarbij al bergingen op de achtererfgrens aanwezig zijn. Door de bebouwing in die achtertuinen te reglementeren, ont-

staat de mogelijkheid om bij sloop van de bestaande bebouwing kwaliteitseisen te stellen.

3. De woonbestemming wordt beperkt tot een bouwvlak waarbinnen de hoofdmassa van de bebouwing valt en een deel van de achtertuin, de rest van het erf krijgt de bestemming Tuin
- Bebouwing mag alleen worden gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak.
  - Wat betreft de hoogte van de bebouwing gelden dezelfde regels als bij principe 1.
  - De bestemming Tuin vrijwaart de rest van de kavel van bebouwing.
  - Voor het oprichten van erfafscheidingen kunnen strikte bepalingen worden opgenomen in de regels.



Dwarsdoorsnede principe 3

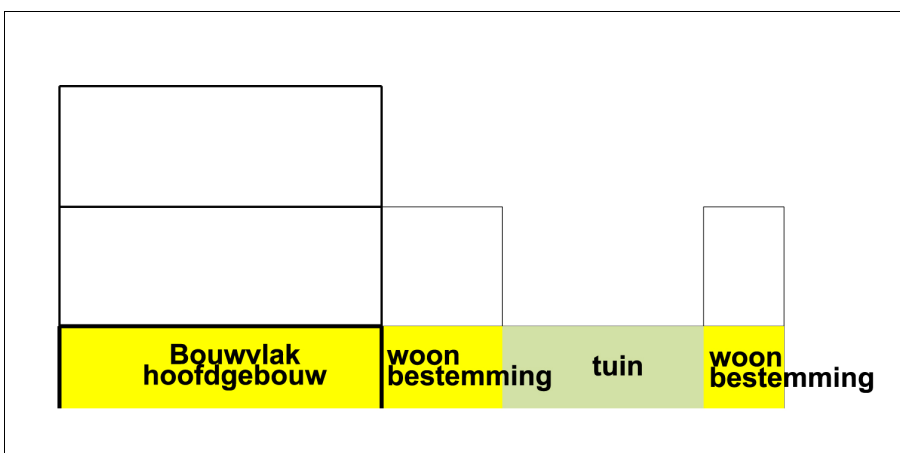
Dit principe is goed toepasbaar in gebieden waar de achterzijde van bebouwing grenst aan groenzones of belangrijke openbare ruimtes. Voorkomen wordt dat deze ruimtes worden ontsierd door uiteenlopende bebouwing. Ook komen in Angelslo situaties voor waarbij de oorspronkelijke bergingen halverwege de achtertuin zijn geplaatst. Deze bergingen kunnen worden opgenomen binnen dit bouwvlak. Bestaande situaties die afwijken, kunnen worden uitgezonderd of onder het overgangsrecht worden geplaatst.

Voor de diepte van de strook waarvoor de woonbestemming geldt kan worden aangesloten bij artikel B51.k. van het 'Facetbestemmingsplan bijgebouwen'. Dit zou betekenen dat de strook een diepte krijgt van 5 m. Het is echter mogelijk dat bij diepere tuinen ook een bredere strook is gewenst.

Wat betreft de eventuele bezwaren van bewoners geldt voor de achtertuinen bij dit principe in feite hetzelfde als voor de voortuinen. Een deel van de achtertuinen is in een aantal buurten nu nog bestemd als Openbaar groen. Daardoor is het in feite ook nu niet toegestaan om bebouwing en erfafscheidingen op te richten.



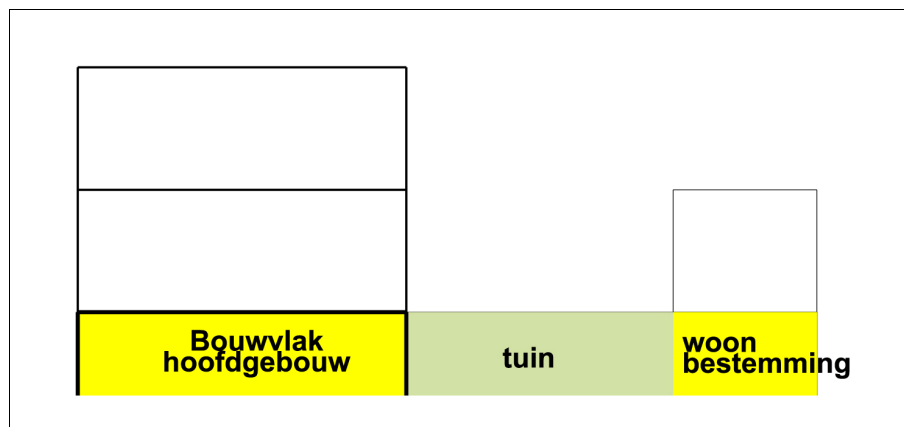
4. Naast een bouwvlak ruim rond de hoofdmassa ook een bouwvlak of aanduiding tegen de erfafscheiding van de achtertuin
  - De bouwvlakken genereren mogelijkheden tot het oprichten van bijgebouwen.
  - De bestemming Tuin beperkt ook hier de vergunningsvrije mogelijkheden.



Dwarsdoorsnede principe 4

Dit principe is geschikt om toe te passen bij woningen waarbij sprake is van bestaande aanbouwen aan de woning of waarbij bewoners aanbouwen hebben toegevoegd aan de achterzijde van de woningen en/of waarbij sprake is van bergingen tegen de achtererfgrens. De bestemming Tuin zorgt ervoor dat er niet nog meer bebouwing kan worden toegevoegd, zodat vanaf de openbare weg zicht blijft op groen in de achtertuinen.

5. Het bouwvlak van het hoofdgebouw blijft beperkt tot het oorspronkelijk bouwvlak, op de achtererfgrens is een apart bouwvlak of aanduiding aangegeven voor bijgebouwen
  - Dit is een variant op het vorige principe, waarbij het niet mogelijk is het hoofdgebouw uit te breiden.
  - De bebouwingsmogelijkheden tegen de achtererfgrens zijn echter uitgebreider.
  - De bestemming Tuin houdt het achtererf voorts vrij van bebouwing.



Dwarsdoorsnede principe 5

Dit principe is goed toepasbaar bij situaties waar nog geen bijgebouwen zijn toegevoegd tegen de hoofdmassa. Achtertuinen blijven door dit principe vrij van bebouwing en de oorspronkelijke rechtlijnige bouwvormen van Angelslo blijven intact. Bewoners hebben echter wel een mogelijkheid om hun bergingsmogelijkheden uit te breiden.

#### 6.2.6

#### **De principes uitgewerkt voor Angelslo**

De principes voor de voor- en achterzijde zijn op twee afzonderlijke kaarten uitgewerkt voor Angelslo. Bij de principekeuze geldt als hoofdthema dat aan de voorzijde van de woningen over het algemeen strenger wordt bestemd dan aan de achterzijde. Bij de voorzijde bepaalt uiteraard de architectonische vorm van de voorzijde in belangrijke mate de principekeuze. Is er sprake van aan- of bijgebouwen of niet? Vervolgens wordt gekeken naar de huidige bestemming.

Daar waar sprake is van aan- of bijgebouwen in de voortuin is de huidige situatie bepalend voor de principekeuze. Is er veelvuldig bebouwing toegevoegd aan de oorspronkelijke bebouwing of niet? Het streven is om nieuwe aan- of bijgebouwen in de toekomst zoveel mogelijk te beperken. Op een aantal plaatsen is er echter al zo veel bijgebouwd, dat alleen sanering hier een oplossing biedt. Van oorsprong gelijke bouwblokken kunnen door hedendaagse toevoegingen sterk van elkaar verschillen. Daarom is het bouwblok uitgangspunt voor de principekeuze.

In het geval van achtertuinen wordt over het algemeen de gehele achtertuin onder de woonbestemming gebracht (principe 1). Alleen daar waar de achtertuin grenst aan wijkgroen, een hoofdontsluiting of een andere belangrijke openbare ruimte wordt gekeken of het mogelijk is bijgebouwen te beperken tot een strook tegen het hoofdgebouw door middel van principe 3. Dit is uiteraard afhankelijk van de hoeveelheid bijgebouwen in de achterste strook van de tuin. Daar waar een enkel bijgebouw tegen de achtererfgrens is geplaatst,

is het mogelijk door middel van een overgangsbepaling voor deze situaties een uitzondering te maken.

Bij tuinen waarbij de berging in een gemeenschappelijke strook achter de achtererfgrens is gebouwd, is ervoor gekozen bijgebouwen te beperken tot een strook tegen de woning. De rest van het erf krijgt de bestemming Tuin. Hierdoor blijven deze bergingen losstaand van de overige bebouwing en behouden de tuinen een groen karakter. Bewoners wordt echter nog wel de mogelijkheid geboden om hun woning uit te breiden of de bergingscapaciteit te vergroten.

Woningen die tegen de Statenlaan of tegen Emmerdennen zijn gelegen, worden indien mogelijk beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden, door aan een deel van het erf de bestemming Tuin te geven. Hierdoor blijven er groene doorzichten vanaf de Statenlaan en krijgt het groen van Emmerdennen een vervolg tussen de woningen. Dit speelt in op het oorspronkelijke idee van met groen omspoelde woningen.

Het is echter zo, dat alle woningen mogelijkheden houden om door middel van aanbouwen en/of bijgebouwen de woning uit te breiden, het zij aan de achterzijde, hetzij aan de voorzijde, hetzij aan beide kanten.

#### **6 . 2 . 7**

#### **T o t s l o t**

De gemeente Emmen heeft een facetbestemmingsplan bijgebouwen. Bij de vaststelling van dit facetbestemmingsplan is het niet van toepassing verklaard op Angelslo, omdat er eerst meer duidelijkheid was gewenst over de specifieke kwaliteiten van deze wijk en de daarbij behorende gewenste bestemmingsaanduidingen. Omwille van eenduidigheid wordt echter voorgesteld om de regels van dit facetbestemmingsplan integraal op te nemen in het nog op te stellen bestemmingsplan voor Angelslo. Dit betekent dat naast de 30 m<sup>2</sup> die vergunningsvrij mag worden bijgebouwd ook nog, afhankelijk van de aard van de bebouwing (rijenwoningen, twee-onder-eenkapwoningen of vrijstaande woningen), ten minste 35 m<sup>2</sup> vergunningplichtig mag worden bijgebouwd. Of dit oppervlak werkelijk mag worden gerealiseerd, is afhankelijk van de kavelgrootte. Er is immers bepaald dat niet meer dan 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd.

Bij het opnemen van dit facetbestemmingsplan bijgebouwen in een nieuw bestemmingsplan voor Angelslo vragen de volgende zaken om aandacht.

Met betrekking tot de bouwhoogte dient in het bestemmingsplan een specifieke regeling te worden opgenomen in verband met de platte afdekking die gebruikelijk is in Angelslo. Dit betekent dat de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 3 m is en niet zoals in het facetbestemmingsplan 6 m nokhoogte.

Daarnaast moet in de regels worden opgenomen dat voor een bestaande berging ook de bestaande bouwhoogte als maximum geldt. Wordt een bijgebouw gesloopt, dan moet de bouwhoogte van de nieuwbouw gelijk zijn aan de bouwhoogte van de oorspronkelijke berging.

Daarnaast moet ontheffing 5.3.f nader worden gezien, aangezien het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak in sommige gevallen niet aan de orde kan zijn.

Tot slot vragen carports nog specifiek om aandacht. Om er voor te zorgen dat carports open constructies blijven die alleen geschikt zijn voor het parkeren van een of meerdere auto's krijgen carports een speciale bestemmingsaanduiding. Zij worden aangeduid als 'specifieke vorm van wonen' met de aanduiding 'carport'. De bij deze bestemmingsaanduiding behorende regels voorkomen dat het mogelijk is de carport te voorzien van dichte wanden aan de voor- en achterzijde. Zijwanden moeten wel dicht kunnen zijn, omdat carports in een aantal gevallen worden gecombineerd met bergingen.

### 6.3

#### **Uitgangspunten openbaar groen**

Angelslo is bijzonder mede dankzij de samenhang tussen bebouwing en ruim bemeten openbaar groen. Voor de instandhouding van de kwaliteit van deze samenhang is het belangrijk het openbare groen te beschermen tegen aantasting. Zoals gesteld in het voorgaande hoofdstuk is de uitgifte van openbaar groen een belangrijke oorzaak van de aantasting van de kwaliteit van zowel het groen als de totale stedenbouwkundige structuur. Daarom is aan deze rapportage een kaart toegevoegd waarop is aangeduid welk groen structureel is.

Op de analysekaarten is onderscheid gemaakt tussen wijk- en buurtgroen. Dit onderscheid vertaalt zich in het bestemmingsplan door in het wijkgroen een grotere bouwhoogte voor te stellen voor 'bouwwerken geen gebouw zijnde' ten behoeve van het oprichten van recreatievoorzieningen voor jongeren, zoals ballenvangers, een voetbalkooi of de overkapping bij een hangplek. In het ruim bemeten wijkgroen van Angelslo zijn hiervoor goede locaties te vinden zonder dat daarbij overlast ontstaat voor omwonenden. Binnen het buurtgroen wordt in de regels de mogelijkheid opgenomen om overal speelvoorzieningen voor kleine kinderen in te richten. Hiervoor wordt geen aparte legenda-eenheid aangemaakt.

In de regels zal door de omschrijving in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat de bestemming voor het structurele groen is gericht op behoud en herstel van de aanwezige groenvoorzieningen. Overwogen kan worden binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel op te nemen waarmee het kappen van bomen of het aanbrengen van verhardingen onder een nadere afweging wordt gebracht.

### 6.4

#### **Uitgangspunten parkeren**

Uit het parkeeronderzoek blijkt, dat op een enkele plek na geen sprake is van een ernstig tekort aan parkeerplaatsen, maar bewoners wel moeite hebben met de verdeling van de parkeerplaatsen over de straat waaraan zij wonen. Daarom is op de themakaart 'parkeren' aangegeven waar op dit moment parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarnaast is aangegeven waar mogelijkheden bestaan voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op het moment dat uit de telling blijkt dat géén sprake is van 'ruim voldoende' parkeerplaatsen. Deze uitbreidingsmogelijkheden worden vervolgens ook opgenomen op de bestemmingsplankaart. Dit kan bij recht in de vorm van een bestemming maar zou ook door middel van een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid kunnen. Het voordeel van de tweede optie is dat nog een nadere afweging kan worden gemaakt over de exacte plaats en afmetingen.





# B i j l a g e n



## **Bijlage 1: Begrippenlijst**

### **Voorkant woning:**

Hiervoor is de 'adreszijde' aangehouden; hier bevinden zich immers de voordeur, het huisnummer en de brievenbus.

### **Garageboxen:**

Hiermee worden de oorspronkelijk in het plan aangegeven geclusterde garages bedoeld, later toegevoegde individuele garages vallen hier niet onder.

### **Parkeerplaatsen:**

Dit zijn de officieel als zodanig herkenbare openbaar toegankelijke parkeerstroken en vakken langs de straten, het getal verwijst naar het aantal geschat op basis van een meting.

### **Wijkgroen:**

Grote aaneengesloten oppervlakte openbaar groen die structureert op wijkniveau, dit is nog geen bestemmingsaanduiding, maar een eenheid gebaseerd op een stedenbouwkundige analyse.

### **Buurtgroen:**

Klein oppervlak openbaar groen met een structurerende betekenis op buurniveau. De grens tussen wijk- en buurtgroen is niet altijd even scherp te trekken. Bij twijfel is gekeken naar de meest logische stedenbouwkundige lijn op het hogere schaalniveau van de wijk.

### **Bijgebouwen in zijtuin:**

Deze bebouwing is veelal het vervolg op uitgifte van de zijtuin aan de eigenaar van het belendende perceel.

### **Aanbouwen aan de voorzijde:**

Ontstaan aan of tussen bergingen aan de voorzijde van de woning.

### **Aanbouwen en bijgebouwen aan de achterzijde:**

Aanbouwen liggen tegen de achtergevel, bijgebouwen bevinden zich meestal tegen de achtergrens van het perceel.

### **Auto in de achtertuintuin:**

Situatie komt vrijwel alleen voor bij hoekwoningen. Bij deze woningen is de achtertuintuin immers vanaf de straat (veelal via openbaar groen en/of parkeerplaats) bereikbaar. Negatieve gevolgen zijn; verharding in openbaar groen, garage in de achtertuintuin en vermindering van aantal openbare parkeerplaatsen als gevolg van de benodigde bereikbaarheid van de garage/privéparkeerplaats.

Auto in de voortuin:

Dit is meestal het gevolg van bij het vorige punt omschreven proces.

Openbaar groen omgezet in privévoortuin:

In de oorspronkelijke opzet van de wijk was de ruimte voor de woningen geen privétuin, maar openbaar groen. Omwille van een efficiënter beheer zijn deze voortuinen verkocht aan de bewoners of de institutionele eigenaar.

Openbaar groen omgezet in privé zijtuin:

Hiervoor geldt hetzelfde als voor het omzetten van openbaar groen in privévoortuinen, zij het dat uitgifte plaatsvindt op basis van individuele verzoeken.

Openbaar groen omgezet in privé achtertuin:

De oorspronkelijke bestemmingsplannen laten in grote delen van de wijk heel ondiepe achtertuinen zien grenzend aan brede openbare groenstroken. Deze brede groenstroken zijn in de huidige situatie gereduceerd tot smalle strookjes van 1 m tot 2 m breed of geheel omgezet in privé achtertuinen.

Huidige situatie niet conform bestemmingsplan:

De huidige situatie wijkt af van het vigerende bestemmingsplan in die zin dat bouwblokken anders zijn gelegen of een afwijkende maatvoering hebben.

Globale bestemming:

Het vigerende bestemmingsplan geeft slechts een zeer globale bestemming die nader dient te worden uitgewerkt via een uitwerkingsplan.

Achtertuin grenzend aan openbaar groen:

Dit is aangegeven in die situaties waar achtertuinen direct grenzen aan wijk-groen of een voor de buurt belangrijke openbare ruimte.



## **Bijlage 2: Parkeertelling Angelslo**

Op donderdag 22 mei 2008 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de bezettingsgraad van parkeerplaatsen in Emmerhout en Angelslo. Deze inventarisatie heeft in de avonduren plaatsgevonden tussen 19.00 uur en 21.00 uur. Op het moment van opname was het mooi weer; een warme voorjaarsavond. De bezettingsgraad is hierdoor niet lager dan normaal. Bij slecht weer kiezen bewoners immers eerder voor de auto dan voor de fiets.

Het betreft een globale inventarisatie. Er is niet exact geteld hoeveel auto's er stonden, maar er is een globale inschatting van de bezettingsgraad gemaakt. Daarbij is meegenomen, dat rond het tijdstip van opname nog niet alle auto's van bewoners aanwezig waren. De maximale bezetting wordt immers pas in de nachtelijke uren gehaald.

De bezettingsgraad is ingedeeld in drie categorieën te weten 'goed', 'voldoende' en 'onvoldoende'. Van 'goed' is sprake als op het tijdstip van opname nog in ruime mate parkeerplaatsen onbezet zijn. Deze situatie komt het meest voor in buurten met koopwoningen met grote tuinen, zoals de Hietbrink in Angelslo. Hier staan de meeste auto's geparkeerd op de eigen kavel. In de openbare ruimte staat slechts de auto van een enkele bezoeker. De kwalificatie voldoende is toegekend aan die situaties waarbij op het tijdstip van opname nog zeker een derde tot een vierde van de parkeerplaatsen onbezet is. In deze situaties is het nog mogelijk dat er gedurende de tweede helft van de avond en de nacht auto's bijkomen zonder dat die op plaatsen worden gestald waar het eigenlijk niet de bedoeling is dat er wordt geparkeerd. Bij de kwalificatie 'onvoldoende' is er op het tijdstip van opname al sprake van een hoge parkeerdruk. Mogelijk dat een enkele plaats nog vrij is, maar de meeste parkeerplaatsen zijn bezet. Ook staan er in dit soort situaties vaak auto's 'verkeerd' geparkeerd. Dat wil zeggen met twee wielen op het trottoir of in openbaar groen.

In Angelslo is niet echt sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Per straat is er altijd voldoende ruimte aanwezig. De drang om de auto vóór de eigen voordeur te willen parkeren, zorgt soms wel voor een onevenwichtig verdeling van de parkeerdruk. In een aantal straten moeten bewoners genoegen nemen met een plek verderop in de straat. Dit kan door bewoners worden ervaren als een tekort aan parkeerruimte.



# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Emmen

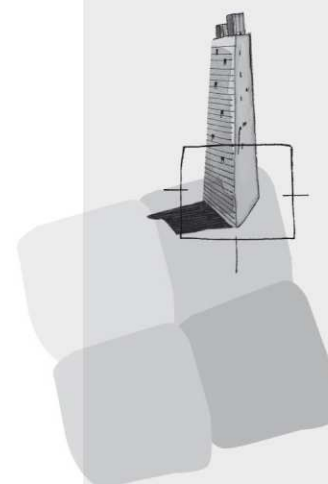
Contactpersoon  
Mevrouw I. Weis

Visualisatie  
De heer T. Warners

Rapport  
De heer ir. F.A.J. Beune  
De heer mr. P. Schollema  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
Mevrouw ir. B.M. Boumans  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
095.00.03.30.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort