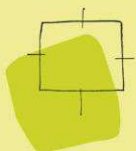
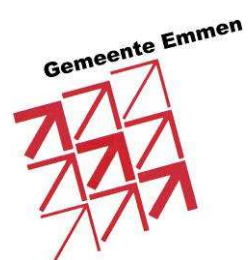


Nota van uitgangspunten Emmerhout



BügelHajema

Plek voor ideeën

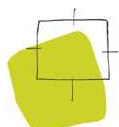
Nota van uitgangspunten Emmerhout

Inhoud

Rapport en bijlagen

26 januari 2010

Projectnummer 095.00.03.30.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	5
2	Inleiding	7
2.1	De analyse	7
2.2	Leeswijzer	7
3	Analyse op wijkniveau	9
3.1	Het oorspronkelijke concept	9
3.2	Knelpunten	10
4	Analyse op buurtniveau	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Buurt 1	18
4.3	Buurt 2	26
4.4	Buurt 3	28
4.5	Buurt 4	33
4.6	Buurt 5	37
5	Conclusies en aanbevelingen	43
5.1	Knelpunten en oplossingsrichtingen op wijkniveau	43
5.2	Knelpunten en oplossingsrichtingen op buurtniveau	44
5.2.1	Hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen	44
5.2.2	Groenstructuur/openbare ruimte	46
5.2.3	Parkeren	46
5.2.4	Slotconclusie	46
6	Uitgangspunten actualisatie	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Principe uitwerkingen woonbestemming	49
6.2.1	Inleiding	49
6.2.2	Toelichting bij de bestemmingen	50
6.2.3	De principes voor de voorzijde (A tot en met G)	51
6.2.4	De principes voor eenlaagse bebouwing	58
6.2.5	De principes voor de achterzijde (1 tot en met 5)	61
6.2.6	De principes uitgewerkt voor Emmerhout	65
6.2.7	Tot slot	65
6.3	Uitgangspunten openbaar groen	66
6.4	Uitgangspunten parkeren	67

Bijlagen

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



Net als Angelslo was ook Emmerhout, als stedenbouwkundig plan, uniek in zijn tijd doordat de wijk is ontwikkeld vanuit één concept voor bebouwing, openbaar groen en verkeer. Belangrijk voor Emmerhout was de introductie van het 'woonerf'. De meeste woningen zijn gegroepeerd rond een woonstraat zonder doorgaand verkeer, waarin naast ruimte voor de auto ook ruimte was voor groen.

De opzet van de wijk is in veel opzichten anders dan die van Angelslo. De bebouwing is minder eenduidig van vormgeving; er zijn zowel plat afgedekte woningen als woningen met een zadeldak gebouwd. Het groen is compacter en meer gekoppeld aan de hoofdontsluiting door de wijk. Hierdoor vormt de hoofdontsluiting de scheiding tussen de buurten. Het groen binnen de buurten is vervolgens minder ruim opgezet dan in Angelslo. Het centrum van de wijk heeft een geheel eigen plek gekregen binnen de hoofdontsluiting. De grootste charme van Emmerhout is de ligging tegen het bos van Emmerdennen. Van deze ligging profiteren vooral de westelijke buurten.

De grootste knelpunten van Emmerhout komen voort uit het feit, dat men tegenwoordig andere eisen stelt aan woning en woonomgeving dan in de tijd dat deze buurt is ontwikkeld, de zestiger jaren van de vorige eeuw. Emmerhout blijkt op een aantal punten kwetsbaar te zijn voor de veranderingen die daar het gevolg van zijn:

1. In Emmerhout zijn veel woningen ontworpen met 'tuingericht' wonen; de woonkamer ligt aan de achterzijde en de keuken ligt aan de voorzijde van de woning. Hierdoor profiteer je maximaal van het zicht op de tuin vanuit de woonkamer. Op deze manier is veel bebouwing georiënteerd op de hoofdontsluiting. De toegenomen vraag naar privacy op de kavel heeft tot gevolg, dat deze wegen op een aantal plaatsen worden ontsierd door een veelheid aan schuurtjes en schuttingen.
2. De concentraties met garageboxen aan het begin van woonstraten of binnen een woonerf functioneren niet op de manier waarop ze zijn bedoeld; de auto staat op straat in plaats van in de garage, omdat de garage wordt gebruikt als berging. Hierdoor is er op een aantal plaatsen een tekort aan parkeerruimte ontstaan. Het parkeren domineert in de woonerven. Dit gaat op een aantal plaatsen ten koste van openbaar groen, waardoor bomen minder goede standplaatsen hebben. Hierdoor staat de woonkwaliteit onder druk. Daarnaast laat het onderhoud van individuele garages vaak te wensen over en zijn het stenige anonieme plekken.

3. De bebouwing is veelal speels geclusterd rond een woonerf. De plattegrond van Emmerhout laat wel een duidelijke ordening zien, maar bewegend door de wijk is die ordening niet herkenbaar. Vooral in buurt 4, waar geen sprake is van een stevige interne groenstructuur, is het moeilijk oriënteren.
4. De speelse ordening van bebouwing leidt ertoe, dat voorkanten veelal op achterkanten of zijkanten zijn georiënteerd. Hierdoor wordt de kwaliteit van het uitzicht vanuit de individuele woning bepaald door de keuze van de erfafscheiding van de overbuurman. Ook grenzen veel tuinen aan openbare ruimte, waardoor de kwaliteit van die ruimte wordt bepaald door de kwaliteit van de inrichting en afscherming van de achtertuinen. Hierin is de opzet van Emmerhout kwetsbaar.
5. Net als in Angelslo is er in Emmerhout sprake van toevoegingen en veranderingen in het bebouwingspatroon door individuele bewoners. Het betreft hierbij vooral aanbouwen aan de achterzijde van woningen, het dichtzetten van de ruimte tussen woning en losstaande berging aan de voorzijde en wijzigingen in de afwerking en indeling van gevels. Deze individuele acties hebben echter over het algemeen nog niet tot grote problemen geleid.
6. Voor Emmerhout is een Masterplan opgesteld. Dit plan voorziet in de herstructurering van delen van de wijk, onder andere het centrumgebied. Het is de bedoeling om speciale functies van de wijk in het centrum te concentreren. Hierdoor profiteren functies van elkaars aanwezigheid en zijn ze vanuit alle delen van de wijk goed bereikbaar. Een nadeel hiervan is echter dat bijzondere bebouwing, zoals scholen, sportvoorzieningen of een gezondheidscentrum uit de buurten verdwijnt. Het gevolg is, dat de buurten amonofunctioneler worden. Dit komt de afwisseling en oriëntatie binnen een buurt niet ten goede.

Inleiding 2

2.1

De analyse

Dit rapport geeft een analyse van de wijk Emmerhout, op zowel wijk- als buurtniveau. Deze analyse mondt uit in een overzicht van uitgangspunten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Emmerhout. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan voor geconstateerde knelpunten die niet door middel van een regeling in het bestemmingsplan kunnen worden opgelost.

2.2

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 3) wordt een analyse gegeven op wijkniveau met een overzicht van de knelpunten die op dit niveau in de wijk spelen. In hoofdstuk 4 wordt per buurt een analyse gegeven van de huidige situatie afgezet tegen het oorspronkelijke (nog steeds vigerende) bestemmingsplan. 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;
3. Afwijkingen oorspronkelijk 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 komt regelmatig voor dat bouwblokken anders zijn neergezet dan in het bestemmingsplan is ingetekend. De geconstateerde 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 en spelen: hierbij gaat het vooral om de mate waarin de grotere groenzones in de wijk zijn ingevuld conform de oorspronkelijke bestemming;

4. knelpunten:
onder dit kopje worden de problemen omschreven die zijn ontstaan als gevolg van de geconstateerde afwijkingen op het bestemmingsplan;
5. de analyse wordt afgesloten met conclusies.

Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de conclusies en aanbevelingen die volgen uit de voorgaande analyse. De uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan worden uiteengezet in hoofdstuk 6.

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

Een begrippenlijst en een parkeertelling zijn als bijlagen aan deze rapportage toegevoegd.

Analyse op wijkniveau

3



Stedenbouwkundige hoofdstructuur Emmerhout

3.1

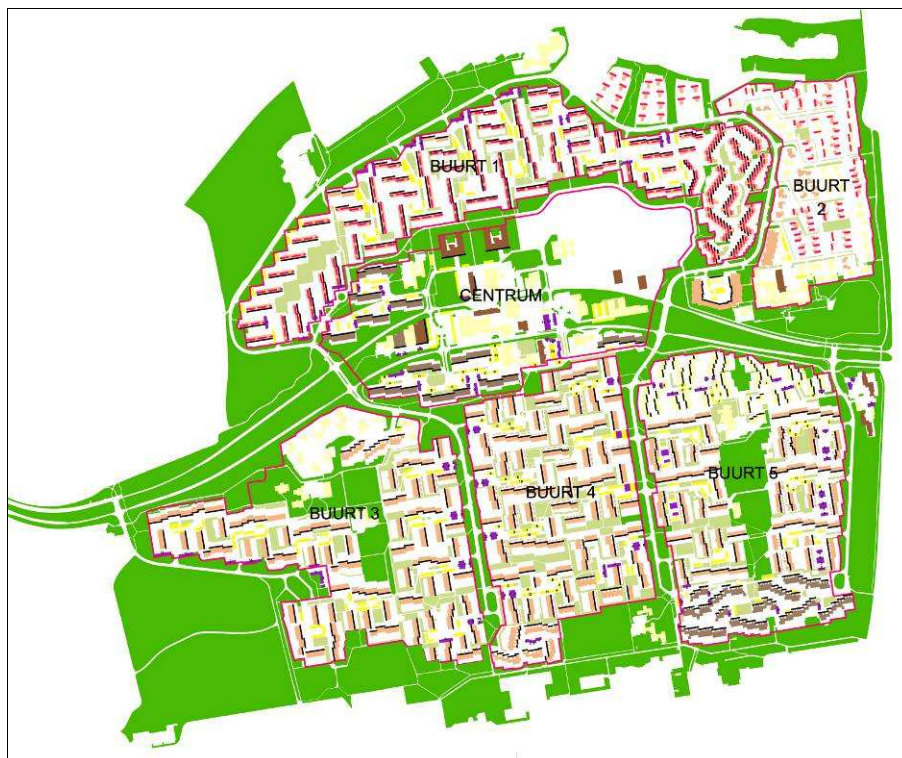
Het oorspronkelijke concept

De wijk Emmerhout was na Angelslo de tweede grote uitbreiding van Emmen. Voor de aanleg van de wijk Emmerhout diende 25 ha bos aan de rand van de Emmerdennen te worden geroid. Het meest fraaie gedeelte van Emmerhout is vervolgens het grensvlak met de Emmerdennen. Hier loopt het bosmilieu geleidelijk over in het woonmilieu.

In zekere zin is de opzet van Emmerhout een reactie op de wijkopzet van Angelslo. Zo vonden de ontwerpers dat in Angelslo de afstanden naar het voorzieningencentrum te groot waren geworden door de ruime groenopzet. Dit heeft ertoe geleid dat de groenopzet van Emmerhout veel minder royaal aan doet. Dit is gecompenseerd door de hoofdontsluitingswegen extra brede groenprofielen te geven. Vooral de buurtjes aan de buitenranden van de wijk profiteren van deze royale, parkachtige groenprofielen.

Wat Emmerhout na realisatie grote bekendheid verschafte, was de introductie van het woonerf. Daarmee vormt het woonerf in feite een vroege voorloper

van de 'shared space'-gedachte: een verkeersluw, pleinachtig woonmilieu waarbij auto's en langzaam verkeer volstrekt gelijkwaardige partners zijn. In de meeste gevallen liggen de woningclusters ten opzichte van de hoofdontsluiting met de voorgevels naar binnen gekeerd rond een erfachtige verharding. Deze verharding wordt hier en daar afgewisseld met plantsoenachtige groenelementen. Bij de entrees van de woonbuurtjes vanaf de hoofdontsluitingswegen liggen garageboxen op herkenbare wijze geclusterd in combinatie met parkeervakken.



Buurtindeling Emmerhout

3.2

Knelpunten

Emmerhout is als woonwijk in veel mindere mate een stedenbouwkundige eenheid dan Angelslo. Zo zijn ten noorden van de hoofdontsluitingsas vrijwel alleen woningen met kap gerealiseerd, terwijl de oudere woningen ten zuiden van deze ontsluitingsas nog alle plat zijn afgedekt. Ook binnen deze globale tweedeling is er een vrij sterke variatie in woningtypologieën. Zo zijn bijvoorbeeld de 'zaagtandwoningen' aan de Laan van het Kwekebos niet alleen architectonisch, maar ook stedenbouwkundig een opzichzelfstaande cluster dat geen stedenbouwkundige relaties vertoont met de orthogonale 'stempelwoonerven' die het beeld van Emmerhout overheersen. Overigens staat dit los van de woonkwaliteit, die in dit buurtje op een hoog peil ligt.

Inmiddels zijn diverse herstructureringsoperaties in Emmerhout gerealiseerd. Op dit moment worden grote delen van het centrumgebied opnieuw ingevuld conform het Masterplan Emmerhout (De Nijl architecten, februari 2007). De lange rijen drielaagse flats zijn of worden in de toekomst vervangen door rechthoekige bouwblokken met appartementen en rijwoningen. Deze bebouwing is omgeven door ruimbemeten openbaar groen. Ook het winkelcentrum zelf wordt gerenoveerd. Alleen die delen van het centrumgebied die blijven gehandhaafd, worden meegenomen in deze analyse (De Lemzijde, De Haar, Het Weeld).



Nieuwe appartementen in centrumgebied

In het wijkontwerp is de keuze gemaakt om de grootste groenarealen langs de hoofdontsluitingen van de woonwijk te situeren. Dit groen zorgt voor een mooie omlijsting van het wegenstelsel. Veel woningen zijn 'tuingericht' wat hun woonkamer betreft, waardoor in de oorspronkelijke opzet bewoners vanuit hun woning profiteerden van dit groen doordat ze hierop een mooi uitzicht hadden. Door de groeiende behoefte aan privacy hebben veel bewoners dit zicht dichtgezet met schuttingen en bergingen. Hierdoor is de ruimtelijke kwaliteit van het groen rond de hoofdontsluiting, vooral in de winterperiode, achteruitgegaan. De ruim bemeten groene profielen van de hoofdontsluiting door de wijk hebben ook tot gevolg, dat de omvang van het openbare groen in de directe woonomgeving voor sport en spel beperkt van omvang is. Alleen de buurten 3 en 5 beschikken over een grote aaneengesloten centrale groenzone (zie voor de nummering van de buurten de overzichtskaart in paragraaf 3.1. Het overige groen bestaat voor het merendeel uit kleine eenheden buurtgroen die zonder veel samenhang tussen de bebouwing liggen.



Weelderig groen rond hoofdonsluiting van de wijk

Het oorspronkelijke idee om in deze centrale groene zones bijzondere functies onder te brengen, gaat meer en meer verloren. Scholen worden geclusterd tot multifunctionele accommodaties en krijgen een plek in de centrumzone. Ook andere bijzondere bebouwing, zoals kerken, blijkt meer en meer uit de woonbuurt te verdwijnen. Hiermee verdwijnen niet alleen deze functies, ook de bijzondere vormen van bebouwing verdwijnen uit de buurten. Een gevolg hiervan is dat de buurten monotoner worden; alleen woonbebouwing blijft over. De woonbebouwing verschilt wel sterk per buurt, er is vooral een groot verschil tussen bebouwing ten zuiden en ten noorden van het centrumgebied, maar binnen de buurten is sprake van geringe verschillen tussen de diverse typen bebouwing.

Een vraagstuk dat inherent is aan het concept van de naar binnen gekeerde woonerven is dat het kleinschalige groen dat tussen de woonerven ligt, vrijwel uitsluitend door woningachterkanten wordt begrensd en daardoor een onoverzichtelijk en sociaal onveilig karakter heeft. De toenemende neiging om bouwkundige erfafscheidingen te realiseren, heeft de kwaliteit van deze groengebieden geen goed gedaan.

In het gebied ten zuiden van de centrale hoofdonsluitingsas (buurten 3, 4 en 5) hebben de meeste rijtjeswoningen een vertande voorgevelrooilijn of zijn bergingen die los staan van de woning gerealiseerd aan de voorzijde van de woningen. De woningen zijn op de achtertuin gericht. Bewoners hebben de neiging om aan de voorzijde bebouwing in de vorm van bergingen toe te voegen, waardoor zicht vanuit de woning op de openbare ruimte verdwijnt.

Een substantieel aandeel van deze rijtjeswoningen met 'verholen' entreesituaties ligt aan smalle woonpaden die langs de achterkanten van de belendende rijtjeswoningen zijn gelegen. Dit probleem doet zich in sterke mate voor in de

buurten 3 en 4 en bij vijf stroken in de westrand van buurt 1. Het opvallende hierbij is dat dit uitsluitend de strokenbouw betreft die noord-zuid is gericht. Het betreft ook steeds de woningentrees aan de oostgevels van deze complexen. De woonomgeving is door deze verkaveling vanuit de woning nauwelijks zichtbaar en andersom is het lastig om de juiste voordeur te vinden. In totaal betreft dit circa 40 woningcomplexen van elk gemiddeld acht woningen.



Anonieme voorkant door aanwezige bergingen

De 'vertanding' van voorgevels door middel van bergingen geeft vaak aanleiding om de nissen tussen de bergingen in te vullen met een scala aan (deels zelf gerealiseerde) al of niet vergunde bouwsels. Dit geldt vanzelfsprekend voor die woningcomplexen die door de corporatie zijn verkocht. In de buurtanalyses zijn deze situaties nader in kaart gebracht.

De verkoop van huurwoningen aan particulieren heeft tot gevolg dat het gevelbeeld van rijtjeswoningen een grotere variatie gaat vertonen. Bewoners voegen bij gevelrenovatie naar eigen inzichten nieuwe (niet altijd even hoogwaardige) materialen en kleuren toe, waardoor de oorspronkelijke eenduidige stroken verkleuren naar een optelsom van individueel zeer verschillende gevelbeelden.



Woningen 'verschieten van kleur' door verkoop aan particulieren

In Emmerhout is op een aantal plaatsen een tekort aan parkeerruimte. Dit tekort wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat voor het stallen van de auto garageboxen zijn gebouwd die momenteel worden gebruikt als berging. Hierdoor staat de auto op straat. Daarnaast liggen woningen ongelijkmatig verdeeld langs een woonerf, waardoor op een aantal plekken wat parkeren betreft een grotere druk op de openbare ruimte bestaat. Om dit probleem beter in kaart te brengen, heeft op 22 mei 2008 een parkeertelling plaatsgevonden (zie ook bijlage parkeertelling).

Bij het concept van de woonerven en door de wens om in Emmerhout compacter te bouwen, ontstond een stenigere inrichting van de woonomgeving. Deze stenige erven zijn voor de individuele bomen een veel minder ideale standplaats. Dit heeft ertoe geleid dat een deel van de boombeplanting in de directe woonomgeving in Emmerhout een geringe vitaliteit heeft.



Slechte groeiomstandigheden voor bomen in verharding

Woonbuurt 4 bestaat in feite uit een 2 x 4 woonerven. Anders dan bij de beledende buurten 3 en 5 is in deze buurt geen geleidend groen tussen deze woonerven aangebracht, maar zijn deze woonerven tegen elkaar aangeschoven. Hierdoor lopen de vier westelijke woonerven van deze buurt stedenbouwkundig 'naadloos' over in de vier oostelijke woonerven. De woonerven zijn diensgevolge niet meer herkenbaar als afzonderlijke eenheden. Hierdoor heeft buurt 4 een doolhofachtig karakter zonder (groene) rust- of herkenningspunten.

De nieuwbouw ten noorden van de Laan van het Kwekebos is niet in deze analyse meegenomen, omdat het bestemmingsplan van zeer recente datum is en daarom niet hoeft te worden herzien.

AnalYse op buurtniveau



4.1

Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een analyse van de buurt afgezet tegen het vigerende bestemmingsplan. De kaarten waaraan is getoetst, worden per buurt weergegeven.

De belangrijkste afwijkingen met het oorspronkelijke bestemmingsplan hebben betrekking op het anders positioneren van bebouwing, dan op kaart is aangegeven. Daarnaast is op een aantal plaatsen een locatie voor bijzondere bebouwing omgezet in een locatie voor woonbebouwing. Dit komt de 'leesbaarheid' van de wijk niet altijd ten goede.

Per buurt is een kaart gemaakt met een inventarisatie van de bestaande bouwhoogtes, voorkanten, openbaar groen en parkeerplaatsen. Aan deze kaarten zijn de afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijk situatie toegevoegd. Daarnaast is een aparte kaart opgenomen waarop is aangegeven voor welke delen van de wijk het bestemmingsplan afwijkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Deze kaarten zijn ingevoegd in de tekst en, voor de leesbaarheid, op A2-formaat separaat aan dit rapport toegevoegd.

Anders dan bij Angelslo het geval is, liggen de hoofdwegen in Emmerhout tussen de buurten in plaats van er middenin. Dit heeft tot gevolg dat de namen van deze straten niet kunnen worden gebruikt voor de aanduiding van de buurten. Daarom is in deze rapportage volstaan met een nummering. Ook hebben de woonstraten in deze wijk dezelfde naam als de hoofdroute waarmee ze worden ontsloten. Daarom is per buurt een nadere onderverdeling gemaakt in clusters.

Uit een globale parkeertelling blijkt dat op een aantal plaatsen in de wijk sprake is van een tekort aan parkeerruimte. Dit is enerzijds het gevolg van clusters met garages die bij de bouw van de wijk zijn meegeteld als parkeerplaats, maar op dit moment niet meer als zodanig in gebruik zijn. Daarnaast lijkt de openbare ruimte in de woonerven te krap om de toenemende behoefte aan parkeerruimte op te vangen. Wat opvalt, is dat wat betreft inrichting vergelijkbare straten een heel ander beeld geven wat betreft de aantallen geparkeerde auto's. In het ene woonerf is meer dan voldoende ruimte aanwezig, in het naastliggende erf is sprake van een tekort. Zie voor meer informatie de parkeertelling Emmerhout, zoals opgenomen in bijlage 2. Voor de inventarisa-

tie van bebouwing, groen en de geconstateerde afwijkingen wordt verwezen naar de betreffende kaarten die separaat aan deze rapportage zijn toegevoegd.

4.2

Buurt 1

1. Opbouw woonbuurt

Deze buurt ligt als een langgerekte 'schil' rond de noordzijde van het centrumgebied. De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen met een zadeldak (twee woonlagen met kap). Op basis van de verkaveling kunnen vier deelgebieden worden onderscheiden:

- Bosbuurt: woningen gebouwd rond een bosgebiedje;
- Hofjesbuurt: woningen gegroepeerd rond een doodlopende woonstraat;
- Woonerfbuurt: woningen gegroepeerd rond woonerven;
- Zaagtandverkaveling: met verspringend geschakelde woningen.

De Bosbuurt, Woonerfbuurt en Zaagtandbuurt zijn altijd in particulier bezit geweest. Voor de Hofjesbuurt loopt een verkoopprogramma. De buurtjes onderscheiden zich van elkaar door hun karakteristieke verkaveling en/of architectuur van de bebouwing. Daarbij is cluster d het meest afwijkend door de bijzondere architectuur van de woningen in combinatie met de manier waarop de woningen zijn geschakeld.

De Laan van de Bork ligt aan de noord- en westzijde van deze bebouwingsclusters. De weg ligt op enige afstand van de bebouwing. In de tussenruimte is ruimte voor weelderig uitgegroeide beplanting, die zorgt voor een goede overgang van Emmerhout naar het bos Emmerdennen en de groenstrook tussen de wijken Emmerhout en Emmerschans.



Zomer- en winterbeeld beplanting Laan van de Bork

Voor deze analyse is gebruikgemaakt van de bestemmingsplankaarten 67.060 en 70.064. Voor alle op deze kaart aangegeven bebouwing geldt dat alleen het bouwvlak van de woningen is aangegeven. De oorspronkelijk met de woningen

mee ontworpen bergingen hebben geen aparte aanduiding op de kaart gekregen.

2. Nadere analyse per cluster

Bosbuurt - west

- de westelijk van het centraal gelegen bosgebied rijtjeswoningen met voorkant-achterkant oriëntatie; grote voortuinen op het zuiden gericht, kleine achtertuinen met een berging aan de noordzijde van de woningen; deze oriëntatie van de woningen is gunstig voor de bezonning, maar ongunstig voor de privacy van de bewoners; hun zonneterras bevindt zich aan de voorzijde van de woning in het zicht van eenieder;
- het aantal extra bijgebouwen in voor-, zij- en achtertuin is beperkt;
- tegen de westzijde van de woningen staan dwars geplaatste garageboxen;
- de woningen zijn bereikbaar via een woonpad vanaf een centrale parkeervoorziening bij de garageboxen;
- langs dit woonpad lagen oorspronkelijk openbare groenstroken, deze zijn uitgegeven;
- de parkeertelling wijst uit dat er een tekort aan parkeerruimte bestaat.

Bosbuurt- oost

- de oostelijk van het bosgebied gelegen rijtjeswoningen met voorkant-achterkant oriëntatie: deze woningen staan loodrecht op de woningen westelijk van het bosgebied;
- er is slechts op een plek sprake van een bijgebouw in de achtertuin, de meeste aanbouwen bevinden zich aan de voorzijde van de woningen;
- bij deze woningen is de voortuin relatief klein en voorzien van een berging, de achtertuinen zijn ruim;
- de rijtjes zijn langer dan de rijwoningen westelijk van het bosgebied; om de lengte te breken zit er een sprong in de bebouwing;
- net als bij de andere woningen in deze cluster vindt parkeren per rijtje plaats op een centrale parkeervoorziening met garageboxen;
- het openbare groen tussen de kavels langs de woonpaden is uitgegeven;
- de cluster heeft een groene lommerrijke uitstraling door het centraal gelegen bosrestant, de groene zoom langs de Laan van de Bork en de ligging tegen de Emmerdennen;
- er is wat parkeren betreft nog geen sprake van een tekort, maar de situatie vraagt wel om aandacht.

Hofjesbuurt

- dit deel van de buurt kent een vast verkavelingspatroon van loodrecht op elkaar geplaatste bouwblokken;
- bij woningen die evenwijdig aan de ontsluitingsstructuur zijn geplaatst, bevindt de berging zich aan de achterzijde van de woningen;

- bij woningen die loodrecht op de buurtontsluiting zijn geplaatst, bevindt de berging zich juist aan de voorzijde;
- extra aanbouwen en bijgebouwen bevinden zich vooral aan de achterzijde van de woningen, de verschillen hierin zijn per hofje groot;
- parkeerruimte is aan het begin van het hofje bij een grote cluster garageboxen, langs de ontsluiting in verschillende vakken en op het eind van het hofje; het parkeren maakt deel uit van een grotere ruimte met grasvelden met grote bomen; in delen van de verschillende hofjes is sprake van een tekort aan parkeerruimte. Het beeld wisselt sterk per hofje;
- incidenteel zijn groenstroken langs achtertuinten uitgegeven;
- het ruime groen langs de ontsluiting van ieder hofje en de grote ruimte met parkeren en groen aan het eind met een volgroeid bomenbestand, zorgen voor een sfeervolle woonomgeving.



Mooie entrees tot de hofjes

Woonerfbuurt

- bebouwing in deze cluster ligt evenwijdig aan of loodrecht op een ontsluitingsroute met een bochtig verloop;
- het betreffen rijtjes van vier tot zes woningen; wanneer meer woningen aaneen zijn geschakeld, wordt de rij geleed in twee blokken van gelijke of verschillende lengtes;
- de oost-westgeoriënteerde bouwblokken hebben zonder uitzondering de voortuin met berging aan de noordzijde en de achtertuintuin op het zuiden georiënteerd; veel voorkant-achterkant oriëntatie van woningen; bergingen zijn als één lang blok vormgegeven;
- er is sprake van tamelijk veel extra aanbouwen en bijgebouwen aan zowel de voor- als de achterzijde van de woningen;
- ten behoeve van het parkeren liggen verspreid langs de ontsluitingweg clusters met parkeervakken; in delen is sprake van een tekort aan parkeerruimte, de bezettingsgraad is hoog;
- het openbare groen is beperkt tot smalle stroken aan de voor- en achterzijde van de kavels. Omdat deze beplanting vaak direct grenst aan de openbare ruimte is hier sprake van een gevoelige situatie door de geringe kwaliteit van de erfafscheidingen en het smalle openbare groen;

- door het bochtige verloop van de ontsluiting, de wisselende oriëntatie van de bebouwing en het beperkte openbare groen maakt dit deel van de buurt een rommelige indruk.



Stenig woonerf

Rommelige achterkantsituatie

Zaagtandbuurt

- de bebouwing in deze buurt wordt gekenmerkt door een zaagtandsgewijze verkaveling; er zijn geen rechte rijtjes, alle woningen verspringen ten opzichte van elkaar;
- karakteristiek zijn de grote schuine daken van de woningen die tot laag bij de grond doorlopen;
- elke woning heeft een inpandige garage die enigszins verdiept ligt ten opzichte van het straatniveau;
- omdat deze garages worden gebruikt als berging of bij de woning zijn getrokken, staat de auto in de meeste gevallen voor de garage in de schuin aflopende oprit of op straat; er is door het gehele cluster sprake van een tekort aan parkeerruimte;
- de woningen hebben kleine voortuinen die veelal zijn verhard en ruime achtertuinen;
- bijgebouwen aan de voorzijde komen niet voor;
- de openbare ruimte tussen de woningen is ingericht als woonerf met verspreid staande bomen, met hier en daar parkeervakken en speeltoestellen; het is moeilijk hierin een ordening te herkennen;
- de architectonische kwaliteit van de woningen is hoog en de bebouwing is nog zeer oorspronkelijk.



Karakteristieke bebouwing van de Zaagtandbuurt

Weinig ordening te ontdekken in inrichting openbare ruimte

3. Afwijkingen oorspronkelijk bestemmingsplan

a. Hoofdgebouw

1. de woningen in de Bosbuurt-oost zijn niet gebouwd conform het oorspronkelijke bestemmingsplan; de sprong in de rijtjes wordt niet ondersteund door het aangegeven bouwvlak;
2. de dwars geplaatste woningen in de Hofjesbuurt zijn niet gebouwd conform bestemmingsplan, ook voor deze woningen geldt dat de sprong in de rijtjes niet is aangegeven in het bestemmingsplan;
3. in het eerste en tweede hofje (tellend vanaf rechts) van de Hofjesbuurt is het zuidelijke deel niet uitgevoerd conform bestemmingsplan;
4. in de Woonerf buurt is een deel niet uitgevoerd conform bestemmingsplan; net als bij afwijking drie gaat het om een andere positionering van de rijtjeswoningen of verspringingen in de bouwblokken die niet worden ondersteund door de plankaart;
5. de bebouwing van de Zaagtandbuurt is geheel conform bestemmingsplan gebouwd. De contour van het bouwvlak op de bestemmingsplankaart volgt nauwkeurig de contouren van de bestaande bebouwing.

b. Aanbouwen en bijgebouwen

1. de mee ontworpen bijgebouwen in deze buurt hebben geen aparte aanduiding op de bestemmingsplankaart gekregen;

c. Groen

1. in de Bosbuurt zijn de smalle groenstroken tussen de tuinen vrijwel overal uitgegeven aan particulieren, in de Hofjesbuurt is dit incidenteel gedaan;
2. vorenvermelde afwijkingen op het gebied van afwijkingen van het hoofdgebouw hebben ook tot gevolg dat het groen dat de buurt Laan van de Bork scheidt van het centrumgebied anders is vormgegeven en dus ook niet conform bestemmingsplan is uitgevoerd;

3. in de Zaagtandbuurt is incidenteel groen uitgegeven aan particulieren;
5. in de Zaagtandbuurt zijn kleine stukken openbaar groen in de woonerven omgezet in verharding.

d. Verkeer

1. de afwijkingen in de plaatsing van de bouwblokken in Hofjesbuurt en Woonerfbuurt heeft uiteraard ook gevolgen voor de ontsluitingsstructuur en daarmee voor de verkeersbestemming.

4. Knelpunten

a. Algemeen

1. de garageboxen aan het begin van de hofjes en erven in Bosbuurt, Hofjesbuurt en Woonerfbuurt zien er troosteloos uit en worden bovendien niet of nauwelijks gebruikt voor het stallen van auto's. Ze zijn te anoniem en bewoners willen graag voor hun woning parkeren. Hierdoor ontstaat in de woonstraten zelf op en groot aantal plaatsen een tekort aan parkeerplaatsen. De grootste knelpunten zijn de westelijke woningen van Bosbuurt en Zaagtandbuurt. Daarnaast laat het onderhoud van de garageboxen in de Bosbuurt te wensen over, waardoor het geheel een onverzorgde indruk maakt. Omdat de garageboxen van de Bosbuurt voor een deel in het zicht liggen vanaf de Laan van de Bork zijn ze van grote invloed op de manier waarop de buurt van buitenaf wordt ervaren;



Troosteloze garageboxen bij ingang woonerf

2. in alle vier de deelbuurtjes is sprake van voorkant-achterkant oriëntatie van woningen. Dit heeft vooral invloed op de kwaliteit van het uitzicht vanaf de voorkant van woningen. Het zicht wordt meestal bepaald door een veelheid aan schuttingen waar in het oorspronkelijke ontwerp het zicht wordt bepaald door een strook openbaar groen. Bovendien komt dit de sociale veiligheid niet ten goede;
3. daar waar sprake is van bergingen in de voortuin, komen ook stelselmatig aanbouwen in de voortuin voor;
4. extra aanbouwen in de achtertuinten zijn niet gelijkmatig verdeeld over de buurtjes, maar komen vooral veel voor in Woonerfbuurt en Hofjesbuurt;
5. over het algemeen ligt de bestrating in de vier buurtjes er niet goed meer bij, banden liggen scheef en klinkers zijn verzakt.



Openbare ruimte is toe aan renovatie

b. Knelpunten Bosbuurt

1. de voorkant-achterkant oriëntatie van de meest westelijke woningen is kwetsbaar voor aantasting doordat bewoners, in hun wens naar meer privacy, de neiging hebben de voortuinen meer en meer af te schermten met hoge erfafscheidingen;
2. door de uitgifte van zijtuinen is het centrale bosgebied aanmerkelijk kleiner geworden, wat ten koste gaat van de bosfeer;
3. het doodlopende deel van de Laan van de Bork bij de Lemzijde aan de westkant van de buurt maakt een anonieme stenige indruk door de vele garageboxen die er langs zijn gebouwd.



Aantasting bossfeer door uitgifte zijtuinen

c. Knelpunten Hofjesbuurt

1. doordat door verkoop van de woningen de oorspronkelijk eenvormige gevels per woning van kleur verschieten, ontstaat een veel onrustiger gevelbeeld;
2. de parkeerdruk verschilt per hofje. Op een aantal plekken wordt vanwege een tekort aan parkeerruimte op de soms diepe parkeervakken dubbel geparkeerd.

d. Knelpunten Woonerfbuurt

1. het bochtige karakter van de woonerven maakt oriëntatie in dit buurtje lastig;
2. daar waar bergingen in de voortuinen zijn ontworpen, is ook sprake van extra bijgebouwen in de voortuinen;
3. de bergingen in de voortuinen schermen, doordat het een doorlopende bebouwingsstrook is, de voortuinen en de voordeur helemaal af. Het wonen krijgt hierdoor een anoniem karakter;
4. de smalle groenstroken langs de achtertuinen schermen bijgebouwen en schuttingen in de tuinen onvoldoende af. Daar waar tuinen grenzen aan de openbare straat, ontstaat een rommelig beeld.



Zomer- en winterbeeld van achtertuinten grenzend aan openbare ruimte

- e. Knelpunten Zaagtandbuurt
 1. doordat de garages niet meer als zodanig in gebruik zijn, maar iedereen wel één of meer auto's in bezit heeft, is er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan. Auto's staan her en der geparkeerd tussen de bomen en speeltoestellen, waardoor het straatbeeld erg onrustig is en de verkeersveiligheid in het geding is.

5. Conclusies

- a. de kwaliteitsverschillen tussen de vier buurtjes onderling zijn groot. Bij de Bosbuurt heeft de ligging tegen Emmerdennen en het ruime groen binnen het buurtje een gunstige betekenis voor de woonkwaliteit. Bij de Zaagtandbuurt is het juist de architectuur die zorgt voor een hoogwaardig woonmilieu;
- b. de in stroken gebouwde bergingen voor de woningen in de Woonerf buurt hebben een negatieve invloed op de woonkwaliteit in dit buurtje;
- c. door de uitgifte van groenstroken rond de woningen heeft een verarming plaatsgevonden van de kwaliteit van de openbare ruimte.

4.3

Buurt 2

1. Opbouw woonbuurt

Deze bebouwingscluster aan de Laan van het Kwekebos bestaat vrijwel geheel uit vrijstaande woningen, incidenteel zijn woningen geschakeld. In het zuidelijk deel bevindt zich een zorgcomplex voor ouderen 'Woon- en Zorgcentrum De Schans' met bijbehorende woningen voor ouderen. Een deel van dit complex wordt in de nabije toekomst grondig gerenoveerd door een complete vervanging van de bestaande bebouwing door nieuwbouw. Daarom is het niet meegenomen in deze rapportage.

De woonbebouwing bestaat uit clusters met gelijke kenmerken. Zo zijn er clusters van woningen met één bouwlaag zonder kap, een bouwlaag met kap en clusters met twee bouwlagen met of zonder kap. Elke cluster omvat ongeveer zes tot acht woningen. De woningen zijn allemaal van de Laan van het Kwekebos afgekeerd. De tuinen zijn aan de achterzijde omzoomd door een groenstrook.

De woningen staan op grote kavels. Openbaar groen is beperkt tot de eerder genoemde groenstrook langs de Laan van het Kwekebos, enkele groenstroken langs straten en twee grotere aaneengesloten groengebieden tussen de bebouwing. Alhoewel dit groen beperkt van oppervlak is, maakt de buurt door de grote tuinen een groene indruk.

Er is op grote schaal sprake van aanbouwen en bijgebouwen in de achtertuinen. Incidenteel is sprake van bijgebouwen in achter- en zijtuinen. Door de grote tuinen en de losse ordening van de woningen zijn deze aanbouwen en bijgebouwen nauwelijks storend. Dit met uitzondering van de Laan van het Kwekebos (zie kopje Knelpunten).

Door de ruime verkaveling kunnen bewoners op eigen erf parkeren. Hierdoor is er ruim voldoende parkeerruimte aanwezig.

2. Knelpunten

Van echte knelpunten is in deze buurt geen sprake. Dit komt enerzijds door de veel lossere stedenbouwkundige opzet. Het betreft hier geen strak opgezette rijtjeswoningen, maar vrijstaande woningen of soms twee-aan-twee-geschakeld. Een aantal vrijstaande woningen zijn seriematig gebouwd, maar er staan ook veel vrijer vormgegeven typen. Daardoor vormen aanbouwen en bijgebouwen minder snel een aantasting van de hoofdopzet. Veel verdwijnt achter het groen in de tuinen. Een negatief punt vormen de bijgebouwen in de achtertuinen langs de Laan van het Kwekebos.



Bergingen in achtertuinen grenzend aan de Laan van het Kwekebos

3. Conclusie

- a. de woonkwaliteit in deze buurt is erg hoog door de ruime woningen op grote kavels;
- b. problemen waarvoor een oplossing moet worden gevonden in het bestemmingsplan, doen zich niet voor. Er kan derhalve worden volstaan met het vastleggen van de bestaande situatie.

4.4

Buurt 3

1. Opbouw woonbuurt

Karakteristiek voor deze buurt van Emmerhout is de ligging tegen de Emmerdennen en het oorspronkelijke reliëf dat is behouden. De hoogteverschillen tussen de woningen worden opgevangen door keermuurtjes en hellingen. Vooral het noord en westelijk deel van de buurt wordt hierdoor gekenmerkt.

Daarnaast is de inrichting van de woonstraten uniek, doordat gebruik is gemaakt van doodlopende woonerven. Rond deze erven liggen in een speelse ordening platgedekte tweelaagse woningen. De woonomgeving vertoont eenzelfde speelsheid door het eerdergenoemde reliëf en de erfinrichting met een bochtig verlopende rijloper, parkeerclusters en groenvakken.

Buurt 3 van Emmerhout bestaat uit drie deelgebieden:

- a. clusters woningen langs de Laan van de Eekharst;
- b. een bijzonder cluster vrijstaande woningen tegen de Houtlaan ontsloten vanaf de Laan van de Marel;

- c. clusters woningen langs de Laan van de Marel ten zuiden van deze cluster.

De clusters langs de Laan van de Marel en de Laan van de Eekharst worden van elkaar gescheiden door een brede groene zone met bijzondere bebouwing (vooral scholen) en ruimte voor kinderen om te spelen aan de zuidzijde van deze zone. Ook was een speelplek voorzien in het groen tussen de bebouwing van Emmerhout en Angelslo (buurt Kerspellaan).

Binnen de clusters zijn de woningen gegroepeerd rond doodlopende woonerven. Aan het begin van ieder woonerf ligt een groep garageboxen met parkeervoorzieningen. De ordening van de woningen lijkt willekeurig; rijtjeswoningen met oost-westoriëntatie worden afgewisseld met rijtjeswoningen met noord-zuidoriëntatie. Ook in de oriëntatie van woningen op elkaar is weinig ordening te ontdekken.

Net als in buurt 1 worden de garageboxen aan het begin van de erven meer gebruikt voor opslag dan voor het stallen van de auto, waardoor in een aantal woonerven een parkeerprobleem ontstaat. De gemeente Emmen heeft op een aantal plaatsen groen omgezet in verharding om zodoende meer parkeergelegenheid te creëren.

Het zuidwestelijke deel van cluster a blijft in verhuur, de woningen in cluster b zijn in particulier bezit en voor cluster c loopt een verkoopprogramma.

Voor deze analyse is gebruikgemaakt van bestemmingsplankaart 65.125.

2. Nadere analyse per cluster

Cluster a

- a. ligt tegen het bos van de Emmerdennen en profiteert net zoals de rand van buurt 1 van deze ligging door een sfeervol woonklimaat;
- b. reliëf zorgt voor een bijzondere woonomgeving;
- c. vijf clusters zijn aan de noord- en oostzijde gelegen langs de hoofdontsluiting, de Laan van de Eekharst;
- d. de bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen; korte strakke rijen van maximaal vier woningen met noord-zuidoriëntatie of langere rijen met meerdere sprongen in de rooilijn met oost-westoriëntatie;
- e. het meest zuidelijke woonerf van deze cluster ligt gedraaid ten opzichte van de andere vier woonerven; oriëntatie van korte en langere rijtjeswoningen daarmee ook afwijkend;
- f. de korte strakke rijtjes hebben de berging aan de voorzijde van de woning;
- g. aanbouwen aan deze bergingen komen voor, maar zijn niet gelijkmatig verdeeld over de cluster;

- h. dit geldt ook voor aanbouwen en bijgebouwen in de achtertuinen. Daar waar deze bebouwing grenst aan de openbare ruimte ontstaat een rommelige situatie van schuttingen en schuurtjes. De aantallen verschillen sterk per woonerf. Hierdoor ontstaat de indruk dat bewoners elkaar inspireren tot het uitbouwen van hun woning of het plaatsen van een berging;
- i. de langere verspringende rijtjes hebben meestal de bergingen aan de achterzijde;
- j. de oriëntatie van de bouwblokken ten opzichte van elkaar wisselt voortdurend; alleen in vogelvlucht is er een systeem te ontdekken, lopend of rijdend door de buurt is dat niet mogelijk;
- k. het groen tussen de woningen is erg versnipperd van karakter en heeft daarom geen samenhangende structuur;
- l. er is voldoende parkeerruimte aanwezig in de eerste twee woonerven, in de meest oostelijke woonerven is sprake van een hogere bezettingsgraad van parkeerplaatsen, maar er is nog geen sprake van een tekort.

Cluster b

- a. dit betreft een cluster met gedeeltelijk vrijstaande en gedeeltelijk geschakelde woningen in particulier bezit;
- b. de woningen zijn geordend rondom een centraal groengebied, dat in verbinding staat met de groenzone die tussen de clusters is gelegen. Door de volwassen bomen en het reliëf heeft dit groen een positieve uitstraling op de hele cluster;
- c. de geschakelde woningen hebben bergingen in de voortuin;
- d. alle woningen hebben een eigen parkeervoorziening bij de woning, daarom is er geen cluster met garageboxen aan het begin van het woonerf;
- e. het aantal parkeerplaatsen is ruim voldoende.



Bebouwing cluster b

Cluster c

1. deze cluster lijkt in zijn opzet veel op cluster a, ook hier zijn doodlopende woonerven omgeven door rijtjeswoningen, vier in totaal;
2. een verschil met cluster a is de aanwezigheid van rijtjes met woningen voor senioren tussen de eengezinswoningen;
3. van noord naar zuid neemt het reliëf in het gebied af;
4. ook hier korte strakke rijtjes van vier woningen met bergingen in de voortuin en langere verspringende rijtjes met aaneengesloten bergingen in de achtertuin;
5. aanbouwen en bijgebouwen aan de voor- en achterzijde komen over de gehele buurt verspreid voor;
6. tussen de twee meest zuidelijke clusters is een bredere groenstrook aangelegd, waardoor de zuidelijke cluster zich onderscheidt van de overige drie; voor de invulling van dit erf was ook een andere opzet voorzien;
7. de parkeersituatie wisselt per woonerf. In het ene erf is sprake van een tekort, in het andere erf is ruim voldoende parkeerruimte aanwezig. Het is vooralsnog niet mogelijk hier een oorzaak voor aan te wijzen.



Oplossing hoogteverschillen cluster c

3. Afwijkingen oorspronkelijk bestemmingsplan

- a. Hoofdgebouw
 1. cluster b is geheel anders van opzet dan op de bestemmingsplankaart is aangegeven;
 2. het meest zuidelijke woonerf van cluster c is geheel anders ingevuld dan op de bestemmingsplankaart is aangegeven.

- b. **Aanbouwen en bijgebouwen**
 - 1. in achtertuinten is sprake van aanbouwen en bijgebouwen. Deze aanbouwen bevinden zich gedeeltelijk binnen het bouwvlak, gedeeltelijke erbuiten. In hoeverre deze bebouwing niet legaal is, hangt af van de regels en de grootte.
 - 2. hetzelfde geldt voor aanbouwen aan de voorzijde. Deze komen onregelmatig verspreid voor bij woningen met een berging in de voortuin. In het bestemmingsplan is het bouwvlak ruim rond de bergingen getrokken, waardoor ook ruimte wordt gegeven voor dergelijke aanpassingen.

- c. **Groen en spelen**
 - 1. het openbare groen is nog grotendeels aanwezig. Hier en daar zijn smalle stroken groen aan de zij- of achterkant van de kavels uitgegeven aan bewoners;
 - 2. ook zijn, zoals bij 'Opbouw woongebied' vermeld, groenvakken omgezet in parkeerplaatsen. Dit is vooral het geval in de meest noordelijke woonerven van cluster c;
 - 3. de beide op de bestemmingsplankaart aangegeven speelvelden zijn niet specifiek ingericht als speelplek; er is gras waarop kan worden gespeeld, maar er zijn geen speeltoestellen. In de groenzone tussen beide clusters staat wel een speeltoestel binnen de bestemming Bijzondere bebouwing.

4. Knelpunten

- a. de bebouwing van de woonerven is ook in deze buurt van de hoofdontsluiting afgekeerd. Het aantal bergingen in de achtertuinten van woningen naar deze wegen gericht, is op dit moment nog beperkt van omvang. De vraag is of het mogelijk is deze situatie zo te houden;
- b. door het clusteren van scholen in het centrumgebied verliest de bijzondere bebouwing in de groenzone zijn functie;
- c. door de onregelmatige ordening van de woningen ten opzichte van elkaar en het versnipperde openbare groen is oriëntatie lastig en bestaat er geen samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Daarnaast grenzen er veel achterkanten van tuinen aan de openbare ruimte. Deze situatie is kwetsbaar, omdat de keuze en het onderhoud van een schutting de sfeer van een heel woonerf kan bepalen;
- d. de vele bergingen aan de voorzijde van woningen maken de woonomgeving anoniem. De door bewoners toegevoegde aanbouwen aan deze bergingen versterken dit effect;
- e. de bebouwingsstroken met bergingen aan de achterzijde van de woningen verhinderen de sociale controle op de centrale groenzone;



Achterkanten van woningen gericht op de centrale groenzone

- f. de garages aan het begin van de woonerven voldoen niet meer; ze worden nauwelijks nog als zodanig gebruikt. Daardoor ontstaat een tekort aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- g. het groen binnen de clusters is zeer beperkt van omvang en erg versnipperd. Het groen tussen de clusters is ruim van opzet, maar mist een uitdagende inrichting voor kinderen om te spelen;
- h. hier en daar laat de onderhoudssituatie van de openbare ruimte te wensen over, vooral waar het de opvang van hoogteverschillen betreft.

5. Conclusies

- a. in buurt 3 is nog veel conform de oorspronkelijke opzet van de wijk;
- b. door het verkoopprogramma van de woningen zijn de bouwblokken wel minder eenduidig van kleur;
- c. het verdwijnen van de scholen in de centrale groenzone kan een aantasting van het concept betekenen als voor de nieuwe invulling geen bijzondere bouwvorm wordt gekozen.

4.5

Buurt 4

1. Opbouw woonbuurt

Deze buurt van Emmerhout bestaat bijna geheel uit één groot cluster van woonerven met eenzelfde indeling als cluster c in buurt 3. Er is hierop een uitzondering. Aan de zuidzijde van de buurt ligt een klein cluster met woningen met een geheel andere opzet, dan de rest van de buurt.

De buurt ligt tussen de Laan van de Marel en de Laan van het Kinholt. Vanaf deze beide wegen worden de woonerven ontsloten, negen in totaal.



Sfeerimpressie buurt 4

Ook in deze buurt zijn de woningen speels gegroepeerd rond doodlopende woonerven. Het wegenpatroon heeft een bochtig verloop met her en der clusters parkeerplaatsen. Woningen zijn met zowel voor-, zij- als achterkanten naar het woonerf gericht. Hierdoor is van uit de openbare ruimte van het woonerf zowel zicht op voortuinen als achtertuinen met en zonder bergingen.



Versnipperd groen en wisselende oriëntatie van woningen op openbare ruimte

In tegenstelling tot de buurten 3 en 5 ligt er centraal geen groene zone, maar loopt de bebouwing van het ene erf ongemerkt over in de bebouwing van het andere.

De bouwblokken in dit deel van Emmerhout hebben allemaal twee woonlagen met uitzondering van de bebouwing van de vorenvermelde kleine zuidelijke cluster. Hier komen ook woningen met drie bouwlagen voor. Alle woningen zijn plat afgedekt. De bebouwing is eenvormig, waardoor het lastig is de verschillende woonerven van elkaar te onderscheiden.

Net als in de buurten 1 en 3 staan aan het begin van de woonerven garageboxen voor het stallen van de auto.

De woningen zijn gebouwd voor verhuur. Voor een deel van de woningen loopt een verkoopprogramma. Het betreft woningen in het zuidelijke deel van de buurt en rond het meest noordoostelijke erf aan de Laan van het Kinholt.

De woningen zijn van de hoofdontsluiting afgekeerd. Dit heeft ook hier tot gevolg dat achtertuinen grenzen aan het groen rond de hoofdwegen, Laan van de Marel en Laan van het Kinholt. Deze situatie is kwetsbaar, omdat de kwaliteit van deze routes dus afhangt van de kwaliteit van bebouwing en erfafscheidingen in deze achtertuinen.

Een groot deel van de woningen rond de woonerven ontsloten vanaf de Laan van de Marel heeft een berging aan de voorzijde. Deze bergingen zijn in lange rijen mee ontworpen met de woningen. Ze sluiten daarom de voorzijde van de woning vrijwel geheel af van de openbare ruimte.

Voor deze analyse is gebruikgemaakt van bestemmingsplankaart 65.130.

2. Nadere analyse

- a. bergingen bevinden zich zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woningen. Het zijn doorlopende stroken bebouwing met openingen naar de voordeur of de achtertuin die op de kavelgrens staan. Dit is niet bevorderlijk voor het contact vanuit tuin en woning met de openbare ruimte;
- b. daar waar bergingen aan de voorzijde voorkomen, zijn deze vaak aangegepen voor uitbreiding;
- c. langs de Laan van de Marel staan in de achtertuinen veel bergingen. Dit komt de kwaliteit van deze weg, vooral in de winter, niet ten goede;
- d. er lijkt geen samenhang te bestaan tussen de aanwezigheid van aanbouwen en bijgebouwen en het gegeven dat de woning wordt verhuurd, dan wel in particulier bezit is;
- e. de bouwvlakken in het bestemmingsplan zijn zo getrokken dat de bergingen bij de woning in de voor- of achtertuin binnen het bouwvlak vallen. De positie van de gevel van de woning en de berging zijn met een onderbroken lijn aangegeven;

- f. ook voor deze buurt geldt dat de garageboxen bij de ingang van de woonerven geen hoge beeldkwaliteit hebben en nauwelijks worden gebruikt voor het stallen van de auto;
- g. de zuidelijke twee clusters liggen met een wat bredere doorgaande groenstrook gescheiden van de overige clusters. De invulling van deze clusters wijkt af van wat in het bestemmingsplan is aangegeven. Het was kennelijk de bedoeling deze twee clusters een eigen invulling te geven, door groen te scheiden van de rest;
- h. overdracht van groen aan particulieren heeft slechts op zeer beperkte schaal plaatsgevonden;
- i. de parkeersituatie wisselt per woonerf. In het ene erf is sprake van een tekort, in het andere erf is ruim voldoende parkeerruimte aanwezig. Het is vooralsnog niet mogelijk hiervoor een oorzaak aan te wijzen.

3. Afwijkingen van het oorspronkelijke bestemmingsplan

- a. **Hoofdgebouw**
 - 1. de twee zuidelijke woonerven zijn gedeeltelijk niet gebouwd conform bestemmingsplan. Bouwblokken hebben een andere plek gekregen dan in het bestemmingsplan is aangegeven;
 - 2. het afwijkende meest zuidelijke woonerf is gebouwd in een strook met de bestemming Bijzondere bebouwing. Het oppervlak van deze bebouwing is veel kleiner dan de ruimte gereserveerd voor bijzondere bebouwing en volgt ook het aangegeven bouwvlak niet.
- b. **Aanbouwen en bijgebouwen**
 - 1. alle bijgebouwen in de achtertuinen van woningen met een berging in de voortuin staan niet binnen het op de kavel aangegeven bouwvlak. Dit geldt dus ook voor de vele bijgebouwen in de achtertuinen die tegen de Laan van de Marel zijn gelegen. Of dit in strijd is met het vigerende bestemmingsplan hangt af van de regels en de grootte van het bebouwingsvlak.

4. Knelpunten

- a. net als in de buurten 3 en 5 is ook hier het grote knelpunt de oriëntatie van woningen op de openbare ruimte in combinatie met het al dan niet aanwezig zijn van oorspronkelijke (veelal aaneengesloten) of door bewoners zelf opgerichte bergingen. De achtertuinen met bergingen gericht op de Laan van de Marel doen afbreuk aan het groene karakter van deze weg;
- b. het ontbreken van een grotere aaneengesloten groenvoorziening binnen de buurt samen met de eenvormigheid van de bebouwing en de losse ordening ervan, maakt het geheel tot een doolhof. Verbindingen voor lang-

zaam verkeer met het centrumgebied verlopen alleen via de hoofdroutes door de wijk (Laan van de Marel, Laan van het Kinholt) en niet via een informeel circuit door de buurt;

- c. doordat het groen erg is versnipperd, is ook maar weinig ruimte voor speelvoorzieningen; voor een trapveld is slechts ruimte aan de zuidzijde in de groenzone tussen Angelslo en Emmerhout;
- d. de weinig representatieve garages doen afbreuk aan de buurt.

5. Conclusies

- a. de oorspronkelijke opzet van deze buurt is nog steeds zeer herkenbaar;
- b. de geconstateerde knelpunten zijn voor het merendeel een gevolg van de stedenbouwkundige structuur van de buurt; de complexe ordening van de woningen, het versnipperde groen en het bochtige verloop van de woonerven.

4.6

Buurt 5

1. Opbouw woonbuurt

Net als buurt 3 is buurt 5 geordend rond een centrale groenzone. De buurt wordt ontsloten door de Laan van de Iemenhees en de Laan van het Kinholt. Aan de oostzijde bevindt zich een brede groenstrook met opgaande beplanting tussen de Laan van de Iemenhees en de Rondweg.

De buurt is opgedeeld in vier clusters:

- cluster a ligt aan de noordzijde tegen de Houtweg en omvat geschakelde woningen aan een woonpad;
- cluster b en cluster c liggen westelijk en oostelijk van de centrale groenzone en kennen eenzelfde ordening rond een woonerf als de clusters a en c van buurt 3 en buurt 4;
- cluster d sluit de buurt aan de zuidzijde af;
- cluster e bevindt zich in de groene zone tussen cluster c en de Rondweg.

Het merendeel van de woningen heeft twee woonlagen en is plat afgedekt. Uitzonderingen vormen de eenlaagse bebouwing in cluster a, de hoogbouw van cluster e en de incidentele drielaagse bebouwing van de clusters b, c en d.

Een groot verschil met de eerdere buurten is de positie van de garageboxen. Deze zijn in de clusters b en c van buurt 5 niet direct aan het begin van het woonerf gesitueerd, maar hebben een plek midden tussen de woonbebouwing gekregen.

Voor de toetsing is gebruikgemaakt van bestemmingsplankaart (nummer op kaart ontbreekt).

2. Nadere analyse per cluster

Cluster a

- a. cluster a bestaat uit geschakelde woningen met één woonlaag;
- b. woningen liggen aan woonpaden, gedeeltelijk met de voorkanten naar elkaar toe georiënteerd en gedeeltelijk met de voorkanten naar de achterkanten gericht;
- c. doorlopende route met een bochtig verloop verbindt de Laan van het Kinholt met de Laan van de Iemenhees. Omdat de woningen aan woonpaden zijn gelegen, is het parkeren geconcentreerd langs deze route, in garageboxen en op openbare parkeerplaatsen. De route heeft daardoor een stenig karakter, woningen zijn ervan afgekeerd;
- d. langs deze route is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
- e. woningen zelf zijn ontsloten via woonpaden. Centraal in de cluster ligt een groenzone die versprongen aansluit op de centrale groenzone van de buurt;
- f. woningen hebben bergingen in de voortuin;
- g. aan de voorzijde van de woningen zijn veel schuurtjes bijgebouwd in de nissen tussen de mee ontworpen bergingen.

Clusters b en c

- a. de clusters lijken op de clusters a en c van buurt 3;
- b. in cluster b zijn net als in cluster c van buurt 3 seniorenwoningen opgenomen in het oorspronkelijke ontwerp;
- c. het verschil tussen cluster b en cluster c zit hem in het ontbreken van reliëf, de meer interne positie van de garageboxen en feit dat incidenteel woningen niet over twee, maar drie woonlagen beschikken;
- d. alleen in het meest zuidelijke erf van cluster b zijn geen garageboxen gerealiseerd;
- e. de parkeersituatie wisselt per woonerf. In het ene erf is sprake van een tekort, in het andere erf is ruim voldoende parkeerruimte aanwezig. Het is vooralsnog niet mogelijk hiervoor een oorzaak aan te wijzen.

Cluster d

- a. cluster met verspringend geschakelde woningen met afwisselend twee of drie bouwlagen;
- b. van alle woningen zijn de tuinen op het zuiden gericht;
- c. aan de noordzijde bevinden zich de voordeuren en bergingen;
- d. alle woningen hebben één parkeerplek op eigen erf voor de woning;
- e. daarnaast zijn er nog clusters met garageboxen aan de zijkanten van woningen verspreid over de cluster;
- f. er zijn nog voldoende parkeerplaatsen in het gebied voor bewoners en bezoekers. Er moet voor worden gewaakt dat bewoners hun parkeer-

plaats op eigen erf omzetten in tuin of bebouwing. Hierdoor kan een tekort ontstaan;

- g. het stratenpatroon is bochtig en volgt daarmee de verspringingen in de bebouwing;
- h. openbaar groen is beperkt tot enkele kleine stukken in aansluiting op de centrale groenzone.

Cluster e

- a. deze cluster omvat twee geschakelde flatgebouwen met vijf tot zes verdiepingen;
- b. parkeren vindt plaats in de openbare ruimte en in garageboxen op het terrein.



Hoogbouw van cluster e

3. Afwijkingen van het oorspronkelijke bestemmingsplan

- a. Hoofdgebouw
 - 1. in het meest zuidelijke bestemmingsvlak met bijzondere bebouwing in de centrale groenzone is geen bebouwing meer aanwezig;
 - 2. aan het begin van het meest zuidelijke woonerf van cluster b zijn de garageboxen niet gebouwd.
- b. Aan- en bijgebouwen
 - 1. in de clusters a, b, c en d zijn veel woningen aan de voorzijde voorzien van extra aanbouwen of bijgebouwen. Soms is dit het geval bij een hele rij tegelijk;
 - 2. ook is sprake van veel bijgebouwen in achtertuinen. Omdat op veel plaatsen de mee ontworpen bergingen een doorlopende bebouwings-

- lijn vormen, is het effect op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte beperkt;
3. aan de ingang van het meest zuidelijke woonerf van cluster b is een op het bestemmingsplan aangegeven cluster met garageboxen niet gebouwd.
- c. Groen en spelen
1. het op de bestemmingsplankaart aangegeven speelterrein heeft geen concretere invulling gekregen dan een groot grasveld;
 2. meer zuidelijk in de groenzone is wel een speelplek aangelegd met diverse speeltoestellen en spelaanleidingen.



Speelplek in groenzone

4. Knelpunten

- a. net als in andere delen van Emmerhout is de overgang van openbaar terrein naar privéterrein kwetsbaar op het moment dat achtertuinen grenzen aan openbaar groen van de hoofdwegen door de buurt of aan openbare ruimte binnen een cluster. Dit is in buurt 5 veelvuldig het geval. Deze kwetsbaarheid is het grootst in cluster d;
- b. door de bergingen aan de voorzijde, hoge schuttingen aan de achterzijde grenzend aan de openbare ruimte en het bochtige verloop van het stratenpatroon maakt cluster d een erg gesloten en rommelige indruk;



Voorkanten gericht op achterkanten, kwetsbaar voor verrommeling

- c. door het steeds wisselen van voorkanten ten opzichte van achterkanten en de versnippering van het openbare groen is het lastig een structuur in de buurt te herkennen. Er gaat wel een structurerende werking uit van de groenzone middenin de buurt;
- d. het cluster met flatgebouwen bevindt zich in een isolement, doordat het geheel los ligt van de rest van de buurt en de hoogbouw sterk afwijkt van de grotendeels tweelaagse bebouwing;
- e. het binnen de erven brengen van de garageboxen heeft niet het gewenste effect gehad, het zijn ook hier anonieme stenige plekken binnen de buurt;
- f. de vele aanbouwen in cluster a zijn een aantasting van de kwaliteit van de woonpaden binnen dit cluster.



Garageboxen en bergingen in cluster b



Aanbouwen in voortuinen langs de woonpaden van cluster a

5. Conclusies

- a. de opbouw van deze buurt is nog grotendeels conform de oorspronkelijke opzet; speels opgezette woonerven rond een centrale groenzone;
- b. wijzigingen zoals de verkoop van stroken openbaar groen aan bewoners en aanbouwen en bijgebouwen leiden nog niet tot een ernstige aantasting van het oorspronkelijke concept van de buurt;
- c. de vele achtkanten van woningen gericht op het openbare groen rond de hoofdontsluiting en de centrale groenzone vragen om speciale maatregelen ten behoeve van het behoud van de bestaande beeldkwaliteit;
- d. het gegeven dat garages meer geïntegreerd liggen binnen een woonerf heeft niet geleid tot een verbetering van de beeldkwaliteit. Het blijven stenige anonieme plekken met slecht onderhouden bouwwerken;
- e. in cluster d moet aandacht uitgaan naar de achterzijde van tuinen gericht op het openbare gebied.

Conclusies en aanbevelingen

5

5.1

Knelpunten en oplossingsrichtingen op wijkniveau

Door de uitvoering van het Masterplan voor Emmerhout in het centrumgebied worden belangrijke knelpunten voor Emmerhout opgelost; het centrum wordt beter bereikbaar en voorzieningen kunnen door hun centralere ligging profiteren van elkaars aanwezigheid. Een gevolg van deze concentratie van voorzieningen is wel dat de buurten zelf monofunctioneler worden. De deelprojecten uit het Masterplan voorzien zonder uitzondering in de nieuwbouw van woningen. Deze nieuwbouwlocaties maken het echter wel mogelijk om het woningaanbod in de wijk verder te differentiëren.

Het knelpunt van het ontbrekende buurtgroen in buurt 4 kan alleen maar opgelost worden door een grootscheepse herontwikkeling van deze buurt. Aangezien het voor een deel particulier woningbezit betreft en voor een deel van de buurt een verkoopprogramma loopt, zal het erg lastig, zo niet onmogelijk zijn, om dit voor elkaar te krijgen.

De clusters van garageboxen aan het begin van de woonerven blijken niet te functioneren. Men wil de auto voor de deur en gebruikt de garage als berging. Het zelfde geldt voor geclusterde garages binnen een woonerf. Het zijn veelal stenige, anonieme plekken. De matige staat van onderhoud van de meeste garages maakt het er niet beter op. Een afdoende, maar vergaande oplossing, is sloop van deze garages. Er moet dan echter wel gezorgd worden voor vervangende bergingen op de kavels. De vrijkomende locaties kunnen ingevuld worden met nieuwbouw en/of parkeerruimte en openbaar groen. In het eerste geval ontstaat er een basis om de operatie te financieren, in het tweede geval wordt er een oplossing gevonden voor het tekort aan parkeerruimte waarvan in delen van de wijk sprake is. De gekozen oplossing is afhankelijk van de grootte van de locatie en de positie ten opzichte van de buurt. Voor die garageboxen waarvoor dit een optie is, daar waar de woningen worden verhuurd, verdient het aanbeveling om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Doordat bewoners meer en meer hun gevels individueel 'kleuren' gaat het oorspronkelijke verband van uniforme rijtjes verloren. Dit proces kan beter in de hand gehouden worden door een beeldkwaliteitsplan voor geheel Emmerhout op te stellen. Door beeldkwaliteit en bestemmingsplan op elkaar af te stemmen

ontstaat een goede basis waarop gehandhaafd kan worden bij bouwvergunningaanvragen.

5.2

Knelpunten en oplossingsrichtingen op buurtniveau

5.2.1

Hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen

Algemeen

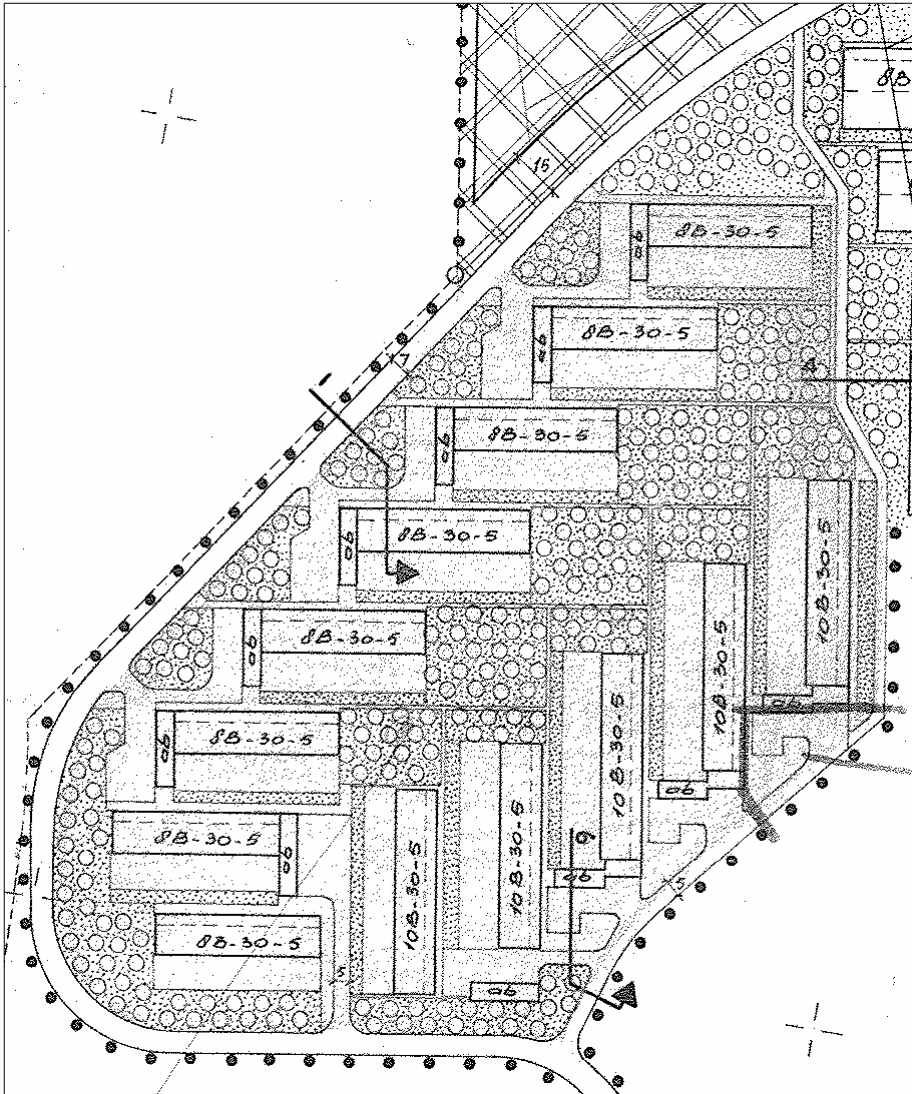
De gemeente Emmen heeft een facetbestemmingsplan bijgebouwen. Bij de vaststelling ervan is het niet van toepassing verklaard op Emmerhout. Voor deze wijk was immers een apart traject vastgesteld voor het opstellen van een bestemmingsplan. Omwille van de eenduidigheid wordt voorgesteld dit facetbestemmingsplan integraal op te nemen in het bestemmingsplan voor Emmerhout. Dit vraagt echter wel om een specifieke aanduiding van bijgebouwen in het zuidelijke deel van Emmerhout. Hier zijn alle woningen plat afgedekt. Bergingen moeten dit kenmerk van de bebouwing volgen, zodat deze karakteristiek van het bebouwingspatroon behouden blijft.

Knelpunt

In enkele bestemmingsplannen zijn de bouwvlakken ruim rond het hoofdgebouw getrokken. De bergingen voor de voorgevel of de gehele achtertuin vallen binnen het bouwvlak. Hierdoor is het mogelijk om vrij eenvoudig bebouwing toe te voegen aan de bestaande bebouwing. Dit betekent, dat vooral bij woningen met bergingen aan de voor- of achterzijde van woningen vrij eenvoudig bebouwing kan worden toegevoegd.

Oplossingsrichtingen

Gezien de negatieve ervaringen hiermee in Angelslo is het wenselijk deze uitbreidingsmogelijkheden, vooral aan de voorzijde door middel van het op te stellen bestemmingsplan te voorkomen of sterk te sturen. Er zullen daardoor woningen aan de voorzijde sterk worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden aan de voorzijde. Andere woningen hebben nog wel de mogelijkheid om uit te breiden, maar dit wordt door het bestemmingsplan sterk gestuurd. Door het aangeven van een gevellijn in het bouwvlak van de bestemming Wonen is vergunningsvrij bouwen aan de voorzijde uitgesloten. Voor alle uitbreidingen aan de voorzijde dient een bouwvergunning te worden aangevraagd, waar door toetsing de gemeente Emmen kan toetsen aan bouwbesluit, bestemmingsplan en welstand.



Voorbeeld van ruime aanduiding van het bouwvlak in een vigerend bestemmingsplan

Knelpunt

Woonbebouwing is zowel met voor-, zij- als achterkanten georiënteerd op de openbare ruimte van de verschillende woonerven. Een gevolg hiervan is, dat de kwaliteit van de openbare ruimte in grote mate wordt bepaald door de kwaliteit van de erfafscheidingen en bebouwing in achtertuinen.

Oplossingsrichting

Het aanwijzen van dubbele voorkanten zou hiervoor een oplossing kunnen bieden. Echter deze oplossing ontnemt bewoners de mogelijkheid om hun erf aan de achterzijde af te schermen en hun woning uit te breiden. De hedendaagse behoefte aan privacy en uitbreiding van woningen met meer berg- en woonruimte maken het moeilijk om dit gegeven in te voeren in een bestemmingsplan.

5.2.2

Groenstructuur/openbare ruimte

Knelpunt

De uitgifte van openbaar groen aan bewoners heeft eigenlijk alleen in de Bosbuurt van buurt 1 op grote schaal plaatsgevonden. Daarnaast komt het nog op enkele andere plaatsen in buurt 1 en in het zuidelijke deel van buurt 5 voor. Daar waar het heeft plaatsgevonden, is over het algemeen de kwaliteit van de openbare ruimte achteruit gegaan. In plaats van afgeschermd door groen grenzen erfafscheidingen van diverse kwaliteiten direct aan de openbare ruimte.

Oplossingsrichting

Vanuit een oogpunt van behoud van kwaliteit van de openbare ruimte wordt aanbevolen om geen openbaar groen meer uit te geven. Een kaart met structureel groen, dat niet zou moeten worden uitgegeven, is bijgevoegd.

Knelpunt

Door de grote druk die er staat op de beperkte openbare ruimte binnen de woonerven als gevolg van de parkeerdruk is deze erg versleten en toe aan een grootscheepse renovatie.

Oplossingsrichting

Het renoveren van de totale openbare ruimte is een kostbare zaak. Gekeken zou moeten worden of deze renovatie mee kan liften op andere activiteiten, zoals herstructurering van delen van de wijk.

5.2.3

Parkeren

Knelpunt

Er is in Emmerhout op een groot aantal plekken sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Dit tekort is ongelijkmatig verdeeld over de wijk. Ook verschilt de parkeerdruk per plek per woonerf.

Oplossingsrichting

Een oplossing is het toevoegen van parkeerruimte door groenvakken binnen de woonerven te verharden. Dit zou vooral in delen van de buurten 1 en 5 een oplossing kunnen bieden. Dit gaat echter wel ten koste van de kwaliteit van de groene woonomgeving binnen deze woonerven; plantvakken verdwijnen immers en daarmee vaak ook bomen. Indien mogelijk zouden bomen gespaard moeten worden, maar dan wel voorzien van ruime onverharde plantvakken.

5.2.4

Slotconclusie

Emmerhout manifesteert zich door de ruime groenvoorzieningen rond de hoofdonthuizing als een groene wijk. Deze ruime opzet werkt echter niet door tot in de buurten. Groen binnen de woonbuurten is veelal versnipperd, de ste-

denbouwkundige structuur is op maaiveld moeilijk leesbaar. Toch heeft Emmerhout overwegend een goede woonkwaliteit. Dit komt vooral door de ligging tegen de Emmerdennen en door een redelijk gevarieerd aanbod aan woningen. De buurten aan de westzijde profiteren van de ligging tegen dit bos, doordat het bosrijke milieu door kan dringen in de woonomgeving. De renovatie van het centrumgebied zal zorgen voor meer en beter toegankelijke voorzieningen voor de gehele wijk.

Een bestemmingsplan voor Emmerhout moet gericht zijn op het behoud en versterken van de karakteristieke groenstructuur langs de hoofdontsluiting. Dit kan enerzijds door een goede aanduiding en regelgeving binnen de groenbestemming. Anderzijds kan een zorgvuldige bestemming van het wonen bijdragen tot behoud van deze kwaliteit voor de wijk. Dit is mogelijk met behulp van een zonering van het erf naar de bestemmingen wonen en tuin.

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 Emmerhout.

6.2

Principe uitwerkingen 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 indicatie van de voorzijde van woningen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is handhaving van de bestaande hoogte.

Voor een beter begrip van navolgende tekst moeten A3 bladen van de bijlagen worden uitgeklaapt. Op deze bladen staan alle principes waarmee de woonbestemming uitgewerkt kunnen worden gerangschikt.

In het navolgende worden principes uitgewerkt van bestemmingsregelingen voor de woonbestemming in Emmerhout. Hierbij worden een voorbeeld van het kaartbeeld en een korte beschrijving gegeven. Het kaartbeeld is voor de meeste principes uitgewerkt met behulp van een aantal rijwoningen. Er zijn afzon-

derlijke principes uitgewerkt voor de voorzijde en de achterzijde van woningen.

- De principes A en B hebben betrekking op tweelaagse bebouwing waarbij geen sprake is van aanbouwen of bijgebouwen aan de voorzijde.
- De principes C tot en met G hebben betrekking op tweelaagse tot 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 E, F en G hebben in buurt 4 ook betrekking op eenlaagse bebouwing.
- De principes H en I hebben betrekking op eenlaagse bebouwing met een aanbouw aan de voorzijde of op vrijstaande bebouwing.
- Voor de achterzijde zijn vier principes uitgetekend. Deze kunnen allemaal worden gecombineerd met de voorstellen voor de voorzijde van de woningen. Dit met uitzondering van principe I, omdat dit principe uitspraken doet voor 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- Twee aaneen (T-AE)
3. Wonen- Vrijstaand (W-V)

Met de tekenwijze van de bestemmingen wordt aangesloten op de systematiek 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 bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) en

in de nabije toekomst de Wabo, uitgesloten. Alleen bij eenlaagse bebouwing is het mogelijk dat het bouwvlak doorsteekt door de voorgevellijn.

Binnen de bestemming Tuin is het mogelijk om (vergunningsvrij) bouwen te weren door geen bebouwingsmogelijkheden op te nemen in de bijbehorende regels. Bovendien wordt in de bestemmingsomschrijving opgenomen, dat de gronden die onder deze bestemming vallen niet als erf mogen worden ingericht. In dat geval worden deze gronden niet aangemerkt als 'erf' in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Hiermee worden dus ook bebouwingsmogelijkheden in het kader van Bblb 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.

De maatvoering van de principes is indicatief en moet worden aangepast per situatie.

6.2.3

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

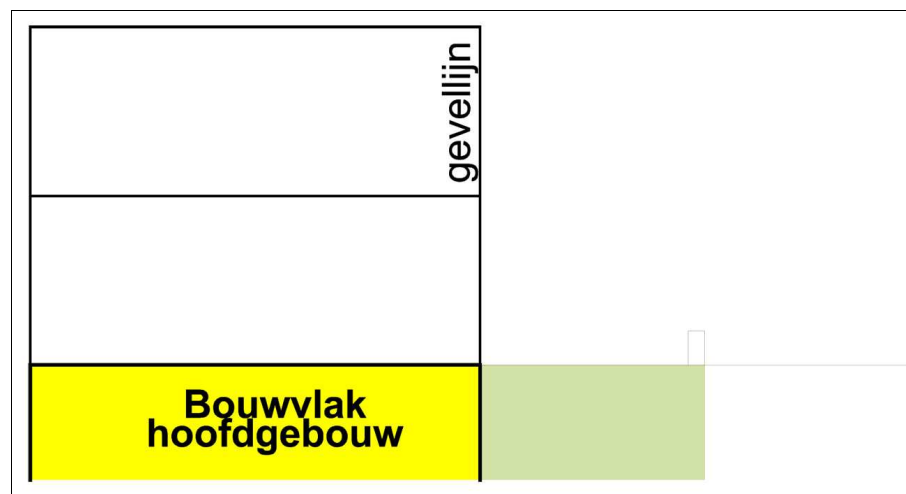
1. Oorspronkelijk geen aanbouwen aan de voorzijde

- A. Het voorerf krijgt de bestemming Wonen waar sprake is van een verhard oppervlak ten behoeve van toegankelijkheid van een garage
- De woonbestemming ligt op de (gedeeltelijk) verharde voortuin en het hoofdgebouw.
 - Het bouwvlak volgt aan de voorzijde de contour van het hoofdgebouw.
 - De (verspringende) voorgevel wordt op de kaart aangegeven, zodat dit ook duidelijk is bij het bepalen van de eventuele vergunningsvrije bouwmogelijkheden in het door het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Omdat de bebouwing per pand verspringt, verspringt ook deze voorgevellijn.

Hiermee is het vergunningsvrij bouwen slechts aan de achterzijde van de woning mogelijk. Dit principe is exclusief toepasbaar op de Zaagtandbuurt in buurt 1. Alle woningen hebben een inpandige garage die bereikbaar moet zijn vanaf de openbare weg. In de praktijk staat de auto geparkeerd op de oprit voor de garage.

- B. De bestemming Wonen wordt beperkt tot het erf dat zich achter de voorgevel van het hoofdgebouw bevindt
- Het bouwvlak volgt aan de voorzijde de contour van het hoofdgebouw.

- De gevellijn valt samen met de markering van het bouwvlak aan de voorzijde van de woning.
- De gehele voortuin krijgt de bestemming Tuin.
- In de regels van de bestemming Tuin geen bebouwingsmogelijkheden opnemen; voor de voorgevel mag daarom geen bebouwing worden toegevoegd.
- In de regels kunnen nadere eisen worden gesteld aan de aard van de erfafscheidingen en de hoeveelheid verharding, waardoor de voortuinen overwegend groen blijven.



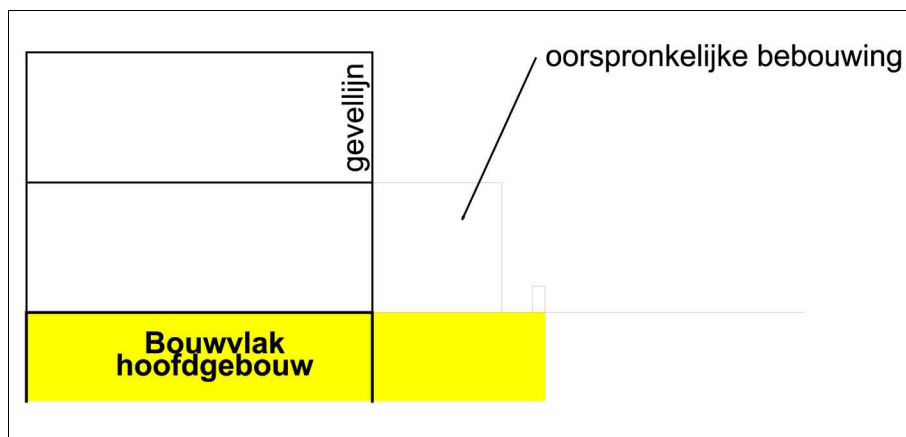
Dwarsdoorsnede principe B

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.

2. Bijgebouwen vast aan de voorgevel

- C. Het hoofdgebouw is voorzien van een lage aanbouw aan de voorzijde, het bouwvlak wordt beperkt tot het hoofdgebouw, het bijgebouw krijgt een speciale markering, het gehele erf aan de voorzijde krijgt de bestemming Wonen
- De bestemming Wonen ligt op de gedeeltelijk bebouwde voortuin en het hoofdgebouw.
 - Het bouwvlak volgt aan de voorzijde de contour van het hoofdgebouw.
 - De gevellijn valt samen met de markering van het bouwvlak aan de voorzijde van de woning.
 - De bestaande bijgebouwen aan de voorzijde zijn voorzien van een speciale markering, waarmee de maatvoering en locatie beschermd is.
 - In de regels kan een bebouwingspercentage voor de ruimte voor het hoofdgebouw worden opgenomen. Tevens worden regels opgenomen voor bouwhoogte en dakvorm.

- Daar waar sprake is van een strook voortuin tussen de aanbouw en het openbare gebied bestaat de mogelijkheid om aan dit deel van het erf de bestemming Tuin te geven. Hiermee is het mogelijk om, net als bij de principes A en B, eisen te stellen met bestrekking tot de hoeveelheid verharding en de aard van de erfafscheiding.



Dwarsdoorsnede principe C

Het oprichten van aanbouwen en bijgebouwen in de voortuin is bij dit principe alleen mogelijk met een reguliere bouwvergunningsaanvraag. Dit principe is goed toepasbaar in die situaties waarbij sprake is van enige bouwactiviteit in de voortuin. Daarnaast is dit principe geschikt voor cluster d in buurt 5. Het beperken van bebouwing aan de voorzijde zorgt ervoor dat de ruimte tussen de aanbouwen behouden blijft als parkeerplek voor bewoners.

C1. Dit principe is een variant op het vorige. Het hoofdgebouw is voorzien van een tweelaagse aanbouw aan de voorzijde, het bouwvlak wordt beperkt tot het hoofdgebouw en deze aanbouw; het gehele erf aan de voorzijde krijgt de bestemming Tuin

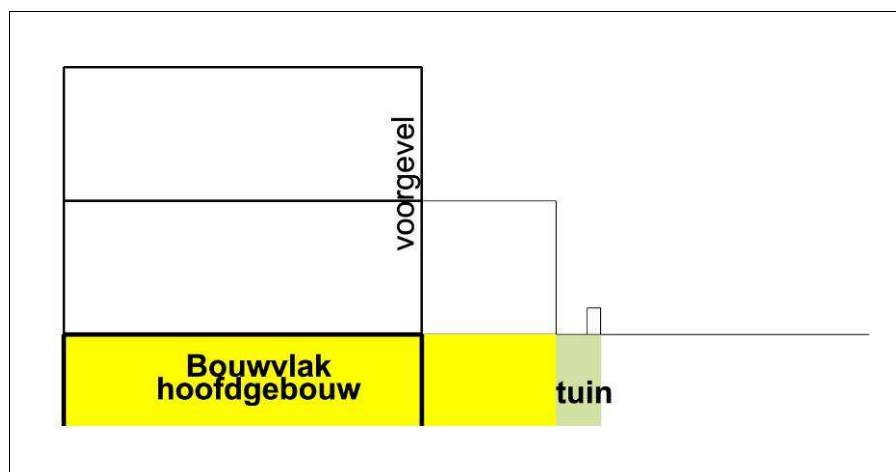
- De bestemming Wonen en het bouwvlak vallen samen. Het bouwvlak volgt de contour van de woonbebouwing inclusief de tweelaagse aanbouw aan de voorzijde.
- De gevellijn ligt op de terug liggende gevel van de hoofdmassa.
- De bestemming Tuin zorgt ervoor dat er geen grote wijzigingen aan de voorzijde kunnen plaatsvinden.

In feite gelden voor dit principe dezelfde regels als voor het vorige met als groot verschil, dat het bouwvlak door de gevellijn de contour van de aanbouw volgt. De aanbouw hoort immers tot het hoofdgebouw, omdat deze ook twee bouwlagen kent. In het bestemmingsplan moet in de regels een bepaling worden opgenomen die ervoor zorgt dat de balkons op de eerste verdieping niet dichtgezet kunnen worden.

Dit principe is toepasbaar op enkele bouwblokken in cluster B en C van buurt 5.

- D. De hoofdmasa is voorzien van een lage aanbouw aan de voorzijde voor de gevellijn, het bestemming Wonen volgt de contour van het hoofdgebouw, de bijgebouwen hebben een speciale markering, de voortuin (alle niet bebouwde ruimte) krijgt de bestemming Tuin
- De bestemming Wonen wordt zorgvuldig rond de oorspronkelijke bouwmasa getrokken.
 - Het bouwvlak volgt aan de voorzijde de contour van het hoofdgebouw.
 - De gevellijn val samen met de markering van het bouwvlak aan de voorzijde van de woning.
 - De bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen aan de voorzijde zijn voorzien van een speciale markering, waarmee de maatvoering en de locatie zijn beschermd.
 - De voortuin krijgt de bestemming Tuin, waardoor er eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de hoeveelheid verharding en de aard van de erfafscheiding.

Bebouwing is hier in feite alleen toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. De speciale markering van de bestaande bergingen beschermt hun vorm en locatie.



Dwarsdoorsnede principe D

Dit principe waarborgt dat geen bebouwing aan de voorzijde kan worden toegevoegd. Het wijzigen van de bestaande aanbouwen is lastig; de speciale markering van de bestaande bergingen beschermt hun maatvoering en locatie. 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, het toevoegen van bebouwing in welke vorm dan ook en parkeren niet zonder meer mogelijk zijn. Eventueel

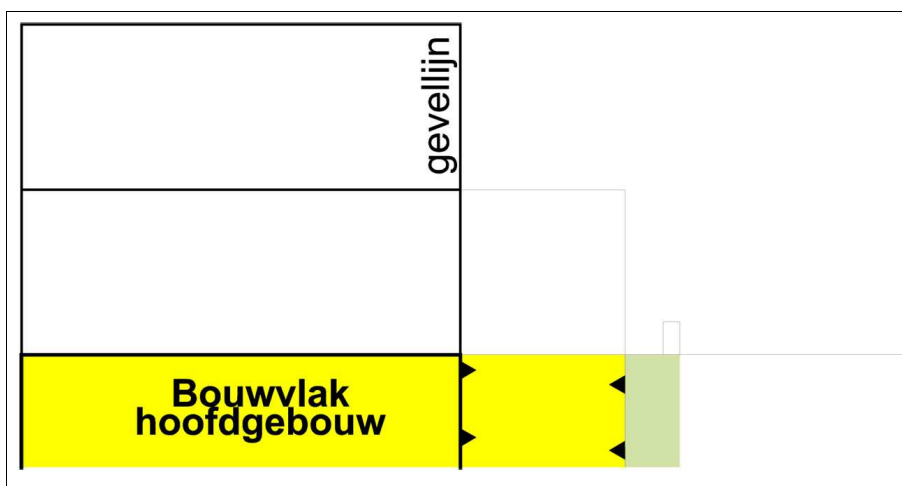
kan een uitzondering worden gemaakt voor bestaande afwijkingen door deze bij recht toe te staan of onder een overgangsbepaling te brengen.

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 oorspronkelijke situatie.

3. Bijgebouwen los van de voorgevel

E. De aanbouw aan de voorzijde staat los van het hoofdgebouw, hoofdgebouw en bijgebouw vallen binnen de bestemming Wonen, waarbij de bestaande bijgebouwen, inclusief de doorlopende daklijn tussen de bijgebouwen, apart als bijgebouw worden aangegeven, de ruimte tussen hoofdgebouw en bijgebouwen krijgt de bestemming Wonen

- Het bouwvlak volgt aan de voorzijde de contour van het hoofdgebouw
- De gevellijn valt samen met de markering van het bouwvlak aan de voorzijde van de woning.
- De bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen aan de voorzijde zijn voorzien van een speciale markering, waarmee de maatvoering en de locatie zijn beschermd.
- Wat betreft de regelgeving voor eventueel op te richten bijgebouwen wordt verwezen naar artikel B5 Uniforme bijgebouwenregeling.



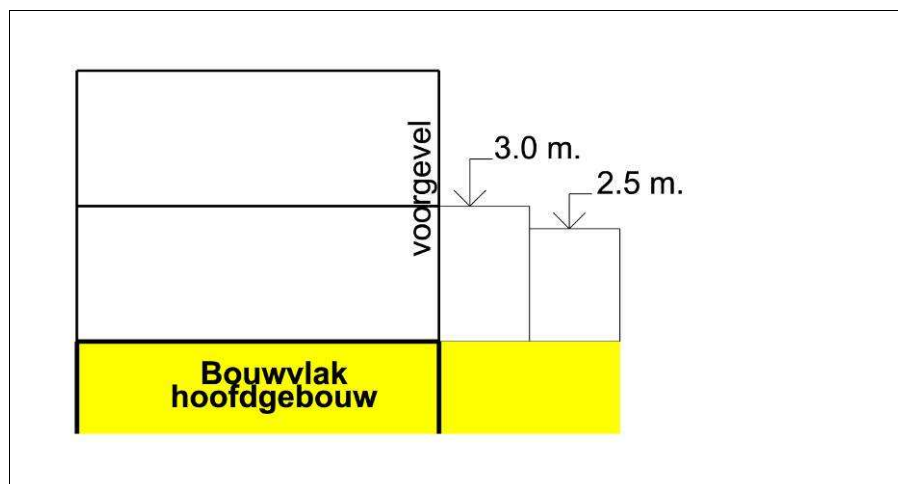
Dwarsdoorsnede principe E

Dit principe is geschikt om toe te passen op die plaatsen waar in het vigerende bestemmingsplan het bouwvlak zowel een hoofdgebouw als bijgebouwen omvat en waar 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. Voor deze extra bebouwing moet echter wel een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd. De speci-

fieke aanduiding van de bergingen garandeert dat de karakteristieken van deze bebouwing wat betreft hoogte, doorlopende daklijn en oppervlak behouden blijft bij eventuele sloop en nieuwbouw ervan.

- F. De aanbouw aan de voorzijde staat los elkaar en los van het hoofdgebouw, hoofdgebouw en bijgebouw vallen binnen één vertand woonvlak, waarbij de bestaande bijgebouwen apart als bijgebouw worden aangegeven, de ruimte tussen de bijgebouwen krijgt de bestemming Tuin
- De bestemming Wonen ligt op het oorspronkelijke hoofdgebouw en de ruimte tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw en op het hoofdgebouw zelf.
 - Het bouwvlak wordt beperkt tot het hoofdgebouw.
 - De gevellijn valt samen met de voorgevel van het hoofdgebouw.
 - De bestaande oorspronkelijke bijgebouwen zijn voorzien van een speciale markering, waarmee de maatvoering en de locatie zijn beschermd.
 - De ruimte tussen de bergingen krijgt tot aan de gevellijn de bestemming Tuin.
 - Wat betreft de regelgeving voor eventueel op te richten bijgebouwen wordt verwezen naar artikel B5 Uniforme bijgebouwenregeling.

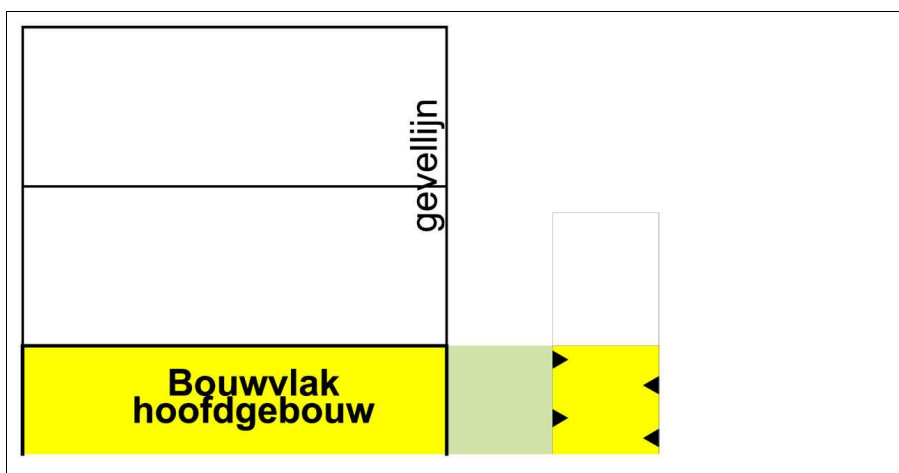
Dit principe is geschikt om toe te passen in die situaties waar sprake is van enige aanbouwen of bijgebouwen aan de voorzijde. Door het ruime bouwvlak hebben bewoners een grote vrijheid in het toevoegen en wijzigen van de bijgebouwen aan de voorzijde. Echter, de specifieke aanduiding van de berging garandeert 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 grotendeels behouden blijft en de ruimte tussen de bergingen niet dicht gezet kan worden met een schutting.



Dwarsdoorsnede principe F

G. Woningen met bijgebouwen aan de voorzijde die losstaan van het hoofdgebouw. De bijgebouwen manifesteren zich niet als aparte bouwvormen, omdat sprake is van een doorlopend dak. De bestemming Wonen blijft beperkt tot de bestaande bebouwing. Het niet bebouwde deel van de voortuin krijgt de bestemming Tuin

- De bestemming Wonen ligt op het oorspronkelijke bijgebouw en het hoofdgebouw.
- Het bouwvlak wordt beperkt tot het hoofdgebouw.
- De gevellijn valt samen met de markering van het bouwvlak aan de voorzijde van de woning.
- De bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen aan de voorzijde zijn voorzien van een speciale markering, waarmee de maatvoering en de locatie zijn beschermd.
- In de regels wordt opgenomen dat deze bijgebouwen (ondanks het doorlopende dak) worden beschouwd als zijnde vrijstaand. Hierdoor wordt het mogelijk om het dichtzetten van de ruimtes tussen de bergingen te voorkomen.



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 en waarbij zich nog geen grote wijzigingen in de oorspronkelijke situatie hebben voorgedaan. Het 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.

H. Tweelaagse vrijstaande bebouwing

De bebouwing telt twee woonlagen en is vrijstaand.

- De bestemming Wonen 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 (indien mogelijk).

- Het bepalen van het bouwvlak is maatwerk per kavel. Dit vlak ligt binnen of valt samen met de bestemming Wonen.
- De voorzijde van de bebouwing wordt gemarkeerd met een gevellijn.
- Buiten de bestemming Wonen krijgt het perceel de bestemming Tuin.

Binnen de bestemming Wonen kan de woning met één bouwlaag worden uitgebreid, al dan niet in het kader van het Bblb. De gevellijn bepaalt vanaf waar dit besluit van toepassing is. Het bouwvlak bepaalt waar de woning met twee bouwlagen kan worden uitgebreid. Buiten de bestemming Wonen, in de bestemming Tuin, zijn bouwactiviteiten uitgesloten. Er kunnen bij de regels van deze bestemming eisen worden gesteld 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 bestemming Wonen binnen de bestemming Tuin en de aanduiding van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen. Voorgesteld wordt de afstand van bebouwing ten opzichte van de naastgelegen kavel een breedte van ten minste 2 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 6 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 achtertuinen aan elkaar grenzen, is het mogelijk om de bestemming Wonen helemaal tot de perceelsgrens door te laten lopen.

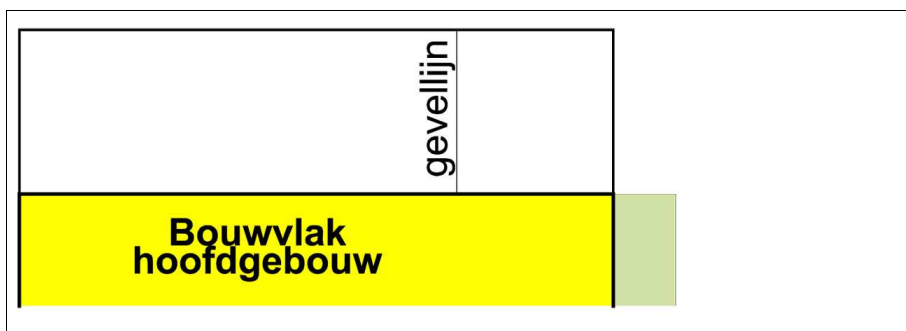
6.2.4

De principes voor eenlaagse bebouwing

- I. Eenlaagse bebouwing met aanbouwen aan de voorzijde met een bouwvlak op de oorspronkelijke bebouwing en een ruimere contour van de bestemming Wonen
 - De bestemming Wonen ligt op de bebouwing en vrijwel de gehele voortuin.
 - Het bouwvlak volgt de contour van de eenlaagse woning inclusief de aanbouw aan de voorzijde.
 - De gevellijn volgt de terug liggende gevel van de woning.
 - Indien daar ruimte voor is, krijgt het voorste gedeelte van de kavel de bestemming Tuin.

Bij dit principe steekt het bouwvlak door de gevellijn. Bij eenlaagse bebouwing is het niet goed mogelijk om hoofdgebouw en bijgebouw te onderscheiden. In

de aanbouwen kunnen zich ook woonfuncties bevinden zoals een keuken of woonkamer.

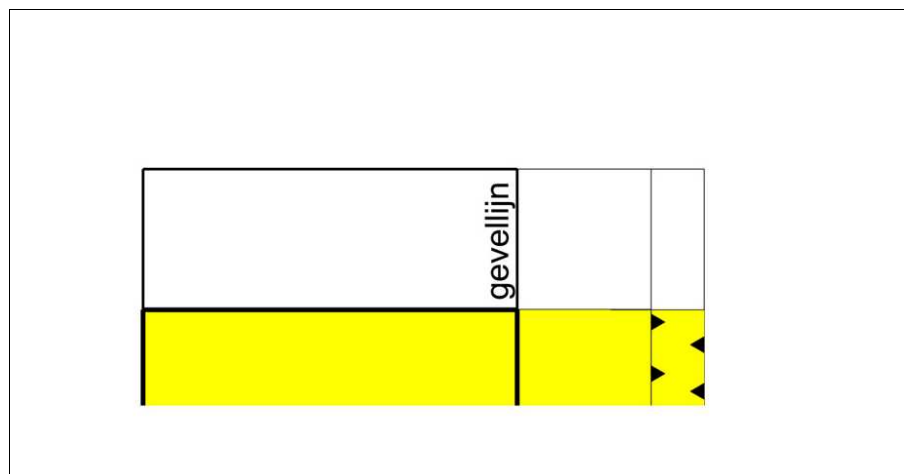


Dwarsdoorsnede principe I

Het is mogelijk om bij dit principe alleen bebouwing in de voortuin toe te voegen via een reguliere bouwaanvraag. De voortuin ligt immers voor de gevellijn, waardoor het toevoegen van vergunningsvrije bebouwing niet mogelijk is.

De bestemming Tuin aan de voorzijde van de woning zorgt ervoor dat langs de straat of het woonpad waar aan 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.

- J. De aanbouwen aan de voorzijde staan los van elkaar en los van het eenlaagse hoofdgebouw, hoofdgebouw en bijgebouw vallen binnen één verand woonvlak, waarbij de bestaande bijgebouwen apart als bijgebouw worden aangegeven, de ruimte tussen de bijgebouwen krijgt de bestemming Tuin
- De bestemming Wonen ligt op de oorspronkelijke bebouwing, de oorspronkelijke berging en de ruimte tussen berging en de bebouwing.
 - Het bouwvlak volgt de contour van de oorspronkelijke bebouwing van het eenlaagse hoofdgebouw.
 - De gevellijn valt samen met de voorgevel van het hoofdgebouw.
 - De bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen aan de voorzijde zijn voorzien van een speciale markering, waarmee de maatvoering en de locatie zijn beschermd.
 - De ruimte tussen de bergingen krijgt tot aan de gevellijn de bestemming Tuin.



Dwarsdoorsnede principe J

Het is mogelijk om bij dit principe de eenlaagse bebouwing aan de voorzijde uit te breiden tot aan de oorspronkelijke berging. Door de speciale markering zijn locatie en vorm van de oorspronkelijke berging beschermd.

Dit principe komt voor in de zuidelijke buurten van Emmerhout. Daarbij liggen de bergingen aan de noordzijde van de woningen. Door aan deze zijde uitbreidingsmogelijkheden te geven aan bewoners kan het tuingericht wonen aan de zuidzijde behouden blijven.

K. Eenlaagse vrijstaande bebouwing met een vrije ligging op de kavel

- Het bouwvlak 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 (indien mogelijk).
- 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 regels 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 6 m moeten bedragen. Hierdoor blijft het voor alle vrijstaande bebouwing mogelijk om de wo-

ning uit te breiden, maar met behoud van een open groene buurt met de bebouwing centraal geconcentreerd op de kavel. Daar waar achtertuinen aan elkaar grenzen, is het mogelijk de bestemming Wonen helemaal tot de perceelsgrens door te laten lopen.

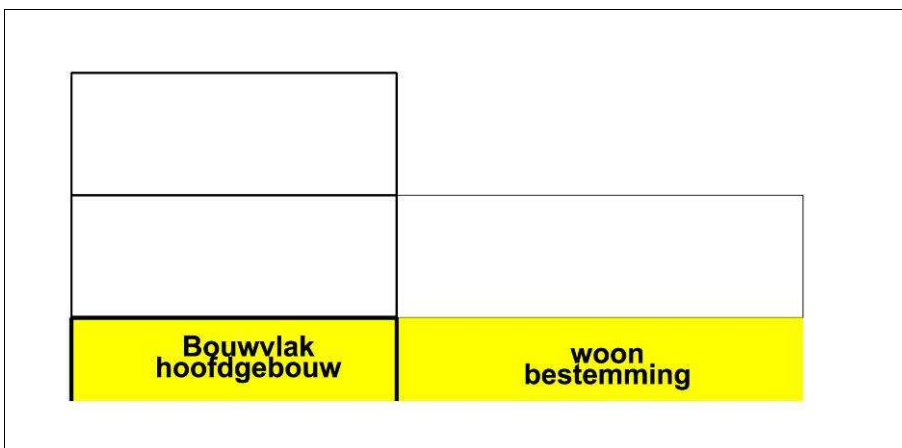
Dit principe is geschikt om toe te passen in buurt 2. Een aantal woningen langs de Laan van het Kwekebos heeft bijgebouwen buiten de voorgestelde woonbestemming. Voor deze bijgebouwen kan een speciale overgangsregeling getroffen worden.

In buurt 2 is een aantal woningen geschakeld. Deze woningen kunnen eenzelfde uitwerking krijgen als de vrijstaande woningen met dit verschil dat aan een zijde van de kavel de bestemming Tuin gedeeltelijk vervalt.

6.2.5

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

1. De gehele achtertuin krijgt de bestemming Wonen
 - Het bouwvlak volgt de contour van de hoofdmassa van de woning.
 - De gehele achtertuin krijgt de bestemming Wonen.
 - 1 m achter de gevellijn mag tot 30 m² vergunningsvrij worden bijgebouwd op basis van het Bblb en tot 35 m² vergunningplichtig tot een maximum bebouwingspercentage van 50% voor de zij- en achtertuin.



Dwarsdoorsnede principe 1

Dit principe levert voor bewoners de grootste vrijheid op wat betreft de bebouwingsmogelijkheden van hun achtertuin. 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 achtertuin krijgt de bestemming Wonen; het bouwvlak is beperkt tot het oorspronkelijke bouwvlak van de woning, tegen de per-

ceelgrens aan de achterzijde van de woning wordt voor de bestaande bergingen een apart bouwvlak aangeduid voor bijgebouwen

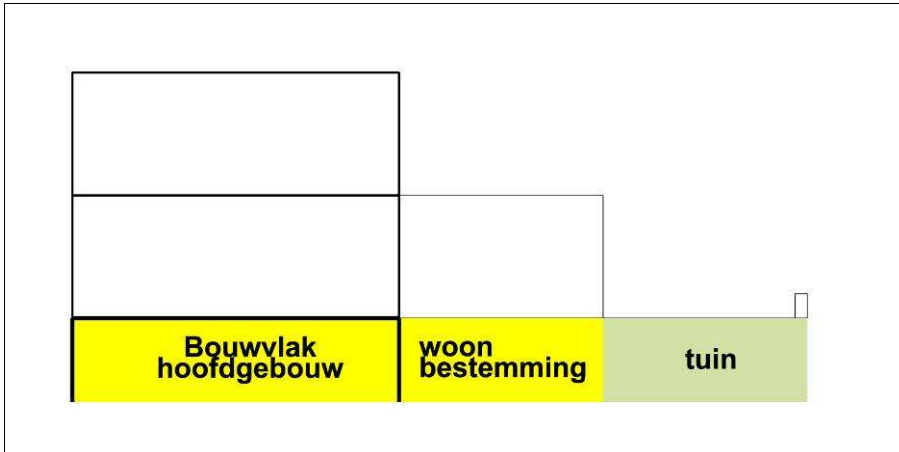
- Het bouwvlak volgt de contour van de hoofdmassa van de woning.
- De bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen tegen de perceelgrens aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van een speciale markering, waarmee de maatvoering en de locatie zijn beschermd.
- 1 m achter de gevellijn mag tot 30 m² vergunningsvrij worden bijgebouwd op basis van het Bblb en tot 35 m² vergunningplichtig tot een maximum bebouwingspercentage van 50% voor de zij- en achtertuin.



Dwarsdoorsnede principe 2

Dit principe is geschikt voor situaties waarbij al bergingen op de perceelgrens aan de achterzijde van de woning aanwezig zijn. Door de bebouwing in die achtertuinen te reglementeren, ontstaat de mogelijkheid om bij sloop van de bestaande bebouwing kwaliteitseisen te stellen met betrekking tot de locatie en de maatvoering. Hierdoor is het mogelijk oorspronkelijke kwaliteiten te waarborgen.

3. De woonbestemming wordt beperkt tot een vlak waarbinnen de hoofd-massa van de bebouwing valt, met een specifieke bouwvlak aanduiding en een deel van de achtertuin, de rest van het erf krijgt de bestemming Tuin
- Het bouwvlak volgt de contour van de hoofdmassa van de woning.
 - Bebouwing mag alleen worden gerealiseerd binnen de bestemming wonen op het deel van de kavel dat tegen de woning is gelegen.
 - De bestemming Tuin vrijwaart de rest van de kavel van bebouwing.
 - Voor het oprichten van erfafscheidingen kunnen strikte bepalingen worden opgenomen in de regels van laatstgenoemde bestemming.



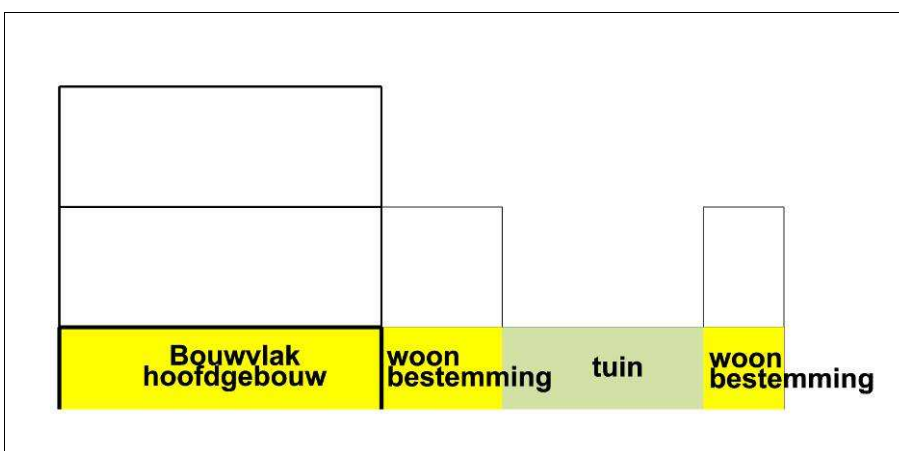
Dwarsdoorsnede principe 3

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.

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 diepere strook is gewenst.

4.1 Naast een woonbestemming ruim rond de hoofdmassa van de bebouwing op de kavel is er ook een vlak met de bestemming Wonen tegen de achterzijde van de kavel aangegeven

- Het bouwvlak volgt de contour van de hoofdmassa van de woning.
- Een deel van de achtertuinten tegen de woning en de oorspronkelijke berging krijgt de bestemming Wonen.
- De bestemming Tuin houdt de achtertuinten voorts vrij van bebouwing, omdat hiervoor binnen de regels van deze bestemming geen mogelijkheden worden opgenomen.

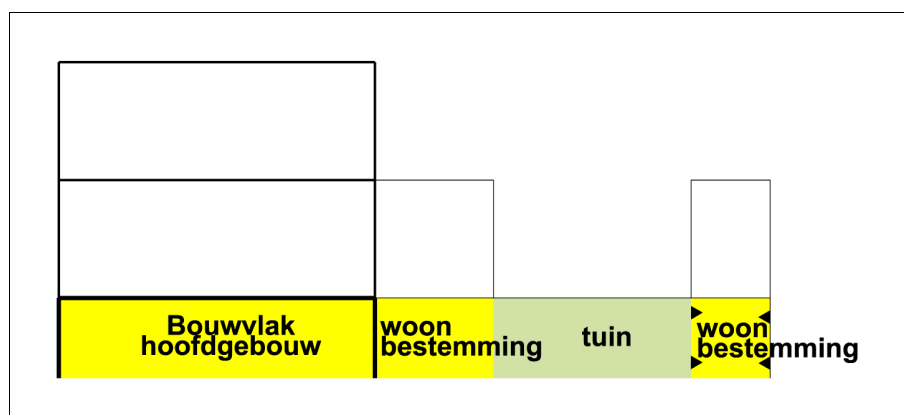


Dwarsdoorsnede principe 4.1

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 tegen de achterzijde van de woningen en/of waarbij bewoners bergingen opgericht hebben achter in de tuin. 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.

4.2 Dit principe is een variant op 4.1. Bij dit principe is sprake van bestaande bergingen aan de achterzijde van de kavel. Deze bergingen krijgen een speciale markering.

- Het bouwvlak volgt de contour van de hoofdmassa van de woning.
- Een deel van de achtertuin tegen de woning en de oorspronkelijke berging krijgt de bestemming Wonen.
- De bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen tegen de perceelsgrens zijn voorzien van een speciale markering, waarmee de maatvoering en de locatie zijn beschermd.
- De bestemming Tuin houdt de achtertuin voorts vrij van bebouwing, omdat hiervoor binnen de regels van deze bestemming geen mogelijkheden worden opgenomen.



Dwarsdoorsnede principe 4.2

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 tegen de achterzijde van de woningen en/of waarbij sprake is van bestaande bergingen tegen de achterzijde van de kavel. 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. Op de kavel bevinden zich vrijstaande bergingen tegen de perceelsgrens. De bestemming Wonen wordt ruim rond de hoofdmassa en de bergingen getrokken. Tussen de bergingen zorgt de bestemming Tuin voor het open houden van deze ruimte

- Het bouwvlak volgt de contour van de hoofdmassa van de woning.

- Een deel van de achtertuin tegen de woning en de oorspronkelijke berging krijgt de bestemming Wonen.
- De bestaande, oorspronkelijke bijgebouwen tegen de perceelsgrens zijn voorzien van een speciale markering, waarmee de maatvoering en de locatie zijn beschermd.
- De bestemming Tuin zorgt ervoor dat de ruimte tussen de bergingen openblijft, omdat hiervoor binnen de regels van deze bestemming geen mogelijkheden worden opgenomen.

Dit principe is vooral goed toepasbaar op de tuingerichte rijwoningen van Bosbuurt-west in buurt 1. Het principe geeft aan bewoners de mogelijkheid om hun woning aan de achterzijde uit te breiden, waardoor de kans groter is, dat de grote zuid gerichte voortuinen vrij kunnen blijven van bebouwing.

6 . 2 . 6

De principes uitgewerkt voor Emmerhout

De principes voor de voor- en achterzijde zijn op twee afzonderlijke kaarten uitgewerkt voor Emmerhout. De principekeuze wordt allereerst bepaald door de aard van de bebouwing. Daarna is het al dan niet aanwezig zijn van niet oorspronkelijke bebouwing leidend geweest voor de principekeuze. Daar waar slechts één afwijking per rij woningen is geconstateerd in de analyse is gekozen voor een strenge bestemming. De afwijking kan ingepast worden in het nieuwe bestemmingsplan door deze bij recht toe te staan. Daar waar meerdere afwijkingen zijn geconstateerd is gekozen voor een bestemming met ruimere mogelijkheden voor aanpassing van de woning door individuele bewoners.

Op plaatsen waar de achtertuin grenst aan een voor de wijk of buurt belangrijke openbare ruimte is zoveel mogelijk gekozen voor principe 3. Met dit principe is het immers mogelijk om bergingen op de perceelgrens aan de achterzijde van de woning te weren en eisen te stellen aan de erfafscheiding.

Omdat de principes voor de achterzijde altijd mogelijkheden bieden om de woning uit te breiden hebben alle woningen de mogelijkheid tot vergroting van het woonoppervlak met woonruimte of een berging. Dit is uiteraard wel afhankelijk van al uitgevoerde bouwactiviteiten. Per bouwblok of individuele vrijstaande woning is aangegeven welke principes voor de voor- en achterzijde van toepassing zijn.

6 . 2 . 7

Tot slot

De gemeente Emmen heeft een facetbestemmingsplan bijgebouwen. Bij de vaststelling van dit facetbestemmingsplan is het niet van toepassing verklaard op Emmerhout, omdat men eerst meer duidelijkheid wilde met betrekking tot de speciale kwaliteiten van deze wijk en de daarbij gewenste bestemmingsaanduidingen. Omwille van de eenduidigheid wordt voorgesteld om de regels

van dit facetbestemmingsplan integraal op te nemen in het nog op te stellen bestemmingsplan voor Emmerhout. Dit betekent dat naast de 30 m² die vergunningsvrij mag worden bijgebouwd ook nog, afhankelijk van de aard van de bebouwing (rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen), ten minste 35 m² vergunningsplichtig 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 de zij- en achtertuin binnen de bestemming Wonen mag worden bebouwd. Bij het opnemen van dit facetbestemmingsplan voor bijgebouwen in het nieuwe bestemmingsplan voor Emmerhout vragen de volgende zaken om aandacht.

Met betrekking tot de bouwhoogte dient een specifieke regeling te worden opgenomen voor het zuidelijke deel van Emmerhout, omdat alle woningen hier plat zijn afgedekt. Dit betekent, dat in dit deel van de wijk de maximale hoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m. In het facetbestemmingsplan wordt een nokhoogte van 6 m aangehouden, zodat de mogelijkheid bestaat op het bijgebouw een schuine kap te plaatsen. 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. In het bestemmingsplan wordt hiervoor de speciale markering opgenomen die ook is gebruikt bij de principes.

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.

6.3

Uitgangspunten openbaar groen

Het openbare groen in Emmerhout zorgt ervoor dat de wijk bij een eerste kennismaking heel groen overkomt. Immers alle hoofdwegen door de wijk zijn ruimschoots voorzien van brede groene bermen. Het is belangrijk, dat deze kwaliteit behouden blijft. Daarom mag dit groen niet worden uitgegeven aan particulieren ter vergroting van hun tuin. Bij deze rapportage is een kaart gevoegd waarop het structurele openbare groen is aangeduid.

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 bij een trapveld, een voetbalkooi of de overkapping bij een hangplek. Binnen het buurtgroen wordt in de regels de mogelijkheid opgenomen om speelvoorzieningen voor kleine kinderen op te richten. Hiervoor wordt geen aparte legenda-eenheid aangemaakt.

In de regels zal door de omschrijving van de bestemming worden aangegeven dat de bestemming voor het structurele groen is gericht op het behoud en het 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

Het parkeren van de auto blijkt op een aantal plaatsen in de wijk problemen te geven. Al eerder is vermeld, dat dit gedeeltelijk is te wijten aan het feit, dat de geclusterde garages die aan het begin van de meeste woonerven zijn gebouwd, niet meer functioneren als garage voor de auto, maar als berging. Hierdoor, en door het toenemende autobezit, is er in een aantal erven een tekort aan parkeerruimte op straat. Op een kaart is aangegeven waar mogelijk extra parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt. Deze uitbreidingsmogelijkheden van de parkeerruimte worden vervolgens 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 de afmetingen van de nieuwe parkeerruimte.

Verspreid door de wijk zijn op de kaart plekken aangegeven waar extra parkeerruimte kan worden gemaakt. Dit gaat over het algemeen ten koste van openbaar groen. Daar waar in dit groen bomen staan, moeten deze, afhankelijk van de kwaliteit, zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Dat wil zeggen, dat er ruime plantvakken voor deze bomen worden uitgespaard tussen de verharding voor het parkeren. Enerzijds zorgt het plantvak voor goede groeiomstandigheden voor de boom, anderzijds voorkomen ruime plantvakken dat de wortels van de bomen verharding op gaan drukken.

B i j l a g e n

Bijlage 1. Begrippenlijst

Bijlage 2. Parkeertelling Emmerhout

Principes bestemming Wonen

Separate kaartbijlagen

- Inventarisatiekaart bebouwing en groen
- Inventarisatiekaart afwijkingen
- Themakaart parkeren
- Themakaart structureel groen
- Principe uitwerkingen woonbestemming Emmerhout (voorkanten)
- Principe uitwerkingen woonbestemming Emmerhout (achterkanten)

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 geschatte aantal 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 buurtniveau. 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.

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.

Achtertuint grenzend aan openbaar groen

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

Bijlage 2

Parkeertelling Emmerhout

Op donderdag 22 mei 2008 heeft 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 het cluster met vrijstaande woningen oostelijk van de Laan van het Kwekebos.

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 wordt geparkeerd. Bij de kwalificatie 'onvoldoende' is 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 in dit soort situaties vaak auto's 'verkeerd' geparkeerd. Dat wil zeggen met twee wielen op het trottoir of in openbaar groen.

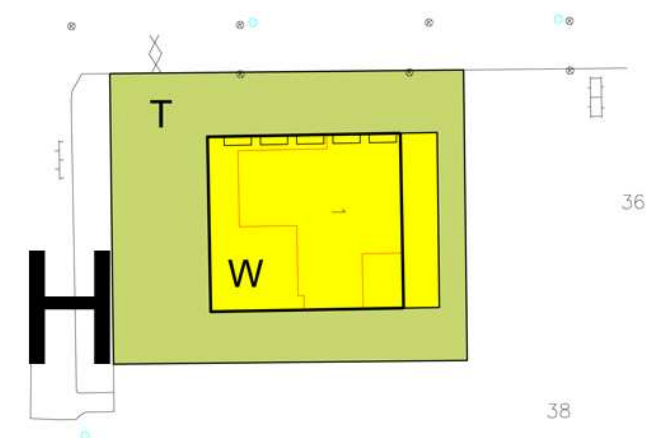
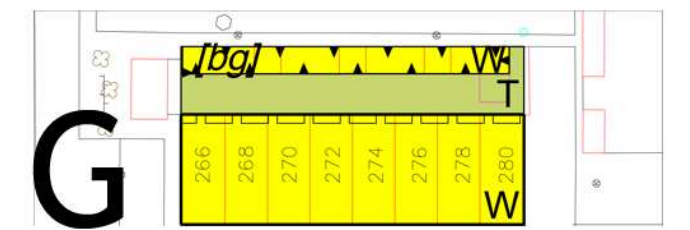
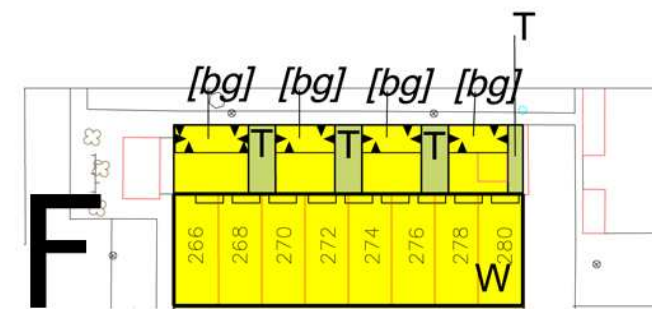
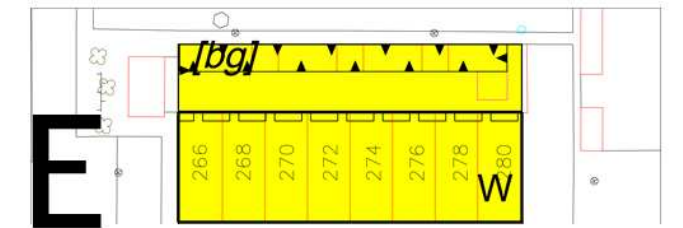
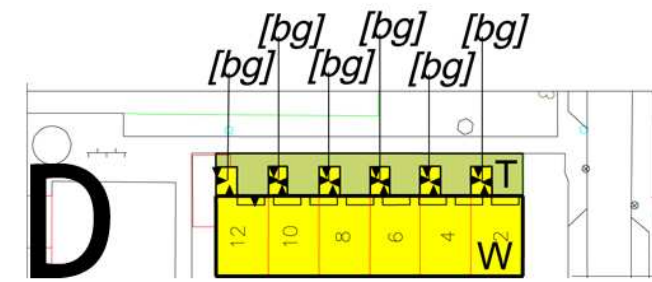
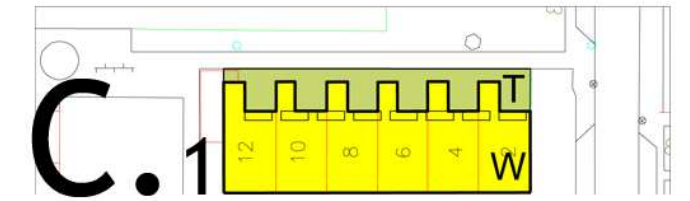
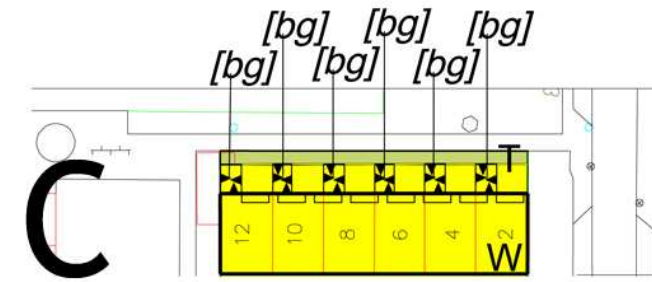
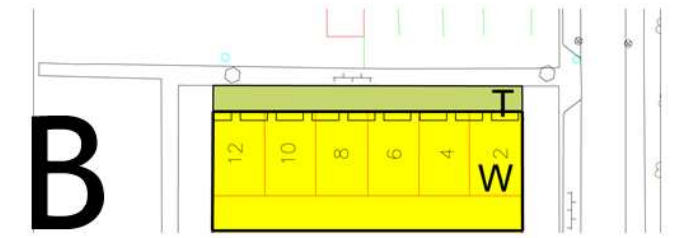
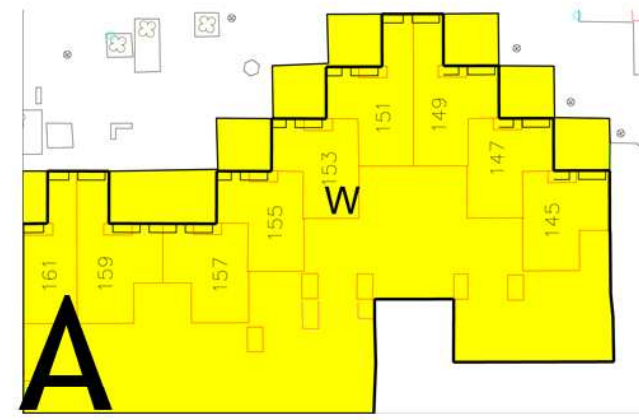
Op een aantal plaatsen is er sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Een oorzaak kan worden gevonden in de garageboxen die niet meer worden gebruikt om de auto te stallen, waardoor de parkeerdruk op de straten toeneemt. Naar andere oorzaken moet worden gegist; vergelijkbare straten laten een geheel verschillend parkeerbeeld zien.



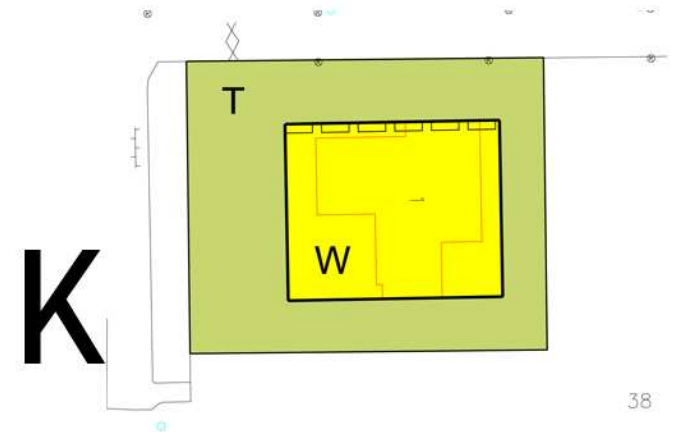
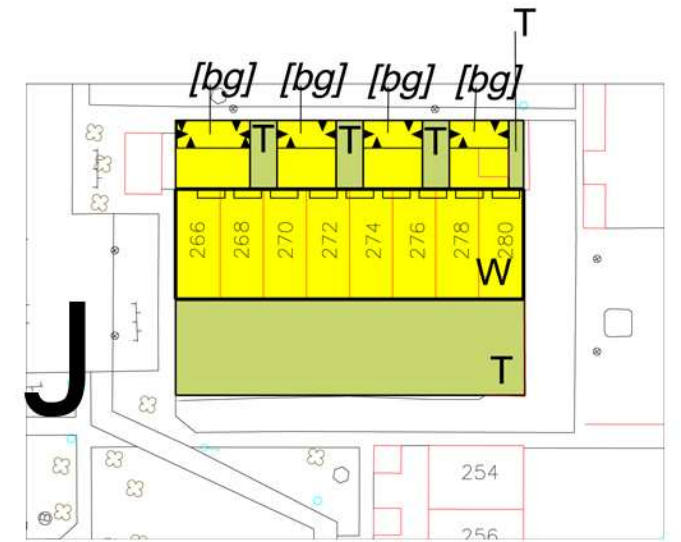
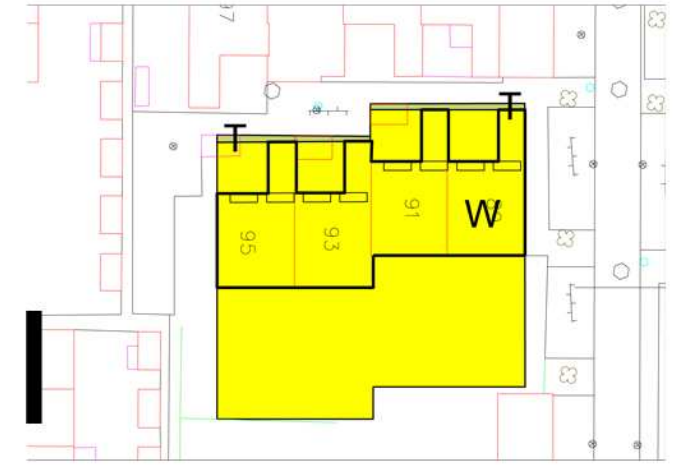
PARKEERTELLING

-  parkeren goed (nog voldoende ruimte)
-  parkeren voldoende (nog hier en daar een plek)
-  parkeren onvoldoende (helemaal vol)

Principes voorzijde 1 Tweelaagse bebouwing

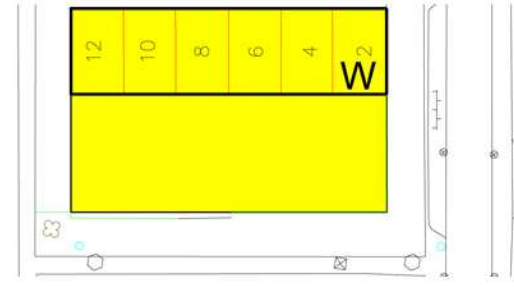


2 Eenlaagse bebouwing

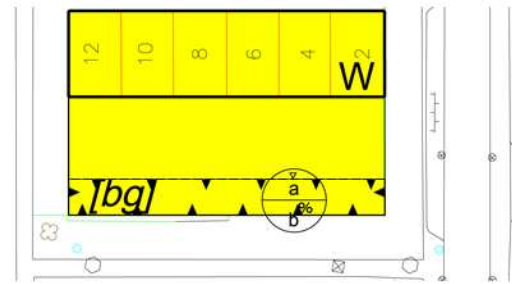


Principes achterzijde

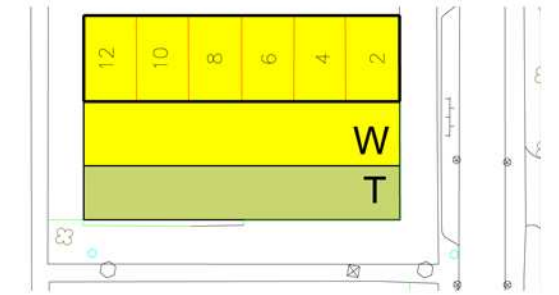
1



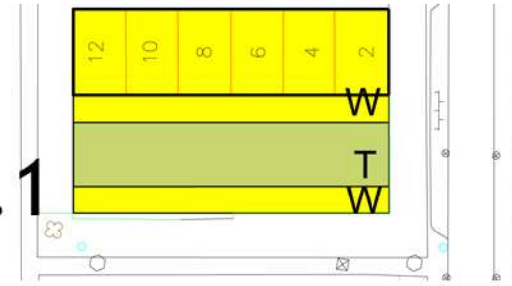
2



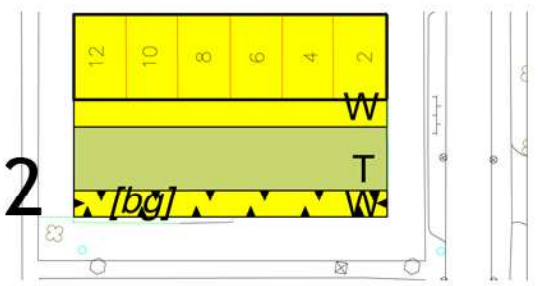
3



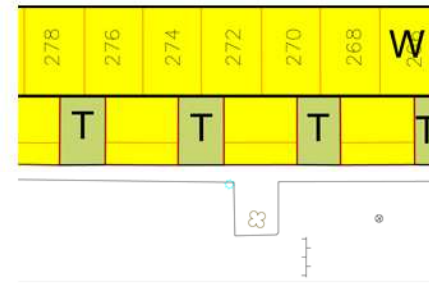
4.1



4.2



5



Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Emmen

Verkavelingsplan
BügelHajema Adviseurs

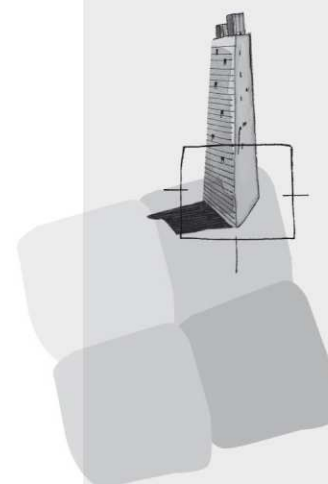
Rapport
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw ir. B. Boumans
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
095.00.03.30.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort