

Analyse ruimtelijk visuele effecten Hondsrugtoren op omgeving



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding analyse
- 1.2 Leeswijzer

2. Planvoornemen

- 2.1 Hoofdpzets
- 2.2 Architectuur
- 2.3 Plangebied en situering

3. Beleid

- 3.1 Omgevingsvisie Drenthe
- 3.2 Hoogbouwvisie Emmen
- 3.3 Ruimtelijke waardenkaart Emmen
- 3.4 Duurzame dorps- en stadsranden
- 3.5 Uitgangspunten beleid

4. Analyse

- 4.1 Opzet analyse:
- 4.2 Toren versus landschap
- 4.3 Toren versus stadsrand
- 4.4 Toren versus centrum

5. Conclusies en aanbevelingen

- 5.1 Conclusies
- 5.2 Aanbevelingen

Bijlage

Foto's bestaande situatie en fotomontages



Zicht op het gebied waar de nieuwe woontoren is gedacht; naast de MediaMarkt, op de hoek Weerdingerstraat - Hondsrugweg.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

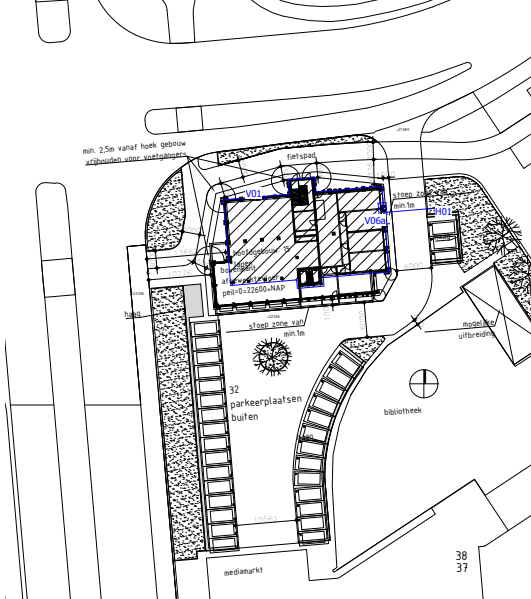
Voor de locatie in de hoek van de Weerdingerstraat en de Hondsrugweg bestaat het plan om een woontoren te ontwikkelen. Deze toren moet het noordelijk sluitstuk van de ontwikkeling worden die van de Hondsrugweg een belangrijke structuurdrager heeft gemaakt.

Hoewel de bouw van de woontoren aansluit bij de wensen vanuit de gemeentelijke hoogbouwvisie, heeft de provincie Drenthe een nadere studie van de effecten van de woontoren op de omgeving gevraagd. Dit verzoek komt voort uit de denklijn die de provincie in haar (herziene) Omgevingsvisie heeft aangegeven dat landschap een belangrijke kernkwaliteit is en hoogbouw geen inbreuk mag doen op de beleving van het landschap.

In dit document wordt daarom de ruimtelijke impact van de nieuwe toren op de directe en indirecte omgeving in beeld gebracht. In deze ruimtelijke analyse worden drie schaalniveaus onderscheiden, omdat de beleving van de toren sterk samenhangt met de afstand waarop deze ervaren wordt. Door middel van fotomontages is de ruimtelijke impact van de toren visueel in beeld gebracht. De analyse gaat met name in op landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten. Aspecten ten aanzien van de architectuur en terreininrichting komen aan bod, voor zover deze het niveau stedenbouw raken.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een inleiding. Hoofdstuk 2 gaat in op het planvoornemen. Het derde hoofdstuk schetst kort het relevante ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 geeft de inpassing van het planvoornemen op drie schaalniveaus weer door middel van fotomontages. Dit hoofdstuk geeft tevens een beschrijving van de inpassing van de toren op deze drie schaalniveaus. Het laatste hoofdstuk bestaat uit conclusies en aanbevelingen.



2. PLANVOORNEMEN

2.1 Hoofdopzet

Het plan voorziet in de realisatie van een woontoren van 17 verdiepingen en een hoogte van circa 64 meter. De plattegrond is circa 27,49 x 14,84/17,2 (met trappenhuis) meter. Onder de woontoren bevindt zich een parkeerkelder voor 15 auto's, 9 bergingen en een fietsenberging. Deze parkeerkelder is te bereiken via een parkeerlift.

De woontoren wordt ontsloten via een ontsluiting op de Weerdingerstraat, aan de oostzijde van de woontoren. Het terrein tussen de woontoren en de bestaande bebouwing (bibliotheek en Mediamarkt) wordt ingericht als parkeerterrein met 30 parkeerplaatsen. Het parkeren wordt middels een haag afgeschermd van de Hondsrugweg. Voorzieningen om huisvuil te deponeren worden gerealiseerd aan de zijde van de Weerdingerstraat.

2.2 Architectuur

In de architectuur is de traditionele verdeling van plint, midden en top zichtbaar. De plint van de toren bestaat uit een hoge begane grond. Dit bouwdeel vormt een verbrede voet die de loop- en fietsroute langs de Weerdingerstraat naar de entree van het winkelgebied begeleid. Het middendeel bestaat uit 10 bouwlagen. Daarboven is sprake van een verjongende top.

De rijzigheid van de toren wordt benadrukt met geprononceerde gemetselde dammen die, net als de balkons, langs wisselende breuklijnen verschuiven en doorschieten tegen de lucht. Samen met de uitgeschoven voet en de a-symmetrisch verjongende top ontstaat zo rondom een dynamisch beeld.

De materialisatie sluit aan bij de architectuur in de omgeving met de keuze voor een expressieve baksteen in gearticuleerde gevelvlakken. De wasserstrich-baksteen, met sintering en glas, is verwant aan die van de Mediamarkt en draagt bij aan de kwaliteit van het gebouw.

De gekozen gebouwworm speelt een rol in het verminderen van windhinder. De meest voorkomende windrichting is zuidwest. Bij de entree op de begane grond is deze deels uitgebouwd. De wind die eventueel naar de beneden valt bij de gevel wordt hier door het dak en luifel op een natuurlijke wijze gebroken. Een grotere luifel versterkt dit breek-effect. De toren heeft deze uitbouw zowel aan de west- als de zuidzijde.

2.2 Plangebied en situering

De toren is vrij geplaatst in de hoek van het kruispunt Hondsrugweg en Weerdingerstraat. De toren staat in het verlengde van de rooilijn van de Mediamarkt, los van de ronde vorm van de bibliotheek.



L- en XL-gebieden zoals aangegeven in de hoogbouwvisie

3. BELEID

3.1 Omgevingsvisie Drenthe

Landschap is een van de kernkwaliteiten van de provincie Drenthe, zoals die ook in (de actualisatie van) de omgevingsvisie van de provincie Drenthe (2014) is vastgelegd. Met het oog op deze kernkwaliteit is aangegeven dat dat hoogbouw geen inbreuk mag maken op de beleving van het landschap. Daar ligt een provinciaal belang. Hoogbouw accentueert stedelijkheid en transformeert het bestaande stads- en dorpsilhouet.

Bij plannen ten aanzien van hoogbouw moet daarom niet alleen worden gekeken naar de betekenis daarvan binnen een bepaalde stedenbouwkundige structuur, maar ook naar de impact van de hoogbouw op de beleving van de horizon vanuit nabijgelegen (binnen 10 km) cultuurhistorische dorpenensembles. Voorliggend rapport gaat in op deze ruimtelijke impact van een nieuwe woontoren op de (wijdere) omgeving.

3.2 Hoogbouwvisie Emmen

Op 26 juni 2008 is de hoogbouwvisie voor het Centrum van Emmen vastgesteld. Deze nota schetst het ruimtelijk kader, geeft ruimtelijke uitgangspunten en omvat een visie hoe om te gaan met hoogbouw in het centrum van de gemeente Emmen. De basis van de visie wordt gevormd door het vergroten/versterken van de stedelijkheid en dynamiek van het centrum door hoogbouw te koppelen aan de meest hoogdynamische knooppunten en structuurdragers. De L-gebieden worden op de knooppunten van structuurdragers gesitueerd en vormen hiermee een regelmatig patroon overeenkomstig de kenmerkende orthogonale structuur van het centrum (zie analyse). Ze markeren de entrees van het centrum en vergroten de leesbaarheid van de stad. De XL-gebieden voegen nog eens een extra dimensie aan de stad en stadsilhouet toe en worden gekoppeld aan de prominente hoofdstructuurdrager in de vorm van de Hondsrugweg waarbij de feitelijke binnenstad wordt opgespannen tussen twee XL-gebieden.

Het voorliggende plan betreft de invulling van de XL-locatie Hondsrugweg/Frieslandroute. De entree van de binnenstad wordt vanaf de Frieslandroute gemarkeerd door een hoogbouwaccent dat zich bevindt op of in de nabijheid van het knooppunt Hondsrugweg/Frieslandroute. De hoogbouw is dusdanig gesitueerd dat deze zich in de zichtlijn van de Frieslandroute bevindt, ten zuiden van de Weerdingerstraat (dus aan de binnenstadszijde).

De nadere precisering van de bouwhoogten vindt in een later stadium plaats en zal in samenhang met de omgeving plaatsvinden. De hoogbouwgebieden/knooppunten kunnen enerzijds bestaan uit een solitair gebouw, anderzijds uit een concentratie van gebouwen. De visie geeft alleen aan waar hoogbouw al dan niet mogelijk is. Valt een hoogbouwinitiatief binnen een aangewezen locatie zal het initiatief nader uitgewerkt moeten worden.

3.3 Ruimtelijke waardenkaart Emmen

In het uitvoeringsprogramma behorende bij de Structuurvisie gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid troef is de Ruimtelijke waardenkaart opgenomen. In september 2011 is de Ruimtelijke waardenkaart vastgesteld door de gemeenteraad.

De Ruimtelijke waardenkaart belicht de cultuurhistorische en de landschappelijke waarden van het grondgebied van de gemeente Emmen. Het geeft een beschrijving van het ontstaan van het landschap en stelt de belangrijkste karakteristieken van het landschap vast, geeft de knelpunten aan met betrekking tot hedendaagse ruimtelijke ontwikkelingen en stelt een strategie op voor behoud, versterking en ontwikkeling van landschap in relatie tot cultuurhistorie.

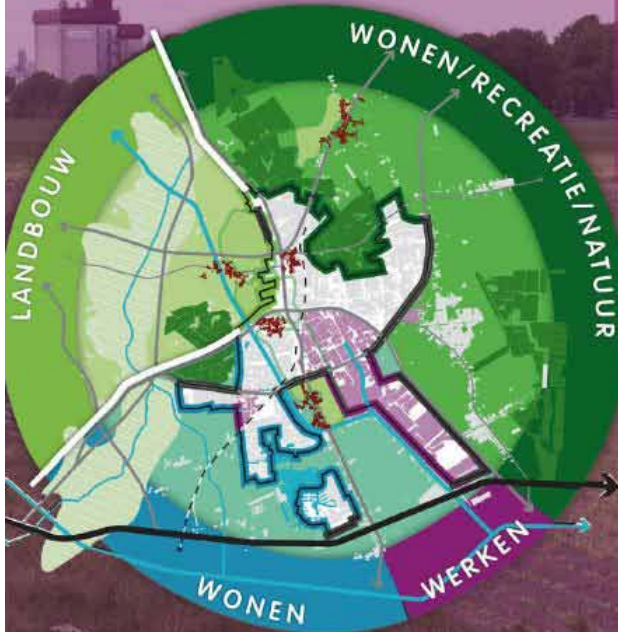
DNA VAN DE STADSRAND

Waar eens drie essen als reeks ten westen van Emmen lagen is inmiddels één ensemble van essen bewaard gebleven. Deze essen, de Emmersch en de Schimmeresch zijn als Belvedèregebieden aangewezen en de laatste essen die vrijwel onbebouwd zijn gebleven.

Het DNA van de stadsrand van Emmen is in vier segmenten te delen. Ieder segment komt een eigen identiteit en gebruik. De identiteit is gebaseerd op de landschappelijke kwaliteit, gekoppeld aan het verleden van het landschap:

1. Landbouw: open landschap, beheerd door landbouw, aaneenschakeling van beekdal, essen en hnnkdorpen, Emmersch is aangewezen als Belvedère-gebied: het 'goud' van Emmen waar (pre-)historie zichtbaar is.
2. Wonen, recreatie en natuur: besloten, groen en natuurlijk karakter door bosgebieden Emmerdennen en Valtherbos, de 'groene' wijken Angelslo, Emmerhout en Emmermeer zijn door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geselecteerd als wijken uit de periode 1940-1965 die van nationaal cultuurhistorisch belang zijn.
3. Werken: bedrijventerrein.
4. Wonen: stadsrand met recreatieve en permanente woongebieden, waterrijk karakter door ligging op overgang van zand naar veengebied (van bos (Noordbargerbos) naar water (Rietplas)).

Het 'laatste kwart' is de plek waar het landschap tot in de historische kern reikt en waar vanuit het landschap zicht is op de historische bakens en het stadsilhouet. Het cultuurhistorisch erfgoed en de landschappelijke waarden vormen de basis om op voort te borduren (ontwikkelingsperspectief).



Deze handleiding geeft een methodiek aan voor kwaliteitsverbetering in de stads- of dorpsrand op basis van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Aan de opgave voor een duurzame stadsrand liggen een aantal onderdelen ten grondslag:

- actuele opgaven van de gemeente,
- zes agendapunten voor Ruimtelijke Kwaliteit (Agenda stads- en dorpsranden Drenthe, LOLA landscape architects, december 2011),
- actuele programma's voor waterberging, groenontwikkeling, infrastructuur, leegstand en herbestemming.

In 3 stappen wordt aangegeven op welke wijze de kwaliteit in de stadsrand wordt (door)ontwikkeld:

stap 1: Erfgoedwaarde van de stadsrand

Bepalen en vastleggen van de identiteit en de erfgoedwaarde van de stadsrand.

stap 2: Ontwikkelingsperspectief

Bepaal op basis van de erfgoedwaarde van het 'laatste kwart' de ontwikkelingskansen.

stap 3: Uitvoeringsstrategie

Onderlinge projecten en programma's met elkaar in verband brengen, ter versterking van de identiteit en ruimtelijke kwaliteit.



ERFGOEDWAARDE VAN DE STADSRAND

1.0

1 GA VOOR DE HERKENBARE DUURZAME STADSRAND

- versterk verscheidenheid landschap (beekdal, eslandschap, brinken)
- zorg voor behoud laatste onbebouwde deel Noordbargesch
- zet in op versterking van de esrand

2 ONTWIKKEL EEN RIJKE EN FUNCTIONELE LANDSCHAPSRAND

- laat ontwikkelingen aansluiten bij Geopark Hondsrug
- versterk contrast 'verborgen es' (Emmersch/Schimmeresch) en 'open es' (Noordbargesch)
- zet Emmersch in als laatste monumentale 'verborgen schatkamer', maak het zichtbaar voor recreatie, toerisme en eigen inwoners
- herstel historische routes over Emmersch/Schimmeresch, verbindt 'attracties' tot een cultuurhistorische wandel- en fietsroute
- verbindt het Valtherbos met de essen
- ontwikkel i.s.m. natuurorganisaties speelplekken in het bos
- zet Emmersch/Schimmeresch in als bron van voedsel (gewassen van toen zoals graan, koren)
- zet in op lokale zelfvoorziening; volkstuinten, openbare boomgaarden, streekigen (biologische) landbouwproducten
- kies voor duurzame en functionele relatie tussen de Nabershof en AOC Terra; gezamenlijk beheer en onderhoud
- zorg voor optimale zichtrelatie stad-land vanaf Odoornweg
- zet in op kleinschalige voorzieningen in bestaande (leegstaande) gebouwen, kies functies die historisch karakter essen ondersteunen

3 KOESTER MONUMENTALE STAD-LAND ONTMOETINGEN

- behoud zicht op es vanaf de N34, uit noordelijke richting
- behoud leegte van de es als kwaliteit: geen bebording, verlichting of opgaand groen langs Frieslandweg
- behoud donkerte van de es: doseer openbare verlichting, kies bewust voor donkere of verlichte plekken

4 ONTWERP AAN DUURZAME STADS- EN DORPSENTREES

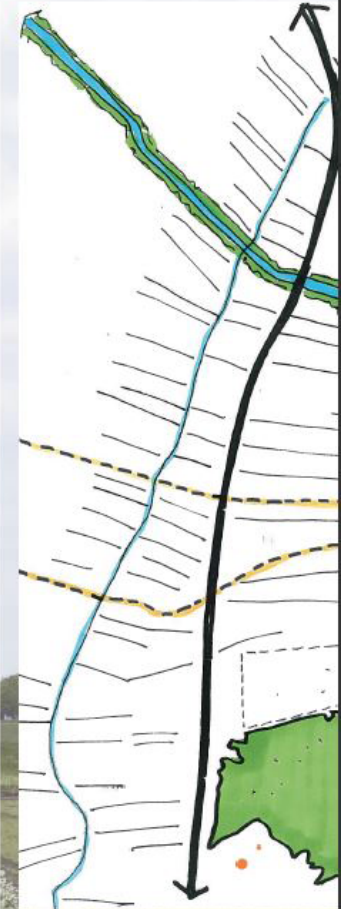
- ontwikkel en versterk het karakter Hondsrugspoor
- ontwikkel route 'oud-Emmen', zet in op recreatie
- ontwikkel route 'nieuw-Emmen', zet in op economie
- opwaarderen verbinding Noord-Sleen-Westenesch-'oud-Emmen', zet in op recreatie
- koppel een beeldmerk aan enree Emmen-zuid
- ontwikkel 'adres' aan het treinstation
- hergebruiken leegstaande panden
- benut grote dakoppervlakten voor groene energie
- gebruik groene energie uit eigen omgeving (hergebruik meststoffen DPE Next)

5 OVERBRUG BARRIÈRES EN ZORG VOOR DRAAGVLAK EN SAMENWERKING

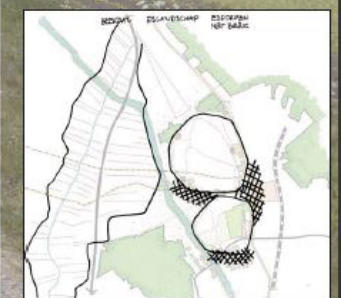
- creëer 'recreatievissels' vanuit het beekdal naar Emmen
- betrek de Nabershof en AOC Terra bij het beheer van het gebied
- betrek bewoners, gebruikers, ondernemers, eigenaren bij ontwikkelingen rondom de essen

6 ZET DE STADSRAND IN VOOR EMMER IMAGO EN IDENTITEIT

- voortborduren op eigenheid en cultuurhistorie van de streek
- zorg voor karakteristiek groen (houtwallen) langs esrand, houtsingels rond achterkanten erven en markante bomen aan voorzijde (woonhuis) van de boerderij
- versterk groenstructuur in de stadsrand o.b.v. landschappelijke kwaliteiten
- stel beeldkwaliteitsplan op voor esranden. Maak keuzes in kleur, materiaal, hoogte, architectuur, groenstructuur
- ontwikkel voorkanten aan de es
- zet Odoornweg/Noordeind in als historische 'rode' draad door Emmen; functies toegankelijk maken vanaf Odoornweg
- benut en versterk kwaliteiten Emmermeer en Emmersch. Door de relatie Emmermeer en Emmersch te verbeteren en relatie bossen en es versterken krijgt het hele gebied een kwaliteitsimpuls. Kies voor een rafelige stadsrand langs de Odoornweg.



RUITES



2.0

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

De Ruimtelijke waardenkaart biedt een beleidskader voor landschap en cultuurhistorie; de ‘onderlegger’ voor het ruimtelijk beleid en beheer binnen de gemeente. Het document biedt concrete handvatten voor de ontwikkeling van het landschap in relatie tot cultuurhistorie en geeft aan met welke aspecten in de planvorming rekening dient te worden gehouden.

In de Ruimtelijke waardenkaart wordt het landschap van de gemeente Emmen onderverdeeld in een drietal grote eenheden. Het plangebied grenst (bijna) aan het esdorpenlandschap op de zandgronden. Relevante uitgangspunten zijn:

- versterken/herstel van de omzomende beplantingen;
- het ontwikkelen van een zorgvuldige overgang tussen bebouwing en es;
- versterken zichtbaarheid en beleefbaarheid.

3.4 Duurzame stads- en dorpsranden

Waar eens drie essen als reeks ten westen van Emmen lagen is inmiddels één ensemble van essen bewaard gebleven. Deze essen, de Emmeresch en de Schimmeresch zijn als Belvédèregebieden aangewezen en de laatste essen die vrijwel onbebouwd zijn gebleven.

Het DNA van de stadsrand van Emmen is in vier segmenten te delen. Het plangebied grenst aan het eerste kwart. Het ‘eerste kwart’ is de plek waar het landschap tot in de historische kern reikt en waar vanuit het landschap zicht is op de historische bakens en het stadssilhouet. Het cultuurhistorisch erfgoed en de landschappelijke waarden vormen de basis om op voort te borduren (ontwikkelingsperspectief) om een herkenbare duurzame stadsrand met inzet van de Emmer imago en identiteit te realiseren. Aandachtspunten zijn:

- zet in op versterking van de esrand;
- zet Emmeresch in als laatste monumentale ‘verborgen schatkamer’;
- behoud leegte van de es als kwaliteit;
- behoud donkerte van de es;
- voortborduren op eigenheid en cultuurhistorie van de streek;
- versterk groenstructuur in de stadsrand;
- ontwikkel voorkanten aan de es.

3.5 Uitgangspunten beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente kent twee sporen. Enerzijds is het beleid gericht op behoud en versterking van het landschap en cultuurhistorische waarden. Anderzijds is het beleid nadrukkelijk gericht op ontwikkeling van stedelijk gebied.



Overzicht fotopunten

Landschap (> 5km)

- 1. Middenweg Westzijde
- 2. A37

Stadsrand (1-3 km)

- 3. N381
- 4. Emmerweg (Noordbarge)
- 5. Westenesscherstraat (Westenesch)
- 6. Schietbaanweg (hunebed Westenesch)
- 7. Schietbaanweg/Sluisvierweg (hunebed)

Centrum (<1 km)

- 8. Noordeind
- 9. Hondsrugweg

4. ANALYSE

4.1 Opzet analyse

Door middel van fotomontages is inzichtelijk gemaakt wat de ruimtelijke impact is van de nieuwe Hondsrugtoren. In de analyse zijn 3 schaalniveaus onderkent, namelijk landschap (>5 km), stadsrand (1-3 km) en centrum (<1 km).

Niveau landschap (locaties 1 en 2)

Op het niveau van het landschap speelt vooral het zicht op de toren vanuit de ruimere omgeving. Daarbij is gekeken of en in hoeverre de nieuwe toren effect heeft op het beeld van de horizon. Voor de fotomontages zijn plekken gekozen waar een grote open ruimte ligt en er een koppeling is met een (grotere) invalsweg. De grote open ruimten met een zichtrelatie naar de stad zijn in de ruimtelijke waardenkaart van de gemeente Emmen geduid.

Vervolgens is in deze open ruimten een koppeling gezocht met (invals)wegen, omdat juist langs die wegen relatief veel mensen de stad zullen zien en ervaren.

Door de ligging van diverse bossen en het sterk beplante Oranjekanaal is er vanuit westelijke richting op grotere afstand geen zicht op het stadssilhouet van Emmen.

Niveau stadsrand (locaties 3 t/m 7)

De locaties op het schaalniveau 'stadsrand' zijn gekozen, omdat dit plekken zijn met landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De locaties zijn ontleend aan het cultuurhistorisch kompas Drenthe en de ruimtelijke waardenkaart van de gemeente. Deze locaties hebben bijzondere cultuurhistorische en/of landschappelijke kwaliteiten, waarvoor zorgvuldigheid is gevraagd. Ook voor deze plekken geldt dat waar mogelijk een koppeling met een invalsweg is gezocht.

Niveau centrum (locaties 8 en 9)

De locaties op het schaalniveau 'centrum' zijn gekozen, omdat dit plekken zijn met aantrekkingskracht, waar veel bezoekers komen en/of samenhangen met een hoofdweg in het centrum.

De resultaten van de fotomontages zijn in de bijlage weergegeven. Voor de fotomontages is steeds een gele kleurstelling voor de toren gekozen, om zo goed mogelijk de toren te laten zien in het totaalbeeld.

4.2 Toren versus landschap

De fotomontages van de locaties 1 en 2 (op circa 8,4 en 7 kilometer vanaf de toren) geven de impact van de toren op de schaal van het landschap weer. Opvallend is dat de toren niet tot nauwelijks zichtbaar is op deze afstand. De beperkte zichtbaarheid van de toren vanaf de locaties 1 en 2 wordt veroorzaakt door de forse afstand en de aanwezige bebouwing en/of opgaande beplanting (bos) tussen de toren en het (open) landschap.

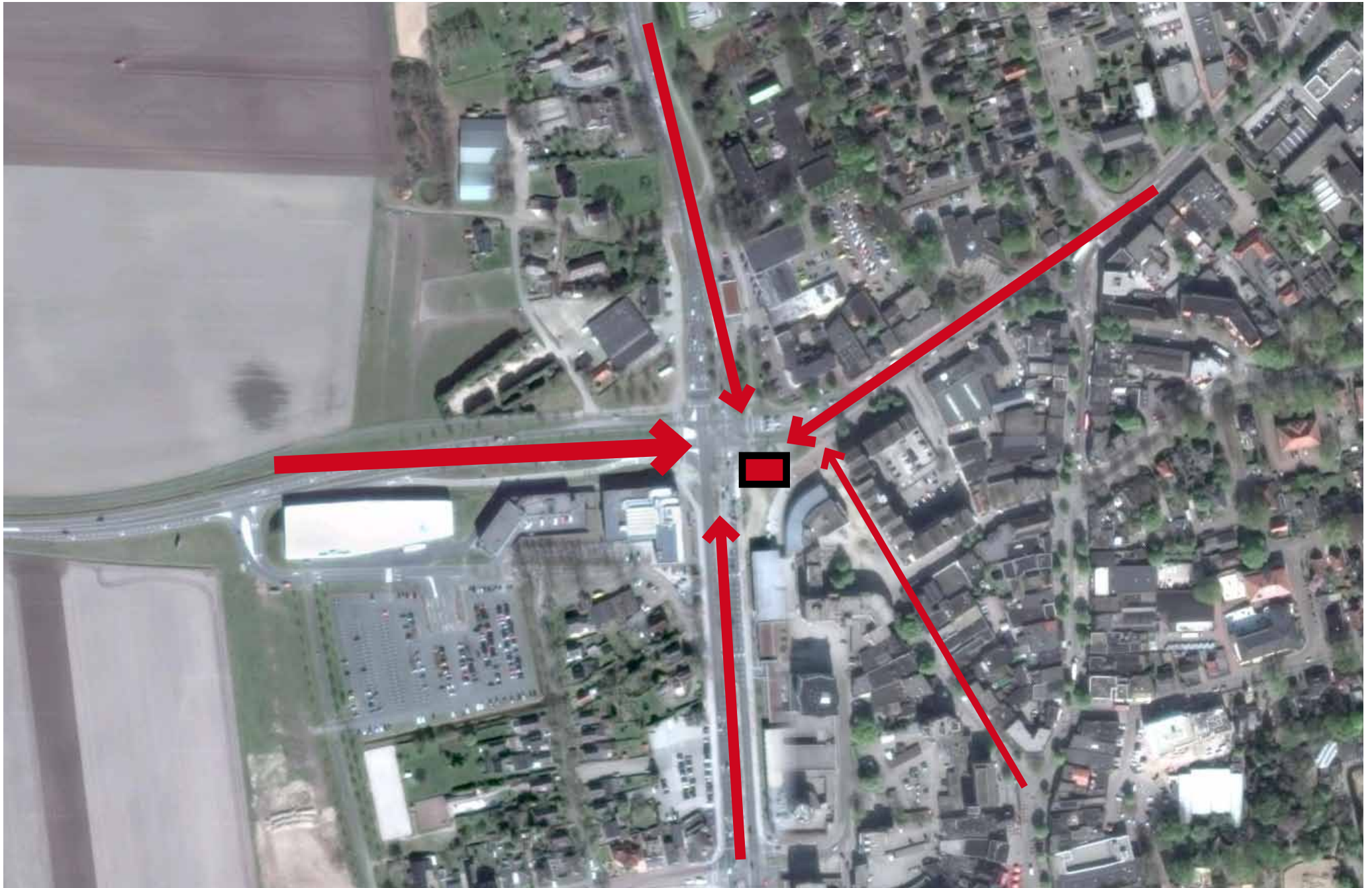
Op grotere afstand gezien is aan drie zijden van de toren sprake van een stevige zone van bebouwing en opgaande beplanting. Dit betekent dat de toren vanuit een groot deel van de ruimere omgeving niet tot nauwelijks zichtbaar zal zijn.

4.3 Toren versus stadsrand

De fotomontages van de locaties 3, 5, 6 en 7 laten de invloed van de nieuwe toren zien vanaf (de randen van) de Emmeresch/Schimmersch: vanuit Westenesch, vanaf de hunebedden en vanaf de Frieslandroute over de es. Duidelijk is dat de toren goed zichtbaar zal zijn vanaf de open esrand.

De fotomontage van locatie 4 laat het effect van de toren vanaf Noordbarge zien. Op deze plek is de toren ondergeschikt in het beeld, mede doordat Wildlands een stevige ruimtelijke buffer vormt.

Aan de essen hecht de gemeente Emmen grote waarde, met name vanwege de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Het ruimtelijk beeld is grotendeels behoorlijk gaaf/oorspronkelijk. De oostelijke rand van de es is echter wel duidelijk een (groene) stadsrand geworden. De relatie tussen de toren en de es



Zichtlijnen bestaande situatie

kan vanuit drie denklijnen benaderd worden, namelijk vanuit cultuurhistorie, stedelijke ontwikkeling of een combinatie van voorgaande twee (aansluitend bij het beleid van de gemeente Emmen).

In de cultuurhistorische denklijn is de ontwikkeling van een hoge toren niet passend; dan zijn openheid van de es, groene randen en kleinschalige bebouwing de gewenste elementen.

Vanuit het perspectief van stedelijke ontwikkeling is de inpassing van een toren een logisch gevolg van de toename van de mate van stedelijkheid en daarmee per definitie passend.

Versterking van de es en gerichte toename van stedelijkheid is de derde denklijn. Deze denklijn sluit het meeste aan bij de huidige situatie. De es is niet meer volledige gaaf en de stad is in de huidige situatie duidelijk ervaarbaar vanaf de es. Stevige bebouwing en opgaand groen wisselen elkaar af. De es en de stad bevinden zich in de huidige situatie naast elkaar en zijn als ruimtelijke eenheden ook als zodanig herkenbaar. Het raakvlak van landschap en stad (en vooral het contrast ertussen) geven deze zijde van Emmen een eigen, specifieke kwaliteit. Met de nieuwe toren wordt het aanwezige contrast tussen stad en es aangescherpt, doordat een nieuw element in de stadsrand/het stadssilhouet van Emmen wordt toegevoegd.

4.4 Toren versus centrum

De fotomontages van de locaties 8 en 9 geven de impact van de toren op de schaal van het centrum weer. De fotomontage van locatie 8 toont het beeld vanuit de directe nabijheid van de toren. Het effect op de omgeving is fors, zoals verwacht mag worden met een dergelijke stedelijke ingreep. De fotomontage van locatie 9 laat de invloed van de toren vanaf iets grotere afstand, vanaf de entree van Wildlands, zien. Deze montage toont een nieuw ruimtelijk samenpel van bouwvolumes dat passend is bij het stedelijk gebied. De toren gaat op in het stedelijk weefsel. Doordat de situering van de toren is afgestemd op de bestaande bebouwing aan de Hondsrugweg, ontstaat een samenhangend beeld vanuit zuidelijke richting.

De aanhechting van de toren op de directe omgeving vraagt gezien de forse ingreep, om zeer precies maatwerk. De situering en vorm van de toren, de architectuur en de inrichting van het terrein zijn aspecten die van belang zijn op dit schaalniveau.

De volgende punten komen in hoogbouwvisie naar voren:

- is er sprake van een passende hoogbouwtypologie;
- slankheidsbepaling;
- maatwerk;
- architectuur;
- beëindiging en plint van een gebouw;
- de omgevingskwaliteit (inrichting).

Gezien de, in afmeting, beperkte locatie is de gekozen hoogbouwtypologie 'skyscraper' het meest passend voor de plek. De ontworpen toren is circa 64 meter hoog en kent een plattegrond van circa 27,49 x 14,84/17,2 (met trappenhuis) meter. De slankheidscoëfficiënten komen neer op 2,33 en 4,3/3,7 en voldoen daarmee aan de gestelde minimumeisen.

In de directe omgeving van de toren is een aantal structuur- en zichtlijnen te herkennen (zie beeld hiernaast). Opvallend voor de directe omgeving van de toren zijn de hoekverdraaiingen; de combinatie van haakse hoeken en schuine zicht- en bebouwingslijnen. De vorm van de toren is rechthoekig, de situering is haaks op de Hondsrugweg. De vorm en situering is afgestemd op de vorm en situering van de bebouwing aan de Hondsrugweg en de N318. Hierdoor zijn de meeste zichtlijnen gehandhaafd en oogt de inpassing logisch en passend. De (schuine) zichtlijn vanaf de Weerderingerstraat is in het plan niet gehandhaafd. Het plan sluit hierdoor het profiel van de Weerderingerstraat deels af. De aanhechting in het stedelijk weefsel oogt aan deze zijde minder logisch en passend dan aan de overige zijden.

Op maaiveldniveau zijn open en/of representatieve gevels gewenst voor een goede aansluiting. Aan de zijde van de Hondsrugweg, de Mediamarkt en de Weerderingerstraat (deels) is sprake van open en representatieve gevels. De toren heeft dan ook overwegend een goede aansluiting op het maaiveld. De noordelijke en oostelijke gevel bestaan echter ook (deels) uit garages met gesloten gevels op maaiveldniveau.

De inrichting van het maaiveld bestaat uit parkeerplaatsen tussen de nieuwbouw en de bibliotheek/Mediamarkt, een fietspad en trottoir. De parkeerplaatsen zijn, vanaf de wegen gezien, ingepast met een haag. De geschetste oplossing van het fietspad en het trottoir is vooral functioneel. Aansluiting bij de inrichting van de Noorderplein geniet op dit punt de voorkeur, omdat hiermee

een hoogwaardiger beeld geschetst wordt, passend bij de ambitie ten aanzien van (de) hoogbouw. Dit geldt ook voor het terrein als geheel. Bij een dergelijk markant gebouw past een meer gestileerd en hoogwaardig ingericht maaiveld.

Een hoog ambitieniveau is in de hoogbouwvisie uitgangspunt voor de architectuur. De architectuur van voorliggend plan sluit hierbij aan, zeker wanneer in acht genomen wordt dat sprake is van een groot percentage (sociale) huurwoningen. In het ontwerp van het gebouw zijn de installaties goed ingepast, waarmee voldaan wordt aan dit specifieke kwaliteitsaspect.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 Conclusies

Op de schaal van het landschap (>5 km vanaf de toren), betekent de toevoeging van de toren vanuit de nauwelijks een verandering van het ruimtelijk beeld. De inpassing van de toren is op deze schaal dan ook zonder meer passend.

Op kleinere schaal, op de schaal van de stadsrand (1 tot 3 kilometer vanaf de toren), betekent de toevoeging van de toren vanuit westelijke richting, gezien vanaf de es en de N318 een duidelijke verandering van het ruimtelijk beeld. De openheid van het landschap maakt dat de toren hier goed zichtbaar zal zijn. Afhankelijk van de denklijn die gehanteerd wordt, is de inpassing van de toren passend te noemen. Gelet op de huidige, feitelijke situatie (die een combinatie is van een redelijk gave es en een duidelijk aanwezige stadsrand, die deels op de es ligt) en de beleidsmatige intenties (wens voor gerichte hoogbouw), is de inpassing van de toren passend. De toren versterkt het stadssilhouet en versterkt daarmee het voor deze zijde van Emmen kenmerkende contrast tussen de open es en de meer massieve/besloten stadsrand. Vanuit de overige richtingen, gezien op de schaal van de stadsrand, is de invloed van de toren beperkt en gaat de toren op in het bebouwingsbeeld. De toren is op de schaal van de stadsrand passend.

Op de schaal van het centrum (< 1 kilometer van de toren) betekent de toren vooral op zeer korte afstand een forse verandering van het beeld, zoals ook verwacht mag worden bij een dergelijke forse, stedelijke ingreep. Op iets grotere afstand, zoals vanaf de entree van Wildlands, is de verandering al veel kleiner en gaat de toren op in het stedelijk weefsel en is de toren passend in het beeld.

5.2 Aanbevelingen

Gezien het ambitieniveau dat getoond wordt met de bouw van de toren, is een hoogwaardig ingericht terrein passend. Een inrichting aansluitend op het Noorderplein past bij het ambitieniveau voor deze locatie.

Buiten de directe invloedssfeer van de toren kan worden meegegeven dat een bredere (gemeentelijke) visie op de stadsrand van Emmen kan bijdragen aan een verbeterde overgang tussen es en stad. Deze unieke kwaliteit van Emmen, waar de binnenstad grenst aan de es, kan verder worden versterkt, zeker nu de huidige rand een verrommeling laat zien van de voorheen duidelijke scheidslijn tussen stad en land. Een integraal beeld voor deze stadsrand die inzet op een passende overgang tussen stad en es kan een grote meerwaarde zijn.

Bijlage

Foto's bestaande situatie en fotomontages



Fotopunt 1. Middenweg Westzijde (Emmer Erfscheidenveen) - Bestaande situatie



Fotopunt 1. Middenweg Westzijde (Emmer Erfscheidenveen) - Nieuwe situatie (toren niet zichtbaar!)



Fotopunt 2. A37 - Bestaande situatie



Fotopunt 2. A37 - Nieuwe situatie



Fotopunt 3. N381 - Bestaande situatie



Fotopunt 3. N381 - Nieuwe situatie



Fotopunt 4. Emmerweg (Noordbarge) - Bestaande situatie



Fotopunt 4. Emmerweg (Noordbarge) - Nieuwe situatie



Fotopunt 5. Westenesscherstraat (Westenesch) - Bestaande situatie



Fotopunt 5. Westenesscherstraat (Westenesch) - Nieuwe situatie



Fotopunt 6. Schietbaanweg (hunebed Westenesch) - Bestaande situatie



Fotopunt 6. Schietbaanweg (hunebed Westenesch) - Nieuwe situatie



Fotopunt 7. Schietbaanweg/Sluisvierweg (hunebed) - Bestaande situatie



Fotopunt 7. Schietbaanweg/Sluisvierweg (hunebed) - Nieuwe situatie



Fotopunt 8. Noordeind - Bestaande situatie



Fotopunt 8. Noordeind - Nieuwe situatie



Fotopunt 9. Hondsrugweg - Bestaande situatie



Fotopunt 9. Hondsrugweg - Nieuwe situatie

