

## Stedenbouwkundig ontwikkelkader



Gemeentewerf Handelsweg Emmen



---

# Gemeentewerf Handelsweg Emmen Stedenbouwkundig ontwikkelkader

23026.A

*Gemeente Emmen*

*13 november 2025*



*Vormgevers van stad & landschap*

## Inhoudsopgave

---

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| <i>1. Inleiding</i>                         | 5  |
| <i>2. Huidige situatie</i>                  | 6  |
| <i>3. Toekomstige situatie</i>              | 10 |
| <i>4. Randvoorwaarden voor aanbesteding</i> | 12 |
| <i>5. Beeldkwaliteitscriteria</i>           | 15 |

# 1. Inleiding

---

De gemeentewerf van Emmen is gevestigd aan de Handelsweg op het bedrijventerrein Barger-Oosterveld. De huidige bebouwing en terreininrichting sluiten niet langer aan bij de eisen en werkwijzen van deze tijd. Daarnaast is er de wens om verschillende gemeentelijke afdelingen, samen met het groenonderhoudsbedrijf Emco, op één locatie samen te brengen. Na onderzoek naar mogelijke alternatieven is geconcludeerd dat de huidige locatie, mede door de bestaande infrastructuur en gunstige ligging, de meest geschikte plek blijft voor de toekomstige gemeentewerf.

Om voldoende ruimte te creëren voor de uitbreiding en samenvoeging van functies, wordt het bestaande terrein heringericht en in westelijke richting uitgebreid. Deze uitbreiding betreft een deel van het aangrenzende, beboste gebied behorend bij het sportcomplex Meerdijk. Het plangebied omvat daarmee behalve het terrein van de huidige gemeentewerf ook een deel van de landschappelijke omzoming van sportcomplex Meerdijk.

Dit document beschrijft het kader voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de nieuwe gemeentewerf. Het beschrijft de huidige situatie, de beoogde toekomstige situatie en de randvoorwaarden voor de aanbesteding en tot slot aanvullende criteria voor beeldkwaliteit. Het kader maakt inzichtelijk hoe bebouwing, terreininrichting en landschappelijke elementen op een samenhangende manier met elkaar verbonden kunnen worden, zodat er een efficiënte, toegankelijke en toekomstbestendige werkomgeving ontstaat, die aansluit bij de identiteit van het bedrijventerrein en de omgeving.

Het document dient als basis voor ontwerp en verdere uitwerking voor alle betrokken partijen gedurende het ontwikkelen en aanbestedingstraject. Binnen dit kader wordt het beeldkwaliteitsplan gehanteerd om de gewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteit te waarborgen. Het plan legt de uitgangspunten voor bebouwing, terreinindeling en materialisering vast. De gebruikte referentiebeelden dienen ter inspiratie om sfeer, schaal en uitstraling inzichtelijk te maken en zijn niet bedoeld om letterlijk na te bouwen. Met het stedenbouwkundig ontwikkelkader wordt gewaarborgd dat de uiteindelijke inrichting en bebouwing bijdragen aan een samenhangend, representatief en toekomstgericht geheel dat past bij de ambities van de gemeente Emmen.



## 2. Huidige situatie

### 2.1 Historische ontwikkeling

Met de aanleg van de naoorlogse wijken van Emmen, zoals Angelso, ontstond er verstelijingsdruk op het gebied tussen Emmen en lintdorp Barger-Oosterveld. Begin jaren '70 tekenden de contouren van het bedrijventerrein zich af en werd de Handelsweg aangelegd, die samen met de meer oostelijk gelegen Pioniersweg de ontsluiting van het bedrijventerrein vormt. Tegelijkertijd werd westelijk van het plangebied sportpark Meerdijk gerealiseerd. Recent is het zuidelijk deel van de gemeentewerf afgesplitst en verkocht. Hier heeft het bedrijf Fuhler nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd.



1963 - plangebied rood omlijnd



1974



1985



2024

## 2.2 Beschrijving huidige situatie

De entree van het perceel ligt aan de Handelsweg. Deze entree ligt aan de zuidzijde van het terrein en komt uit op een parkeerplaats. De bebouwing van de werf bestaat nu uit een hoofdgebouw midden op het terrein en een drietal kleinere gebouwen en overkappingen, met een werkplaats en opslag van materieel langs de westgrens van het perceel. Over het terrein loopt een calamiteitenroute vanaf de hoofdentree in westelijke richting naar het sportcomplex. Deze route komt via een afsluitbaar hek uit op de naastgelegen wielerved.



1. Hoofdentree met de bezoekersparkeerplaats



2. Zuidgevel hoofdgebouw met voortuin



3. Overkapping met opslag van materieel



4. Werkplaats met links de calamiteitenroute





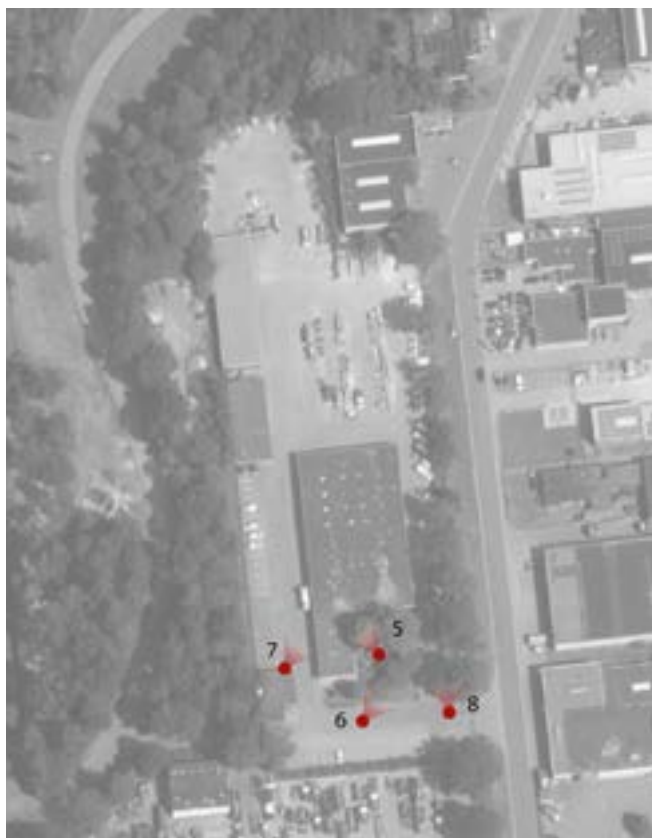
De ontsluitingsweg loopt rondom het hoofdgebouw en aan alle kanten van het hoofdgebouw kan geparkeerd worden. Aan de zuidzijde van het hoofdgebouw ligt de hoofdingang aan een kleine tuin met zitje en vijver. De kantine ligt aan de westgevel en heeft een eigen entree naar een buitenruimte met picknicktafel. Oostelijk van het hoofdgebouw, langs de Handelsweg wordt geparkeerd onder de bomen. Hier bevindt zich ook de fietsenstalling.



5. Entree hoofdgebouw



6. Voortuin met zitje



7. Kantine met picknicktafel



8. Parkeren onder bomen en fietsenstalling



Ten noorden van het hoofdgebouw bevindt zich de open opslag van bulk en materialen. De aangrenzende wielerveding is hier verhoogd. Deze loopt door en langs de bosschages die het sportpark en het bedrijventerrein van elkaar scheiden. Tot slot bevindt zich aan de zuidwestzijde op het terrein een WAS-mast (Waarschuwingss- en Alarmeringssysteem, ook zichtbaar op foto 4).



9. Open opslag van het hoofdgebouw



10. Verhoogd gelegen wielerveding achter het hek



11. Bosschages Meerdijkpark achter de overkappingen



12. WAS-mast

## 3. Toekomstige situatie

### 3.1 Ontsluiting en parkeren

Het terrein heeft drie entrees. De hoofdingang is bedoeld voor personeel en bezoekers, ligt aan de zuidzijde en komt uit op de Handelsweg, net als de noordelijke entree. Deze ingang is bedoeld voor bedrijfsvoertuigen. Op het terrein leiden beide entrees naar een parkeerplaats voor respectievelijk personen- en bedrijfsvoertuigen. De toegangen leiden beide naar een interne ontsluitingsweg, die in het noorden doorloopt naar de buitenopslag. Tot slot biedt een calamiteitendoorgang aan de zuidwestzijde toegang tot het sportterrein en de wielervedbaan. Naast deze route, direct buiten het terrein van de gemeentewerf is de nieuwe locatie van de WAS-mast.

### 3.2 Bebouwing

De interne ontsluitingsweg ligt geheel langs een langgerekt gebouw onder een groen dak. Deze daktuin is beloopbaar en vormt de overgang naar het sportterrein met de wielervedbaan. Aan de zuidzijde van dit gebouw bevindt zich de hoofdentree, met kantoren, vergaderruimtes en kantine met terras. Het terras ligt aan de daktuin en de kantoren en vergaderruimtes kijken hier deels over uit. In het middelste deel van het gebouw biedt overdekte stallingsruimte voor uiteenlopende

voertuigen en materieel. Aan de noordzijde bevindt zich de werkplaats, die gedeeltelijk extra hoog is. De wasplaats ligt hier aan de buitenzijde direct tegenaan. Centraal op het terrein ligt tussen de beide parkeerplaatsen het magazijn, dat gedeeltelijk twee bouwlagen hoog is. Het magazijn heeft laad- en losdeuren aan de ontsluitingsweg. Het bestaande transformatorhuis blijft behouden en wordt ingepast tussen het parkeerterrein voor personenauto's en de groene voortuin.

### 3.3 Groenvoorzieningen

De bestaande bomen langs de Handelsweg blijven gehandhaafd. De zone tussen het magazijn en de Handelsweg wordt ingericht als landschappelijke tuin, die doorloopt naast de beide parkeerplaatsen. Zo krijgt het gehele terrein een groene uitstraling naar de Handelsweg. Het zuidelijke parkeerterrein wordt voorzien van een groenstrook rondom en bomen tussen de parkeervakken, zodat deels in de schaduw geparkeerd kan worden. Het noordelijke parkeerterrein wordt voorzien van een haag rondom. Het groene dak krijgt een landschappelijke inrichting met een mountainbikeroute. De hogere daken worden ook groen ingericht, maar hier volstaat een sedumdak gecombineerd met zonnepanelen.



## LEGENDA

|  |                |
|--|----------------|
|  | werkgrens      |
|  | hekwerk        |
|  | bebouwing      |
|  | rijbaan        |
|  | loopstrook     |
|  | buitenopslag   |
|  | parkeren       |
|  | fietspad       |
|  | gras           |
|  | groendak       |
|  | talud          |
|  | bestaande boom |
|  | nieuwe boom    |

### Oppervlakten:

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Werkplaats                      | 293 m <sup>2</sup>   |
| Werkplaats extra hoog           | 990 m <sup>2</sup>   |
| Stalling voertuigen             | 2.297 m <sup>2</sup> |
| Stalling voertuigen (vorstvrij) | 555 m <sup>2</sup>   |
| Magazijn (onverwarmd)           | 756 m <sup>2</sup>   |
| Magazijn groen (verwarmd)       | 1.079 m <sup>2</sup> |
| Kantoor (op verdieping)         | 1.496 m <sup>2</sup> |
| Bedrijfsrestaurant              | 543 m <sup>2</sup>   |
| Fietsenstalling                 | 114 m <sup>2</sup>   |

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Parkeren medewerkers & bezoekers     | 124 parkeerplaatsen |
| Parkeren bedrijfswagens (onoverdekt) | 79 parkeerplaatsen  |
| Parkeren bedrijfswagens (overdekt)   | 117 parkeerplaatsen |

### Voorbeeldinvulling



## 4.

## Randvoorwaarden voor aanbesteding



Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het stedenbouwkundig kader en de bouwenvolpoe voor de herontwikkeling van het terrein. De herinrichting beoogt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, representatieve uitstraling en de verduurzaming van de gemeentewerf.

Het stedenbouwkundig ontwerp richt zich op de functionele en esthetische aansluiting van het terrein op de bestaande infrastructuur, de omliggende bebouwing en het groen in de omgeving. Met de nieuwe ordening van bebouwing wordt gestreefd naar een samenhangend en efficiënt gebruik van het terrein. Daarbij wordt rekening gehouden met de toekomstige behoefte aan flexibele werk- en parkeerfaciliteiten, terwijl het groene karakter van het gebied wordt versterkt.

De kaart geeft een overzicht van de randvoorwaarden, waarbij elk nummer verwijst naar een specifiek punt in het stedenbouwkundig ontwerp. De letteraanduiding in de tekst maakt het gemakkelijk om de verschillende elementen van het ontwerp te identificeren en te beoordelen.

a) Het gebouw en zijn omgeving vormen een harmonieus landschappelijk en stedenbouwkundig geheel, dat een duurzame en representatieve uitstraling heeft.

b) Het terrein heeft twee inritten, aan de zuidzijde ligt de hoofdinrit vanaf de Handelsweg en P2, het parkeren voor personenauto's (13).

c) Deze parkeerplaats krijgt zoveel mogelijk bomen die voor een groene uitstraling en schaduw zorgen (12).

d) Ten noorden van de hoofdentree ligt de aparte entree en parkeren voor grotere bedrijfswagens (3). Boomkronen kunnen voor de hogere wagens in de weg zitten, daarom is P1 in plaats van bomen omgeven door een haag.

e) Naast de inrit voor bedrijfswagens bevindt zich de nachtkluis (4).

f) De hoofdopzet van de bebouwing is langgerekt langs de westgrens van het plangebied. Deze westelijke bouwgrens ligt vast (22).

g) Aan de noordzijde beëindigt een hoger gedeelte van de bebouwing de buitenruimte van de gemeentewerf (1). Hier bevindt zich de werkplaats.

h) Vanuit de terreininrit voor personenauto's loopt een zichtas naar de hoofdentree van de bebouwing (14).

i) In het verlengde van de hoofdentree loopt een verbinding zuidelijk langs de bebouwing in de richting van de wielersbaan. Naast deze route, direct buiten het terrein van de gemeentewerf is de nieuwe locatie van de WAS-mast (17).

j) Aan de zuidzijde is de bebouwing drie bouwlagen hoog, zodat de bebouwing hier met een hoger gedeelte beëindigd wordt (16).

k) Hier bevinden zich ook de kantoren, kantine en vergaderruimtes. De zoekzone van de hoofdentree en fietsenstalling is hier eveneens gesitueerd (15).

l) Het terras dat bij de kantine hoort, kijkt uit over de sportvelden (18) en vormt een verbindende schakel tussen de gemeentewerf en het sportcomplex.

m) Een beloopbaar begroeid dak maakt deel uit van de groene omkadering van de sportvelden en markeert de overgang tussen de werf en de sportvelden (19).

n) De wielersbaan loopt over het talud waar dit alleen nog een grondwal is (21). De wielersbaan sluit aan beide zijden aan op de bestaande baan.

o) Hoger op het dak slingert een mountainbikeroute tussen de begroeiing (20).

p) Het magazijn ligt centraal op het terrein, tussen de parkeerplaatsen P1 en P2 en tussen de voortuin en de verkeersruimte. Het magazijn is zo gepositioneerd dat de omvang van de voortuin zo groot mogelijk is (7) en de hoeveelheid verharding van de verkeersruimte zo klein mogelijk (8).

q) Het magazijn is zoveel als mogelijk gerealiseerd in twee bouwlagen (6). Hiermee wordt voldoende bouwmassa naar de Handelsweg gerealiseerd.

r) Daarnaast maakt meer compacte bebouwing een groene voortuin mogelijk aan de zijde van de Handelsweg (10).

s) Het bestaande transformatorhuis blijft behouden en wordt ingepast tussen parkeerterrein P2 en de groene voortuin (11).

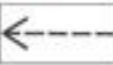
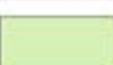
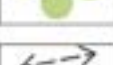
t) De bestaande bomen langs de Handelsweg blijven behouden (5).

u) Het magazijn heeft een representatieve gevel richting de Handelsweg (9).

v) Voor een representatieve uitstraling zijn open opslag van bulk en materieel en de wasplaats gesitueerd buiten het zicht van de Handelsweg, de hoofdentree en het bezoekersparkeren (2).



## LEGENDA

-  accent in bouwhoogte
-  hoofdentree/  
ondergeschikte entree
-  zicht-as
-  landschappelijke inrichting
-  groene uitstraling
-  representatieve gevel
-  haag
-  bomen
-  zichtrelatie



## 5.

## Beeldkwaliteitscriteria

### Bebouwing

- Alle gebouwen op het terrein hebben een duidelijke architectonische verwantschap.
- Gezien vanuit de westzijde, gaat de bebouwing op in de groene omkadering van de sportvelden.
- Het langgerekte gebouw wordt aan de noord- en zuidzijde beëindigd door accent in hoogte.
- Het langgerekte gebouw kan gedeeltelijk als overkapping van een open stalling worden uitgevoerd.
- De lange gevel van de bebouwing met het begroeide dak kan gebogen of recht zijn.
- De hoofdentree van de bebouwing heeft een uitnodigende en representatieve uitstraling.
- De naar de Handelsweg gekeerde gevel van het magazijn heeft een representatieve uitstraling.
- De kantine en het terras hebben een transparante uitstraling, met open gevelvlakken voor een directe zichtrelatie met de sportvelden.
- Materialen voor de gebouwen representeren een duurzame keuze. Dit kan biobased, natuurinclusief of circulair zijn, of een combinatie van deze thema's.
- Kleurgebruik is terughoudend en zonder grote contrasten.

### Buitenruimte

- De buitenruimte grenzend aan de Handelsweg heeft een groene, duurzame uitstraling.
- Op het terrein retentie en afvoer van hemelwater zichtbaar maken.
- Voor de bestrating zoveel mogelijk bestaande (klinker)verharding hergebruiken op het terrein.
- De parkeerplaatsen zijn waar mogelijk uitgevoerd in open verharding, zoals grasbetonstenen.
- De noordelijke parkeerplaats is omgeven door een haag.
- In de zuidelijke parkeerplaats is waar mogelijk ingeplant met bomen.



Transparante uitstraling kantine  
Beloopbaar daklandschap



## Referentiebeelden

Langgerekt gebouw met daktuin



Representatieve uitstraling bebouwing

Groene uitstraling naar de Handelsweg



Open overkapping als stalling





Hergebruikte bestrating en open verharding



Circulair materiaalgebruik voor duurzame uitstraling



Retentie van hemelwater zichtbaar maken





## Bronnenlijst

---

- p.6 Topotijdreis.nl
- Luchtfoto's: Google
- p.15 linksboven: <https://www.leeuwenkamp.nl/project/gemeentewerf>
- p.16 rechtsboven en rechtsonder: <https://twa-architecten.nl/projecten/gemeentewerf-en-milieustraat-roden>
- p.16 linksonder en p.17 rechtsboven: <https://www.orga-architect.nl/projecten/circulaire-gemeentewerf/>
- p.17 rechtsonder: <https://www.leegwater.nl/nl/portfolio/gemeentewerf-heerhugowaard/>

## Colofon

---

|                 |                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Project:        | Gemeentewerf Handelsweg Emmen                                                                                                                                                                           |
| Opdrachtgever:  | Gemeente Emmen<br>Raadhuisplein 1<br>7811 AP, Emmen                                                                                                                                                     |
| Contactpersoon: | Rik Zinnemers                                                                                                                                                                                           |
| Bureau:         | Bureau Maris b.v.<br>Gildenveld 18<br>3892 DG Zeewolde<br>036-5220971<br><a href="mailto:info@bureau-maris.nl">info@bureau-maris.nl</a><br><a href="http://www.bureau-maris.nl">www.bureau-maris.nl</a> |
| Projectleider:  | Elma van Beek                                                                                                                                                                                           |
| Ontwerper:      | Dianne van de Berkt                                                                                                                                                                                     |
| Tekenaar:       | Milica Oordt                                                                                                                                                                                            |

---



---

*Vormgevers van stad & landschap*



