

Willinkbrink

Stedenbouwkundig Ontwikkelkader

Definitief
November 2025

Colofon

Het Stedenbouwkundig Ontwikkelkader 'Willinkbrink'
is opgesteld door Gemeente Emmen - Team Ruimtelijke
Ontwikkeling (ROW)

Vastgesteld door

Projectteam Klokkenslag

(Gemeente Emmen / Lefier)

03 november 2025

Inhoudsopgave

1. Locatie	6
1.1 Introductie	
1.2 Geschiedenis	
2. Ruimtelijke randvoorwaarden	10
2.1 Ruimtelijke inpassing	
2.2 Programma	
2.3 Openbare ruimte	
3. Beeldkwaliteit	24
3.1 Materialisatie	
3.2 Plint	
3.3 Midden	
3.4 Gevelbeëindiging	
3.5 Buitenruimtes	
3.6 Openbare ruimte	
4. Mobiliteit	38
4.1 Mobiliteit	
4.2 Parkeren	
5. Duurzaamheid	42
5.1 Gebouwde omgeving en openbare ruimte	
6. Bijlagen	46
6.1 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)	
6.2 Beeldverantwoording	



Inleiding

In het hart van Emmen, tussen het Willinkplein, de Van Schaikweg, de Klokkenslag en de Hondsrugweg, ontstaat ruimte voor een bijzonder woonmilieu: **een groene, open ruimte met een informeel, Drents karakter**. In samenhang met het Willinkplein vormt zich hier de Willinkbrink, een nieuwe plek voor binnenstedelijk wonen met oog voor landschap en hoogwaardige architectuur.

Wonen tussen de bomen, met aandacht voor rust, ruimte, ontmoeting, diversiteit en kwaliteit. Deze plek vraagt om een visie die natuur en architectuur verbindt, en een ontwerp dat eigentijds en eigenzinnig is. **Een plek waar mensen bewust kiezen om te wonen, vanwege de sfeer, het groen en de menselijke maat.**

De gemeente nodigt ontwerpers en ontwikkelaars uit om mee te bouwen aan dit nieuwe woonlandschap in de binnenstad van Emmen.

Dit document bevat de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van deze locatie. Binnen deze kaders krijgt de architect(en) maximale ruimte om kwaliteit toe te voegen. De architectonische uitwerking is richtinggevend voor de beleving, identiteit en duurzaamheid van de Willinkbrink. De opdrachtgever ziet de architect(en) nadrukkelijk als regisseur van de ruimtelijke kwaliteit, van schetsontwerp tot uitvoering.

1

Locatie

1.1 Introductie

1.2 Geschiedenis



1.1 Introductie

De planlocatie ligt aan de zuidwestzijde van het centrum van Emmen, tussen de Hondsrugweg, de Van Schaikweg en de Klokkenslag. Het perceel is onbebouwd en volledig in eigendom van de gemeente. De plek vormt een belangrijke toegang tot het centrum en ligt op het kruispunt van stedelijke en landschappelijke structuren.

De gemeente ziet de locatie als een van de laatste toplocaties in Emmen-Centrum. De ligging aan de Hondsrugweg, die is getransformeerd tot stadsboulevard, en de nabijheid van voorzieningen zoals het Atlas Theater, Wildlands en het Rensenspark onderstrepen de strategische betekenis. **Het toevoegen van een nieuw woonmilieu op deze plek draagt bij aan de versterking van het centrumgebied van Emmen.**

De ruimtelijke ambitie voor deze locatie is hoog. De gemeente streeft naar een hoogwaardige, groene en aantrekkelijke invulling met een uitgesproken eigen karakter. Vergroening, klimaatadaptatie, diversiteit in woonvormen en een menselijke maat staan centraal. Ontwikkeling op deze plek moet niet alleen bijdragen aan het centrum, maar ook een woonmilieu bieden waarin mensen zich kunnen herkennen en hechten, een *brink voor de toekomst.

* Een brink is een openbare dorpsruimte begroeid met gras en hoogopgaande bomen die in het verleden werden gebruikt als verzamelplekken voor het kudde schapen, runderen of varkens uit het dorp, alvorens deze naar de heide of groenlanden gingen of nadat ze daarvan terugkeerden. Soms lag in het midden van de brink een waterplas die diende als drinkplaats voor het vee en daarnaast ook als brandwatervoorziening. Later kregen brinken ook wel andere functies, zoals vergaderplaats, marktplaats en gerechtsplaats. Veel brinken zijn beplant met veel oude (eiken)bomen, die bouwhout leverden en afleiding boden tegen blikseminslag en bescherming tegen weersinvloeden. Vaak was er een zaagkuil aanwezig voor het verwerken van hout. Oorspronkelijk lagen brinken vaak aan de rand van dorpen, door latere uitbreidingen liggen ze vaak nu centraal in het dorp. Brink betekende in veel Germaanse talen dan ook 'rand'.

1.2 Geschiedenis

Tot in de jaren negentig stonden op deze locatie twee scholen en een sportvoorziening. Nadat duidelijk werd dat de scholen zouden vertrekken, meldde de gemeente Emmen de locatie in 1996 aan voor de European-prijsvraag. Het winnende ontwerp, "Dwarsverbanden" van ZeinStra-VanGelderens Architecten, werd geselecteerd in 1999. De architecten kregen de kans om het plan verder te ontwikkelen in samenwerking met een ontwikkelaar.

Na meerdere planvormingstrajecten, onder meer met Bouwfonds, BAM/Wilma, de Architecten Cie en Möhn Bouman, strandde de uitvoering uiteindelijk begin jaren 2000. In de jaren die volgden groeide de locatie langzaam uit van randgebied tot volwaardig onderdeel van het centrum van Emmen.

De aanleg van de Hondsrugweg en de verschuiving van de hoofdstructuren rond het centrum, in combinatie met de komst van Wildlands en het Atlas Theater, hebben ervoor gezorgd dat het perceel nu op een strategisch kruispunt ligt van mobiliteit, voorzieningen en verblijfskwaliteit.



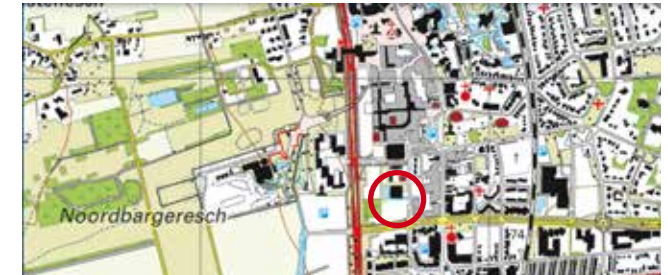
1950



1970 - school en sportvoorziening



1990 - school en sportvoorziening



2010 - braakliggend terrein

2

Ruimtelijke randvoorwaarden

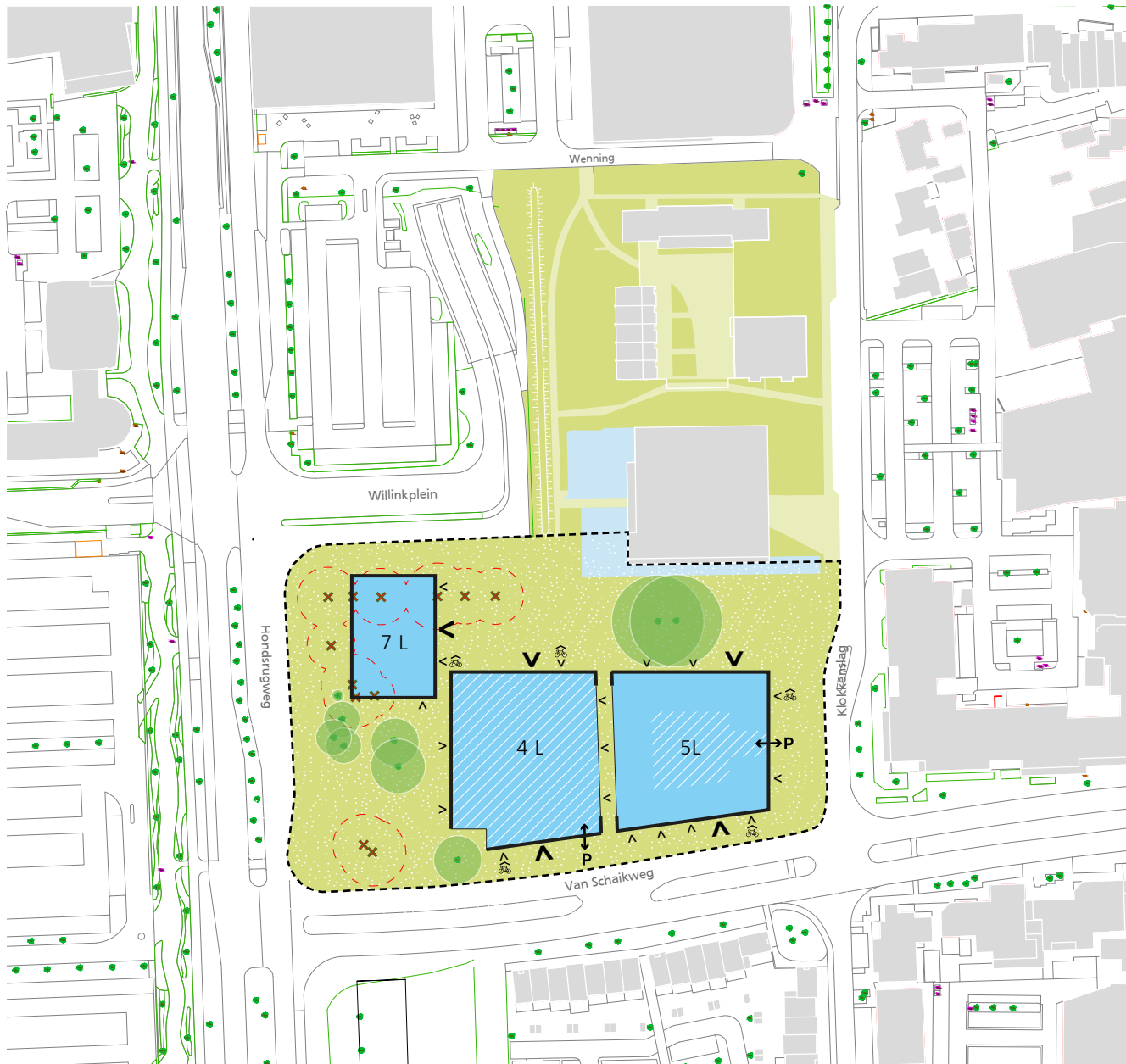
2.1 Ruimtelijke inpassing

2.2 Programma

2.3 Openbare ruimte



2.1 Ruimtelijke inpassing



-  projectgebied
-  onderzoeksgebied nieuwbouw
-  onderzoeksgebied parkeervoorziening
- 1 L maximale bouwhoogte (in bouwlagen)
-  hoofdentree
-  entrees grondgebonden woningen
-  in- en uitrit fietsparkeren
-  P in- en uitrit parkeervoorziening
-  te behouden bomen
-  zieke bomen (compensatie vereist)
-  kerngebied herinrichting openbare ruimte

Randvoorwaarden nieuwbouw

De stedenbouwkundige aanpak in het centrum van Emmen richt zich op het versterken van de bestaande structuur door de toevoeging van hoogwaardige architectonische ensembles, ingebed in de landschappelijke structuur. Deze moeten zorgen voor meer samenhang en orde binnen de contrastrijke binnenstad, en tegelijkertijd bijdragen aan de identiteit van Emmen als een open, groene en aantrekkelijke woonstad.

Belangrijke aspecten van de ruimtelijke randvoorwaarden voor de inpassing van de nieuwbouw zijn:

- **De nieuwbouw blijft binnen het aangegeven onderzoeksgebied en de toegestane bouwhoogtes.** Binnen deze kaders wordt gestreefd naar een open en poreuze opbouw van het bouwvolume, die bijdraagt aan voldoende lichtinval, doorzichten, vergroening en een vriendelijk straatbeeld ('stedelijke allure in een dorps sfeer' - omgevingsvisie Emmen centrum).
- **Gebouwen en gevels zijn orthogonaal op elkaar georiënteerd** en vormen zo een heldere stedenbouwkundige structuur in samenhang met de omgeving.
- **Hoofdentrees voor voetgangers en fietsers zijn makkelijk bereikbaar en duidelijk herkenbaar.** Woningen op de begane grond hebben een eigen entree aan de openbare ruimte.
- De in- en uitrit van de parkeeroplossing voor de twee westelijke bouwvlakken (vrije sector) **is gelegen aan het Van Schaikweg**, terwijl de parkeervoorziening van het oostelijke bouwvlak **ontsloten wordt via de Klokkenslag**.
- In het plangebied staan 21 bomen. Uit de 'Bomen Effect Analyse' (zie hoofdstuk 6) blijkt dat 12 van die bomen niet gezond zijn, waardoor deze gerooid kunnen worden. **De overige negen bomen blijven behouden. Er zullen aanzienlijk meer nieuwe bomen in de openbare ruimte worden geplant dan het aantal gekapte bomen.**

- De voetafdruk van het gebouw, inclusief het binnenterrein en exclusief uitstekende onderdelen zoals balkons of overstekken, vormt een **duidelijke grondeigendoms-grens**.
- De nieuwe **gebouwen en de omliggende openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen**, met als uitgangspunt een boomrijke, kwalitatieve verblijfsruimte. Om de samenhang met de bestaande openbare ruimte en het stedenbouwkundig ensemble te versterken, kan de projectgrens van het herinrichtingsgebied op sommige plekken worden aangepast.

Omgevingsplan

De uitgangspunten van dit document zijn niet in overeenstemming met de huidige bestemming van deze locatie.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwvoornemen, dient de ontwikkelpartij een Omgevingsplan- of een BOPA-procedure als ruimtelijke procedure vanuit de Omgevingswet te doorlopen.

Voor dit planvoornemen zou een BOPA-procedure kunnen worden doorlopen. Dat is een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

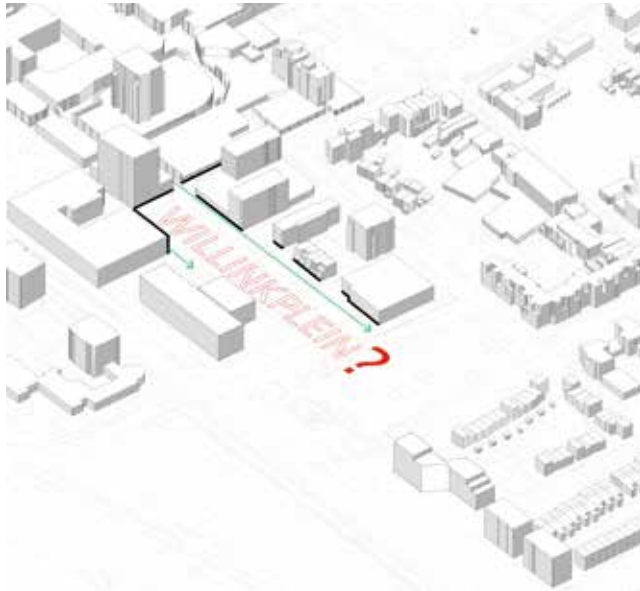
Onderdeel daarvan is een projectbeschrijving en het beschrijven van alle ruimtelijke beleid, zowel vanuit Rijk en Provincie Drenthe wat van toepassing is.

Voor de fysieke leefomgeving en milieu worden alle omgevingsaspecten in kaart gebracht of specifiek onderzocht middels een onderzoek die onderdeel zijn van de locatie en het plangebied.

Uit de motivering om medewerking te kunnen verlenen moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Gedurende het proces zullen omwonenden worden geïnformeerd over het voornemen via een participatieproces.

Na een positieve afronding van de procedure heeft het plangebied een woonbestemming en kan de gewenste bebouwing gerealiseerd worden.



Het Willinkplein heeft geen duidelijke wanden



Grenzen openbaar-privé zijn niet altijd duidelijk. Borden compenseren gebrek aan ruimtelijke afbakening.

Analyse

Het Willinkplein mist heldere ruimtelijke begrenzing.

Aan meerdere zijden ontbreken duidelijke stadswanden, waardoor het plein zijn vorm en oriëntatiekracht verliest.

De nieuwbouw moet daarom bijdragen aan het ruimtelijk afkaderen van het plein.

Daarnaast is bij omliggende (semi-)gesloten bouwblokken en vrijstaande volumes **soms sprake van een onduidelijke markering van de grens tussen openbaar en privé**. Dit gaat ten koste van de verblijfskwaliteit en de ruimtelijke leesbaarheid voor voetgangers. **De nieuwbouw moet daarom zorgen voor zachte, maar helder gedefinieerde overgangen tussen openbaar en privé**, die bijdragen aan oriëntatie, veiligheid en gebruiksgemak op ooghoogte.



Stedenbouwkundige opzet

01. **De bestaande rooilijnen worden strategisch doorgetrokken** om een logische voortzetting van de stedelijke structuur te creëren en oriëntatie te versterken.

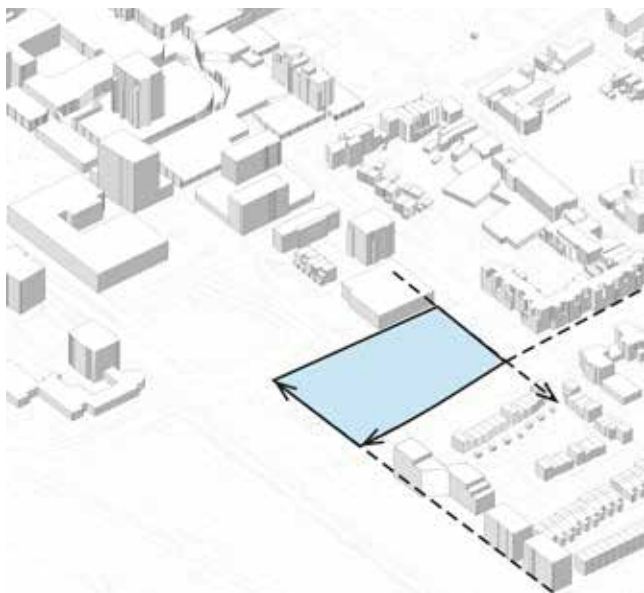
02. Bij het bepalen van de ruimtelijke opzet is zorgvuldig rekening gehouden met de aanwezige bomen. Conform de boomeffectanalyse zijn de gezonde exemplaren ingepast en **vormt het groen karakter een leidend principe** binnen de ontwikkeling.

03. De ruimtelijke opzet versterkt de stedelijke samenhang door **voort te bouwen op de bestaande structuur van de openbare ruimte** en looproutes.

04. Aansluitend op de directe context zijn ruime onderzoeksvolumes gedefinieerd, die richting geven aan de positionering en omvang van de nieuwbouw. Deze vormen de **stedenbouwkundige kaders waarbinnen de architectonische uitwerking plaatsvindt**.

05. Binnen de aangegeven onderzoeksvolumes worden onbebouwde ruimtes en een **poreuze opbouw ingezet om zichtlijnen, openheid en diepte** te creëren. Zo ontstaat ruimte voor licht, lucht, doorwaadbaarheid en vergroening.

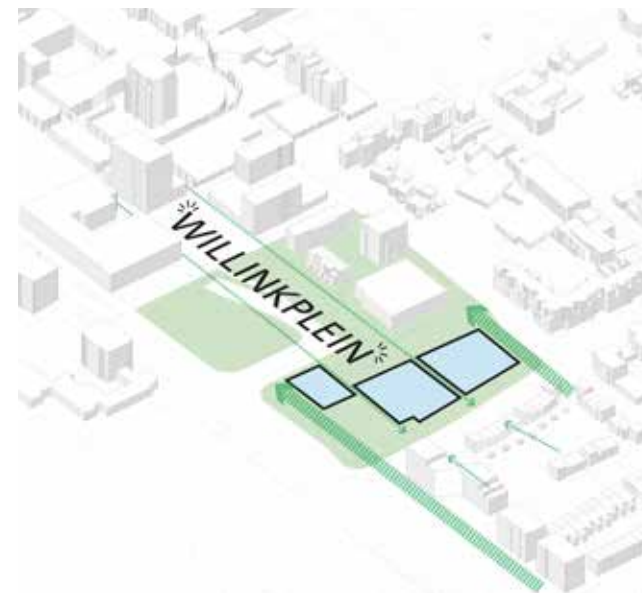
06. **Toekomstige ontwikkelingen kunnen verder bijdragen aan het versterken van de bestaande ruimtelijke opzet**. Zo ontstaat een nieuw stedelijk ensemble in Emmen: het Willinkbrink, een groene, open en hoogwaardige leefomgeving waar ontmoeten, verblijven en prettig wonen centraal staan.



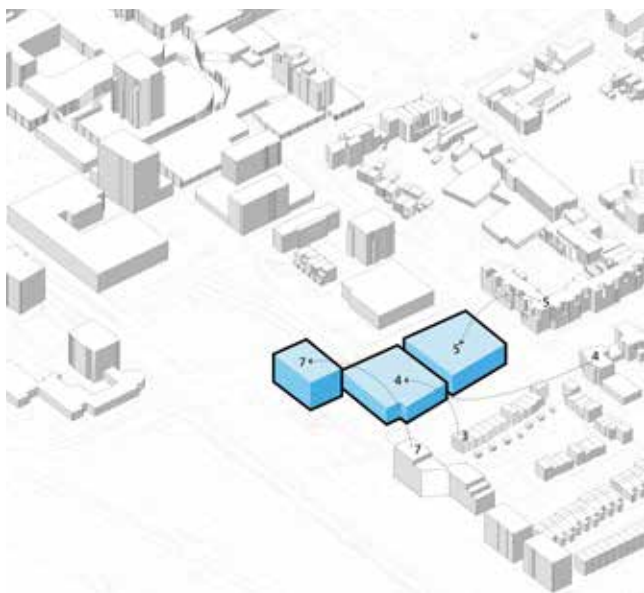
01 Rooilijnen worden doorgetrokken



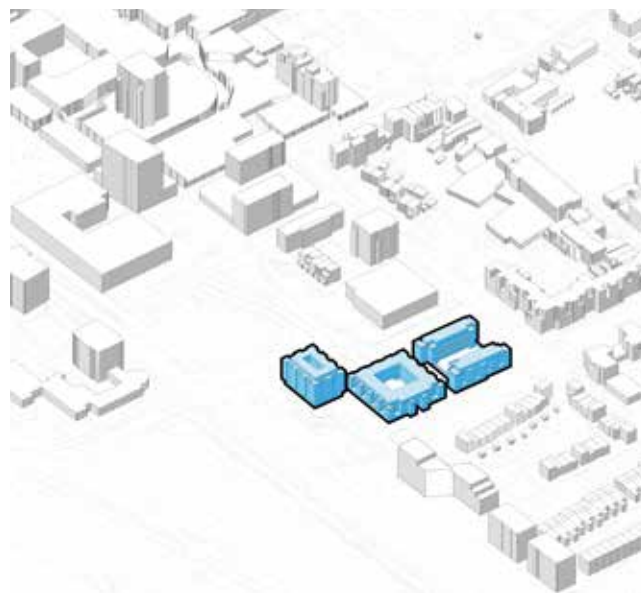
02 Bestaande (gezonde) bomen worden behouden



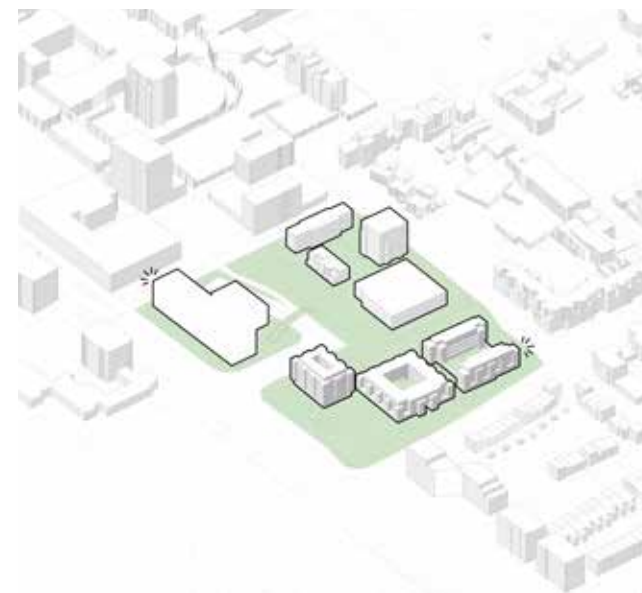
03 De structuur van de openbare ruimte wordt versterkt



04 De bouwhoogtes sluiten aan op de omgeving
(STEDENBOUWKUNDIGE KADERS / ONDERZOEKSGBIED)

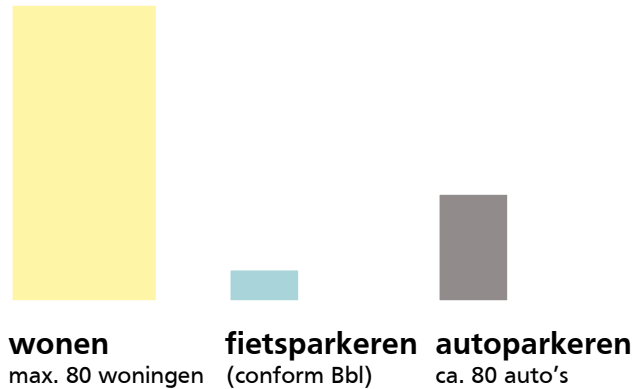


05 Poreuze architectuur als drager van verblijfskwaliteit
(ONTWERPFASE / ARCHITECTUUR)

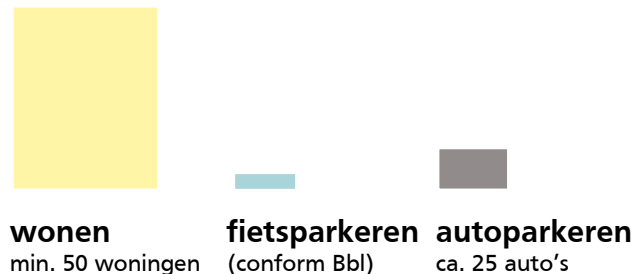


06 Willinkbrink: een nieuw stedelijk ensemble in het groen
(TOEKOMSTBEELD)

2.2 Programma



Vrije sector | kavels 1 en 2



Sociale huur | kavel 3

Gedifferentieerd woonprogramma

Het plan kent een toekomstbestendig woonprogramma, met veel variatie in woninggrootte (klein, middelgroot en groot) en prijsklassen.

- **Vrije sector:** Er worden **maximaal 80 woningen in de vrije sector** gerealiseerd, met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van ten minste 70 m² GBO. Geen van de woningen heeft een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m². Voor studentenwoningen geldt een minimum van 30 m² GBO; twee studentenwoningen tellen mee als één reguliere woning.
- **Sociale huur:** In samenwerking met Lefier worden minimaal **50 sociale huurwoningen** gerealiseerd, bestaande uit twee- en driekamerwoningen.

Alle woningen voldoen aan hoge kwaliteitseisen op het gebied van ruimte, toegankelijkheid en flexibiliteit:

- **Buitenruimte:** Elke woning beschikt over een ruime privé buitenruimte van minimaal 15% van de gebruiksoppervlakte van de woning. Voor sociale huur- en studentenwoningen kan hiervan worden afgeweken tot de minimale eisen van het Bbl, mits er ook kwalitatieve collectieve buitenruimten worden gerealiseerd, zoals leefgalerijen, tuinen op maaiveldniveau of daktuinen.
- **Ontsluiting:** De ontsluitingsroutes zijn ruim en beschikken over voldoende daglicht. Eventuele galerijen moeten aantoonbaar bijdragen aan de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van het ontwerp.
- **Begane grond:** Woningen oriënteren hun woon- of keukenzone op de straatzijde, wat de relatie met de openbare ruimte versterkt. De verdiepingshoogte bedraagt minimaal 4 m voor kavels 1 en 2 en 3,5 m voor kavel 3, voor toekomstbestendig en flexibel gebruik. Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met de inpassing van twee traforuimtes op de begane grond (model Enexis Pacto 20, 630 kVA).

- **Verblijfs- en ontmoetingskwaliteit:** In het ontwerp wordt aandacht besteed aan informele en collectieve ontmoetingsplekken.
- **Levensloopbestendige woningen:** Er is nadrukkelijk aandacht voor drempelloze woningen, gelegen op de begane grond of bereikbaar met een lift.
- **Berging:** bergingen worden bij voorkeur in de woningen gerealiseerd en in ieder geval inpandig opgelost. Aan de openbare ruimte mogen als gevolg daarvan geen blinde gevels ontstaan.

Qua doelgroepen ligt de focus op een **mix van studenten, jongeren, starters en gezinnen**. Daarbij wordt gestreefd naar meer middenhuur in het centrum, met aandacht voor betaalbaarheid in bredere zin: naast sociale huur gaat het om middenhuur en betaalbare koopwoningen in de prijsklassen tot € 300.000 en € 400.000. **De maximale gemiddelde woningprijs bedraagt daarom € 400.000.** Dit biedt ruimte om jongeren en young professionals in het centrum te huisvesten.

Parkeren

- **Fietsparkeren:** **Fietsen worden ondergebracht in collectieve, inpandige fietsenstallingen op de begane grond.** Deze oplossing verhoogt het gebruiksgemak, verbetert de veiligheid en voorkomt verrommeling van de buitenruimte. De driekamer sociale huurwoningen beschikken over een eigen privéberging en vormen hierop een uitzondering.
- **Autoparkeren:** **Voor de vrije-sectorkavels (kavels 1 en 2) wordt één zorgvuldig geïntegreerde parkeeroplossing gerealiseerd, uit het zicht en opgenomen in het landschap. Voor kavel 3 wordt een eigen parkeervoorziening op hoogwaardige wijze ingepast in een binnentuin, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De route van de parkeerplaatsen naar de woningen wordt zo vormgegeven dat sociale controle en ontmoeting ontstaan. Voor de parkeereis zie Hoofdstuk 4.**



Diversiteit in woninggroottes en prijsklasse



Diversiteit in woninggroottes en prijsklasse



Ruime en groene privé buitenruimtes



Ruime en lichte ontsluitingen

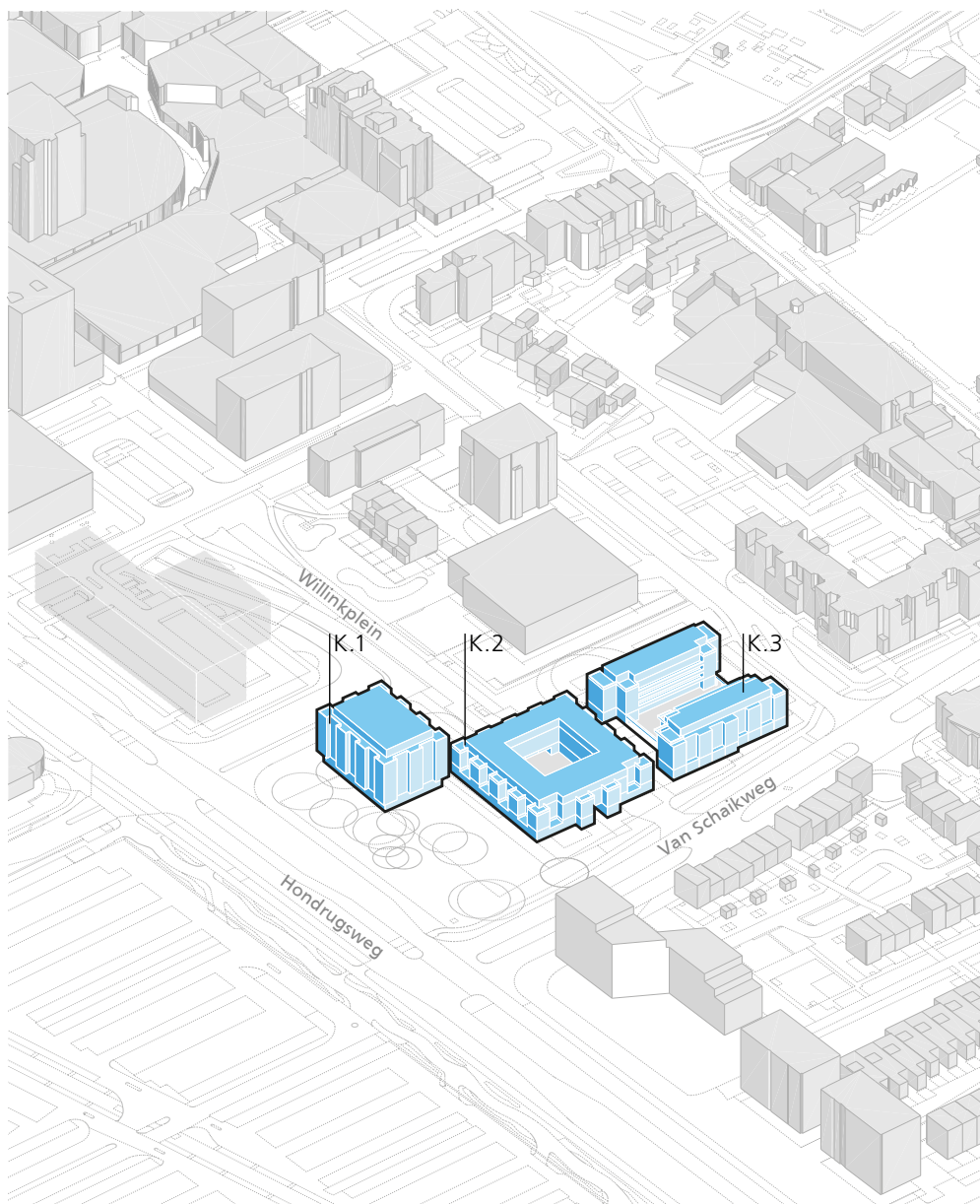


Collectieve fietsenstalling op de begane grond

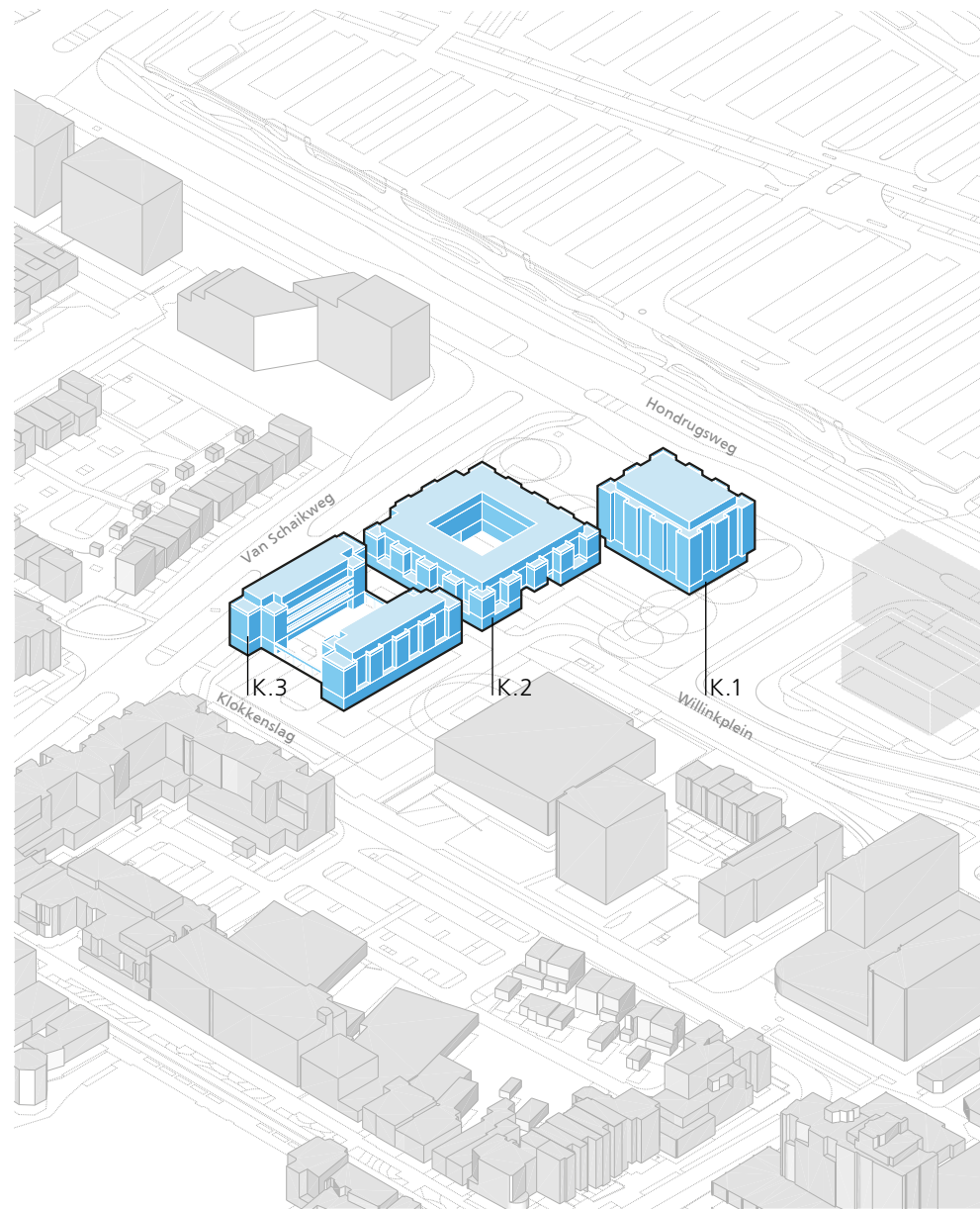


Autoparkeren uit het zicht

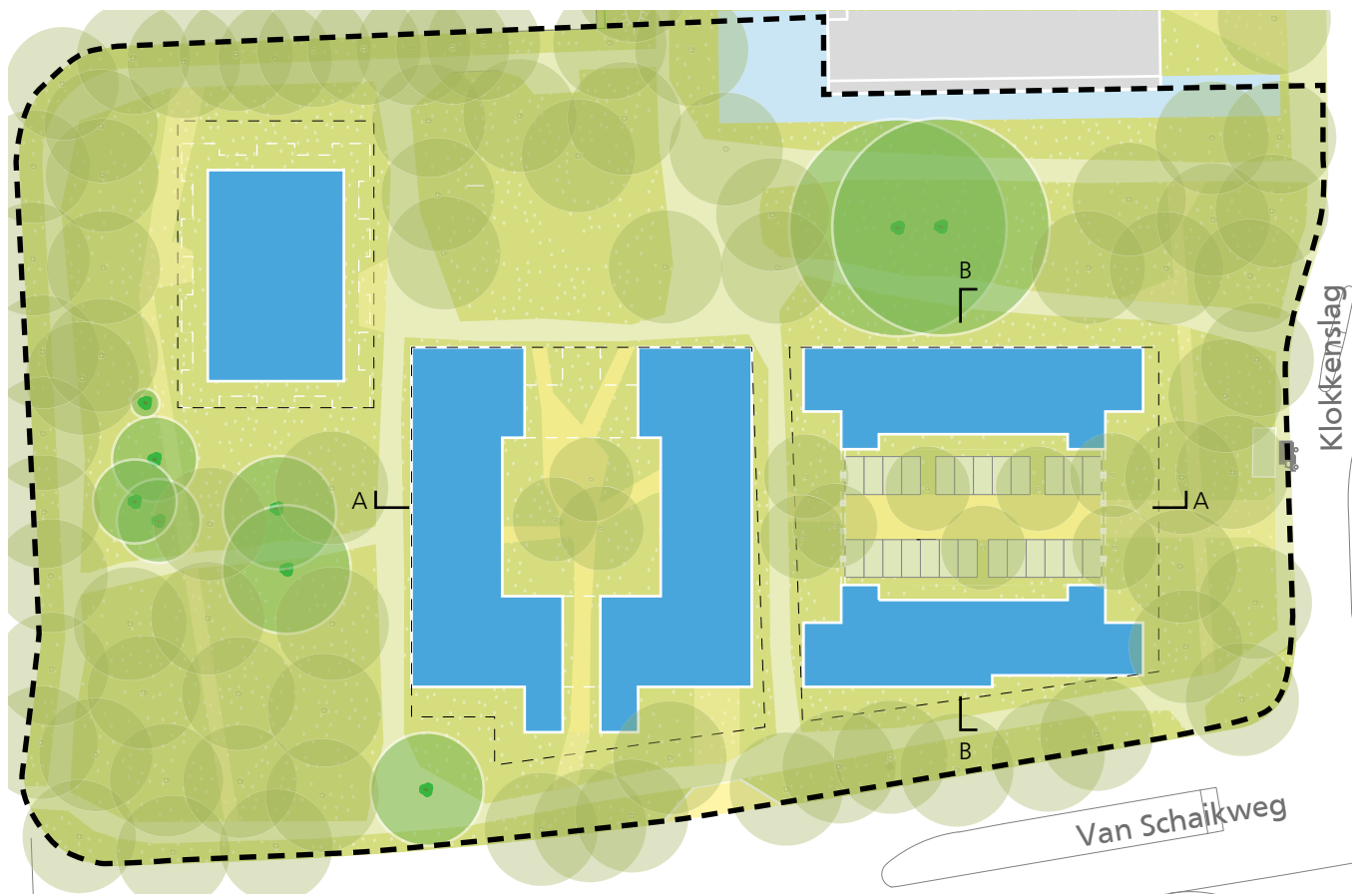
Verkennde uitwerking van het programma binnen de ruimtelijke kaders



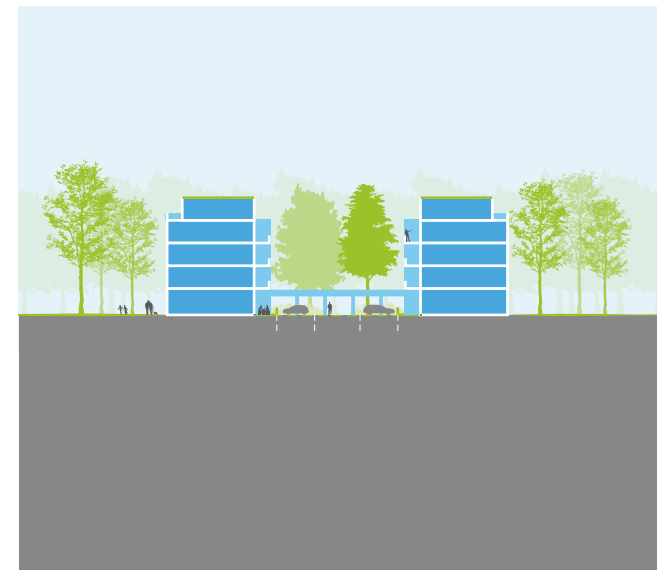
Perspectief zuidwest



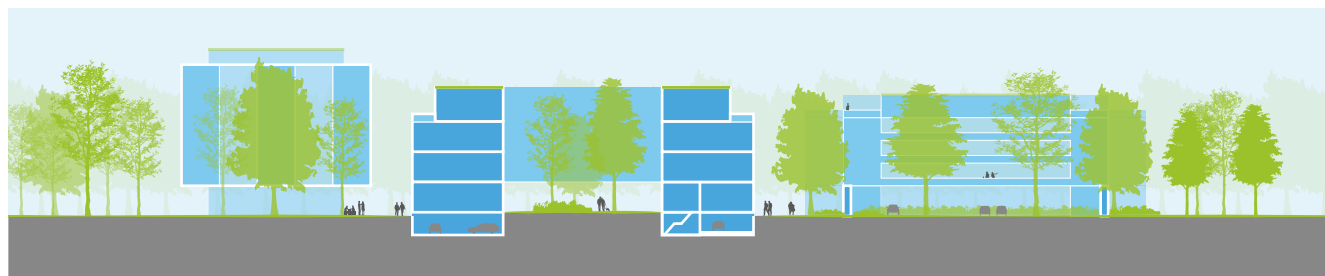
Perspectief noordoost



Situatie



Doorsnede B

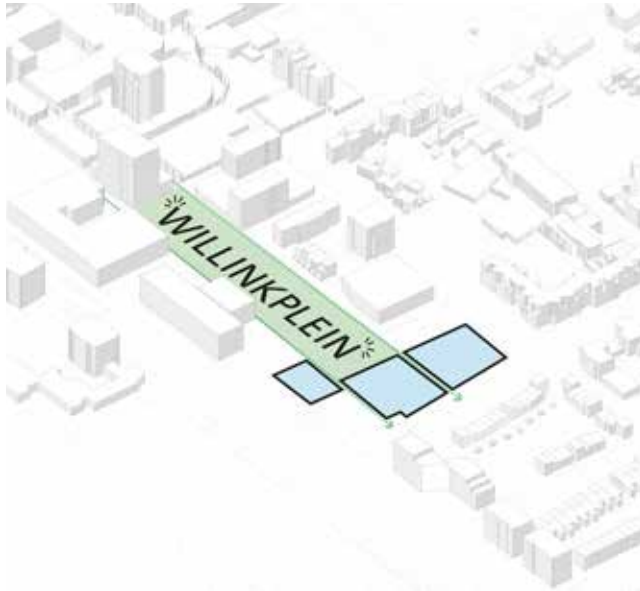


Doorsnede A

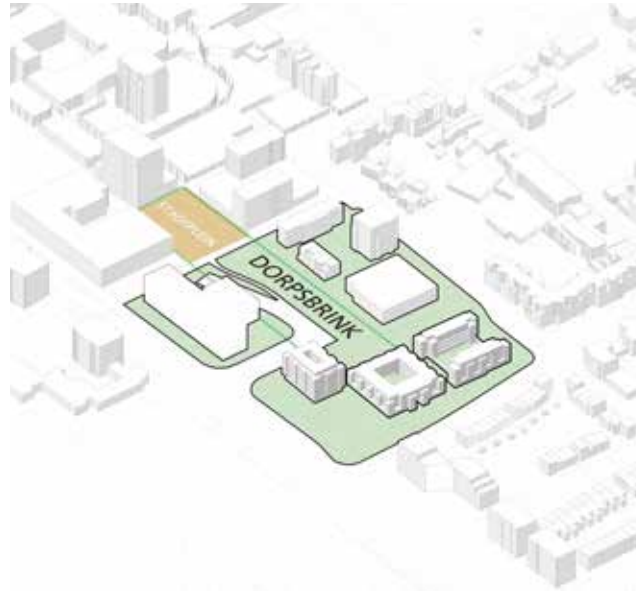
De schematische tekeningen hiernaast vormen één mogelijke vertaling van de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden in een bouwvelop.

De ruimtelijke randvoorwaarden laten voldoende ontwerp-vrijheid aan architecten om met verschillende voorstellen te komen. Ontwerpers worden uitgenodigd om binnen deze kaders te zoeken naar een eigenzinnig en krachtig antwoord op de plek.

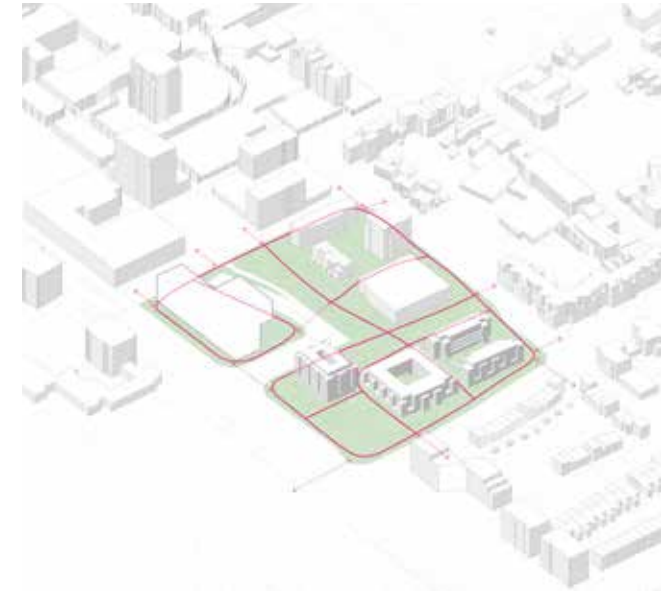
2.3 Openbare ruimte



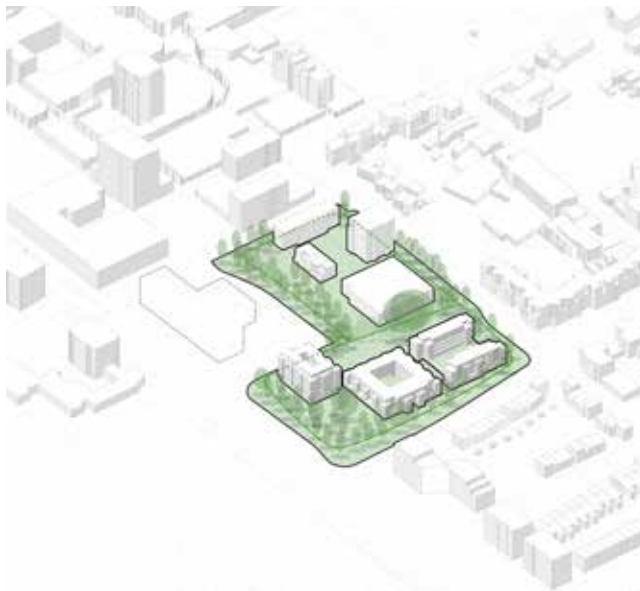
Willinkplein



Willinkplein kent twee 'kamers': Stadsplein + Brink



Langzaamverkeersroutes - hoofdstructuur



Bomenstructuur

Brink

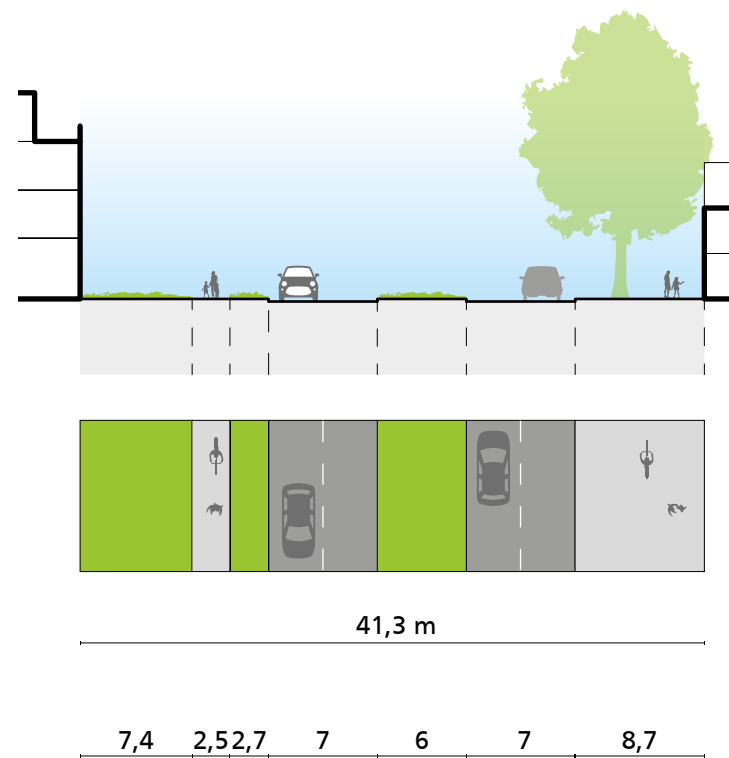
Het plan richt zich op de transformatie van het zuidelijk deel van het Willinkplein tot een **brink: een collectieve woonomgeving met een parkachtig karakter**. Deze ruimte vormt de groene tegenhanger van het noordelijk gelegen stadsplein, waar de commerciële functies zijn geconcentreerd. De brink is geïnspireerd op de karakteristieke bomenstructuren van Drentse dorpen: **veel bomen dicht op elkaar**. Hierdoor ontstaan informele, groene looproutes die het gebied op een vanzelfsprekende manier verbinden en bijdragen aan een boomrijke, beschutte verblijfskwaliteit.

Het **versterken van de bomenrijen**, zoals hiernaast schematisch weergegeven (bomenstructuur), is een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit is niet alleen van belang voor de ruimtelijke structuur, maar ook omdat het een **essentiële vliegroue vormt voor vleermuizen** (zie bijlage aanbestedingsdocumenten 'Ecologische leidraad').

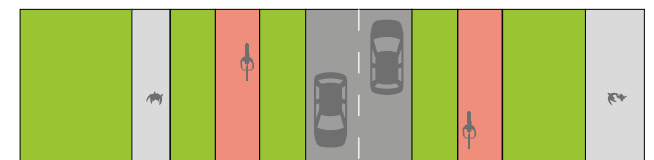
Aan de zuidzijde van de locatie ligt de Van Schaikweg, een belangrijke verkeersader. In het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) wordt ingezet op het afwaarderen van het verkeersprofiel van deze weg, waardoor de autointensiteit zou moeten afnemen. Bij het ontwerp van de nieuwbouw en openbare ruimte moet rekening worden gehouden met zowel de aansluiting op de bestaande situatie als met de ambitie voor de toekomstige inrichting van het straatprofiel.



Sfeerbeeld openbare ruimte – Drentse brink rondom het plangebied



Van Schaikweg - Huidig straatprofiel



41,3 m



Van Schaikweg - Indicatieve schets van een toekomstig straatprofiel

3

Beeldkwaliteit

3.1 Materialisatie

3.2 Plint

3.3 Midden

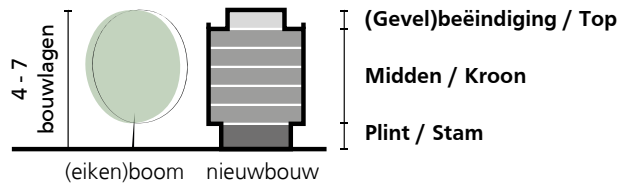
3.4 Gevelbeëindiging

3.5 Buitenruimtes

3.6 Openbare ruimte



3.1 Materialisatie



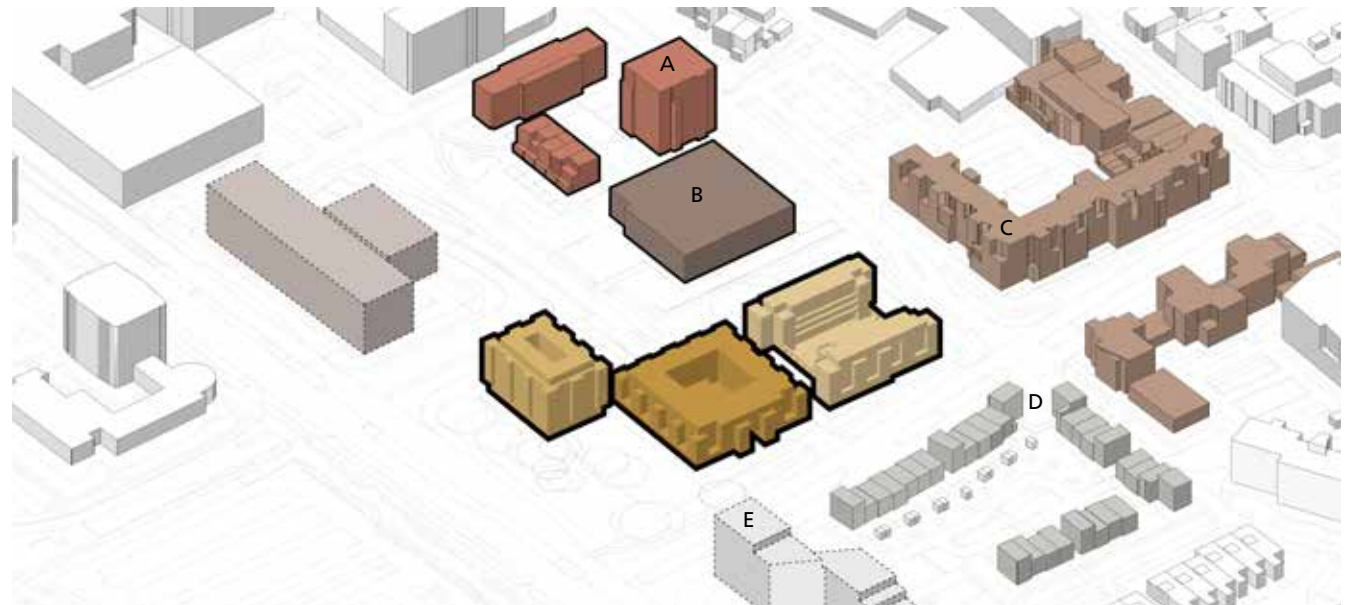
Gevelopbouw

De gevels zijn opgebouwd uit drie duidelijke geledingen: plint, midden en beëindiging.

De plint vormt de zachte overgang tussen straat en gebouw. Ze is doorwaadbaar en biedt beschutting, toegang en plekken om te verblijven.

Het middendeel is een speels en samenhangend volume. Openingen, setbacks en uitstekende elementen zorgen hier voor voldoende daglichttoetreding en voor een afwisseling van binnen- en buitenruimtes, zonder dat de samenhang van het gevelbeeld wordt aangetast.

De gevelbeëindiging vormt een verfijnde afronding van het geheel. Dankzij de terugliggende positionering ten opzichte van het middendeel bereikt meer zonlicht het straatniveau. De bovenste laag is ook in materialisatie lichter uitgevoerd, wat bijdraagt aan een visueel zachtere beëindiging van het volume.



Architectonische ensemble 'Willinkbrink'

De nieuwe gebouwen vormen een samenhangend geheel doordat ze dezelfde opbouw en materiaalprincipes delen. Tegelijkertijd zorgt variatie in tinten, texturen en detaillering per gebouw voor herkenbaarheid, eigenheid en een levendig straatbeeld.

In architectuur en materialisatie sluit het plan aan bij de omliggende bebouwing, maar de nieuwbouw streeft een hogere architectonische kwaliteit na. Zo voegt de nieuwbouw zich op vanzelfsprekende wijze in de context en versterkt het het ensemble 'Willinkbrink' als geheel.

Materialisatie

De algemene uitgangspunten voor materialisatie en detaillering zijn:

- De architectuur is sober en verfijnd, met een sterke focus op woonkwaliteit, esthetiek en duurzaamheid, en draagt bij aan de stedelijke identiteit van Emmen als 'Open en Groene Stad'
- Materialen en detaillering zijn hoogwaardig, passend bij de hoge ambities voor het centrumgebied.
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm (plint, midden en beëindiging) op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering verouderen op een manier die het uiterlijk versterkt in plaats van aantast.

- De detaillering en het materiaalgebruik van de bega-
negrondgevel zijn rijker en expressiever uitgewerkt.
- Ventilatieopeningen en technische installaties zijn vanuit
het maaiveld niet zichtbaar en/of architectonisch inge-
past in het gevel- en dakontwerp.



A | Bestaande bebouwing - Karbeel



B | Bestaande bebouwing (Pallida) - Karbeel



C | Bestaande bebouwing - Klokkenslag

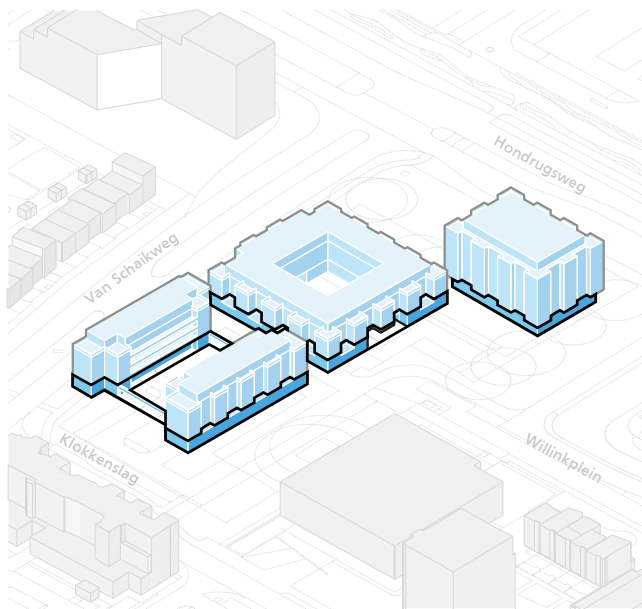


D | Bestaande bebouwing (Heldenhof) - Van Schaikweg



E | Toekomstige bebouwing (Brandweerlocatie) - Van Schaikweg

3.2 Plint



Begane grond

Aantrekkelijke en toegankelijke plint

De plint is hoogwaardig vormgegeven en omgeven door groen, waardoor een levendige en uitnodigende uitstraling ontstaat:

- **De plint is doorwaadbaar**, waardoor het groen karakter van openbaar naar semi-privé doervloeit, maar er is een **duidelijke marking van de erfgrenzen** met bijvoorbeeld doorlatende wanden.
- Materialen en detaillering zorgen voor een **tactiele beleving en verblijfsplekken**.
- **Entrees zijn aantrekkelijk en herkenbaar** in de gevel. Collectieve entreehallen worden ontworpen als verlenging van de buitenruimte.
- **Technische voorzieningen zoals traforuimtes zijn subtiel in de gevel geïntegreerd**.



Doorlatende wanden verbinden en begrenzen



Gebouwen zijn omgeven door beplanting





Plint biedt verblijfsplekken



Herkenbare en aantrekkelijke entrees



Technische installaties geïntegreerd in het gevelontwerp



Entreehallen functioneren als kwalitatieve binnenpleinen, waarin ook kunst een rol kan spelen.

- **Eventuele privé-buitenruimtes (terrassen) op de begane grond, inclusief terrasafscheidings, maken integraal deel uit van het gevelontwerp.** Privé buitenruimtes worden ten minste gedeeltelijk als loggia's vormgegeven. Het groene karakter van het plan wordt naast de openbare ruimte ook gedragen door de semi-private (collectieve) tuinen, zodat het landschappelijke karakter voldoende sterk en herkenbaar wordt.
- **Woningen op de begane grond bieden voldoende privacy** en hebben geen slaapkamers die direct aan de openbare ruimte grenzen. Volledig transparante gevels zijn daarom uitsluitend passend bij entrees of collectieve functies.
- **Collectieve fietsenstallingen bevinden zich op de begane grond en zijn open en uitnodigend vormgegeven,** goed zichtbaar en direct bereikbaar vanaf de hoofdentrees.



Privé buitenruimtes op begane grond als onderdeel van de architectuur



Woningen op de begane grond hebben voldoende privacy

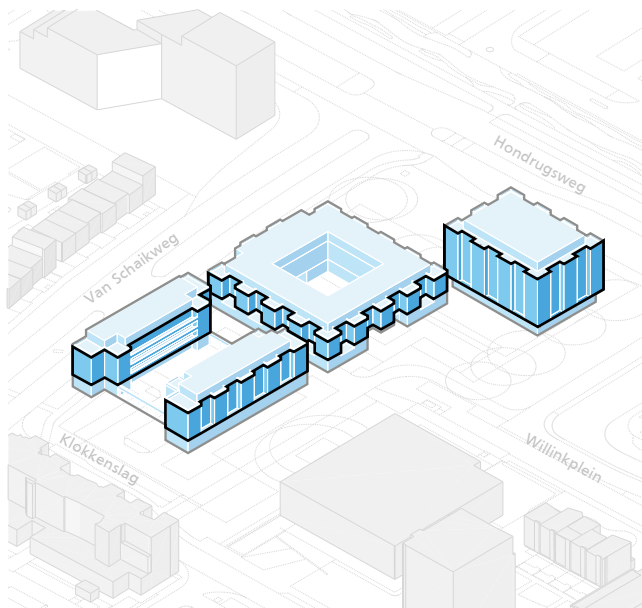


Leefruimtes aan de straatzijde



Open en uitnodigende fietsenstalling

3.3 Midden



Gevels

Speelse gevelbouw

De gevel heeft een speelse opbouw waardoor een natuurlijke variatie in diepte ontstaat die aansluit op de ritmiek van de omliggende bebouwing en bomen:

- **Gevarieerde privé-buitenruimtes** (balkons, loggia's, Franse balkons en dakterrassen) versterken het open karakter van de gebouwen en stimuleren de interactie met de omliggende groene omgeving.
- **Geluid uit de omgeving wordt architectonisch opgevangen** via maatregelen zoals overstekken, erkers, vouwpuien, loggia's en dichte balustrades. Dove gevels zijn niet toegestaan.
- **In de gevelbouw is rekening gehouden met seizoeninvloeden:** overstekken, diepe neggen, vensterluiken en andere gevelelementen zorgen voor passieve zonwering in de zomer, terwijl in de winter juist maximale bezonning wordt benut voor comfort en energie-efficiëntie.

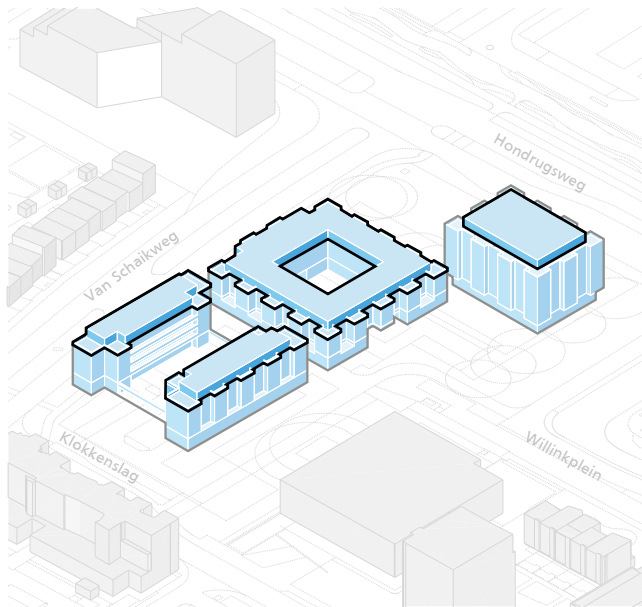


De speelse opbouw van de gevel met privé-buitenruimtes sluit op eigentijdse wijze aan bij de directe omgeving



De speelse opbouw van de gevel met privé-buitenruimtes sluit op eigentijdse wijze aan bij de directe omgeving

3.4 Gevelbeëindiging



Gevelbeëindiging en daken

Daken als vijfde gevel

Daken maken deel uit van het stadsbeeld en worden daarom altijd benut – visueel, functioneel of ecologisch.

Platte daken zijn waar mogelijk ingericht als buitenruimte voor bewoners. Ontoegankelijke **platte daken worden minimaal ingericht als groendak**. Wanneer zonnepanelen worden toegepast, worden deze altijd gecombineerd met beplanting (bijvoorbeeld een sedumdak), wat tevens de opbrengst van de panelen verhoogt.



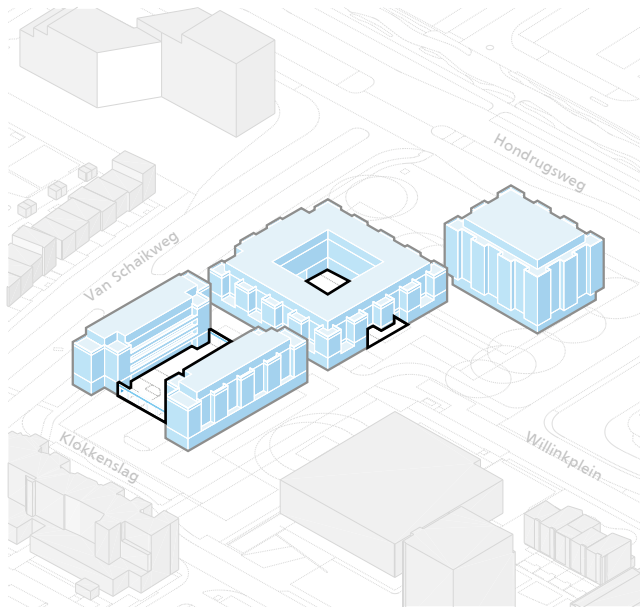
Licht terugliggende top



Groene daken



3.5 Buitenruimtes



Buitenruimtes

Maaiveld als één landschap

Het maaiveld vormt een samenhangend landschappelijk geheel. **Collectieve buitenruimtes fungeren als overgang tussen de openbare ruimte en privé-buitenruimtes**, en lopen op natuurlijke wijze in elkaar over. Een integraal landschapsonwerp is daarbij essentieel voor de kwaliteit van het plan. De grenzen tussen openbaar en privé beheer zijn echter helder gedefinieerd.

Eventuele parkeeroplossingen op maaiveldniveau (bij kavel 3) worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. De parkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen van de 1^e grootte en aanvullende beplanting, zodat ook deze zones bijdragen aan het groene karakter van de brink. Indien in de toekomst minder parkeerplaatsen nodig blijken, kunnen deze eenvoudig worden omgevormd tot onderdeel van de collectieve tuinen.

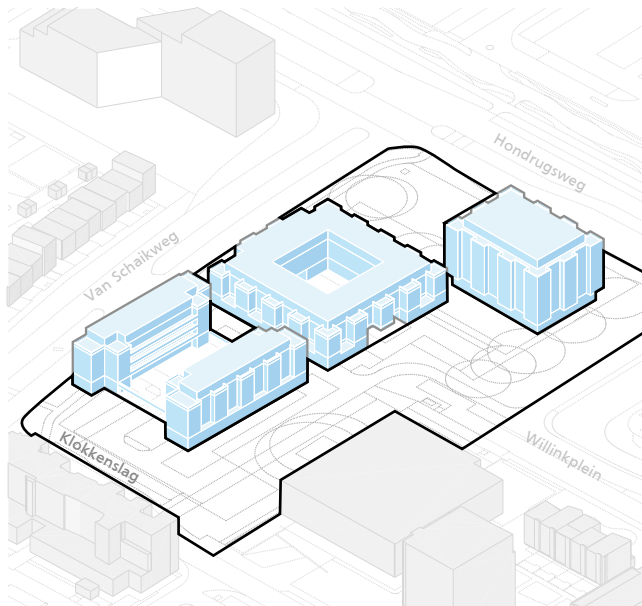


Collectieve tuinen als overgang tussen openbaar en privé



Parkeerplaatsen ingebed in het landschap

3.6 Openbare ruimte



Inrichting van de Willinkbrink

Brink

De openbare ruimte krijgt het karakter van een brink: een open, collectieve ruimte met een informeel dorps karakter.

De boomstructuur is hierbij leidend. Grote bomen, zoals eiken, staan relatief dicht bij elkaar, waardoor ze in de hoogte groeien en een rank, hoog silhouet vormen. Deze landschappelijke setting biedt schaduw, visuele diepte en een natuurlijke verblijfs sfeer, terwijl de ruimte open en doorwaadbaar blijft.

De brink is niet strak of formeel vormgegeven, maar krijgt een informele inrichting met **halfverharding, grasvelden en ruimte voor ontmoeting en spel**. Zo ontstaat een vertrouwde, dorps sfeer midden in de stad, waarin rust en verblijfskwaliteit centraal staan. Langs de gevels versterken **geveltuinen** en klimplanten het groene, informele karakter.



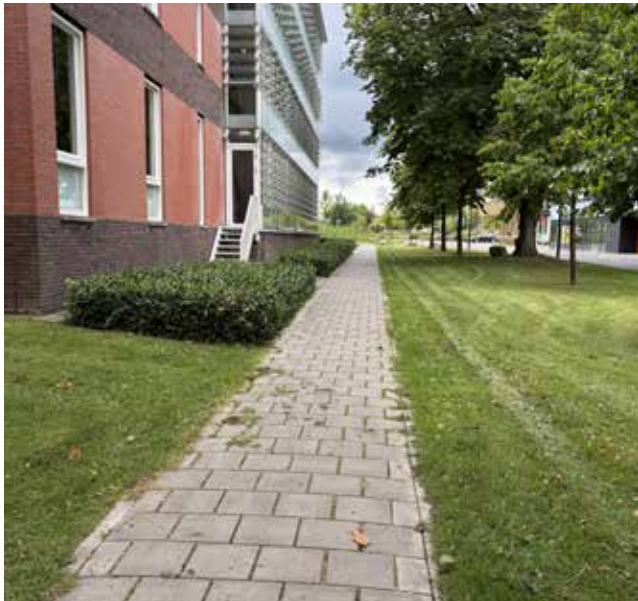
Bomenrijke brink – informeel en landschappelijk karakter



Dicht op elkaar geplante bomen



Hoge grasvelden (ruigtes) en verblijfsplekken



Hoofdpaden (betontegels)



Secundaire paden (half-verharding)



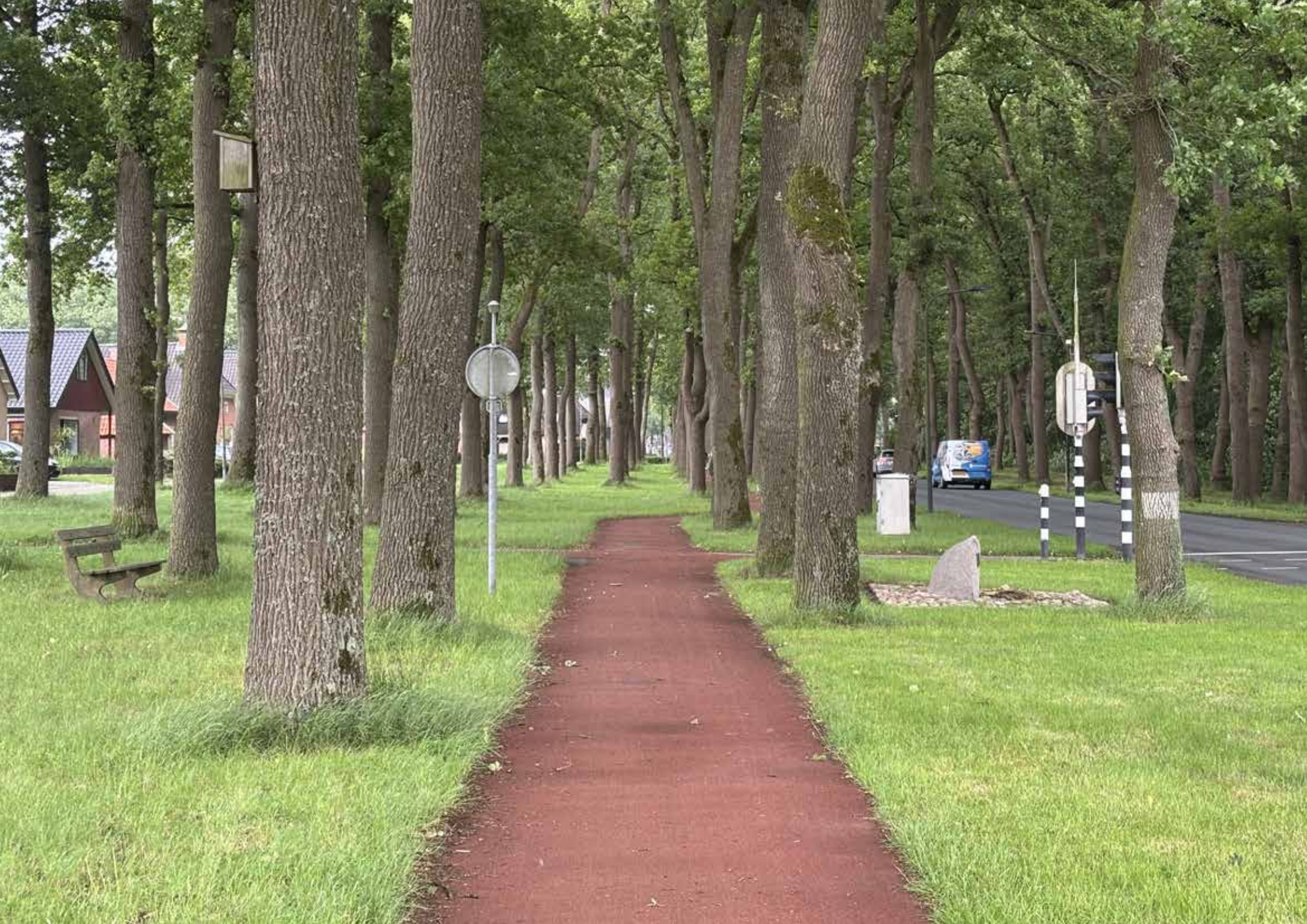
Gevelgroen versterkt het informele, groene karakter

4

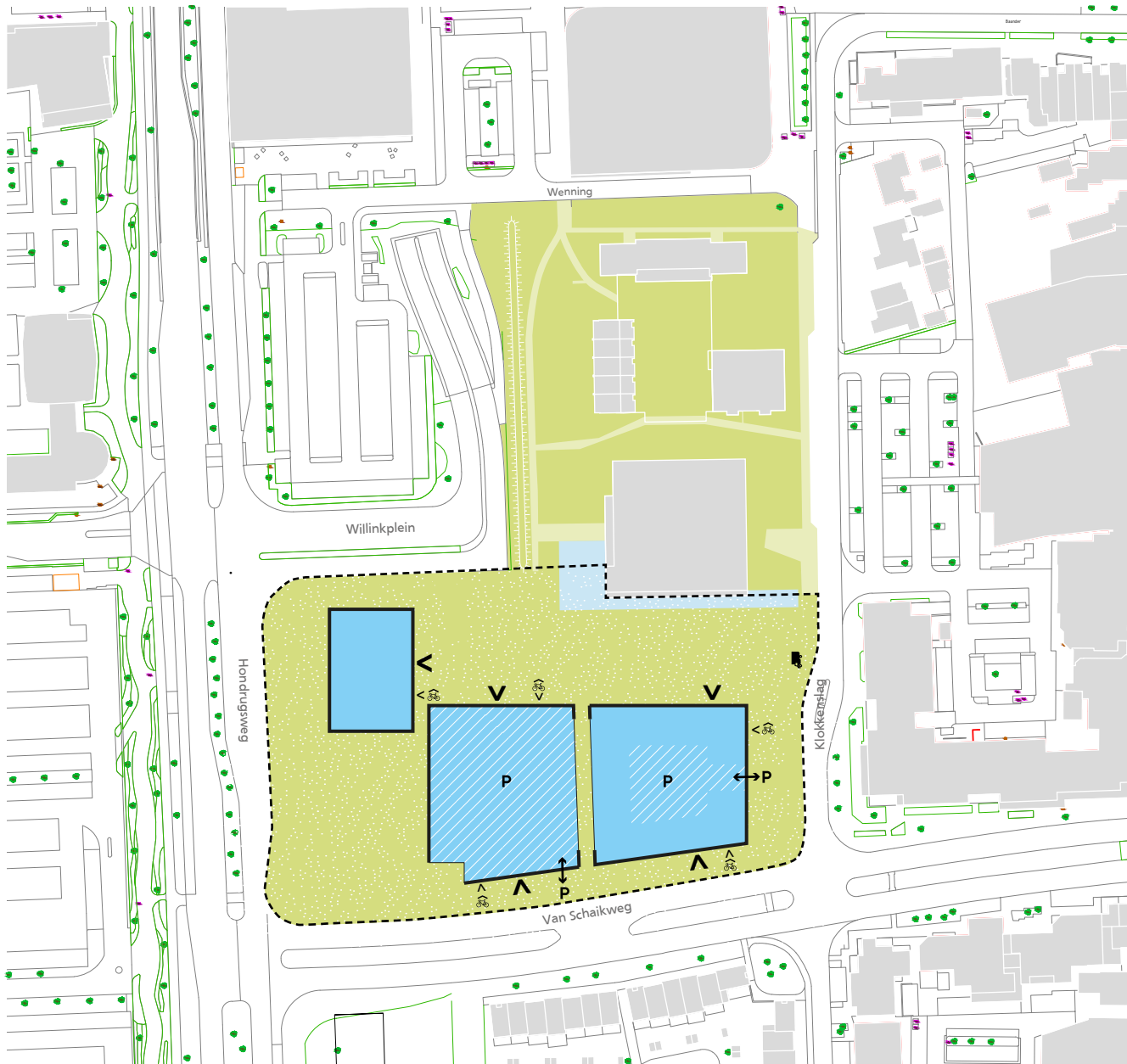
Mobiliteit








4.1 Mobiliteit

4.2 Parkeren



4.1 Mobiliteit



-  projectgebied
-  langzaamverkeersgebied (openbare ruimte)
-  onderzoeksbied parkervevoorziening
-  hoofdentree
-  in- en uitrit fietsenstalling
-  in- en uitrit parkervevoorziening
-  laden en lossen

Langzaam verkeer

De ruimtelijke kaders zijn opgesteld zodat er een groot voetgangersgebied ontstaat rondom de nieuwbouw.

In het ontwerp wordt een netwerk van looproutes gerealiseerd: aantrekkelijk vormgegeven, groen omzoomd en zonder trappen. Kleine hoogteverschillen worden op een vanzelfsprekende manier opgenomen in het ontwerp. Het gebied biedt schaduwrijke plekken en zitgelegenheden. Fietsers zijn hier te gast.

Laden en lossen

Er wordt rekening gehouden met plekken voor het laden en lossen van zowel de nieuwbouw als het bestaande complex van Pallida. De afzetplekken worden gesitueerd aan de Klokkenslag.

Mobiliteitschema – parkeren, laden en lossen & langzaam verkeer

4.2 Parkeren

Fietsen

De fietsparkeervraag van bewoners moet binnen de plangrenzen van de nieuwbouw worden opgelost en op de begane grond. Een effectieve fietsparkeeroplossing vereist maatwerk, waarbij factoren zoals de fietsparkeereis, bestaande parkeerdruk, type gebruiker, loopafstand, locatie, bestemming, kwaliteit, sociale veiligheid en het karakter van het gebied worden meegewogen. Als deze factoren niet in samenhang worden beschouwd, kan de oplossing onvoldoende worden gebruikt, wat leidt tot overlast, verrommeling van de openbare ruimte en aantasting van het groen.

Daarnaast is het cruciaal dat de fietsparkeeroplossing voortgaand aan de ontwikkeling wordt meegenomen en niet pas achteraf in beeld komt, ook vanuit financieel oogpunt.

Bij de beoordeling van het fietsparkeren beoordeelt de gemeente en Lefier de volgende aspecten:

1. Inpandige oplossing voor bewoners;
2. Integratie in de reis (loopafstanden, locatie, en ligging ten opzichte van fietsroute en bestemming);
3. Soort fietsen (inclusief buitenmodellen, elektrische fietsen en snor-/bromfietsen);
4. Gebruiker en gebruiksduur;
5. Bestemming en karakter van het gebied;
6. Kwaliteit van de oplossing.

Voor de fietsparkeereis gelden de uitgangspunten uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Voor bezoekers moet rekening worden gehouden met 0,3 fietsparkeerplaatsen per woning. Deze kunnen worden gerealiseerd in de vorm van openbare fietsenrekken in de openbare ruimte.

Auto's

De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd binnen de vlakken 'onderzoeksgedebied parkeervoorziening' (zie 2.1).

De entrees naar de parkeervoorzieningen zijn geïntegreerd in het gebouw of landschap en vormen geen belemmeringen in de openbare ruimte. Ontsluitingswegen worden aan de randen van het plangebied gehouden en kruisen de langzaamverkeersroute in het midden van het gebied niet.

De parkeervoorziening voor de vrije sector (kavels 1 en 2) wordt aan de zuidzijde, zoveel mogelijk richting het oosten, ontsloten via de Van Schaikweg, terwijl de parkeervoorziening voor kavel 3 via de Klokkenslag wordt ontsloten.

De parkeervoorzieningen moeten toekomstbestendig zijn en voldoende flexibiliteit bieden om in de toekomst andere functies te kunnen huisvesten, mocht de parkeerbehoefte afnemen.

Voor auto's gelden de volgende uitgangspunten met betrekking tot de parkeereis:

VRIJE SECTOR	
Woningoppervlakte	Aantal parkeerplaatsen (per woning)
alle woningtypen, behalve studentenwoningen	1 pp

SOCIALE HUUR	
Woningoppervlakte	Aantal parkeerplaatsen (per woning)
alle woningtypen	0,5 pp

Er hoeven geen extra parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd te worden, aangezien de omliggende openbare ruimte voldoende capaciteit biedt om het bezoekersparkeren op te vangen.

Voor studentenwoningen geldt geen parkeereis voor auto's.

5

Duurzaamheid

5.1 Gebouwde omgeving en openbare ruimte



5.1 Gebouwde omgeving en openbare ruimte

Duurzaamheid door kwaliteit

Duurzaamheid begint bij kwaliteit. Door de ambitie hoog te leggen, wordt gestreefd naar een gebouw dat zó goed is ontworpen en uitgevoerd, dat het de tand des tijds doorstaat. Een gebouw dat over honderd jaar nog steeds functioneert en gewaardeerd wordt, is een duurzaam gebouw.

Duurzaamheid is daarmee geen extra laag, maar een voorwaarde voor de leefbaarheid in Emmen – nu en in de toekomst.

Daarnaast gaat duurzaamheid hand in hand met de versterking van de landschappelijke structuur waarin het plan is ingebed.

Energie

In 2050 heeft Emmen alleen maar klimaatneutrale energiesystemen. Onze energievoorziening is betrouwbaar, betaalbaar, schoon en gezond. Gebouwen worden passief ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte.

De sociale huurwoningen moeten voldoen aan de eisen van de energieprestatievergoeding 'EPV Hoogwaardig' en de indicator voor energierestatie 'TO-juli'.

Transformatorhuisjes worden inpandig in de nieuwbouw geïntegreerd.

Materialen

Het doel van circulair bouwen is om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen door het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, het verlengen van de levensduur van producten en het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare (biobased) materialen.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

De gemeente wil de biodiversiteit in de stad niet alleen behouden, maar juist ook bevorderen. Daarom stimuleren we natuurinclusief bouwen.

De nadruk ligt daarbij niet op kunstmatige en complexe oplossingen, maar op toekomstbestendige en eenvoudige ingrepen, zoals het aanbrengen van veel bomen en beplanting in volle grond, en het vergroenen van platte daken met extensieve, onderhoudsvriendelijke beplanting.

Hittestress

Vergroening en ontwerp van gebouwen en buitenruimte gaan hittestress tegen. Verkoelende aantrekkelijke verblijfsruimte worden gerealiseerd/gehandhaafd. Geïntegreerde zonneschermen en luifels dragen hieraan bij: ze verminderen de opwarming van gevels en binnenruimten, vergroten het comfort in de zomer en maken het mogelijk om buitenruimten ook op warme dagen prettig te gebruiken.



De nieuwbouw sluit aan bij de duurzame ambities van Emmen en gaat verder dan de landelijke BENG-eisen. De volgende ambities zijn van toepassing:

- **Passieve ontwerpprincipes vormen het uitgangspunt van de gebouwopzet.** Oriëntatie, daglicht, schaduwwerking, compactheid en isolatie worden optimaal ingezet om energieverbruik te beperken en comfort te vergroten. Ook geluidsoverlast en hittestress worden beperkt door architectonische ontwerpmaatregelen.
- **Afhankelijkheid van installaties wordt beperkt.** Actieve systemen worden enkel aanvullend ingezet.
- **Er worden onderhoudsarme circulaire bouwmaterialen gebruikt. Minimaal 20% van de materialen is hergebruikt en/of biobased.**
- **Gebouwen worden zo ontworpen dat functiewijziging** (bijvoorbeeld van parkeergarage naar collectieve ruimte, of van wonen naar werken) **ruimtelijk en technisch mogelijk is**, met name op de onderste bouwlagen.
- **Natuurinclusiviteit en biodiversiteit worden bevorderd** via groendaken, nestelgelegenheden, ecologisch beheer en versterking van groenblauwe structuren. Zie bijlage aanbestedingsdocumenten 'Ecologische leidraad'.
- **Regenwater wordt hergebruikt**, als onderdeel van het klimaatadaptieve ontwerp.
- **Bewonersinstructie: Gebruikers ontvangen een duidelijke uitleg over energieverbruik, onderhoud en optimaal gebruik van hun woning**, ter bevordering van comfort en prestaties op lange termijn.

VERVOER

-  voetgangsvriendelijke omgeving
-  inpandige fietsenstallingen
-  ov op loopafstand
-  oplaadpunten bij parkeerplaatsen

WATER

-  hergebruik van hemelwater
-  waterelementen in openbare ruimte

ENERGIE

-  zonnepanelen
-  energiezuinige woningen

MATERIALEN

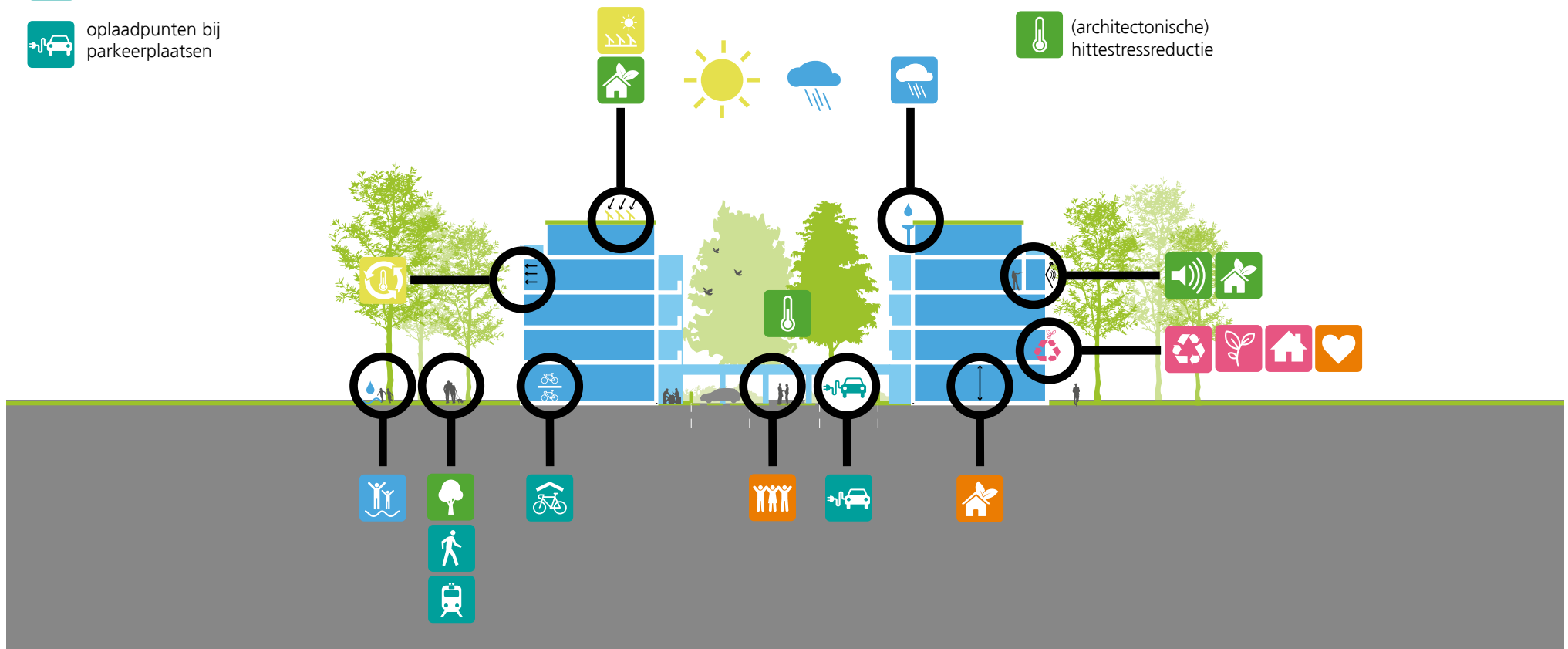
-  hoogwaardige materialen
-  hergebruikte materialen
-  biobased materialen

NATUUR

-  groene buitenruimtes
-  groene daken en nestelgelegenheden
-  (architectonische) geluidsreductie
-  (architectonische) hittestressreductie

SOCIAAL

-  architectuur voor trots
-  ruimtelijke flexibiliteit
-  ontmoetingsplekken



Duurzaamheid als integraal ontwerp

6

Bijlagen

6.1 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)

6.2 Beeldverantwoording

6.1 Concept Stedenbouwkundig Matenplan

Bij dit stedenbouwkundig ontwikkelkader wordt een concept stedenbouwkundig matenplan als DWG-bestand meegeleverd, waarin het plangebied en de in hoofdstuk 2.1 genoemde onderzoeksvlakken zijn opgenomen.

6.2 Beeldverantwoording

Alle afbeeldingen en foto's in dit boekwerk blijven eigendom van de respectieve rechthebbenden. Wij erkennen en respecteren deze rechten volledig. Mocht sprake zijn van een (mogelijke) inbreuk op auteurs- of eigendomsrechten, dan verzoeken wij de rechthebbenden direct contact met ons op te nemen.

Alle kaarten en foto's die niet worden genoemd zijn gemaakt door de gemeente Emmen.

P. 9 – Historische kaarten – topotijdreis.nl

P. 17 – Pop Grafite, São Paulo / Memola Estúdio

– Pierino, São Paulo / MK27 architecture

– HighEnd, Amsterdam / BNB architecten

– 450 Warren, New York / SO-IL architecten

– Oostenburg, Amsterdam / Common Practice + Studio AAAN

– HMC_P198/19 Apartments, Corsier / Philippe Meyer Architects

P. 25 – Paris XII Apartments, Parijs / MARS Architects

P. 27 – Vml. brandweerlocatie, Emmen / AAS architecten

P. 28 – Landgoed Klingelbeek, Arnhem / Dyvik Kahlen Architects

– Villa Menti Plaza, Feldkirch / Baumschlager Eberle Architekten

– Kunstwerf, Groningen / Ard de Vries + studio Donna van Milligen Bielke

P. 29 – Wildernesses Mews, Seal / Morris+Company

– Amadeiro, 's-Hertogenbosch / Hilberinkbosch architecten

P. 29 – The Hudsons, Rotterdam / Orange architects

– The Doors, Amsterdam / Space Encounters

P. 30 – Engelse Park, Groningen / Bedaux de Brouwer

– Living together, Hannover / SMAQ architecture

– Oostenburg, Amsterdam / Space Encounters

P. 31 – Studiowoningen, Amersfoort / Zecc architecten

P. 32 – Voortuinen, Amsterdam / Elephant

– Landgoed Klingelbeek, Arnhem / Dyvik Kahlen Architects

– Cadix, Antwerpen / Happel Cornelisse Verhoeven

– Spoorzone Brinklaan, Bussum / LEVS Architecten

P. 33 – Nine chapel, New York / SO-IL architecten

– Brentford Lock, Brentford / Duggan Morris Architects

– Havneholmen, Kopenhagen / Lundgaard & Tranberg

– Kerkstraat, Haren / Prosman de Wit architecten

P. 34 – Ruby Lucy Hotel, London / Studio Kyson

– Woodside Park, London / HTA Design

P. 35 – BIGyard, Berlijn / Zanderroth Architekten

P. 36 – Grønningen-Bispeparken Climate Park, Kopenhagen / SLA

