



ERF AANPASSING VILLA EIKENHORST
MOLENKAMP 12 EMMEN

COLOFON

Opdrachtgever



Stedenbouw-Architectuur

Eve Architecten

Landschapsontwerp

Reuvers Buro voor Groene Ruimtes

Wilfried Reuvers

Aelderstraat 70

7854 RS Aalden

Aalden, 24 juni 2024

aangepast 24 april 2025

INHOUD

- 1 INLEIDING
- 2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS & CULTUURHISTORIE
- 3 WAARDERING PERCEEL EN VILLA 4
- 4 WENSEN EN KERNWAARDEN
- 5 BESTAANDE WAARDEN (SITUATIE-GROEN)
- 6 NIEUW SITUATIE
- 7 IMPACT NIEUWE SITUATIE
- 8 PLAN VAN AANPAK BOMEN
- 9 SCHETSVOORSTEL
- 10 VOORSTEL COMPENSATIE
- 11 OVERIGE BEELDKWALITEIT

BRONNEN:

- Waardenkaart Emmen Buro Slabbers.
- Structuurvisie herprogrammering woningbouw 2018-2028.
- Document 'De inventarisatie en analyse van het landschap en de groenstructuur'Emmen Centrum Oost 2012
- Kroniek van de Historische Vereniging Zuid-Oost Drenthe.

1 INLEIDING

Er zijn plannen gemaakt door Eve architecten om de Villa daar waar het kan te verduurzamen en te laten voldoen aan de wensen van deze tijd. Daarbij hoort ook een passende uitbreiding, incl. garage en berging, wat met respect voor de omgeving wordt ingepast en wat geen afbreuk doet aan het wensbeeld.

In dit document inventariseren we de huidige situatie en doen een voorstel tot passende herinrichting. Naast de opname op locatie is er archief- en literatuuronderzoek uitgevoerd.

De villa Eikenhorst is gelegen aan de straat De Molenkamp, tegen de bosrand en half omzoomd door volwassen bomen. Villa Eikenhorst is gebouwd in 1934, in opdracht van [REDACTED] naar ontwerp in traditionalistische Haagse School van [REDACTED] en [REDACTED] architecten te Utrecht.

Waardering normen rijksmonument:

Huis Eikenhorst van cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang:

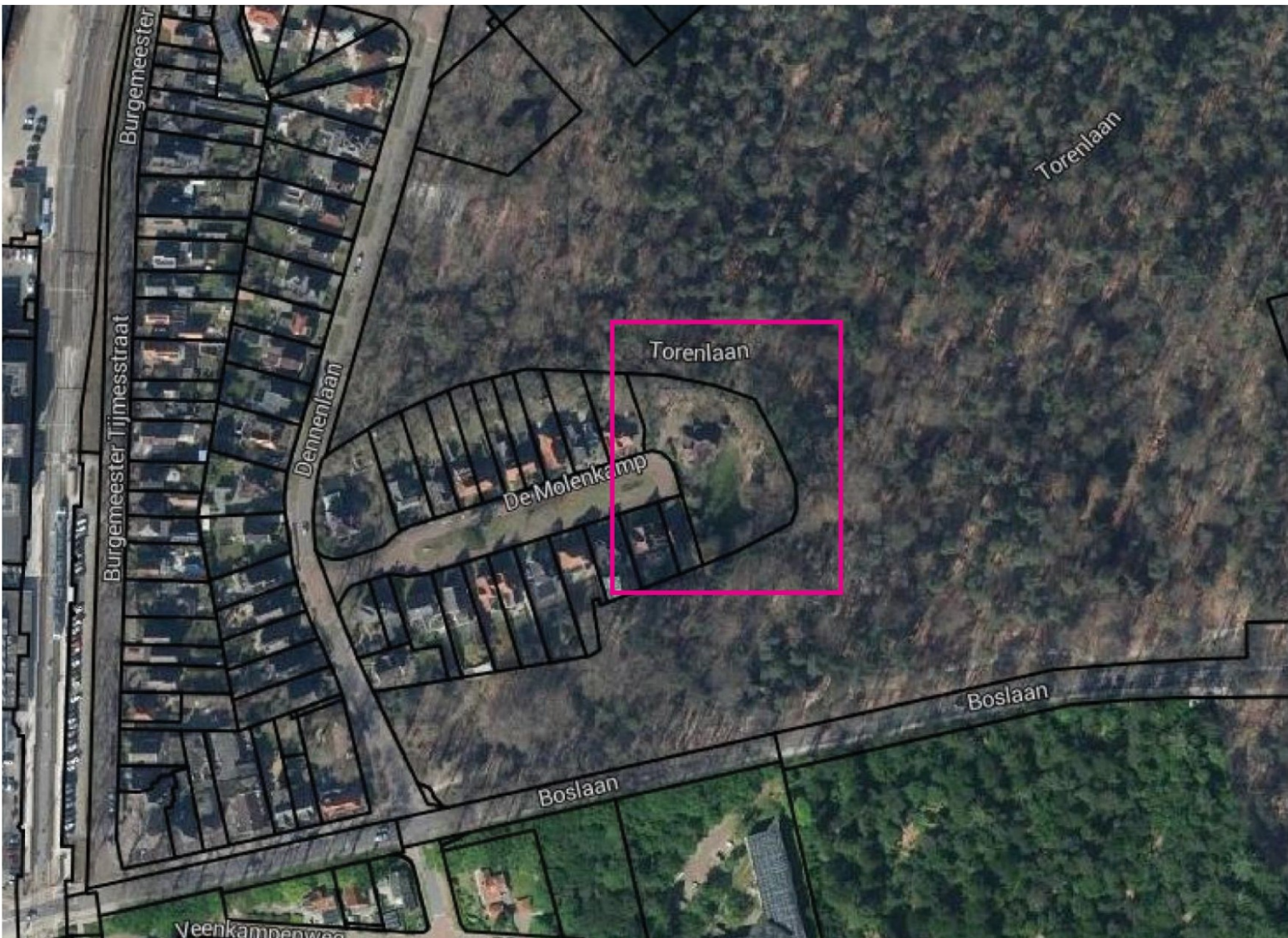
- als karakteristiek van een uitbreidingspatroon met villa-achtige bebouwing
- vanwege de beeldbepalende ligging
- Relatie met de tuin blijft behouden
- vanwege de kwaliteit van het ontwerp
- vanwege de gaafheid



zicht vanaf wal op de bestaande en te handhaven tuin



Bestaand aanzicht met midden voor te kappen zieke esdoorn



Locatie

2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS & CULTUURHISTORIE

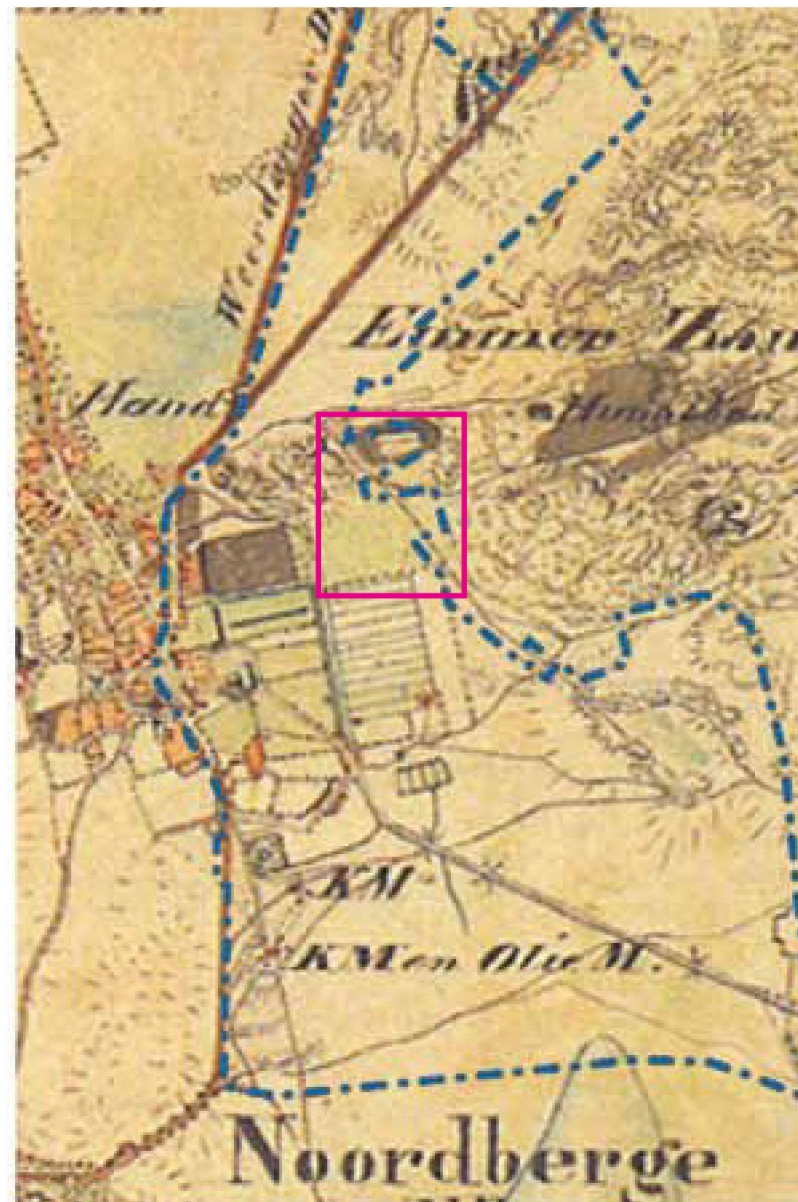
Bestaande situatie:

De ontstaansgeschiedenis en de huidige opbouw van dit gebied begint +/- 1700. Het kent een sterke band met enerzijds de onderliggende landschappelijke structuur en anderzijds de cultuurhistorie van dit deel van de gemeente Emmen.

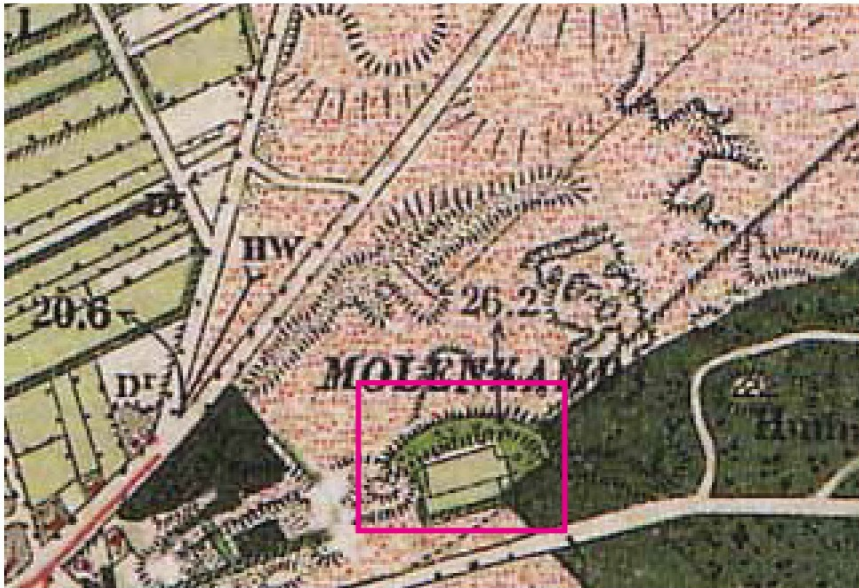
Dit gebied was voorheen een sterk geaccidenteerd terrein met heidevelden en grote delen stuifzand. Deze stuifzandgebieden zijn door toedoen van de mens ontstaan als gevolg van intensivering van het landbouwbedrijf, afplaggen van veldgronden en ontbossing. De meeste stuifzanden bereikten in de 18e en 19e eeuw hun maximale omvang. Het stuifzandgebied van het voormalige Emmerzand vormde, evenals veel andere stuifzanden, een bedreiging voor de bouwlanden op de es. Stuifzandgebieden als de Emmerdennen werden dan ook beplant met bos en/of houtwallen. De kaart van 1850 laat zien dat een gedeelte van de huidige Emmerdennen toen al bebost was.

Een bijzonder detail is dat de Hottingeratlas uit 1774 – 1794 de Molenkamp (zonder vermelding van de naam), als meest oostelijke ontwikkeling, al weergeeft. Hier was in die tijd een kampje omzoomd door bomen waarvan de contouren in de huidige situatie nog zeer goed herkenbaar zijn. . Aan de noordkant staat de smalle bosstrook op een aarden wal.

De kaart van 1900 laat zien dat het noordelijke bosje op een wal staat en het zuidelijke bosje niet. Dat is tot op de dag van vandaag nog steeds het geval. Overigens vermeldt de kaart van 1900 geen bebouwing bij de Molenkamp. Of er daadwerkelijk een molen heeft gestaan is niet duidelijk (bron: Historische vereniging Emmen).



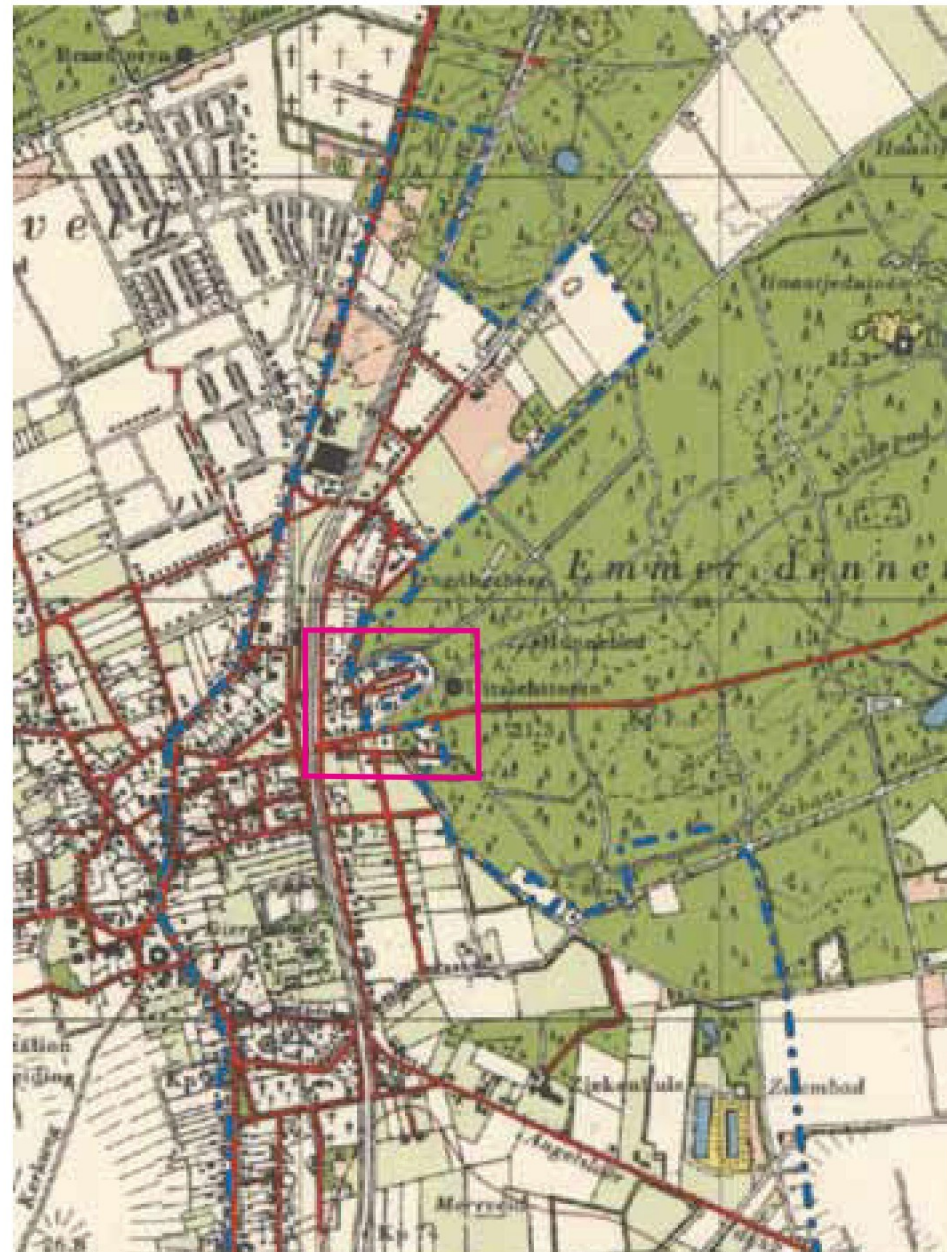
Kaartbeeld 1850



Topogr Kaartbeeld De Molenkamp rond 1900

Sinds het begin van de 20e eeuw hebben de Emmerdennen de oostelijke buitenrand van de ontwikkelingen van de kern Emmen gevormd. Rond 1950 is er bebouwing ontstaan aan de Molenkamp allen met de achtertuin naar de Wal gericht.

Na 1975 hebben enkele verplaatsingen, vervangingen en herinrichtingen plaatsgevonden waarbij de bestaande stedenbouwkundige structuur en het stratenpatroon zo goed als intact gebleven is. De Emmerdennen hebben hier al jaren als meest westelijke grens gelegen. Aan de structuur van dit landschap is nooit getoerd.



Topografische kaart 1955.

3 WAARDERING PERCEEL EN VILLA

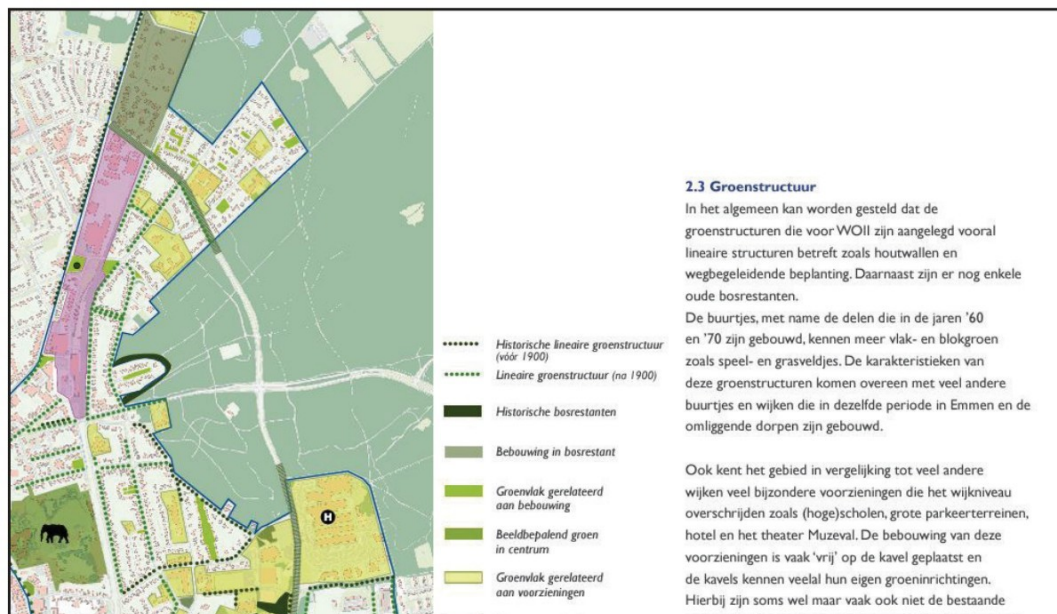
De villa Eikenhorst doet vermoeden dat het altijd midden tussen de eiken heeft gestaan. Haar karakteristieke waarden worden voornamelijk verleend door de relatie met de tuin en omgeving, maar ook de begrenzingen van het perceel waarop de villa is gebouwd draagt bij aan de karakteristieke waarden. De grenzen zijn gedeeltelijk gerelateerd aan een historische grondwal.

Historisch ruimtelijk (ensemble)

De Villa staat aan het eind van de molenkamp, de Molenkamp een fraai ensemble van gebouwen aan een langwerpige openruimte. Dit gebied heeft nog steeds de maat en schaal van de jaren 1800.

De huidige tuin wordt half omsloten door de historische wal, begroeit met veelal zomereiken en rhododendron partijen. Je kan de tuin omschrijven als parkachtige 'Engelse landschapstijl'.

Rustige vloeiende vormgeving passend bij woning en omgeving. De forse bomengroepen laten zien dat we hier aan de Emmerdennen wonen!



Structuurkaart



beelden bestaande tuin

4 WENSEN EN KERNWAARDEN

Wensen vanuit de overheid:

Behoud van de karakteristiek aangemerkte villa

- Behoud van de zichtbaarheid van veel cultuur historische ontwikkelingen op het perceel, de aantasting ervan is beperkt
- Relatie met de tuin blijft behouden
- Versterking van het landschap door groot onderhoud aan het perceel, waardoor elementen als de beekloop zichtbaar gemaakt kunnen worden
- Vanuit het PvE voldoet de karakteristiek aangemerkte villa samen met de uitbreiding aan de gewenste ruimtebehoefte

Groenkompas

(handreikingen/wensen rapport 'Emmen Centrum Oost Ruimtelijke Structuur')

De bouwstenen van de visie betreft 'structuurlijnen', 'randen', 'sferen' en 'bijzondere plekken', hiervoor zijn ambities aangegeven.

- Versterking bomenlanen historische lijnen Wilhelminastraat en Sterrenkamp.
- Versterking eenheid ruimtelijke 'bomenzwermen' langs lint Hoofdstraat.
- Verzorging monumentale en waardevolle bomen (met name rond de kerk en oude begraafplaatsen).
 - Hoofdentrees en schakels (station, kruising Kerklaan-Hoofdstraat, kruising Dordsestraat-Wilhelminastraat) helder en aantrekkelijk inrichten en markeren met groen en/of kunst.
 - De eenheid van de stedelijke randen vergroten, met name bij de ontwikkelingen aan de oostkant langs de Boermarkeweg.



bestaande carpoort prikt gedeeltelijk in de wal

5 BESTAANDE WAARDEN (SITUATIE-GROEN)

VAN GROTE WAARDEN (PAARS)

Onderdelen die essentieel zijn voor het herkenbaar houden van het oorspronkelijke locatie

- Behoud van deze elementen heeft prioriteit
- Aanpassingen zijn alleen te verantwoord worden wanneer deze de bestaande waarden behouden of versterken.

POSITIEVE WAARDEN (GROEN)

Onderdelen die ondersteunend zijn aan de oorspronkelijke locatie.

Een positieve karakteristieke waarde betekent dat:

- Behoud van het element het uitgangspunt is, maar dat aanpassingen onder voorwaarde mogelijk zijn

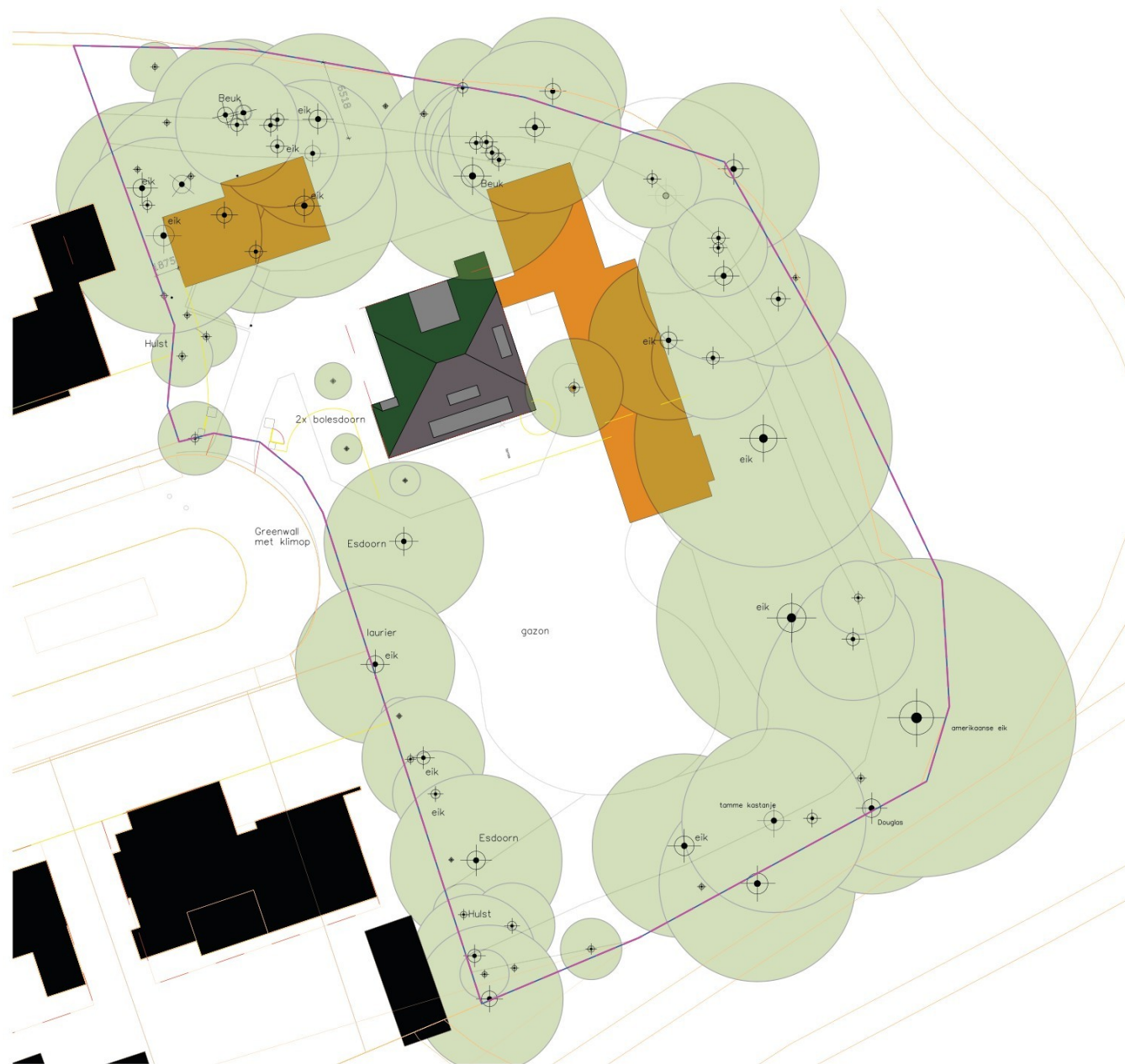
NIET WAARDEVOL (GEEL)

Onderdelen van het gebouw, die in authenticiteit en detail zijn aangetast of in afwijkende architectuur zijn vernieuwd. Deze onderdelen hebben een indifferente karakteristieke waarde, dit betekent dat:

- Behoud van dit element is optioneel
- Behoud van de herkenbaarheid van het oorspronkelijke ensemble wenselijk is.



6 NIEUW SITUATIE



7 IMPACT NIEUWE SITUATIE



Wat is de impact van de nieuwbouw op de locatie.

Door de nieuwbouw moeten er bomen worden gekapt, niet alleen die in de weg staan maar ook waarvan een gedeelte van het wortelgestel wordt vernield.

Tevens heeft het aanpassen van het talud van de grondwal op sommige plekken ook invloed op de toekomstige conditie van de bomen.

Enkele forse eiken en een beuk zijn de grootste slachtoffers. Daarnaast wat kleinere bomen en wat bomen die niet levensvatbaar zijn of niet thuis horen in deze omgeving.

Enkele bomen (zgn. grensgevallen) zouden met enige ingrepen in kroon en wortelgestel gehandhaafd kunnen worden.

Dit alles zal nader moeten worden onderzocht en uitgewerkt in een plan van aanpak.



niet passende bolesdoorns vervangen

8 PLAN VAN AANPAK BOMEN

Alle bomen zullen voor de werkzaamheden aan onderzocht en behandeld worden door vakbekwaam ETW'er (European Treeworker)

Gekeken wordt naar de conditie, en status onderhoud. Afhankelijk van de beoordeling, worden ze gesnoeid en evt slechte bomen gekapt (kap aanvraag). Voor de bomen in rood aangegeven komt sowieso een kapaanvraag.

Met de aannemer wordt overlegd om de bouwput zo smal mogelijk te houden, max 1m buiten de fundering. (zie blauwe arcering)

Dit kan dmv een tijdelijk damwand te plaatsen om op deze wijze een steil tot bijna recht talud te creëren om zo min mogelijk schade te veroorzaken in de bodem.

Verder worden natuurlijk te handhaven bomen afgezet en beschermd volgens de richtlijnen van Bomenposter (norminstituut Bomen)

Bijlage 1 – Boombeschermingsposter

BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT

1. Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

KWETSBARE BOOMZONE

1. Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBARE BOOMZONE alleen toegestaan MET TOESTEMMING (goedgekeurd Werkplan).

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

- Plaats een niet-verplaatsbare fysieke bescherming rond de boom (vanaf 10 cm tot minimaal 2 m boven het maaiveld) en markeer deze als beschermd boomgebied.
- Binnen elke kwetsbare boomzone zijn de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel alleen toegestaan met toestemming via een door de opdrachtgever of directe goedgekeurde Werkplan.
- Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
- Het Werkplan vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone moeten worden uitgevoerd.
- Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
- Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn uitsluitend toegestaan met toestemming via het goedgekeurde Werkplan.

LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN (INDICATIEF)	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	Eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (trekrijke)
20 cm	> 1,25 m	2,0 m
40 cm	> 1,50 m	2,5 m
60 cm	> 1,75 m	3,0 m
80 cm	> 2,25 m	3,5 m
100 cm	> 2,50 m	4,0 m
150 cm	> 3,50 m	5,0 m

BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND

1. Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEM-BEWERKINGEN

1. Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

Kabelgaten, maniebuizen en gestuurd boren bieden soms een goed alternatief. Let bij grond- en graafwerkzaamheden ook op kabels en leidingen (KLIC-melding, WICN).

VLOEISTOFFEN EN GASSEN

Bodemvreemde gassen en vloeistoffen kunnen grote schade veroorzaken aan de groeiplaats van een boom. Houd gassen en vloeistoffen, maar ook cement/moens en (water)afvoeren, op grote afstand van de kwetsbare boomzone!

SNOEIWERKZAAMHEDEN

Het snoeien van bomen is alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever of directe, ook wanneer er enkel sprake is van een gebroken of beschadigde tak.

Deze uitgave van Stadswerk is het eind gekonink dankzij

Kijk voor meer info op www.bomenposter.nl

9 SCHETSVOORSTEL

Kansen

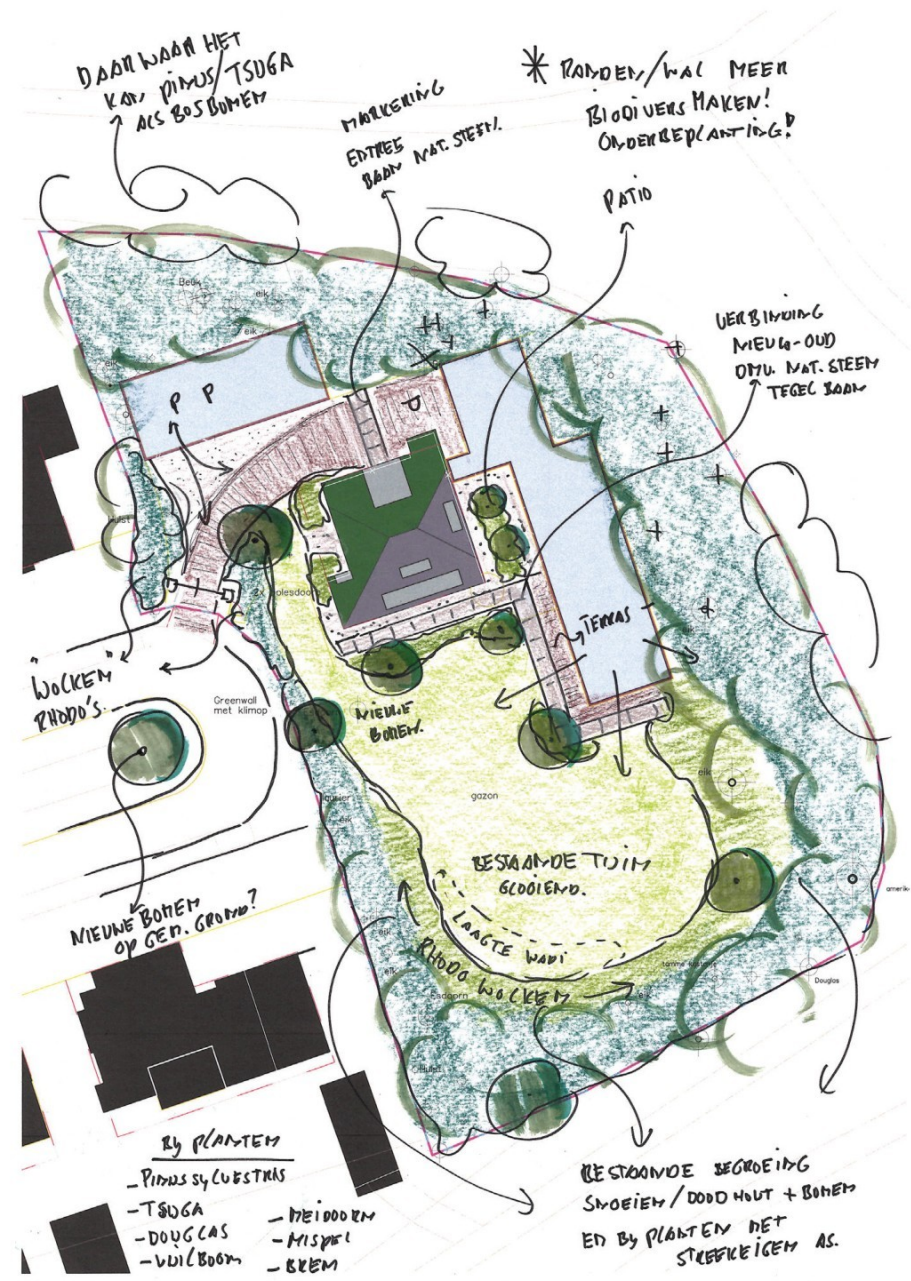
Op pagina 9 staan de wensen en kenmerken beschreven vanuit de overheid.

Samengevat:

- Behouden en beschermen van de bestaande houtwal structuur
- De relatie tussen woning en tuin
- Versterken oude structuren
- De relatie/overgang met de Emmerdennen behouden en versterken

Daar tegenover staan de wensen van de opdrachtgever:

- Behouden van de beslotenheid
- Sobere onderhoudsvriendelijke tuin
- Privacy
- Streek eigen opzet qua groen en materiaal
- Passende verbinding bestaand-nieuw.



Niet passende Bolesdoorns verwijderen incl bestraiting en vervangen door groen

Schetsvoorstel

10 VOORSTEL COMPENSATIE

Dit kan gedeeltelijk op eigen perceel maar dit kan ook prima op aangrenzende gronden of overgangen.

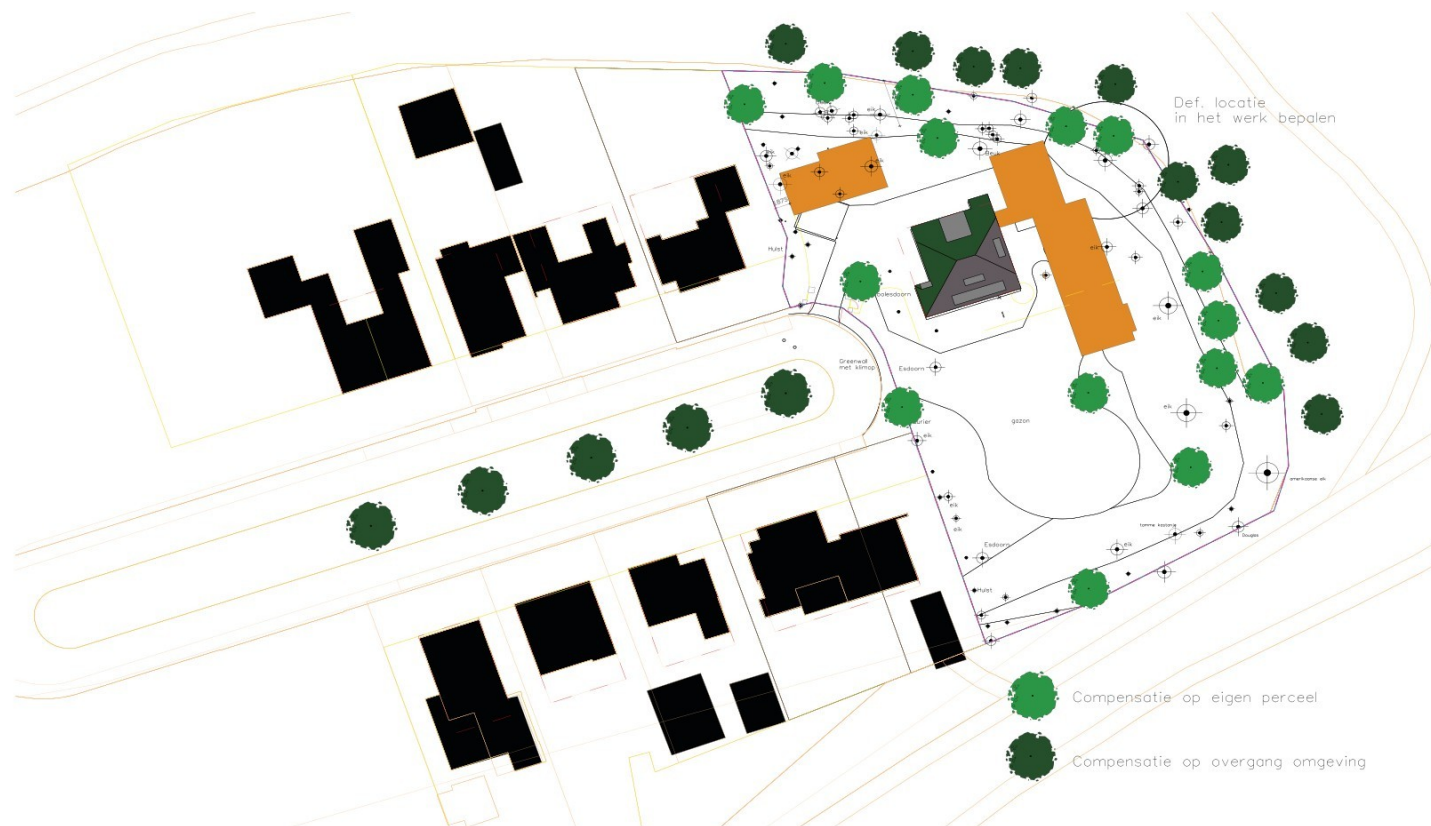
Op eigen perceel zou een wat streekeigen gemengd assortiment passend zijn met de nadruk op soorten die echt thuis horen in de Emmerdennen, oa. bij planten van Vliegden.

Dit versterkt de verbinding tuin met de Emmerdennen.

Verder meer aandacht voor onderbeplanting, heesters die flora en fauna aantrekken en meer bijdragen aan een betere biodiversiteit.

Tevens zou het een kans zijn om de Molenkamp zelf de lommerrijke uitstraling terug te geven door de aanplant van enkele forse bomen. (Beuk/ Vliegden /Lindes) Het openbaar groen wat er nu is doet geen goed aan het wensbeeld van de Molenkamp.

Op de overgang van de tuin naar het bos zal wat zaag en snoei onderhoud moeten gebeuren ivm. achterstallig onderhoud (enkele slechte bomen moeten vervangen worden door streek eigen bomen.



11 OVERIGE BEELDKWALITEIT

Hemelwater zoveel mogelijk laten inzijgen op het perceel, de ondergrond is hier uitermate geschikt voor.
Dit kan met een zgn. kratten systeem of heel natuurlijk en duurzamer dmv. een lichte glooiing (wadi) aan te brengen in het terrein.

Tuinverlichting, bij poort, inrit en terrassen functioneel en duurzaam.
12 Volt led systeem met bewegings melders.
Bij voorkeur naar beneden schijnend.
Geen verlichting in de randen ivm. fauna.

Verharding, aanwezige waaltjes hergebruiken.
Een plint/loper van natuursteen (Belgisch hardsteen?)
zgn. overstukken (ramenwassen/patio/carport)
van halfverharding in de vorm van gelders padvast of durecomix.



12 REFERENTIE BEELDEN



Brem



Vliegden



*Streekeigen beplanting zgn
vogelbosjes / overhoekjes*



Rhododendron wolken



vuilboom

