Gemeente Emmen



# Gebiedsvisie Tussen Markt-Weiert, Emmen Centrum

januari 2024

## Bronvermelding

In dit document zijn inspiratiebeelden opgenomen. Niet alle rechthebbenden van het gebruikte beeldmateriaal konden worden achterhaald. Belanghebbende wordt verzocht contact op te nemen met gemeente@emmen.nl

# Inhoudsopgave


## 1. Inleiding

1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Leeswijzer 4

## 2. Context

2.1 Beleidskaders 6
2.2 Historie 8
2.3 Huidige situatie centrum 10
2.4 Karakteristieken centrum 11

## 3. Plangebied

3.1 Foto-impressie huidige situatie 14
3.2 Analyse ruimtelijke en functionele structuur 18
3.3 Knelpunten en kansen 22

## 4. Gebiedsvisie

4.1 Uitgangspunten 24
4.2 Ruimtelijke onderleggers visie 25
4.3 Stedenbouwkundige opzet 26
4.4 Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet 28
4.5 Deelgebieden en impressies 33

## 5. Vervolg 52

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Door de verhuizing van de dierentuin naar de westzijde van het centrum en de sluiting van de V&D in 2016 is er veel veranderd in het gebied tussen het Marktplein en de Weiert. Grote delen van de Vlinderpassage, Dalipassage en Kleepassage staan leeg. Ook de verdiepingen en kelders van deze grootschalige winkelcomplexen hebben geen duurzame invulling. Naast leegstand in de winkelcomplexen, vormen het voormalige V&D-complex en de smalle Vlinderpassage een barrière in de verbinding tussen het oude centrum en het overdekte winkelcentrum De Weiert.

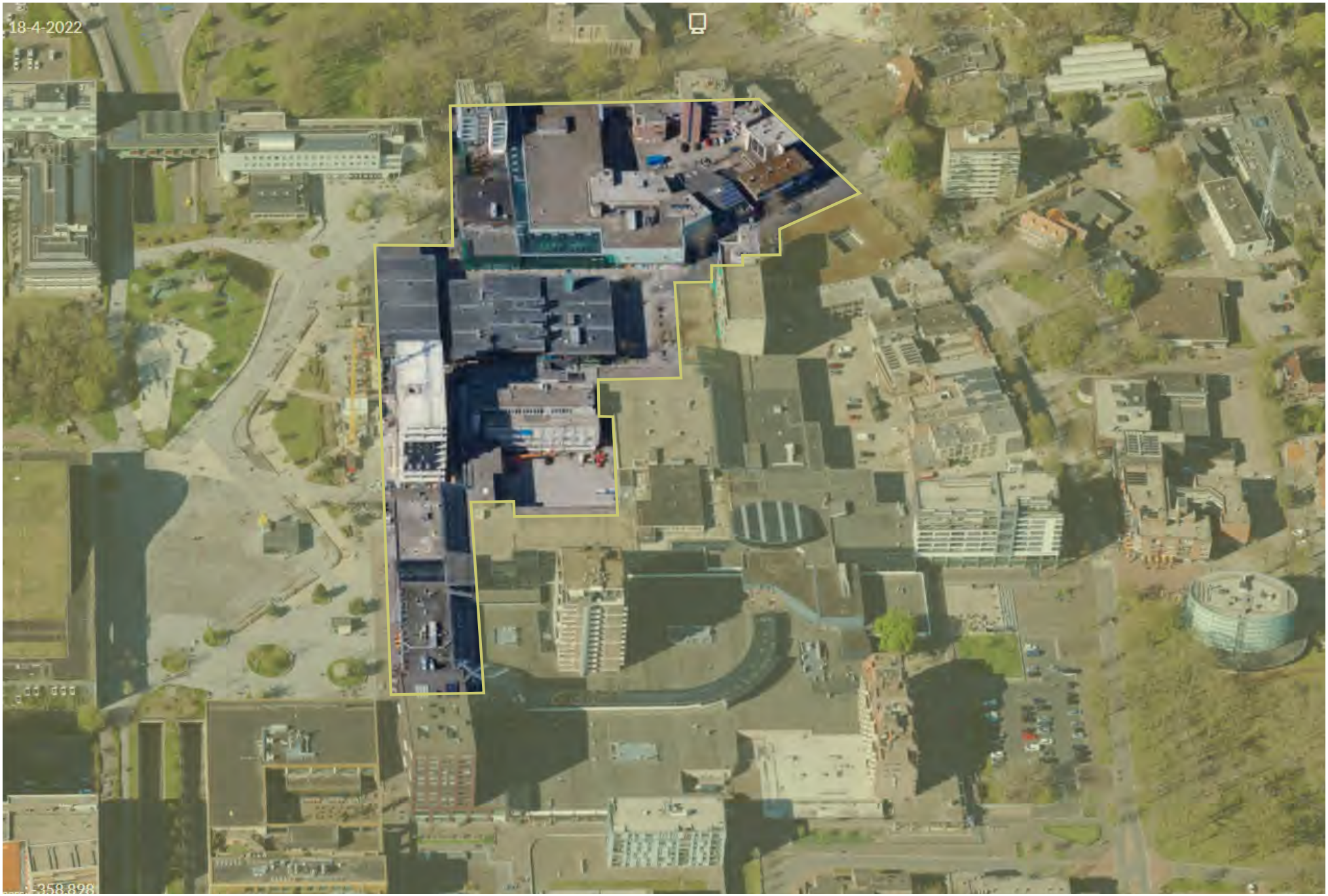
De veranderingen in het centrum zijn de aanleiding geweest voor het maken van deze Gebiedsvisie 'Tussen Markt-Weiert'. Belangrijke onderlegger voor de op te stellen gebiedsvisie en de daarbij behorende uitgangspunten vormt de Omgevingsvisie Emmen Centrum (2017).

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is direct ten zuiden van het Marktplein gesitueerd en vormt de schakel tussen het Marktplein en de Weiert. Daarnaast ligt het plangebied opgespannen tussen het Raadhuisplein aan de westzijde en de Hoofdstraat aan de oostzijde. Onderdeel van het plangebied is het winkelcentrum De Vlinder, het noordelijke deel van de Dalipassage/ westwand Weiert, het Mondriaanplein en de Notaris Oostingstraat.

## 1.3 Leeswijzer

De gebiedsvisie is op basis van geconstateerde opgaven uitgewerkt en geeft inzicht in de gewenste identiteit van het hart van de binnenstad. De visie wordt gehanteerd als inspiratie en als toetsingskader voor het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces.


18-4-2022

# 2. Context

## 2.1 Beleidskaders

De volgende beleidsdocumenten zijn vigerend voor het centrum en spelen daarmee een kaderscheppende rol voor de gebiedsvisie 'Tussen Markt-Weiert'

### Omgevingsvisie Emmen Centrum

De Omgevingsvisie geeft een toekomstperspectief voor het centrum met een kleiner en compacter kernwinkelgebied en geeft richting aan de transformatie van de aanloopstraten. Een verdere vergroening en aanpak van de openbare ruimte moeten het centrum nog aantrekkelijker maken.
Inzet is om Emmen het culturele centrum, het winkelgebied en het centrum van vermaak voor de gehele regio te laten zijn met stedelijke allure in een dorpse sfeer. Dat geeft karakter aan de stad.

In de visie worden o.a. de volgende opgaven benoemd:
- compacter maken kernwinkelgebied
- versterken centrum stedelijk woonmilieu (wonen boven winkels/voorzieningen)
- vergroenen centrum
- versterken horecafunctie bij verblijfsplekken
- versterken eigen karakter pleinen
- verbeteren van ruimtelijke verbindingen/routes
- terugbrengen van multifunctionaliteit en daarmee meer bezoekersstromen en levendigheid in het centrum

Specifiek voor de Weiert en Raadhuisplein:
- representatieve voorkant aan Weiertwand (Raadhuisplein)
- interne kwaliteitsslag in De Weiert om het nog aantrekkelijker te maken in de veranderende consumentenmarkt
- versterken verbinding tussen het Raadhuisplein en het Marktplein
- representatieve zuidwand Marktplein
- vergroenen Mondriaanplein

### Woonvisie

In de woonvisie wordt ingezet op een meer diverse bevolkingssamenstelling en meer variatie in de woningvoorraad. Studenten, starters en gezinnen moeten zorgen voor meer levendigheid in het centrum. Concrete opgaven zijn:

- de bevolkingsverhouding in het centrum op termijn brengen naar: 40% senioren, 35% procent studenten/jongeren en starters en 30% gezinnen en overige huishoudens
- het opstellen van een routeplan waarin duidelijk wordt welke ontwikkelingen worden gestimuleerd in het centrum, welke kwaliteit er wordt nagestreefd en hoe de gewenste bevolkingssamenstelling wordt bereikt
- toevoegen van meer studentenwoningen
- transformeren van lege panden in de aanloopstraten naar wonen en andere functies dan detailhandel en horeca
- stimuleren en ontwikkelen van diverse (nieuwbouw) projecten
- meer groen en speelruimte voor kinderen in en nabij het centrum om de omgeving aantrekkelijker te maken als woonomgeving voor onder meer gezinnen
- stimuleren van midden huurwoningen
- een aanzienlijk deel van de gewenste huishoudensgroei vindt ruimte in en rondom het centrum dankzij transformatie, sloop/ nieuwbouw en nieuwbouwlocaties

Detailhandelsvisie

De detailhandelsstructuurvisie geeft aan dat als basis voor het ondernemings- en investeringsklimaat nieuwe inzichten nodig zijn in de ruimtelijk-functionele opzet, met name in het zuidelijk deel van het kernwinkelgebied. Opgave is tot complementaire sfeergebieden te komen en die te verbinden door middel van een heldere routing, zo worden gebieden beter onder de aandacht gebracht voor alle centrumbezoekers.

Kernwinkelgebied-Zuid

Het planmatig opgezette winkelcentrum met veel filiaalbedrijven en panden voor grootschalige branches moet een modern 'Full Service Center' worden. Het Kernwinkelgebied-Zuid is hierbij een plek voor concepten als Fashion, Lifestyle, Food-Drinks-Diner (met food-court/ versplein) en entertainment met heldere routing en zichtlijnen van Marktplein tot Willinkplein. Open en overdekte straten en pleinen vormen 'stepping stones' die afstanden overbruggen. De inzet is een aantrekkelijk verblijfsklimaat en opvallende entrees: met zo weinig mogelijk winkelmeters op kelder- of verdiepingsniveau. In de routing worden bezoekers geattendeerd op de andere sfeergebieden en de Emmense bijzonderheden. Buiten de winkelrouting is ruimte voor andere functies waaronder wonen, werken etc.

Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie

Het thema klimaatadaptatie onderscheidt zich voor Emmen in drie onderdelen: wateroverlast, hittestress en droogte.
De impact van een extreme bui op het stedelijk gebied kan behoorlijk zijn. In het centrum van Emmen zijn locaties waar de riolering het overtollige regenwater niet kan verwerken, wat leidt tot water op straat.

Voor hitte en droogte worden o.a. de volgende situaties als onwenselijk aangemerkt: extreme hittestress in wijken met veel ouderen, onvoldoende schaduw op belangrijke loop- en fietsroutes en sterfte en bladuitval van bomen, met als gevolg minder schaduw.

Ruimtelijke afwegingen zijn van groot belang als het gaat om de vraag of een gebied al dan niet klimaatbestendig is. Klimaatadaptatie wordt betrokken bij de integrale afweging in ruimtelijke ontwikkelingen.

## 2.2 Historie

Het centrumgebied van Emmen is in relatief korte tijd (1950 tot nu) uitgegroeid van een esdorp naar een stadscentrum met veel stedelijke voorzieningen en allure. De grote stappen die in die periode gezet zijn, zijn op hoofdlijnen nog herkenbaar.

De ontwikkeling van het dorpscentrum liep lang achter bij de snelle groei van de woonwijken. De sterk in belang toenemende streekverzorgende functie van Emmen vroeg om een centrum met allure en gezelligheid. Brede toevoerwegen en ruime parkeerterreinen stonden garant
voor een goede bereikbaarheid, smalle straten en intieme pleintjes in een voetgangersgebied voor de gezelligheid. En ook voor openbare gebouwen zoals het gemeentehuis was het centrum de aangewezen plaats. Omdat er nog vrij weinig bebouwing stond aan de rand van het dorp was het mogelijk in de jaren 60 het moderne winkelcentrum De Weiert te bouwen zonder al te veel te moeten slopen. Met de komst van grote winkels werd het mogelijk de stedelijke ambities voor een deel waar te maken.

Het hoge geboomte rondom de hervormde kerk dat doorliep in de dierentuin, vormde een groene doorbreking van het centrum. Het moest tegelijkertijd de schakel vormen tussen het oude winkelcentrum ten noorden van de kerk en De Weiert ten zuiden daarvan.

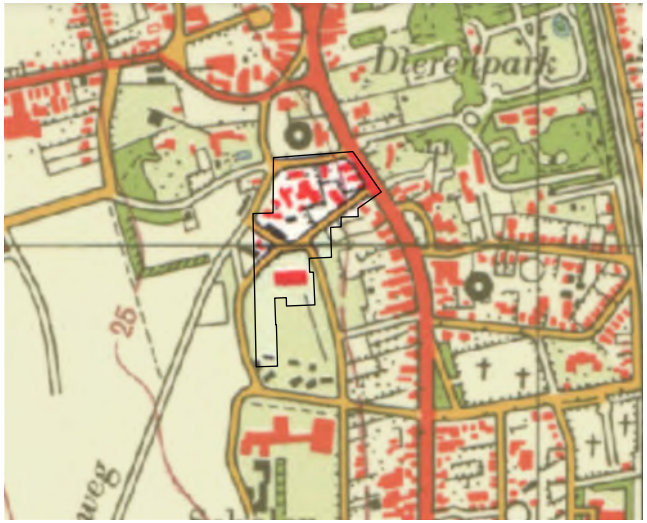
Het aanvankelijke centrumplan zorgde ervoor dat het gemeentehuis en het politiebureau aan de overzijde van de nieuwe centrumweg (Hondsrugweg) werden gesitueerd. Via een bruggebouw over de weg kon de bezoeker het gemeentehuis bereiken. Doordat de rijksweg op grote afstand werd gesitueerd werd deze centrumweg (Hondsrugweg) veel drukker dan de bedoeling was en werd de barrière navenant sterker. Pas in 1994 kwam aan deze halfslachtige oplossing een eind; met de nieuwe publieksvleugel op het plein werd de geïsoleerde ligging van het gemeentehuis opgeheven. Eigenlijk heeft het oude dorpscentrum nog aardig lang gefunctioneerd in de snel veranderende plaats. Pas na twintig jaar van incidentele vernieuwing, vervanging en aanpassing aan de groei was er volgens de gemeente een onevenwichtigheid ontstaan in het dorp. Op verschillende plaatsen, zowel ten noorden als ten zuiden van de kerk, kwam nieuwbouw met een grotere bouwhoogte met winkels en woningen tot stand.

Ondertussen werden de verkeersproblemen in het centrum heviger waardoor nagenoeg het gehele centrum autovrij werd gemaakt en parkeren aan de rand van het centrum werd geprojecteerd.

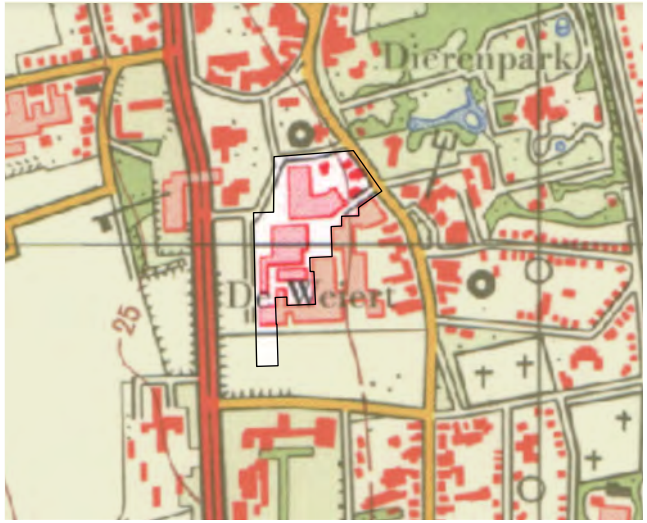
In 2014 wordt de Hondsrugtunnel aangelegd en verdwijnt het parkeren in een ondergrondse parkeergarage onder het nieuwe Raadhuisplein. Het dierenpark (Wildlands) verhuist in het geheel naar de westzijde en krijgt een nieuw entreegebouw dat gekoppeld is aan het nieuwe Atlas Theater. Het autovrije Raadhuisplein verbindt het centrum met het nieuwe dierenpark Wildlands en het Atlas Theater.

Met de aanleg van het Raadshuisplein is het domein van de voetganger vergroot en een groot deel van het parkeren uit het zicht in de parkeergarage gesitueerd. De bebouwingswand van de Weiert vormt de oostelijke begrenzing van het Raadhuisplein en is hierdoor mede sfeerbepalend.

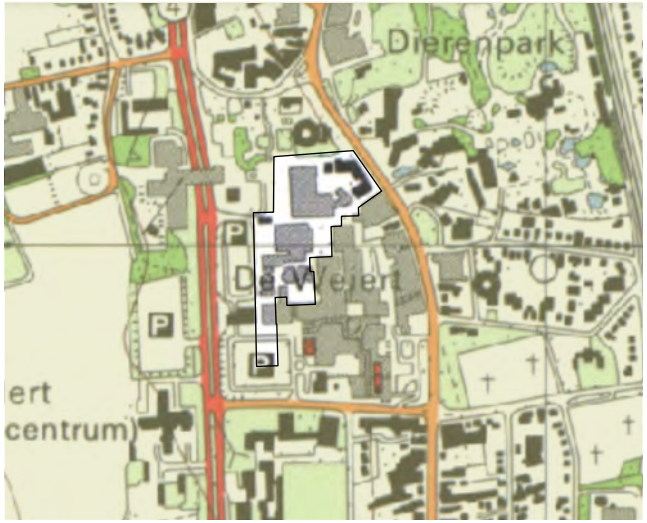
Ontstaansgeschiedenis (o.b.v. topotijdreis.nl)




1970 Zonder Markt-Weiert




1980 Hondsrugweg, V&D, Markt-Weiert, gemeentehuis




1990




2000 Traverse




2014 Traverse weg,  Noorder Dierenpark wordt in 2016 Wildlands




2021 Huidige situatie

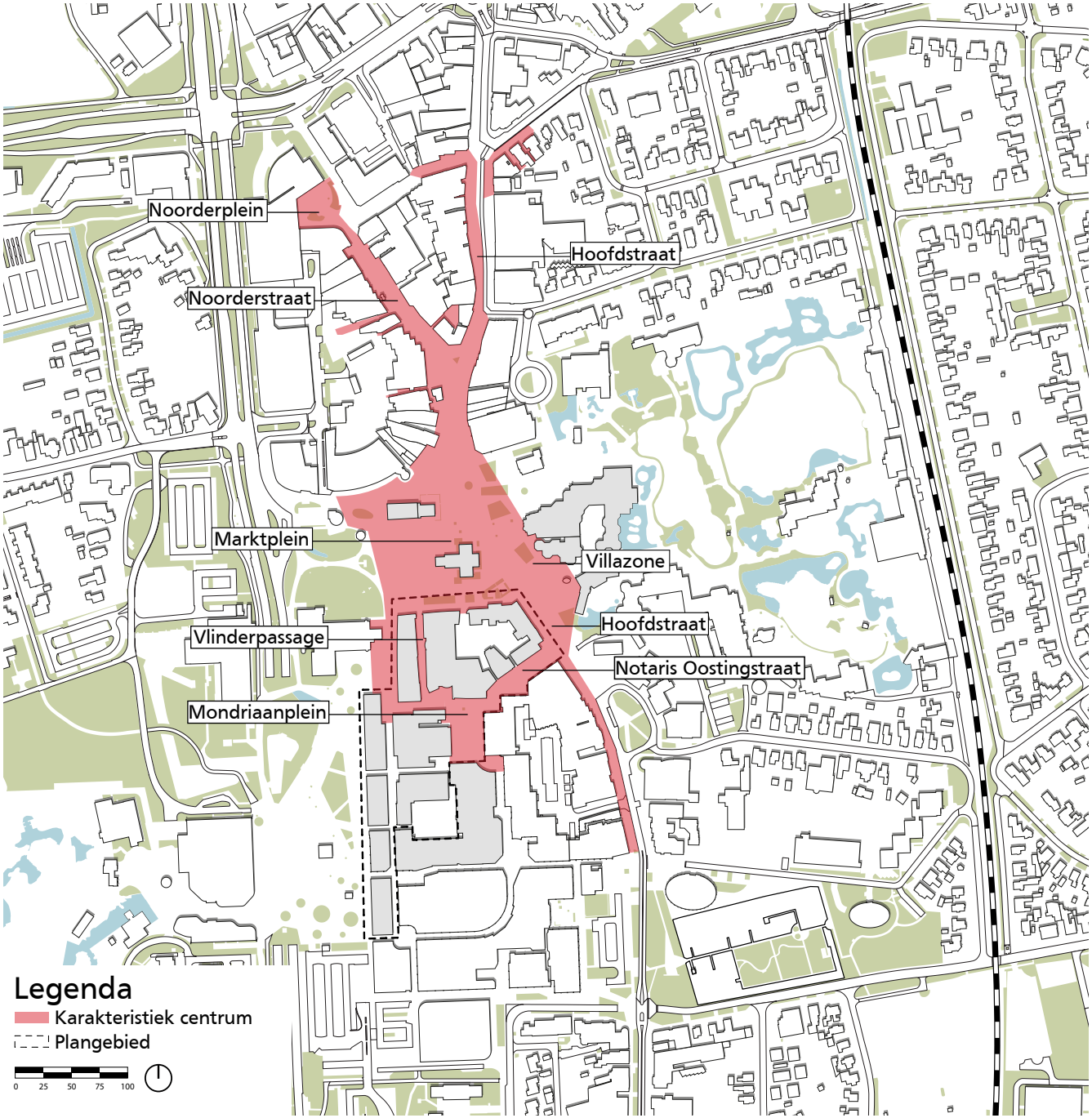
## 2.3 Huidige situatie centrum

Het centrum van Emmen vormt een mix van aanbod: detailhandel, MKB versus filiaal, horeca, leisure, dienstverlening en de grote weekmarkt op vrijdag). Meerdere trekkers liggen verspreid in het centrum en het centrumgebied vervult een (boven)regionale functie. Het gebied wordt naast bewoners van Emmen en haar regio bezocht door toeristen (dankzij o.a. Wildlands) en werkzame personen.

Er hebben zich de afgelopen jaren nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. O.a. het Fletcher hotel heeft een plek gekregen aan de zuidkant van het Raadhuisplein, het voormalige belastingkantoor is getransformeerd naar een woongebouw en horeca heeft een plek gekregen aan het Raadhuisplein. Positieve ontwikkelingen die nieuwe dynamiek brengen in het centrum.

Daarnaast zien we in het hart van de binnenstad een omvangrijke leegstand met steeds minder bezoekersaantallen. In De Weiert / De Vlinder zijn passages uit de loop geraakt: Dali- , Klee-, Cezanne- en Chagallpassage waren in 2012 goed gevuld maar nu al lang niet meer.
Het Willinkhof is van oudsher een expeditiehof, waar vrachtwagens de goederen komen afleveren voor de belendende winkels. Met de grote leegstand aan de Dali- en Kleepassage en het verdwijnen van de belastingdienst heeft ook dit hof een deel van zijn functie verloren en slaat de verloedering duidelijk toe.

De routing en verbindingen tussen het noordelijke oude centrum en het zuidelijke deel is onvoldoende en vraagt om een aanpak. Dit geldt ook voor de sfeer en beleving in dit deel van het centrum. We hebben te maken met verouderd vastgoed (lege winkelpassages, onaantrekkelijk puien) en een sleetse openbare ruimte (verouderde bestrating, straatmeubilair en het ontbreken van groen) die ook een ongewenste sociale uitstraling geven.




## 2.4 Karakteristieken centrum

Het centrum van Emmen kenmerkt zich door een groot verschil in verschijningsvorm tussen het noordelijke deel van het centrum (Hoofdstraat, Noorderstraat) met de kleinschalige historische bebouwingsstructuur en de individuele winkels en het zuidelijke deel ten zuiden van het Marktplein met het overdekte winkelcentrum De Weiert en landelijke detailhandelsketens.

### Korrel en oriëntatie

Ten noorden van het Marktplein treffen we nog delen aan van het oude dorp met haar typerende brink- en wegenstructuur en bijbehorende bebouwing. Hier zijn nog authentieke individuele panden terug te vinden, waaronder panden in de architectuurstijl van de Amsterdamse School. Aan de zuidzijde ligt het grotendeels overdekte winkelcentrum van De Weiert en De Vlinder(passage) met de grotere winkelformules en stedelijke voorzieningen, gesitueerd in een veelal orthogonale structuur. Dit gedeelte bestaat niet uit gebouwen met een functionele invulling van de begane grond en de verdiepingen, maar uit volumes die in 1 of 2 lagen onderdak bieden aan
detailhandel en horeca. Deze tegenstelling in maat, schaal en architectuur tussen de oude (noordelijke) en nieuwe (zuidelijke) delen van het centrum bepalen in grote mate de karakteristiek van het centrumgebied. Emmen koestert het oude centrum met haar cultuurhistorische waarden maar ook als tegenhanger het in de jaren 60 gebouwde winkelcentrum De Weiert.




Sferen

De historische structuur is nog zeer goed herkenbaar in het noordelijke deel van het centrum. Het Noorderplein, de Noorderstraat en Hoofdstraat zijn hiervan goede voorbeelden. De organische structuur en de leeftijdsopbouw van de bebouwing zorgen voor kleinschaligheid, variatie, geborgenheid en intimiteit. Dit zien we tevens terugkomen in de Hoofdstraat en de Notaris Oostingstraat in het zuidelijk deel van het centrum.

Kijkende naar het plangebied dan zien we dat de kleinschalige organisch gegroeide bebouwing 'botst' met de orthogonale grootschalige stedelijkheid van De Vlinder en De Weiert. Beide sferen zijn, zonder een zorgvuldig vormgegeven overgang, tegen elkaar geprojecteerd waardoor er sprake is van een breuklijn die dwars door het plangebied loopt.

Specifieke gebouwen en pleinen

Pleinen in het centrum van Emmen hebben elk hun eigen uitstraling en identiteit. De belangrijkste structurerende pleinen cq ruimtes zijn het Marktplein, het Noorderplein en het Raadhuisplein. Naast deze pleinen zijn er binnen het stedelijk weefsel van het centrum nog een aantal kleinschalige ruimtes/pleinen die een belangrijke rol vervullen in het netwerk van verbindingen, ruimtes en bronpunten.

Kenmerkend is dat er aan deze pleinen vaak belangrijke maatschappelijke institutionele functies zitten die dit belang ook uitstralen. Deze belangrijkheid van functie en gebouwen wordt ruimtelijk ondersteund door:

- een bijzondere architectuur
- een losse plaatsing buiten bouwblokken
- een plein ervoor

Het zijn gebouwen en plekken die karakter geven aan het centrum. Het vormen bronpunten van stedelijke energie. In het plangebied liggen de volgende pleinen.

Marktplein
In het hart van het centrum ligt het marktplein dat het historische gezicht van Emmen toont. Centraal op dit plein staat de Grote Kerk als bijzonder object los in de ruimte.

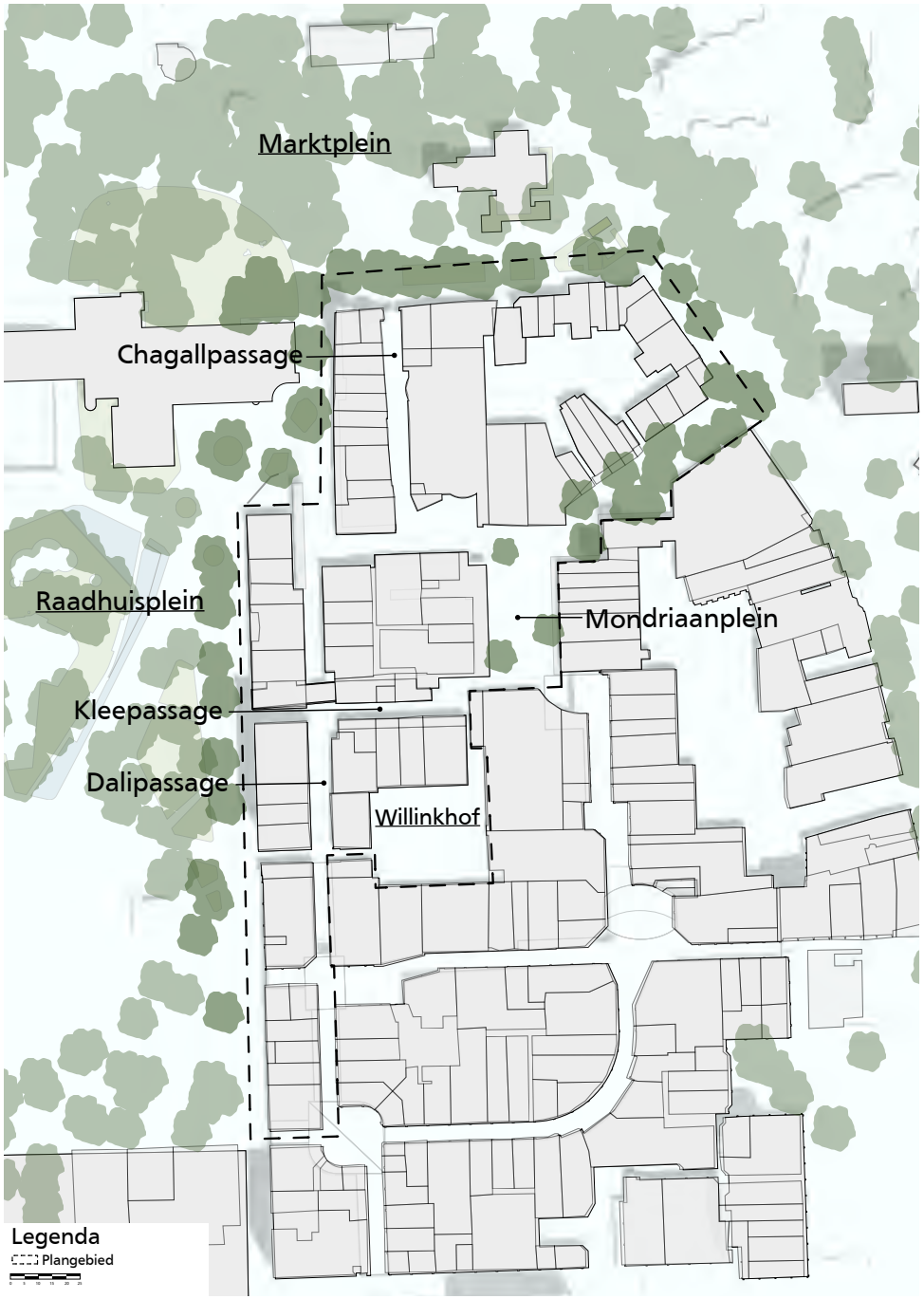
Raadhuisplein
Het Raadhuisplein heeft een eigentijds en grootstedelijk karakter. Het decor wordt gevormd door het entreegebouw van Wildlands en het Atlas Theater. Daarnaast staat aan de noordzijde van dit plein het gemeentehuis.

Mondriaanplein
Het Mondriaanplein vormt een spil in het netwerk van straten en verbindingen in het zuidelijke deel van het centrum.
Aan het plein staat het karakteristieke paviljoen dat gekenmerkt wordt door een bijzondere architectuur.

En aangrenzend het voorplein Rensenpark. Dit voorplein vormde de entree naar het voormalige dierenpark.
Dit Rensenpark kent een bijzondere landschappelijke kwaliteit en fungeert als stadspark. In 2023 zal deze entree opnieuw vormgegeven worden en toegang bieden tot het Rensenpark. De 3 villa's, de bijbehorende tuinen en de ontwikkeling van Biochron maken onderdeel uit van deze zone.



Plan voorplein Rensenpark

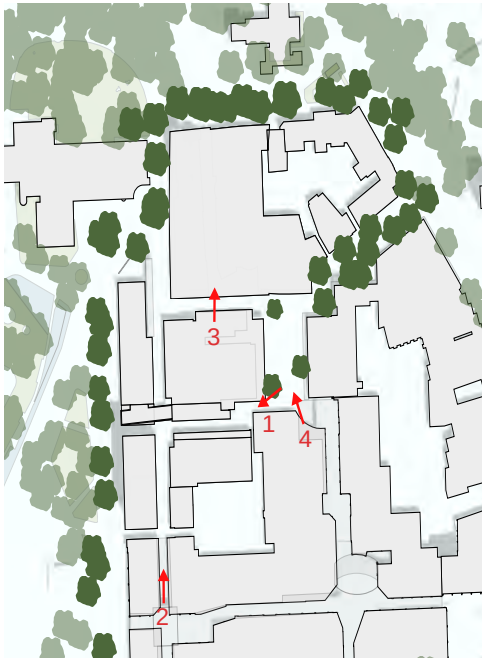



Begrenzing plangebied

## 3. Plangebied

### 3.1 Foto-impressie huidige situatie

Op de volgende pagina's staat een aantal foto's van de huidige situatie van het plangebied. Om een indruk te krijgen bij de huidige bebouwing.


3
1
4
2


20-2-2023
1

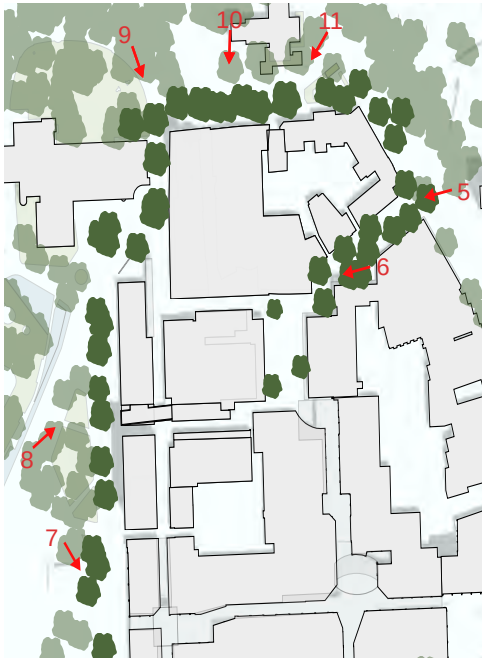

PLEIN
2


xenos
xenos
xenos
3


4


5


6


9
10
11
5
6
8
7


7


8



9


10


11

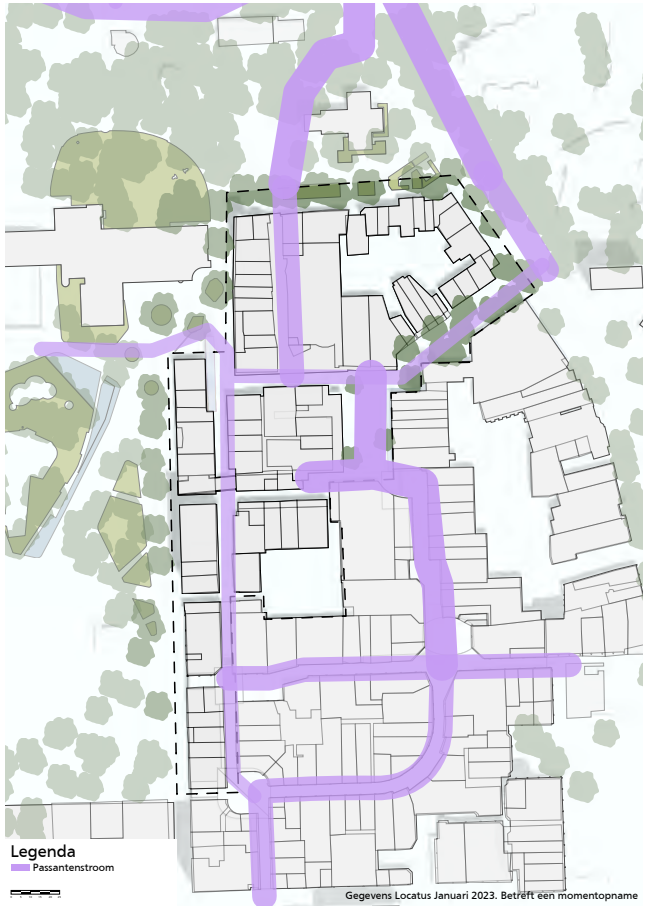
## 3.2 Analyse ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied vormt gezien haar situering een spil in het stedelijk weefsel van het centrum van Emmen. Gelegen tussen het Marktplein en De Weiert zou het als knooppunt moeten fungeren. Echter door leegstand, verborgen ligging van routes en entrees is dit niet het geval. Daarnaast is het winkelcentrum in haar huidige verschijningsvorm en materialisering niet uitnodigend; de gevels hebben een afwerende en niet communicerende werking.

De bijdrage van huidige woongebouwen met hun invulling en positie is gering tot zelfs niets doordat ze introvert opgezet is of niet gericht op de openbare ruimte.
De huidige bewoners leven letterlijk op een ander schaalniveau.

In dit hoofdstuk is de rol van het plangebied binnen het stedelijk weefsel van het centrum nader onderzocht.
Op basis van deze analyse is een knelpuntenkaart en een kansenkaart opgesteld.

### Passantenstroom




Dit figuur laat zien dat het zwaartepunt van de passantenstromen op het Mondriaanplein ligt; vanuit de Hoofdstraat, de overdekte winkelpassage passeert (bijna) iedereen dit plein. Het toevoegen van functies die het hart van de stad versterken, vinden hier een onderbouwing en leveren een bijdrage aan het functioneren van het centrumnetwerk.

### Verkeer en parkeren



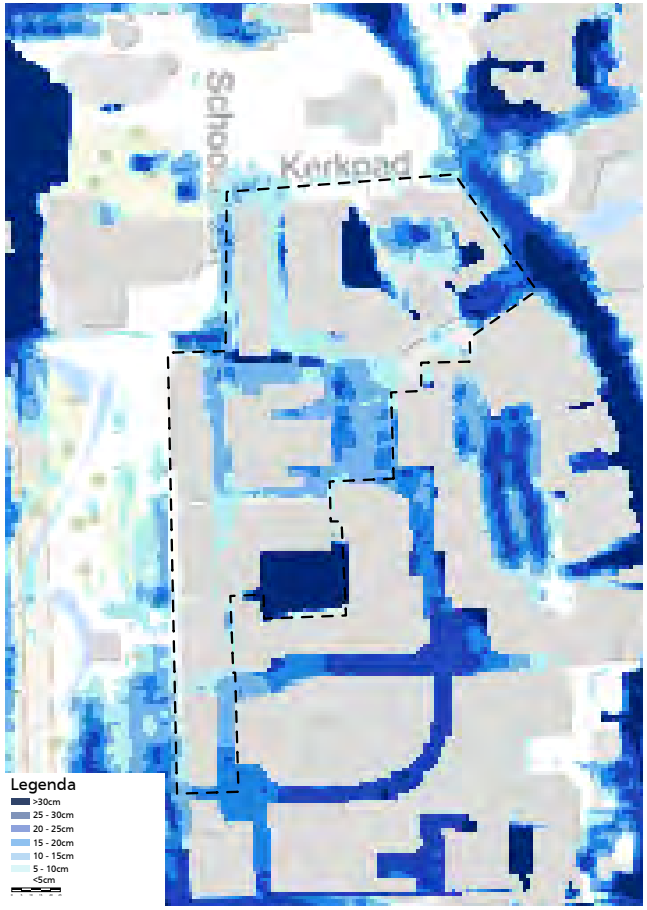

Parkeren vormt veelal het startpunt van een bezoek aan de binnenstad van Emmen. Langs de Hondsrugweg bevinden zich twee grote ondergrondse parkeergarages. Op iets grotere afstand, maar nog steeds op loopafstand, liggen verspreid grote bovengrondse parkeerplaatsen ten behoeve van o.a. het centrumbezoek. Bewoners parkeren veelal in de bestaande binnenhoven zoals de Cobrahof.

Groenstructuur



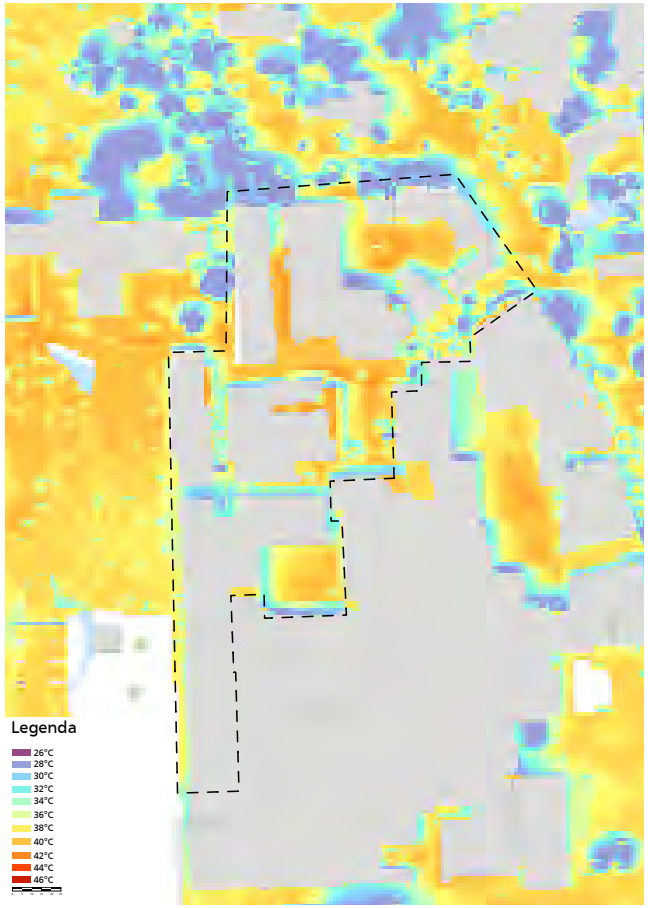

Groen in de vorm van bomen vinden we vooral terug in de grotere openbare ruimten, zoals de grote pleinen en brede Hoofdstraat. De bebouwde plekken en de binnenruimten zijn veelal verhard. Er is voldoende ruimte voor het toevoegen van groen in de openbare ruimte en op en aan gebouwen. Het vergroenen van de omgeving komt de leefbaarheid ten goede.

Wateroverlast



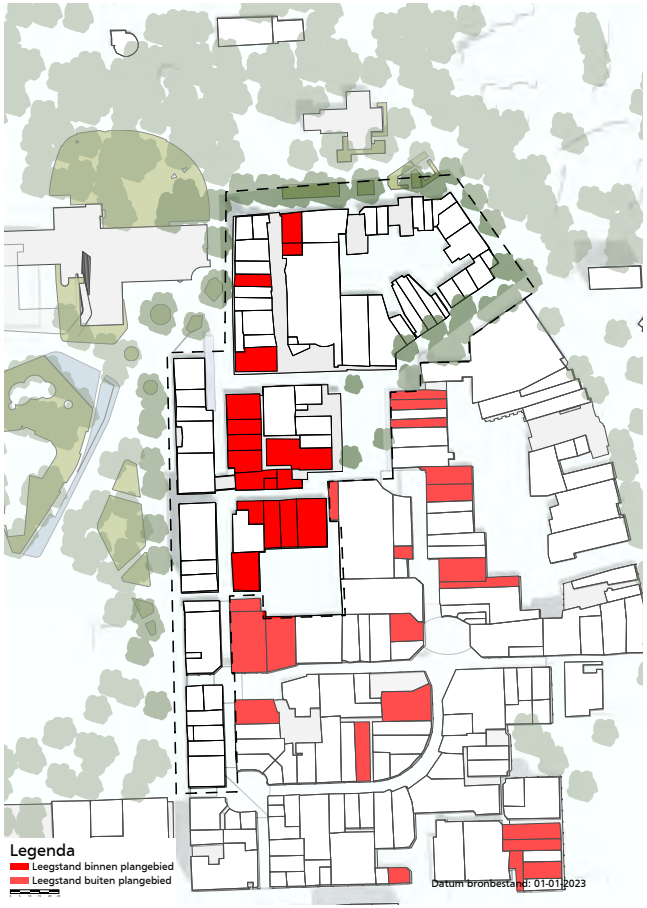

Het beeld geeft inzicht waar mogelijke wateroverlast kan ontstaan bij de toenemende extreme buien.  De toekomstige uitdagingen op het gebied van klimaatadaptie vraagt om maatregelen op microniveau. De inrichtingsoplossingen dragen bij om de overlast en de mogelijke schade te beperken.

Hittestress



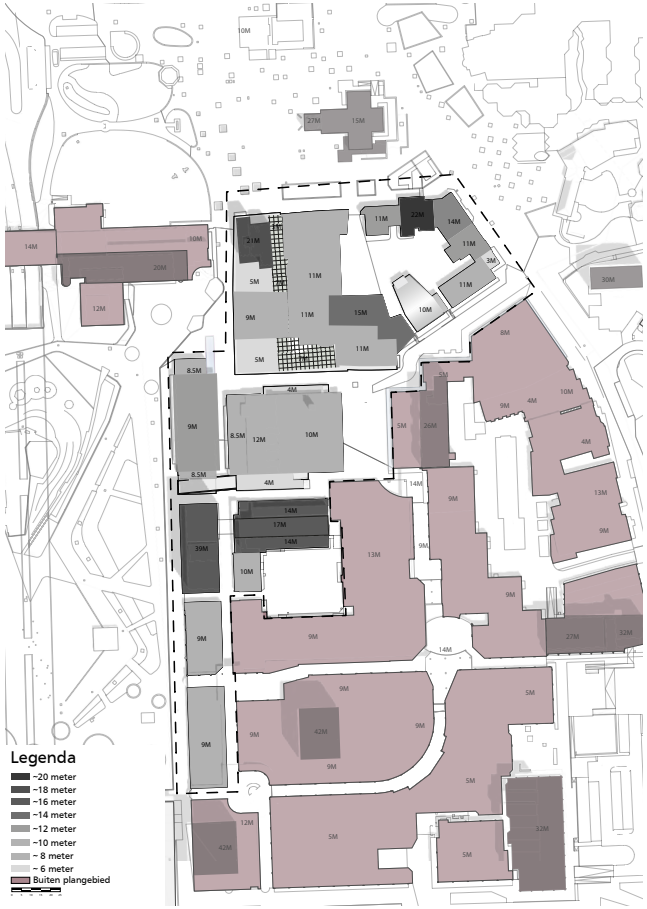

Dit kaartbeeld laat zien dat er in het plangebied diverse plekken uitspringen als hitte-eiland. Vooral de kleinere pleinen, waar geen/amper groen is dit hittefenomeen aan de orde. In de toekomst zal dit probleem met de klimaatverandering alleen maar toenemen. Vergroening van deze ruimten (en dakvlakken) gaat de negatieve effecten tegen én verkoelt de stad.

Leegstandskaart




Het centrum van Emmen kent op onderdelen een grote mate van leegstand. Met name ter hoogte van het plangebied vormt dit een probleem en heeft het gevolgen voor de routing en het gebruik. Leegstand en routing beïnvloeden elkaar en kunnen voor een negatieve spiraal zorgen wat ten koste gaat van de beleving en functioneren van het centrum.

Hoogtes bebouwing



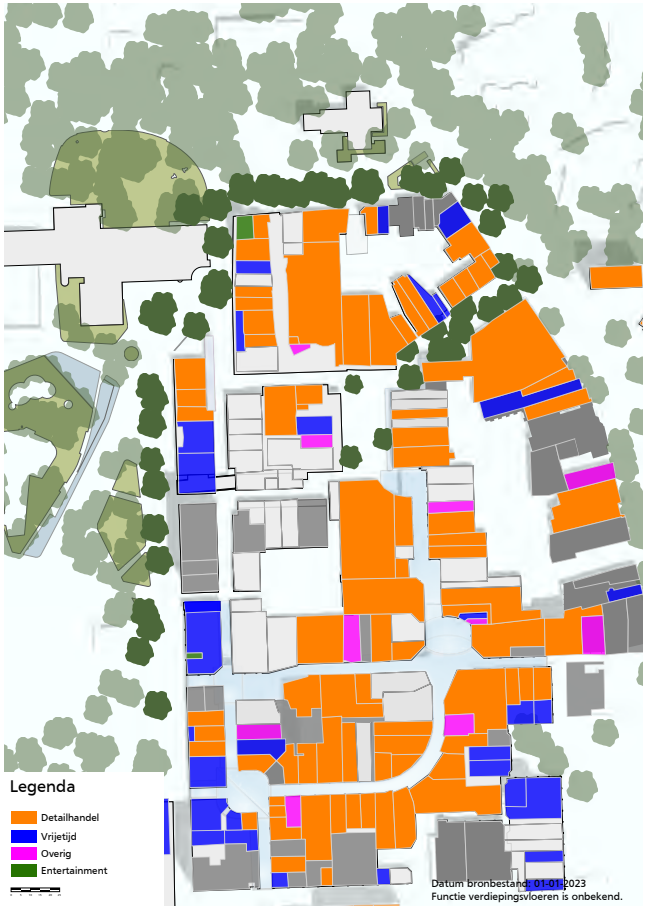

In de orthogonale structuur staan op diverse plekken hoogteaccenten. Bij de transformatie van het plangebied kan verder worden geborduurd op deze systematiek.
Op die manier kan er evenwichtig een nieuwe laag worden toegevoegd aan het stedelijke weefsel en op aangewezen plekken is er ruimte voor hoogteaccenten.

Orthogonale structuur vs. organische structuur

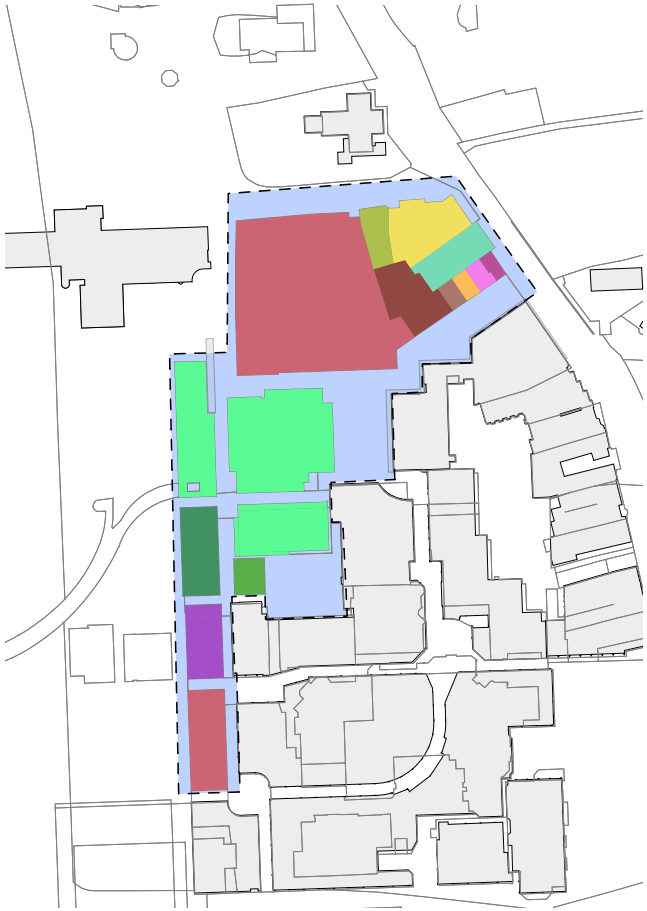



De oorspronkelijke fijnmazige structuur, die op organische wijze is gegroeid is langzaam geslonken. Door de introductie van het grovere grid hebben de grotere structeren en korrelmaat de overhand gekregen. De maatvoering en materialisering van deze gebouwen zijn vaak functioneel en autonoom en communiceren weinig tot niet met hun omgeving.

Functiekaart




Eigendommenkaart

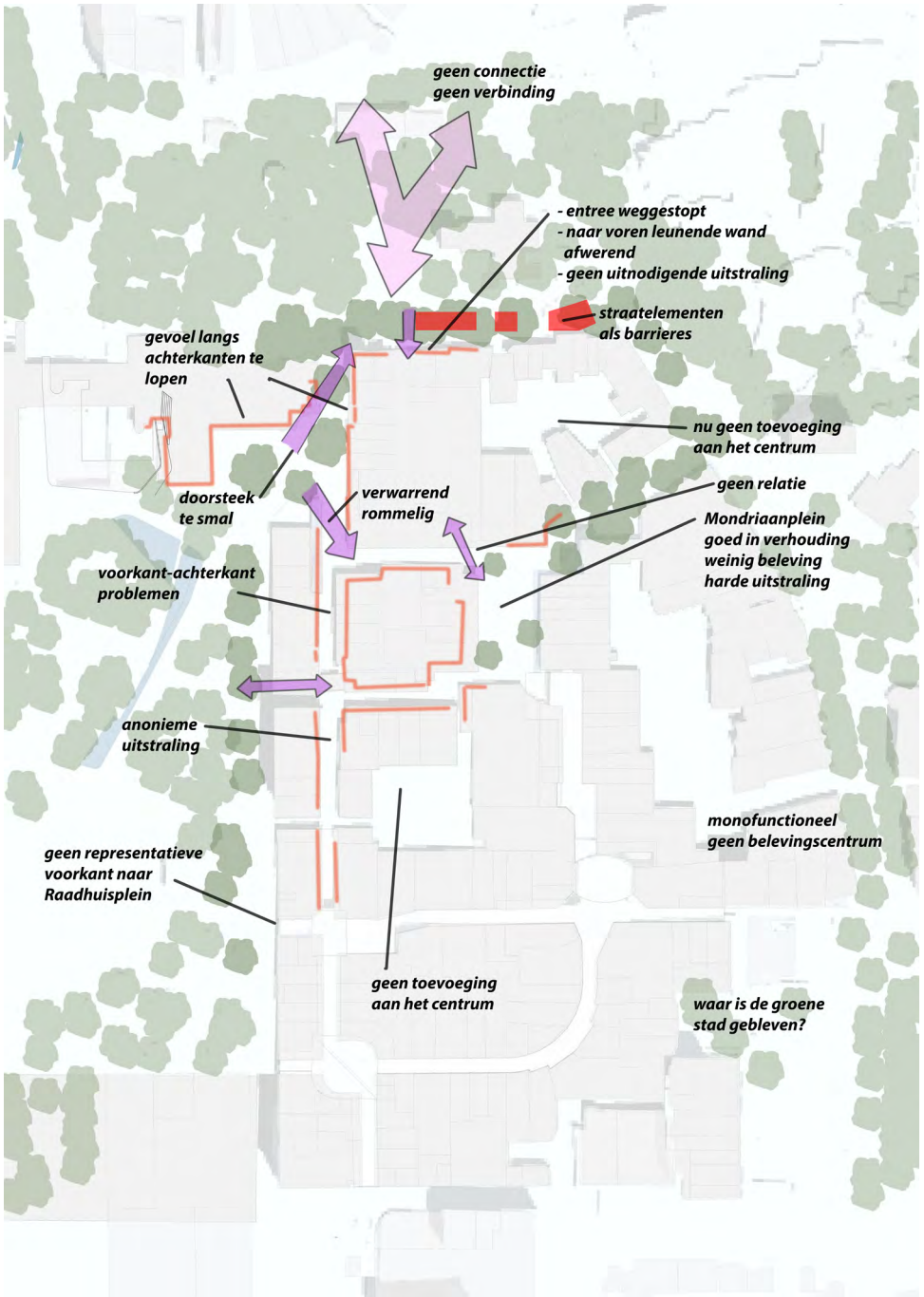


3.3 Knelpunten en kansen

Knelpunten
In het plangebied zijn de volgende knelpuntenwaarneembaar:

- forse leegstand
- verborgen ligging entrees
- ontbreken van een heldere verbinding tussen Marktplein, Raadhuisplein en het zuidelijke deel van het centrum
- ontbreken van een heldere oost-west verbinding
- wisselende confrontaties tussen voor- en achterkanten (o.a. niet representatieve gevels in Dalipassage)
- lage 'dichtheid van eigenaarschap', monofunctioneel en daardoor weinig variatie en ervaringen
- introverte uitstraling (woon)gebouwen, niet gericht op de publieke ruimte
- verstening en barrières in openbare ruimte
- ontbreken van representatieve voorkant aan Raadhuisplein (westwand Weiert)
- ontbreken van representatieve zuidwand Marktplein

De ruimte die er in het centrum van Emmen is, zien we niet als knelpunt. De grote hoeveelheid publieke ruimte is niet alleen een onderscheidende kwaliteit. Te veel ruimte kan de stad ook leeg maken. Een betere definiëring van ruimtes helpt om een levendige sfeer te creëren.



Kansen

Een herontwikkeling van het plangebied maakt het mogelijk de verbinding tussen het Marktplein en De Weiert te verbeteren, te versterken en te vergroenen.

Daarnaast kan het bijdragen aan een compacter centrum en het vergroten van de herbergzaamheid, de verblijfskwaliteit, de sfeer en de levendigheid door het toevoegen van wonen op de verdiepingen en aan binnenhoven.

Kansen
- verbinden van pleinen (stepping stones van sferen)
- compacter maken kernwinkelgebied en heldere routing door bundelen van bezoekersstromen
- grotere differentiatie qua functies
- versterken woonklimaat en vergroten levendigheid in centrum
- vergroenen van pleinen, routes en binnenhoven (niet alleen voor de sfeer en beleving maar tevens om ruimtes beter te definiëren)
- elk plein een eigen karakter geven met specifiek openbaar of maatschappelijke functie

De wijze waarop deze kansen een plek vinden in de nieuwe stedenbouwkundige opzet, is in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

# 4. Gebiedsvisie

## 4.1 Uitgangspunten

Op basis van de analyse is een aantal uitgangspunten geformuleerd die de basis vormt voor de gebiedsvisie. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in functionele en ruimtelijke uitgangspunten.

### Functioneel

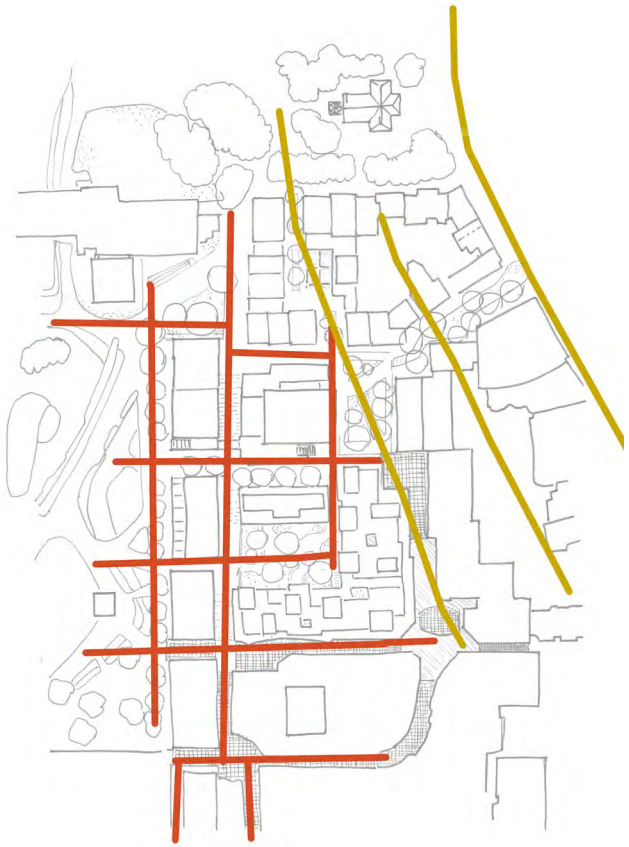
- terugbrengen m2 detailhandel door het onttrekken van detailhandelsfunctie op verdiepingen en kelders
- functies in de plint dienen bezoekersstromen te genereren: commercieel (winkel, horeca), cultureel, en/of maatschappelijk
- verdiepingen kunnen worden getransformeerd naar wonen
- autobereikbaarheid en parkeren zijn bepalend voor type woonmilieu
- herbestemming paviljoen aan Mondriaanplein met nieuwe bijzondere invulling; met nadruk op het creëren van een levendige plint aan het plein om de verbinding tussen noord en zuid goed te kunnen maken

### Ruimtelijk

- nieuwe identiteit V&D complex: afscheid nemen van grootschaligheid qua uitstraling en qua m2 verhuurbare oppervlaktes
- behoud hoogwaardig paviljoen aan Mondriaanplein, geen sloop. Dit uitgangspunt kan alleen worden heroverwogen indien er een goed en kwalitatief zeer aantrekkelijk alternatief plan komt
- hoogte max 4 bouwlagen. Indien bij herontwikkeling het een sterke kwalitatieve verbetering betreft en noodzakelijk voor de haalbaarheid is er ruimte voor een extra laag
  NB géén toevoeging van hoogbouw
- bebouwingsblok aan Raadhuisplein voorzien van commerciële plint en wonen op de verdieping(en)
- gebouwen/gevels en pleinen (Marktplein, Mondriaanplein en Raadhuisplein) met elkaar laten communiceren
- ontsluiting wonen per pand, ter verkleining korrels en vergroting veranderingsvermogen (duurzaam)
- vergroening en klimaatadaptieve herinrichting openbaar gebied/pleinen

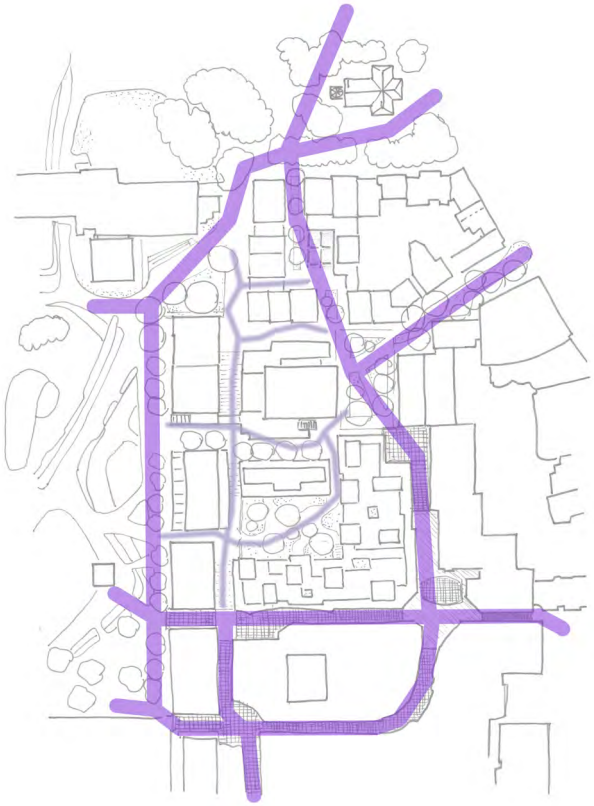
4.2 Ruimtelijke onderleggers visie

## Leefbaarheid op een menselijke schaal



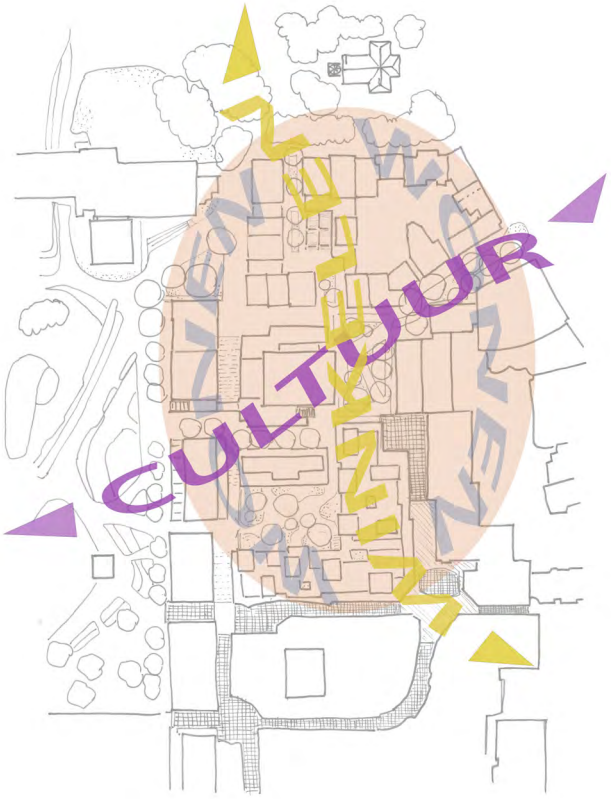
De transformatie (her)introduceert weer een menselijke maat, waarbij er in de ruimtelijke structuur aansluiting wordt gezocht bij de organisch gevormde stad een ordenend en maatgevend principe is.

## Hoofd- en dwaalmilieu



Het nieuwe centrum functioneert op verschillende schaalniveaus. Naast de hoofdwinkelroute ontstaat er een kleinschaliger en secundair dwaalmilieu; wonen voert hier de boventoon en kent een geheel andere sfeer.

## Knooppunt van functie en sferen




Het hart van de binnenstad ligt op het knooppunt van de culturele-as tussen Atlastheater/Wildlands en het Rensenpark en de noord-zuid georiënteerde winkel-as.
Het Mondriaanplein en het paviljoen vormen het schakelpunt. Rondom deze knoop wordt wonen als "nieuwe" laag aan het centrum toegevoegd.

## 4.3 Stedenbouwkundige opzet

Het hart van de binnenstad draagt bij aan één ongedeeld centrum. Het is een plek voor iedereen; de winkel- en horecabezoeker, de toerist en nieuwe bewoner. Het gebied heeft vanzelfsprekende verbindingen in zich, fijnmazig en met een hoge verblijfskwaliteit. Deze verbindingen faciliteren (toevallige) ontmoetingen en zorgen dat de verblijfsduur van de bezoekers aan het centrum wordt verlengd.

Het hart van de binnenstad is veel meer dan winkelen. Dit betekent dat er meer gelaagdheid wordt toegevoegd, waarbij het draait om beleving, verbeelding en welbevinden, niet alleen tussen 9 en 6 uur. Het betekent ook dat er functies worden toegevoegd die elkaar kunnen versterken en een katalysatorwerking hebben. Nieuwe gebouwen zijn met hun functies georiënteerd op het openbare gebied, zonder achterkanten of dichte gevels. Een verdere verdichting in samenhang met het vergroten van eigenaarschap maakt het centrum veel minder kwetsbaar en rijker in belevingswaarde.

Het is de opgave om in de toekomst de ruimtelijke en functionele karakteristieke elementen van het centrum te koesteren en te versterken zodat Emmen hiermee duidelijk zijn eigen identiteit en kwaliteit hoog kan houden.

Het centrum bestaat uit een aantal pleinen die ieder hun eigen kenmerken en sfeer hebben. De (winkel)straten vormen de verbinding tussen de verschillende pleinen en zorgen voor een prettige afwisseling aan openbare ruimte.
Door haar situering vormt het plangebied een belangrijke schakel tussen de verschillende pleinen, structurerende ruimtes en routes in het centrum.



wonen boven voorzieningen



Chagallplein



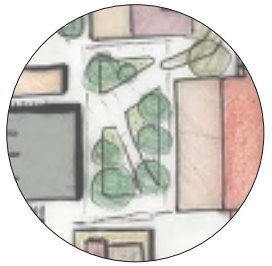
het paviljoen



Willinkhof



vergroening Mondriaanplein



daklandschap met wonen



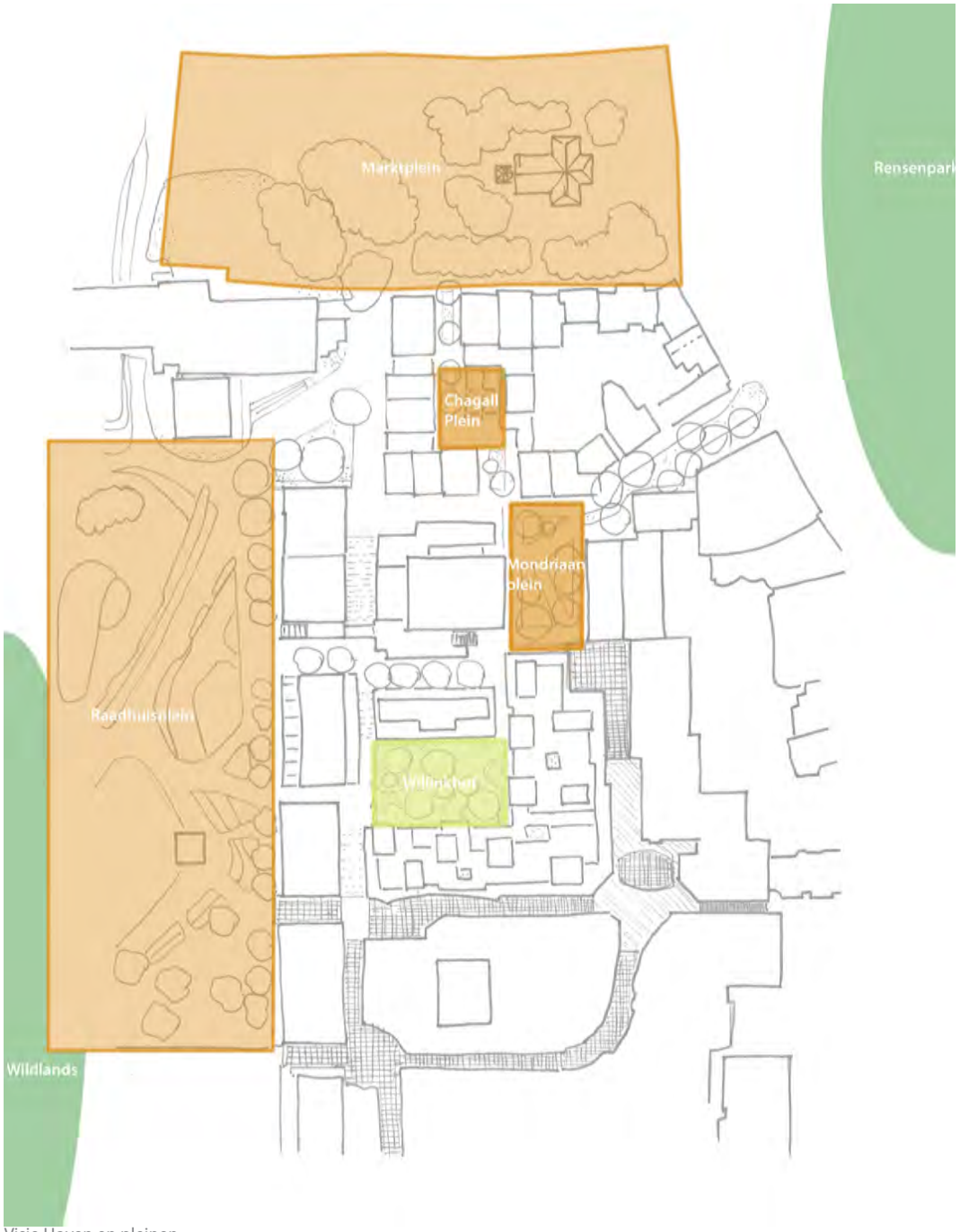
4.4. Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet

Plekken, pleinen en hoven

Het principe van Straatje-Pleintje-Straatje is een leidend ontwerpprincipe; elk plein heeft een eigen karakter met een eigen specifieke (openbare of maatschappelijke) functie.

Door het beter verbinden van het Marktplein, Mondriaanplein en Raadhuisplein ontstaat een nieuwe, robuuste verbinding tussen het marktplein en het zuidelijke centrumgedeelte. Vanaf deze pleinen zijn verder het gebied in al diverse robuuste verbindingen richting de verschillende andere pleinen, winkelstraten en (publieke) voorzieningen.

Gebieden die buiten deze nieuwe hoofdroutes komen te vallen kunnen daardoor worden geëxtensiveerd door deze te transformeren naar stedelijke woongebieden.



Visie Hoven en pleinen

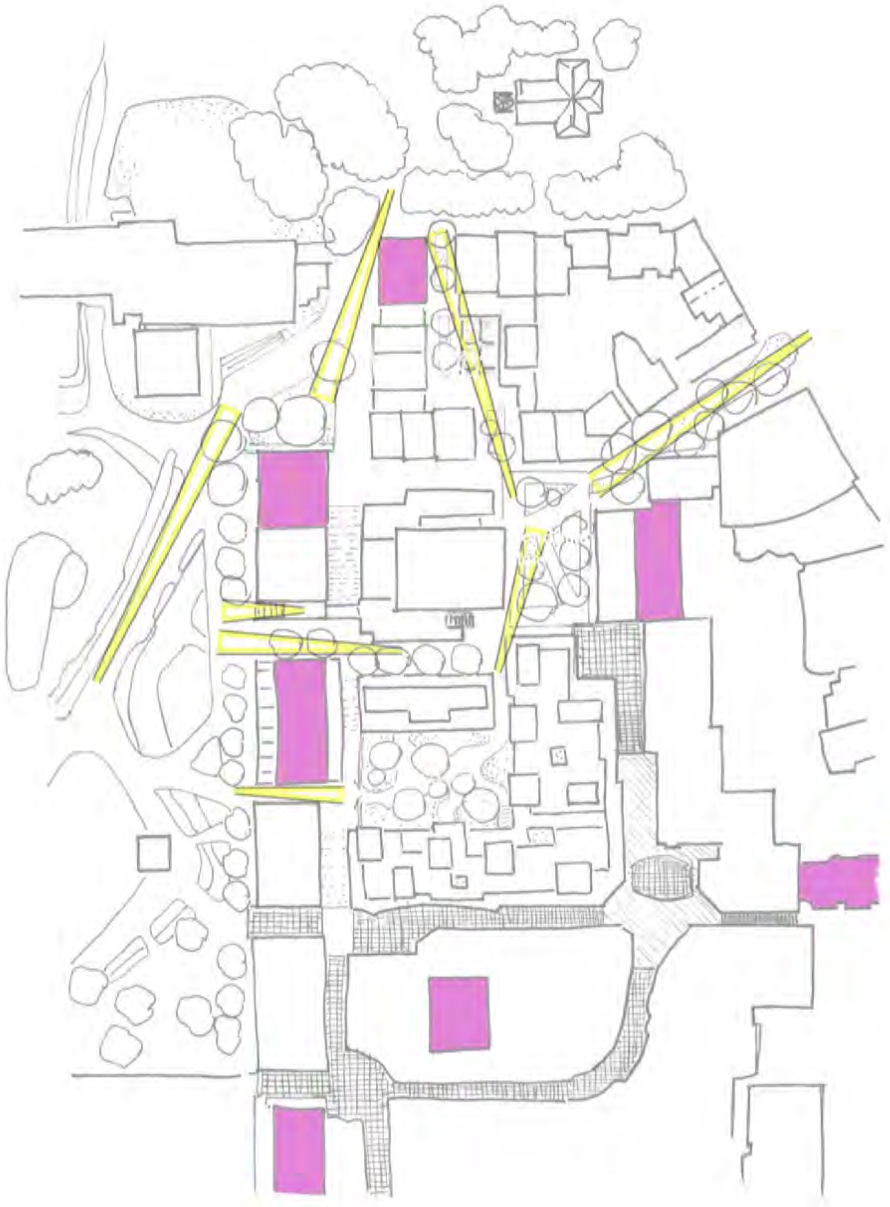
Accenten en zichtlijnen

De hoogte opbouw in het centrum van Emmen kenmerkt zich door een verspreide ligging van de hoogbouw in de veelal kenmerkende orthogonale opzet.

Het zwaartepunt is gelegen langs de Hondsrugweg en De Weiert. Ook hier zien we dat het geen grote aaneengesloten hoge massa's betreft maar hoogbouw met een beperkte omvang en op afstand van elkaar gesitueerd.

De losse strooiing van hoogbouw landt vrijwel altijd in hetzelfde orthogonale stelsel en in een bepaald ritme dat zorgt voor een evenwichtige constellatie.

De accenten en zichtlijnen dragen bij aan de leesbaarheid van de stad. Doorzichten van en naar andere aantrekkelijke ruimten verleiden mensen om zich van plek naar plek te bewegen.
Een goede constellatie maakt dat mensen zich prettig voelen en makkelijk kunnen oriënteren in de stad. Het onbewust bewegen door de stad wordt hiermee gestimuleerd; en onlosmakelijk daarmee verbonden is de tijdsduur van hun verblijf.



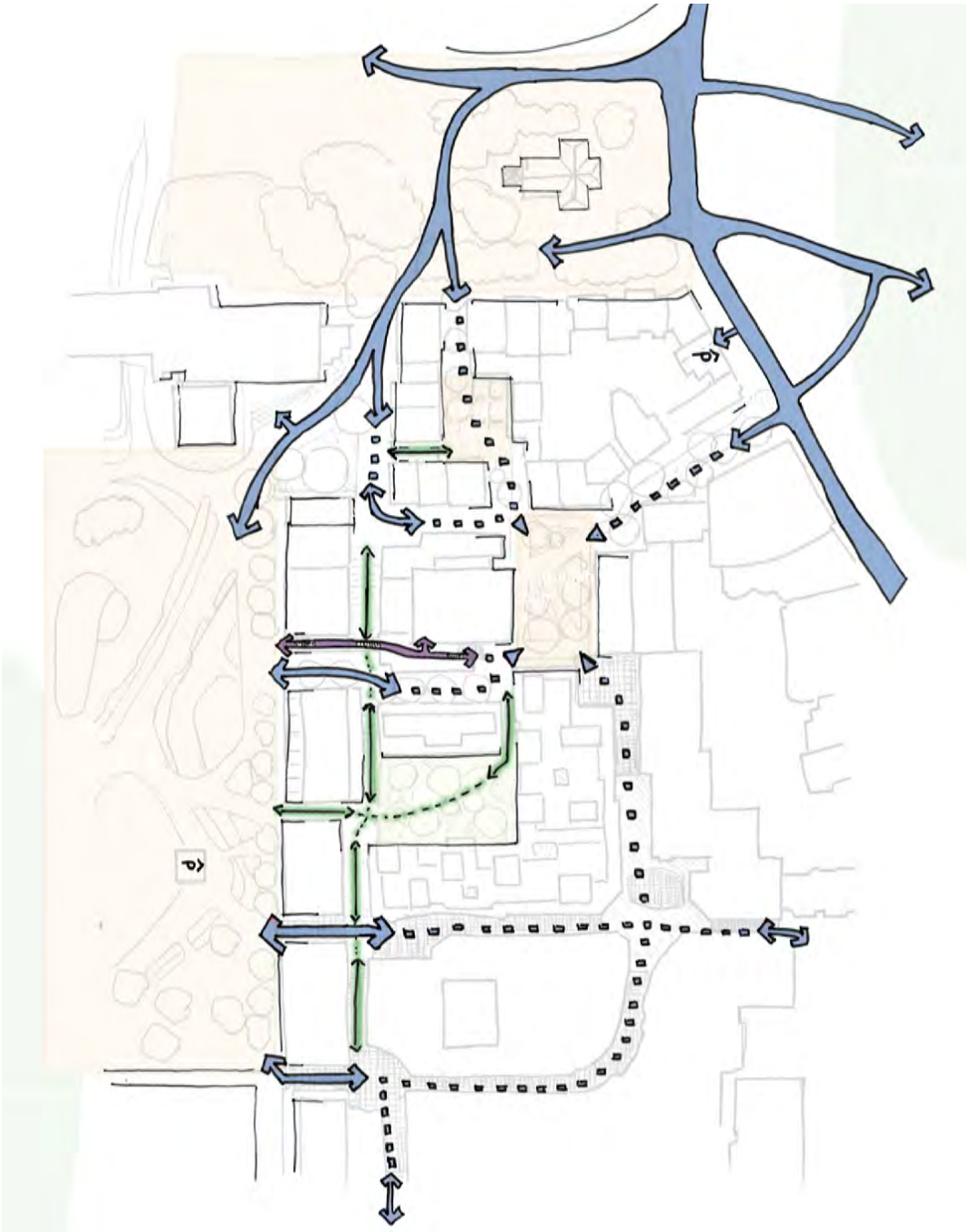
Visie zichtlijnen

Verbindingen en fijnmazigheid

De grote hoeveelheid publieke ruimte is niet alleen een onderscheidende kwaliteit, te veel ruimte maakt de stad ook leeg. Concentratie en bundeling van bezoekers wordt steeds belangrijker om reuring en levendigheid te verkrijgen.

De routing tussen de noord- en zuidzijde van het centrum wordt geoptimaliseerd zodat er een zichtbare en goede doorstroming tussen beide centrumdelen ontstaat.
Een route met 'open en actieve' gevels en met veel variatie.

Het gebied verandert in een afwisselende en fijnmazige aaneenschakeling van looproutes, pleinen en hoven.
Dit levert een levendig centrum op. Niet in een strak en voorspelbaar grid, maar met verspringende bouwblokken, pleintjes, intimiteit en verrassing.



Visie verbindingen en fijnmazigheid

Groenstructuur

Emmen heeft de ambitie het groenste centrum van Nederland te worden. In het zuidelijke centrumdeel is echter nog veel onbestemde en versteende openbare ruimte aanwezig. Ingezet wordt op minder verharding, meer groen, meer schaduw en lagere omgevingstemperaturen.

Het Mondriaanplein is nu een kaal en versteend plein, dat meer sfeer en groen kan gebruiken. Het plein is een belangrijke schakel en biedt kansen voor het creëren van een prettig verblijfsklimaat.

De binnenhoven in de stedelijke blokken worden daarnaast vergroend, waardoor vriendelijke groene woongebieden ontstaan. Het Willinkhof is zo'n gebied en biedt kansen voor het ontwikkelen van een nieuw stedelijk woonmilieu.

We kiezen voor een natuurinclusieve opzet, ook in relatie tot architectuur. Dit moet leiden tot meer biodiversiteit, klimaatadaptieve inrichting en bebouwing en een prettige woon- en leefomgeving.
Groen wordt ingezet als belevingskwaliteit, in de vorm van hoven, groene daken of verticaal groen aan de gevel en wordt de verbinder in de openbare ruimte.
Waar mogelijk wordt ruimte gecreëerd voor wateropvang in de openbare ruimte.



Visie groenstructuur

Overal voorkanten

In het huidige gebruik van de (winkel-)panden bestaat veel van de ruimte op de verdiepingen en kelders uit winkelruimte of onbestemde opslagruimte en leegstand. Hierdoor is er weinig bewoning in het centrum wat de leefbaarheid niet ten goede komt. Door het concentreren van de winkelfuncties in de plint op de begane grond worden de ruimtes op de verdiepingen vrij gespeeld om te transformeren naar woonfuncties, waardoor ook na sluitingstijd het gebied levendig en bewoond blijft. Deze woonfuncties worden gezocht in de bestaande bouwvolumes, waarbij op enkele plaatsen ruimte is om twee extra bouwlagen toe te voegen.

In de zones die buiten de nieuwe hoofdroutes vallen kan ook de begane grond omgevormd worden naar wonen, waardoor nieuwe centrumstedelijke woonmilieus ontstaan.
Deze gebieden met entrees op maaiveld bieden ruimte aan een vernieuwend, intiem en groen woongebied.
Dit woongebied wordt voornamelijk gevormd rondom de binnenhoven en (vanaf de eerste verdieping) in de Dalipassage/Kleepassage.  Aan het Modriaanplein is daghoreca goed denkbaar in combinatie met een openbare functie in het paviljoen.



Visie gevelaanzichten

## 4.5 Deelgebieden en impressies

Plekken veranderen; door het toevoegen van (woon) programma krijgen de diverse plekken een geheel andere uitstraling. Op specifieke plekken worden nieuwe leef- en woonmilieus gecreëerd die een aanvulling zijn op huidige situatie, bijvoorbeeld het transformeren van de Willinkhof en de omliggende bebouwing naar een hof waaraan wordt gewoond. Zo ontstaat er een besloten nieuw binnenstedelijke woonmilieu met een eigen dynamiek, sfeer en levendigheid.

In de volgende pagina's staan verschillende impressies met sfeerbeelden om de ambitie en transformatie- en herprogrammeringsmogelijkheden te illustreren.

We hebben bronnen vermeld, maar niet alle rechthebbenden van het gebruikte beeldmateriaal konden we achterhalen. Belanghebbende wordt verzocht contact op te nemen met gemeente@emmen.nl.



Locatie impresies

Voormalige V&D

De V&D locatie maakt onderdeel uit van een bouwblok dat in belangrijke mate grenst aan de historische structuur van Emmen. Aan de Marktzijde vormt ze de ontmoeting van een nieuw centrumgebied dat vanaf de jaren ’60 gestalte kreeg met ‘Oud Emmen’ in de vorm van een tot Marktplein opgerekt verkeersknooppunt plus kerk. De beperkt uitnodigende kwaliteiten van deze pleinwand aan de Markt in combinatie met de inrichting van het Marktplein aldaar bepalen in belangrijke mate of lokaal minder of onbekenden de oversteek maken van Emmen centrum-noord naar de Weiert, en daarmee hoe loopstromen zich ontwikkelen.

In de huidige opzet toont de V&D locatie met annexen aan de kant van het Marktplein zich als afwerend (de glazen gevelwanden communiceren niet met passanten en de ruimtelijke structuur), de glaspanelen buigen naar boven toe zelfs uit wat de passanten spreekwoordelijk weg duwt. Intern is het complex monotoon in materialisatie, detaillering, functie en ruimtelijkheid en vooral ook hard en saai. Daarmee is de entree van de Vlinderpassage moeilijk vindbaar en niet uitnodigend.

Aan de kant van het Mondriaanplein zien we dezelfde glasgevels, gevels reageren ook hier niet op o.a. Mondriaanplein en looproute Mondriaanplein-Vlinderpassage is gekunsteld. Ook vanaf deze zijde is de vindbaarheid van de passage minimaal, en wordt de doorloop niet gestimuleerd. Het feit dat Emmen ook nog een noordelijk centrumdeel heeft wordt bijna ontkent.

Zonder te vervallen in gevelacrobatiek is behoefte aan, een ontvankelijke (uitnodigende en meer kleinschalige) massaopbouw aan zijden Markt- en Mondriaanplein met architectuur die op de grond staat. Ruimtelijke variatie in breedte, diepte, zichtlijnen, lichtinval en verschil in aangrenzende architectuur worden nodig geacht door in- en externe deskundigen. Herbergzaamheid, een kleine korrel, hoogwaardige architectuur en stedenbouw, maximale dichtheid van eigenaarschap en meer mix van functies zijn kernbegrippen bij de uitwerking van een doorontwikkeling van deze locatie.

Optopping tot maximaal 5 bouwlagen in een opzet waarbij de bovenste twee bouwlagen voor maximaal 60% bebouwd zijn wordt als een passende opzet gezien. De kelder van de voormalige V&D zou daarbij als parkeervoorziening voor het toe te voegen wonen kunnen worden ingezet. Het wonen heeft een directe relatie met de begane grond, door de entrees op het maaiveld uit te laten komen. Detailhandel zien we graag op de begane grond langs de doorgaande routes. Sfeer en uitwerking zou meer die van een nieuw deel van het stadscentrum dan die van een winkelcentrum moeten zijn. In deze benamingen zitten alle eerder genoemde belangrijke kenmerken voor succes feitelijk versleuteld.

De visie gaat uit van een fysieke doorbraak ter hoogte van het voormalige V&D-pand. Door een nieuwe organische verbinding te maken tussen het Marktplein en het Mondriaanplein ontstaat een betere route tussen beide pleinen. Een kwalitatieve groene inrichting is de verbinder tussen de openbare ruimte van het Marktplein en het Mondriaanplein. De meer kleinschalige vormgeving, waarbij maat& schaal aansluit bij de menselijke maat, van de gebouwen en openbare ruimte zorgt voor een goede aansluiting bij de organische historische structuur van het oude centrum. In de doorbraak is ruimte voor een klein groen plein, enigszins verscholen, welke een verbijzondering ten opzichte van de Weiert vormt.

## Impressie zicht vanaf het Marktplein richting gemeentehuis







bron: dezwartehond.nl

# Impressie Noordwand Markt-Weiert







bron: delva.la

## Impressie verbinding doorbraak vml. V&D






bron: space10.com



bron: studioninedots.nl



bron: www.shoppingcentrenews.com.au




bron: www.triptalk.nl

Paviljoen

Binnen het plangebied ligt ook het zogenaamde 'paviljoen'. Dit gebouw vormde samen met de traverse de schakel tussen het voormalige Noorder dierenpark aan de Hoofdstraat en de nevenlocatie op de es met de parkeervoorzieningen.

In het paviljoen vond de overgang plaats van het verhoogde traverseniveau naar dat van de stadsvloer (en vice versa) en waren commerciële o.a. aan de dierentuin gerelateerde functies ondergebracht als een restaurant en winkel.
Deze bijzondere opdrachtgever en bijzondere functie hebben geleid tot een karaktervol gebouw met architectonische kwaliteit. Door deze ontwikkeling is ook het Mondriaanplein in z'n huidige opzet ontstaan.
Het gebouw geeft daarbij betekenis aan het plein, en het Mondriaanplein aan het 'paviljoen'. In de praktijk blijkt dit plein qua maat prettig en windluw.

De bijzondere oorsprong van het gebouw maakt dat zij niet voldoet aan de karakteristieken van een uit commerciële basis opgezette objecten. In combinatie met de in algemene zin moeilijke verhuurbaarheid van commerciële detailhandelsmeters op verdiepingen heeft dit sinds het vertrek van de dierentuin uit dit pand geresulteerd in veelvuldige en langdurige leegstand.

Onze inzet is om het pand en haar kwaliteiten te omarmen en een functie te zoeken die daarbij past. Voor de verankering van het gevoel dat een stad of dorp oproept zijn de aanwezigheid van hoogwaardige karakteristieke gebouwen, functies en/of ruimtelijke omstandigheden de kapstok.
De combinatie paviljoen-Mondriaanplein is in principe zo'n constellatie maar wordt nog onvoldoende als zodanig herkend. Een vergroening en verhoging van de verblijfskwaliteit van het Mondriaanplein kan dit effect nog meer versterken.

Juist het oppoetsen van de intrinsiek aanwezige kwaliteiten en inzetten in de huisvesting van functies waar het wel geschikt voor is, is een kans. Een kans om meer reuring, diversiteit aan bezoekers en functionele variatie in dit deel van het centrum te krijgen. En tevens behoud van een architectonisch stedenbouwkundig waardevol pand.

Een bijzondere maatschappelijke functie kan dit bronpunt van energie, dat het eens was, weer haar plek, functie en werking teruggeven, in directe zin aan het Mondriaanplein en in ruimere zin aan het Emmer stadscentrum. Een hoofdentree van het paviljoen aan het Mondriaanplein, en alleen daar, is daarvoor een randvoorwaarde. Drie belangrijke pleinen in Emmen centrum hebben dan hun relatie met een publieke functie en geven elkaar wederzijds betekenis:
- Raadhuisplein - raadhuis (en Theater/Wildlands),
- Marktplein - kerk,
- Mondriaanplein - paviljoen.



bron: www.irm.nl

## Impressie paviljoen en Mondriaanplein richting doorbraak vml. V&D







bron: www.flickr.com




bron: tilburg.com

Willinkhof

Een van de verborgen ruimtelijke parels is het Willinkhof. Door het kleinschaliger worden van de logistiek in de bevoorrading van detailhandel en de opgetreden leegstand is de waarde van deze plek als expeditiehof sterk afgenomen. In de planvorming wordt deze ontwikkeling in combinatie met de verschuiving van loopstromen en de wens tot het omvormen van de Weiert tot een meer gemengd en gevarieerd deel van het centrum, als een kans omarmt.

De Willinkhof ligt midden in een monofunctioneel ingericht tweelaags winkelgebied, in het deel dat het meest te maken heeft met leegstand. De leegstand is ontstaan mede doordat de westelijke loopstromen na de aanleg van het Raadhuisplein zijn verschoven van de Dalipassage naar het Raadhuisplein. Deze verschuiving beschouwen we als blijvend.

De mogelijkheid ontstaat om van het bij velen onbekende Willinkhof een verborgen parel aan de snoer van dwaalroutes te maken. Een plek waar omheen in bredere zin meer wonen op (en gedeeltelijk in) de detailhandelsplint kan worden gebouwd, en ook verdiepingen als zodanig kunnen worden omgevormd, maar dan wonen met contact met de stadsvloer. Eigenlijk zoals dat in organisch gevormde stadscentra gebruikelijk is en door bewoners en gebruikers als prettig wordt ervaren. Als verborgen plek leent ze zich voor een hofachtige sfeer.

Dat wil zeggen met bebouwing met een eigen specifiek karakter, gericht op de centrale open ruimte met een hoge verblijfskwaliteit. Een centrale ruimte die openbaar is maar waar je als passant toch moet voelen dat je je in de collectieve buitenruimte van de omwonenden bevindt, oftewel je voelt je er te gast op een semi-openbare plek. Deze plek heeft een hoogwaardige groene (klimaatadaptieve) inrichting, waarbij ook het vergroten van de biodiversiteit een plek krijgt.

De maximale bouwhoogte is 4 woonlagen, waarvan de bovenste twee voor maximaal 60% mogen zijn bebouwd. Er zijn op de bovenste lagen doorzichten en de bebouwing lost naar boven toe op.
Architectuur, functionele opzet en inrichting van de openbare binnenhof zijn dan ook eigentijds en tijdloos.
Voorgesteld wordt om de nieuwe ontwikkelingen in hout uit te voeren. Het lage gewicht en de mogelijkheden van prefabricage verhogen de bouwbaarheid op deze plek en bekorten de uitvoeringsduur. Ook zorgt zij bij een uitvoering in hout voor een warme zachte oase in de zo versteende bredere setting. Een verrijking van Emmen centrum zowel functioneel, ruimtelijk als logistiek.

Uitzondering hierop is de ontwikkelmogelijkheid achter de voormalige Belastingflat. Op die locatie is een volume denkbaar dat afwijkt van de bovenstaande materialisering, hoogte (max 5 lagen); een entiteit op zich dat communiceert met de omliggende bebouwing en openbare ruimte.

# Impressie zuidoostkant Willinkhof







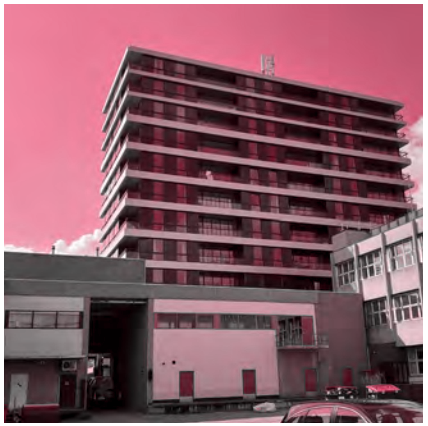
bron: www.artofit.org



bron: www.scandinavian-architects.com

# Impressie zuidwestkant Willinkhof







bron: sphere-immo.com



bron: inbo.com



Alternatieve ontwikkeling achter vml belastingflat, denkbaar vanuit economisch perpectief / haalbaarheid

Dalipassage

De Dalipassage is sterk geraakt door de afnemende bezoekersaantallen aan Emmen centrum. Naast de algemene afname is de verschuiving van de westelijke looproute in de Weiert naar over het Raadhuisplein hier debet aan.

Tussen de Monetpassage en de Cezannepassage is de leegstand zeer groot. Omdat het huidige probleem in belangrijke mate en blijvend is ontstaan door de aanleg van het Raadhuisplein achten we acceptatie van de transformatie naar wonen van een deel van de Dalipassage opportuun.

Het gebied Dalipassage, Kleepassage en Willinkhof wordt veel meer een dwaalgebied voor voetgangers met een mix aan ruimtelijkheid, functionaliteit, vergroening en is uitdrukking van de omvorming van een winkelcentrum naar een stadsdeel.
Met het inzetten op deze nieuwe functie voor de Dalipassage zal de overkapping tussen Kleepassage en Monetpassage zijn functie verliezen. Voor het toevoegen van een woonfunctie aan deze passage is het verdwijnen van dit deel van de overkapping een vereiste.

Een wijziging van monofunctionaliteit naar een functiemix, van dozen naar gebouwen, van gelijkvormigheid naar architectonische variatie en van glas en tegels naar tactiele kwaliteit, zachte gelaagde gevels en vergroening.
Het geven van de mogelijkheid tot ophoging van aangrenzend onroerend goed met maximaal twee bouwlagen, in te vullen met een variatie aan woningen, elk voor maximaal 60% bebouwd, biedt eigenaren de mogelijkheid voor een nieuw verdienmodel.

Ook in bestaande volumes kunnen grenzend aan de Dalipassage woningen worden gemaakt. Aan- en bovenliggende woningen worden ontsloten vanaf de Dalipassage ter verkrijging van een sociaal veilig milieu.
Het creëren van herbergzaamheid, kleinschaligheid, variatie in architectuur, hoogwaardige tactiel interessante materialisatie en detaillering en een maximale dichtheid van eigenaarschap zijn daarbij kernbegrippen.

De Dalipassage als route met een min of meer gelijkvormige ruimtelijke sfeer en functionaliteit zal in de planvorming worden opgedeeld in verschillende stukken.

Cezannepassage - Kleepassage

Dit deel wordt aan de westkant begrensd door panden met een horeca invulling en aan de andere kant door het paviljoen. De (toekomstige) gebruikers van beide wanden zullen moeten worden uitgenodigd meer contact te maken met de Dalipassage zonder dat ze beide hun hoofdoriëntatie op het Raadhuisplein respectievelijk Mondriaanplein verliezen. Dit kan door bijvoorbeeld secundaire toegangen en aanpalende functies die zelf ook gebaat zijn bij straatcontact.

Kleepassage - Willinkhof

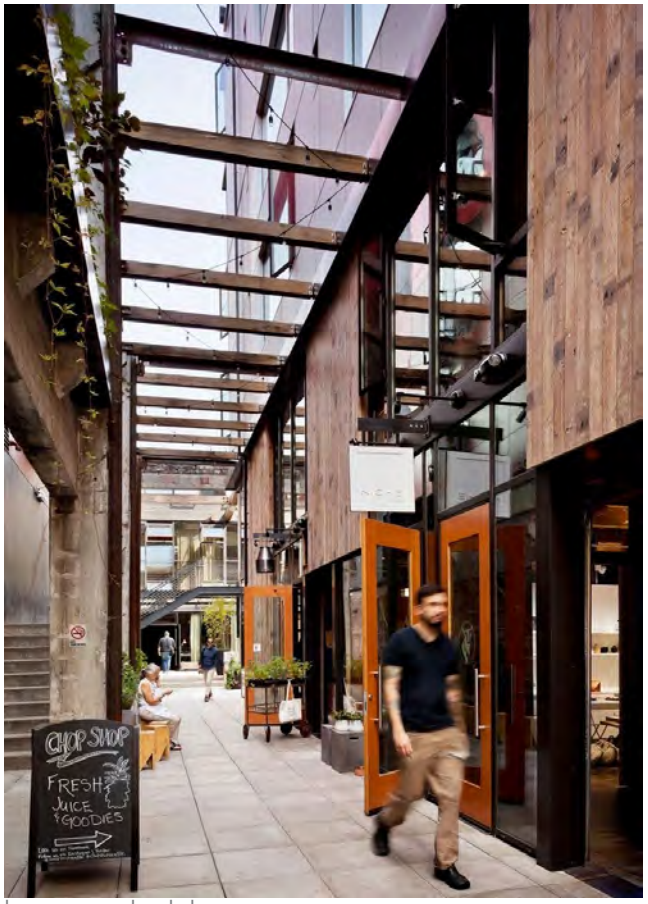
De Belastingflat, de achterbouw belastingflat aan de Kleepassage worden net als het paviljoen doorontwikkeld naar zelfstandige gebouwen. De aanwezige kwaliteit van de gebouwen in eerste aanzet maakt dit mogelijk en wenselijk.
Het openbaar gebied van de Kleepassage, Willinkhof en Dalipassage zal met behoud en versterking van een eigen identiteit toch ook de gezamenlijke inbedding vormen voor de aanwezige op te poetsen kwaliteit.

Willinkhof - Monetpassage

Het openbaar gebied zal meer worden ontwikkeld naar een woonmilieu. Aan beide zijden kan de bestaande bebouwing met twee bouwlagen worden opgetopt en wordt gestreefd naar wonen op alle verdiepingen en mengvormen op de begane grond. Door alle woningontsluitingen vanuit de Dalipassage te maken ontstaat levendigheid in gebruik en geveluitdrukking. Door versmalling van de loopzone ontstaat voor de huidige gevellijn een zone  ter verkrijging van een woonsfeer, te denken valt aan geveltuintjes, private zitgelegenheid, bloembak, etc.

# Sfeer Dalipassage






bron: www.grahambaba.com






project “nieuw leyden” van mvrdv

Westwand Weiert

Na de aanleg van het Raadhuisplein, met aan de westzijde het Atlastheater/Wildlandsentree, zijn (de verwachte) wijzigingen in loopstromen ontstaan. De westkant van de Weiert is daarmee van een achterzijde met logistieke toegangen grenzend aan een parkeerplaats verandert in een voorkantsituatie.

Deze westzijde van de Weiert grenst nu aan het grootste stedelijke plein van Emmen en vormt voor bezoekers van Emmen Centrum , Atlastheater en Wildlands de ontvangstgevel van Emmen Centrum. Niet alleen de onder het Raadhuisplein gesitueerde parkeergarage maar ook de grote parkeerplaatsen P-zuid en P noord, komen via de met het Raadhuisplein aangelegde boulevard noord en zuid allen uit op het Raadhuisplen, welke aan de oostzijde wordt begrenst door de Weiert. Vanuit de ontwerpgedachte van het Raadhuisplein was al voorzien dat het nieuwe plein een opwaardering en ophoging van deze westwand Weiert op zou roepen. Investeringen in hoogwaardigheid en kwaliteitsbeleving van het openbare gebied werken hierin sturend.

Noord-zuid loopstromen in het westelijke deel van de Weiert zijn van de Dalipassage verschoven naar het Raadhuisplein. In reactie op bovenstaande hebben de gebruikers van de bebouwing tussen Dalipassage en Raadhuisplein hun oriëntatie verandert naar het Raadhuisplein. Veel is horeca met het daarbij gebruikelijke buitengebruik: terrassen. Doorontwikkeling van de in gang gezette zaken als beschreven is wenselijk. Kaders om dit gestructureerd en passend bij de rest van het centrum te laten plaats vinden zijn noodzakelijk.

De westwand Weiert wordt als pleinwand van het grote Raadhuisplein als te laag, te laagwaardig en te weinig uitnodigend ervaren. Ophoging over de hele linie met 2 lagen is vanuit de stedenbouw mogelijk, waarbij er dus één volume (voormalig belastingkantoor) als prominent blok in de hoogte dominant blijft en de rest duidelijk veel lager is. De bestaande hiërarchie van gebouwen: 1: publieke gebouwen (Raadhuis, Atlastheater/ Wildlandsentree), 2: private gebouwen (west- en zuidwand plein) met per bouwblok variatie in architectuur, hoogte binnen grenzen en bij voorkeur ook in eigenaarschap, ontwerper, bouwer, bouwmoment, verdiepingshoogte, etc.

Het voormalige belastingkantoor als voormalig publiek gebouw met een grote architectonisch stedenbouwkundige kwaliteit is hierin de uitzondering qua hoogte (12 i.p.v. 4 bouwlagen).

De ritmiek van bouwblokken met doorgangen blijft gelijk maar de gevels mogen aan de pleinzijde, afhankelijk van de situering in de pleinwand, in beperkte mate enigszins naar voren worden bebouwd. Dit is afhankelijk van het absorptievermogen van het plein om ook terrassen op een kwalitatieve wijze in deze overgangszone integraal een plek te kunnen geven en de aanwezige kwaliteiten van het centrumplein niet teniet te doen.

Daarnaast worden de mogelijkheden om de rooilijn naar voren de brengen hier tevens beperkt door ondergrondse infrastructuur, kelders/parkeergarages en aanrij routes voor hulpdiensten.

De huidige stalen dozen moeten om onderdeel van het stadscentrum te worden bij de transformatie echte gebouwen worden. Materialisatie steenachtig met passende eigentijdse architectuur, klassieke opbouw met hogere plint, middendeel en duidelijke beëindiging. Architectuur/geveluitwerking staand of neutraal maar niet horizontaal. Geen frivoliteiten maar serieuze zorgvuldig gemaakte met liefde gedetailleerde gebouwen, niet modieus maar tijdloos. Hierbij kan tevens een duurzaamheidsslag worden gemaakt, door vergroening van de gevels toe te passen. Ook hiervoor geldt dat deze groene gevel integraal met het gebouw ontworpen moet zijn om ook daadwerkelijk kwaliteit te kunnen uitstralen.
De entrees van de extra woonlagen op de Weiertwand kunnen aan de Dalipassage, buitenruimtes aan het Raadhuisplein zijn inpandig.

De toegangen naar het achterliggende gebied in deze Weiertwand verdienen bijzondere aandacht. Zij zijn de plekken waar de uitstroom uit parkeergarages, Atlastheater en Wildlands naar binnen gezogen moet worden en het begin van de oost-west-dooradering van de Weiert.
De willekeurigheid van de overgang van de maat van het plein naar die van terraselementen als stoeltjes is nu te groot en zorgt voor een sterke verrommeling van de zone voor de gevel. Derhalve is er behoefte aan een zorgvuldig integrale ontworpen overgangszone tussen het plein en de pleinwand waar de terraszone integraal onderdeel van uit maakt.
Er is behoefte aan een overgangszone die sfeer brengt en de menselijk maat in de zone voor de gevel dominant maakt.

Ruimtelijke concepten Westwand

Toegangen



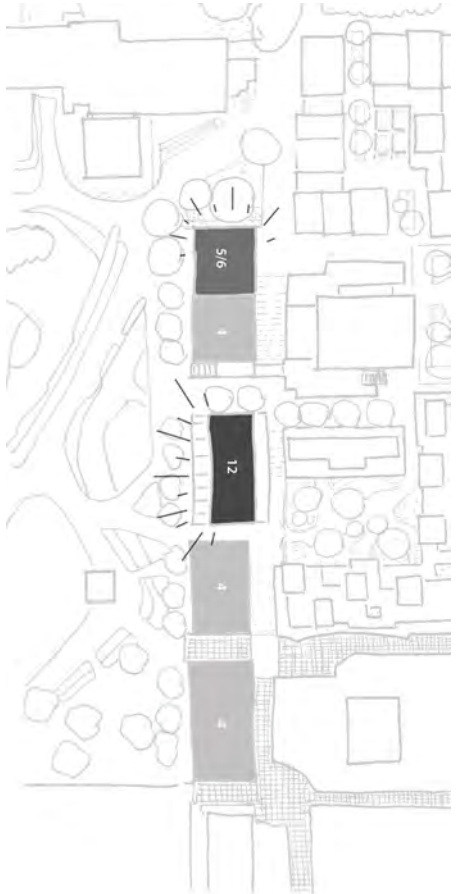
Langs en door de wand bevinden zich doorgangen en een opgang. Er zit verschil in importantie; de één geeft toegang tot het hoofdwinkelcircuit, de andere tot het luwere dwaal-/ woonmilieu. Een bijzonderheid is de trap naar de 1e verdieping van het paviljoen, deze landt op het plein.

Uitbouw en terrassen



De uitbreidingsmogelijkheden staan in bovenstaande figuur. Dit is deels bepaald door de constructieve beperkingen vanwege de ondergrondse parkeergarages, de sferen op het plein en de routes voor de hulpdiensten. Ook staan hier de posities voor de mogelijkheden van gevel- en eilandterrassen.

Hoogte-enveloppe




In het silhouette van de Westwand blijft de belastingflat het In het silhouet van de Westwand blijft de belastingflat het "belangrijkste" gebouw, deze ligt in de rooilijn iets terug. De overige 2 laagse bebouwing mag met 2 lagen worden opgetopt. De kop op de noordkant vormt hierop een uitzondering, hier kan een hoger volume komen, (max. 6 lagen) om het "kleine" plein te omvatten én de splitsing te markeren.

## Impressie zicht vanaf Wildlands richting Markt-Weiert





# Impressie Noordwand Markt-Weiert





Kleepassage

De Kleepassage is een oost-west-route tussen het Mondriaanplein en het Raadhuisplein zuidelijk van het paviljoen en kruist daarbij de Dalipassage. Gezien de bronpunten een route met potentie, maar inmiddels toch vrij ongebruikt. Eén van de belangrijkste gebouwen aan deze doorsteek is de achterbouw van het belastingkantoor. In zijn oorspronkelijke opzet een zwevend 2-laags kantoorvolume op een inspringende transparante plint afgesloten met een ook weer inspringend bedrijfsrestaurant op het dak.

Oftewel een vrijstaand gebouw met duidelijk architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten dat reageert op zijn omgeving. Aan de noordzijde van de route het paviljoen met op de begane grond aan deze zijde een transparante gevel met ruimtes voor detailhandel. Door ongelukkige aanpassingen aan de achterbouw van het belastinggebouw, met een 1 laags uitbreiding naar voren de Kleepassage in, is de logica van gebouw en openbare ruimte verloren gegaan. Door de aanleg van het Raadhuisplein zijn de loopstromen gewijzigd en daarmee zien we een forse afname van het aantal passanten in de Kleepassage.

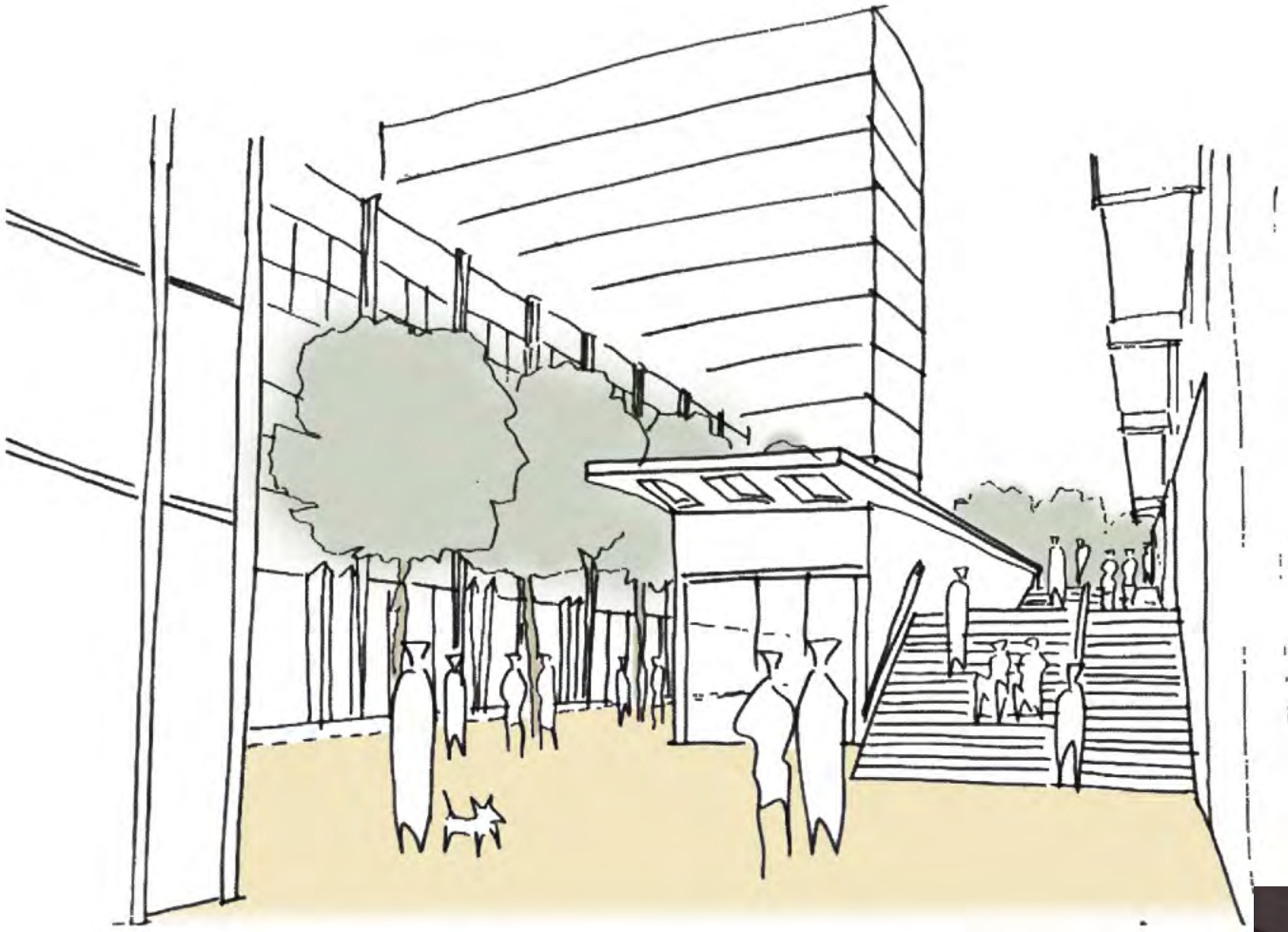
De visie voor de Kleepassage richt zich op een herbeleving van deze in potentie sterke route. Onder andere door de latere uitbreiding van de achterbouw belastingdienst op de begane grond weer te slopen en juist de oorspronkelijke gevellijn terug te brengen en van de aanliggende gevels weer voorkanten te maken in het functioneel gebruik.

De achterbouw herwint haar zelfstandige vrijstaande plaats met alle logica en potentie van dien. Op deze wijze ontstaat er ruimte om voor de gevel, met een gemengde functie (woon/werk, creatieve broedplaatsen), een passende privacywaarborg te maken.

Aan de noordzijde van de Kleepassage ontstaat vooral veel potentie wanneer het paviljoen weer een publieke functie zou krijgen. Achter de te handhaven glasgevel zouden dan publieke functies kunnen komen, en het gebied zou een functioneel veel gevarieerdere plek worden.
Wanneer ook de oost-west-route op niveau door het paviljoen zou worden hersteld en bereikbaar via een uitnodigende trap direct ten noorden van de Kleepassage vanaf het Raadhuisplein ontstaat er nog meer stedelijke dynamiek met de mogelijkheid van spannende doorzichten en functionele interactie.


bron: dvhn.nl

# Impressie Kleepassage





# 5 Vervolg

De gebiedsvisie geeft de uitgangspunten en kaders voor de herontwikkeling van bestaand vastgoed en de openbare ruimte. Veel van de in dit document benoemde opgaven zullen hun plek vinden op particuliere gronden.
De gemeente speelt in dergelijke projecten een faciliterende rol. Tegelijkertijd mag van de gemeente ook verwacht worden dat zij ruimtelijke kwaliteit op een integrale manier bewaakt en verbetert.

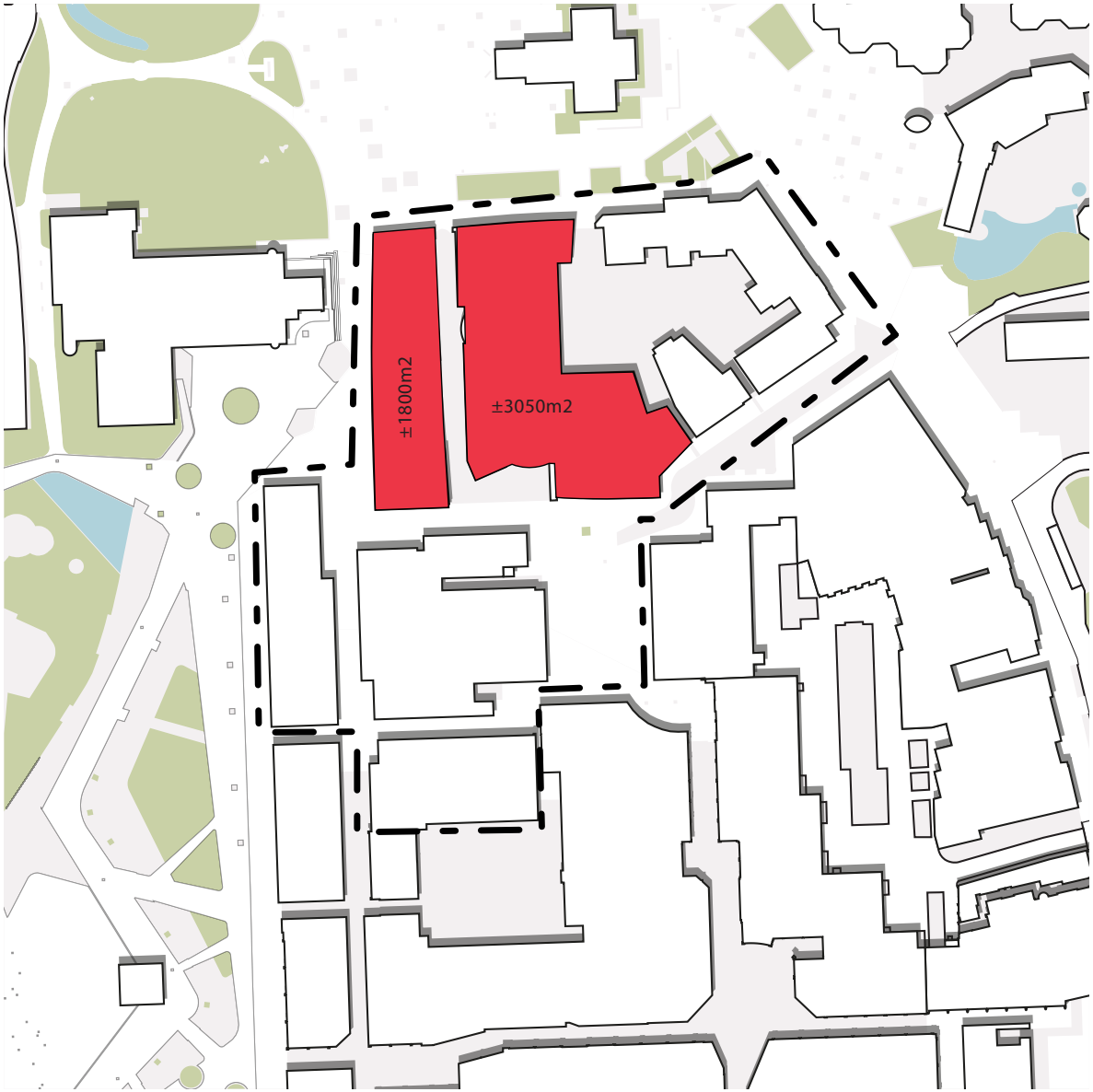
Een gebiedsvisie is niet tot in detail uitgewerkt.
Er zal een nadere concretisering/studie plaatsvinden naar de volgende onderdelen:

- Stadslogistiek en afvalinzameling irt de herontwikkeling van de Willinkhof
- Geluid horeca/evenementen irt toevoegen wonen
- Windonderzoek irt optopping van gebouwen
- Parkeren voor bewoners
- Fietsrouting en fietsparkeren
- Onderzoek ingangopties parkeergarage voormalige V&D

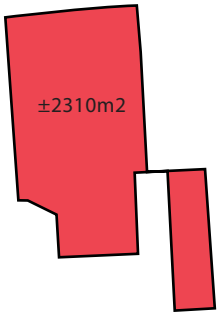
Deze nadere uitwerking in de vervolgfase kan leiden tot aanpassingen. Deze aanpassingen zijn alleen mogelijk mits passend binnen de uitgangspunten en doelen van deze gebiedsvisie.


Gemeente
Emmen

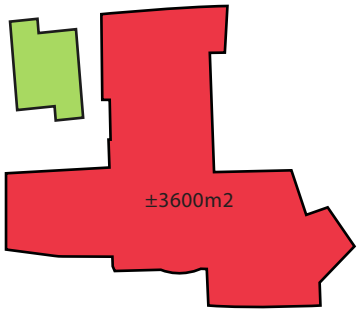
Bijlage “studie parkeergarage vml. V&D”



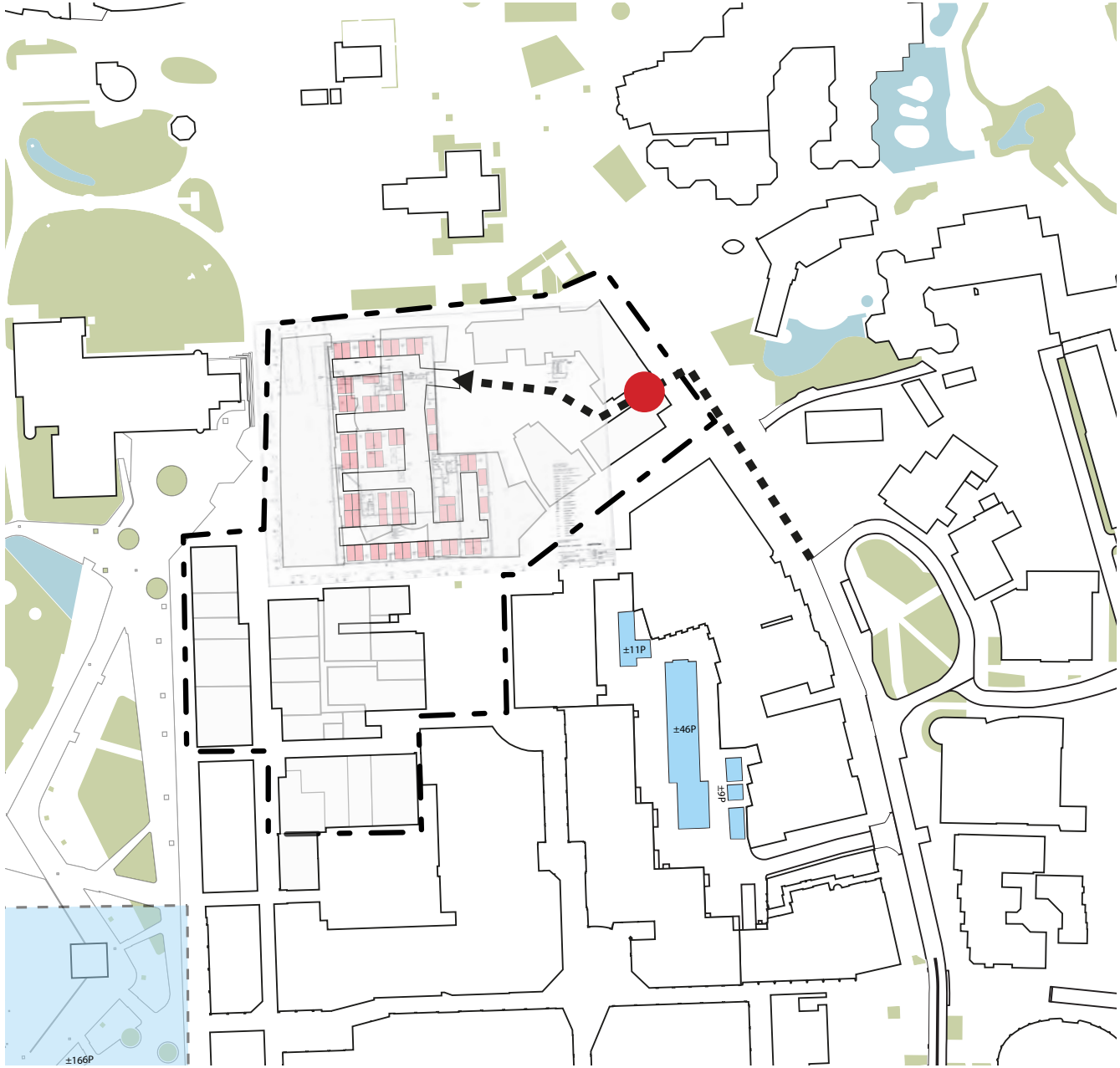

Kelder




1e verdieping




| | |
|---|---|
| Kantoor 1e verdieping | ±310m2 |
| Wonen 2e tot 5e verdieping | ±310m2 |
| Wonen totaal: | ±1240m2 |




Aangezien het aantal woningen op de verdieping toeneemt zal eveneens de parkeerbehoefte toenemen. Onderzocht dient te worden of de voormalige kelder van het V&D gebouw omgevormd kan worden naar parkeergarage. Een snelle studie laat zien dat hierin ruimte is voor circa 59 parkeerplaatsen. De mogelijke parkeerkelder zou dan middels een doorbraak aan de Hoofdstraat ontsloten moeten worden. Op basis van het aantal te realiseren woningen en de bijbehorende typologie cq doelgroep kan de parkeerbehoefte bepaald worden. Is de behoefte groter dan het aantal dat binnen het plangebied gerealiseerd kan worden zal onderzocht moeten worden of voor het tekort gebruik gemaakt kan worden van de bestaande parkeergarages of in een nieuw te bouwen parkeergarage in de directe nabijheid.

Parkeren onder voormalig V&D pand zou vanaf de Hoofdstraat ontsloten kunnen worden door middel van een doorbraak.

Doorbraak naar binnenterein

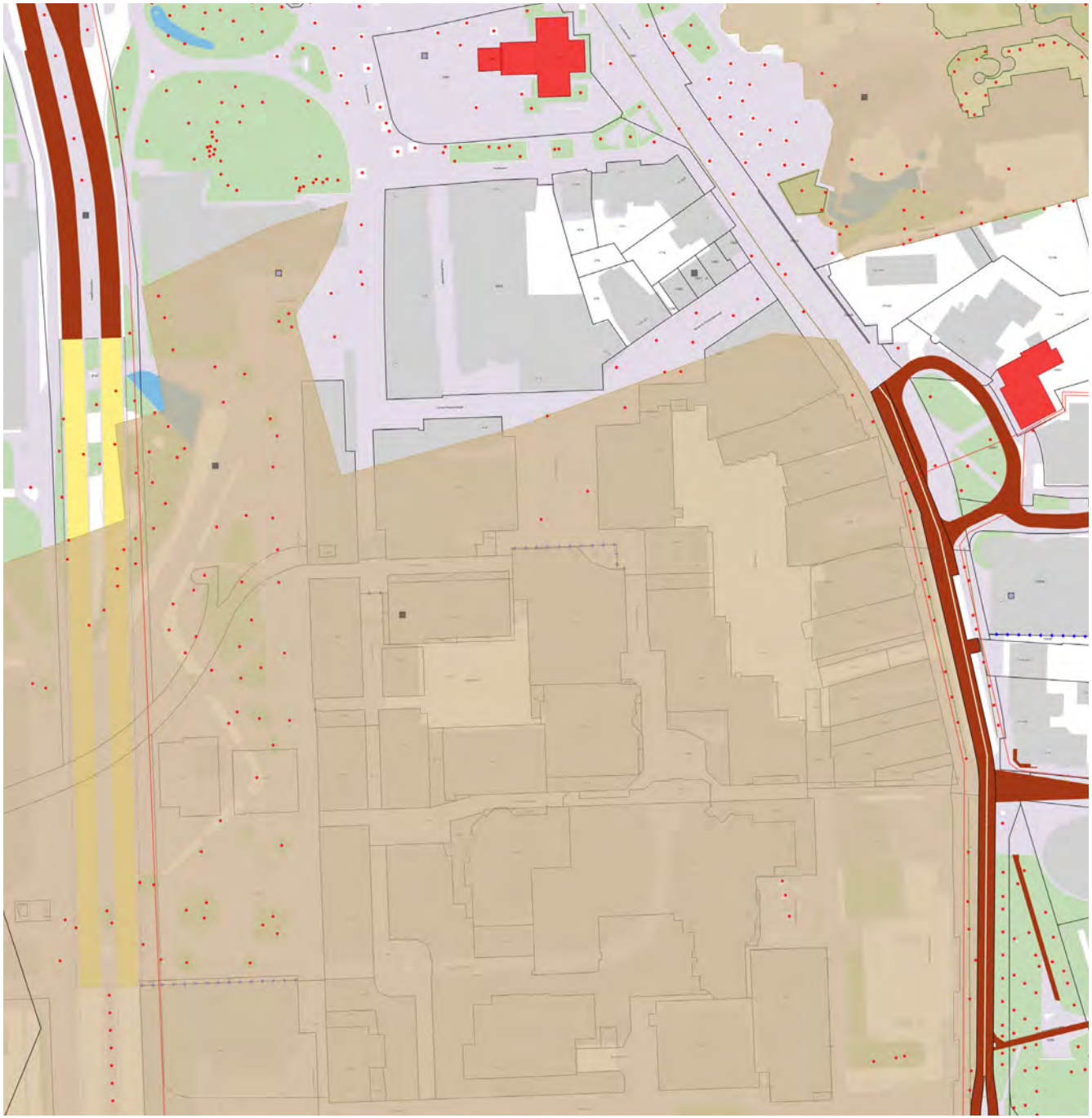



Parkeervakken totaal 59

5.4 x 2.7m

Rijstrook min 6m breed

REFERENTIE GROEN PARKEEERDEK



## Cultuur historische waarde

- Beschermde bomen
- Historische wegen
- Overige historische geografie
- Rijksmonumenten

Cultuurhistorische waardenkaart - Markt-Weiert.