Stedenbouwkundige structuurvisie Angelslo

Gemeente Emmen

23 maart 2023



De stedenbouwkundige structuurvisie Angelslo is een uitwerking van het Koersdocument Angelslo en de Woon- en Leefbaarheidsvisie Angeslo. De stedenbouwkundige structuurvisie is ontwikkeld door de gemeente Emmen en het programmateam Angelslo, samen met De Nijl Architecten. De Nijl Architecten gaf advies, deed stedenbouwkundig onderzoek, trad op als penvoerder van tekst en tekeningen en produceerde dit rapport.



Inhoudsopgave

01 Inleiding 3
- Achtergrond
- Status
- Aanpak
- Ruimtelijke invalshoek
- Opbouw

02 Het verhaal van Angelslo 7
- Idylle
- Collectiviteit
- Keerzijde
- Wijk in verandering
- Raamwerk
- Clusters

03 Dynamiek 13
- Verandering gaat door
- Stedelijke ontwikkelingsdoelen
- Warmtenet
- Stedelijke verkeersstructuur
- Locaties Statenweg
- Parkstroken
- Clusters
- Overige locaties

04 De stip op de horizon 19
- Een aantrekkelijke groene woonwijk
- Westkant
- Oostkant
- Noordkant
- Zuidkant

05 Raamwerk 25
- Publieke ruimte
- Statenweg
- Parkweg
- Groene stadsweg
- Locatie garagebedrijven
- Locatie winkelcentrum e.o.
- Locatie school en sporthal noordzijde Statenweg
- Locatie scholen zuidzijde Statenweg
- Parkstroken
- Verbindingen omgeving

06 Clusters 31
- Woningverbetering en woningdifferentiatie
- Woongebieden
- Gebiedsgerichte aanpak
- Woonomgeving en leefbaarheid

07 Van visie naar projecten 34
- Uitnodiging
- Participatie en samenwerken
- Uitvoeringsorganisatie
- Ontwikkelstrategie
- Prioriteiten
- Uitvoeringsagenda

08 Algemene randvoorwaarden 36
- Nieuw elan
- Uitwerken per project
- Openbare ruimte
- Overgangen
- Architectuur



Woon- en Leefbaarheidsvisie Angelslo









Werksessies opstellen Stedenbouwkundige structuurvisie Angelslo

01
Inleiding

Achtergrond
In 2018 is het programma Angelslo gestart. Aanleiding waren veiligheids- en leefbaarheidsproblemen in de wijk, maar uit nadere analyses bleek de opgave breder te zijn. Programma Angelslo biedt door middel van een integrale aanpak oplossingen voor deze opgave. Het programma is georganiseerd vanuit drie aandachtsvelden: sociaal, fysiek en veiligheid. Het programma wordt uitgevoerd door een programmateam, dat initieert, regisseert en stuurt.[1]

In 2019 is een Woon- en Leefbaarheidsvisie voor Angelslo (WLV) opgesteld.[2] In de WLV is het thema fysiek nader uitgewerkt, onder meer door een uitgebreide inventarisatie en analyse van de woningvoorraad. Op basis van de WLV is de laatste jaren aansluiting gevonden bij landelijke subsidieregelingen voor de aanpak van de woningvoorraad. Ook is inmiddels de nodige beweging rond locaties ontstaan en neemt de urgentie van ontwikkeling toe. Dat is de aanleiding om de WLV verder te brengen tot een handzame en hanteerbare stedenbouwkundige structuurvisie.

Status
De stedenbouwkundige structuurvisie geeft richting en regie aan (potentiële) fysieke ontwikkelingen en nodigt andere partijen uit initiatief te nemen. De tijdshorizon is 2035.

De stedenbouwkundige structuurvisie is het ‘huiswerk’ van de gemeente Emmen. Het is de opening van een gesprek met bewoners en sleutelpartijen in de wijk: eigenaars, gebruikers, instellingen en anderen. Uiteraard zal de uitvoering van projecten in overleg en samenwerking met hen plaatsvinden.

De stedenbouwkundige structuurvisie biedt een nieuw verhaal over Angelslo. Een verhaal waarin het heroïsche verleden van de wijk wordt verbonden met een wervend toekomstperspectief. Een verhaal dat mensen kan enthousiasmeren en bijdraagt aan een positief imago van de wijk. Een verhaal dat kan uitlokken, sturen en prioriteren, omdat het samenhang aanbrengt tussen de huidige trends, opgaven en (potentiële) fysieke ontwikkelingen. Daar zit immers de energie van betrokkenen.

Aanpak
De stedenbouwkundige structuurvisie is in een interactief proces met de gemeente Emmen tot stand gekomen.[3] Samen met medewerkers van verschillende disciplines is de dynamiek en opgave in verschillende delen van Angelslo in kaart gebracht. Vervolgens is dat verbonden met een strategische visie op de ontwikkeling van de wijk en een uitvoeringsagenda. Een eerste versie van de stedenbouwkundige structuurvisie is besproken met sleutelpartijen in de wijk, waaronder wijkvereniging Angelslo.

Inmiddels is onder de hoede van het programmateam Angelslo een kernteam gebiedsontwikkeling gevormd om de stedenbouwkundige structuurvisie tot uitvoering te brengen.

Ruimtelijke invalshoek
De stedenbouwkundige structuurvisie heeft een ruimtelijke invalshoek, zonder de verbanden met de andere onderdelen van het programma Angelslo uit het oog te verliezen (sociaal en veiligheid). Publieke ruimte is daarom naast wonen en leefbaarheid een belangrijk thema.

Publieke ruimte is het samenspel tussen de openbare ruimte, de voorzieningen en de routes en verbindingen met de omgeving. Het is de ruimte waarin de binding met de wijk vorm kan krijgen in het alledaagse gebruik: een prettige uitloop van je woning, toegang tot voorzieningen die je nodig hebt om ‘rond en vooruit’ te komen en ruimte voor ontmoeting met gelijkgestemden of vreemden.

Het onderscheid tussen wonen en publieke ruimte komt terug in de ruimtelijke opbouw van Angelslo. Daarin is een onderscheid te maken tussen de verschillende woonbuurten (clusters) en een verbindende hoofdstructuur met de centrale zone rond de Statenweg, de parkstroken tussen de woonbuurten en de verbindingen met de omgeving (raamwerk).

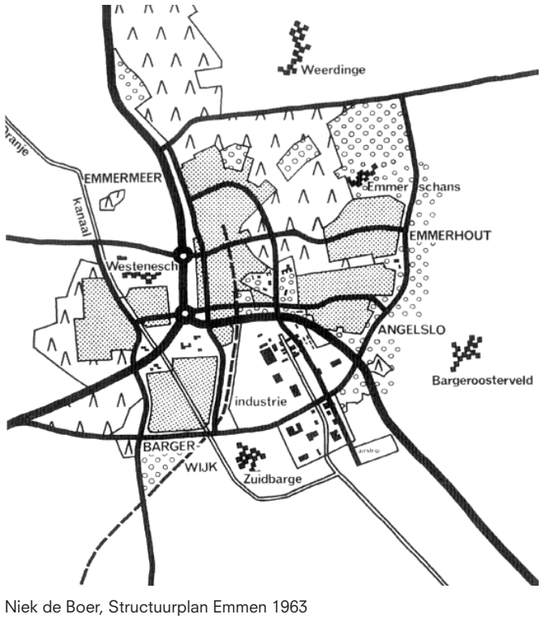
Opbouw
De stedenbouwkundige structuurvisie bestaat uit acht hoofdstukken. Na de Inleiding (hoofdstuk 01) worden de geschiedenis en de kenmerken van Angelslo in vogelvlucht beschreven (hoofdstuk 02). Vervolgens wordt stil gestaan bij de dynamiek op verschillende plekken (hoofdstuk 03), als brandstof voor het ruimtelijk en programmatisch perspectief op de ontwikkeling van de wijk (hoofdstuk 04, 05 en 06). Tot slot wordt die stip op de horizon werkbaar gemaakt (hoofdstuk 07) en voorzien van algemene randvoorwaarden voor projecten (hoofdstuk 08).

[1] Programmateam Angelslo, Koersdocument Angelslo, 24 september 2019 en Tussenevaluatie Programma Angelslo, 6 april 2021.
[2] Gemeente Emmen, Woon- en Leefbaarheidsvisie Angelslo, 2019.
[3] Na een gezamenlijke project start-up zijn er drie ‘Angelslo-dagen’ geweest, waarin met een brede groep ambtenaren aan de stedenbouwkundige structuurvisie is gewerkt.

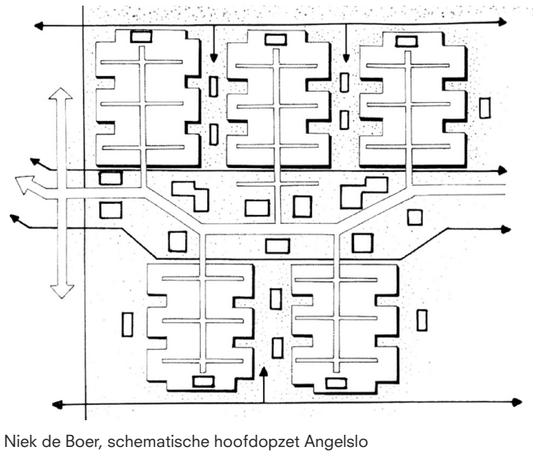

Cluster I
Cluster II
Cluster III
Cluster IV
Cluster V
Cluster VI
Landschapslaan
Dingspellaan
Kerspellaan
Boerschaplaan
Holtlaan
Veldlaan
Statenweg
Oude Meerdijk
Dordtsestraat
Rondweg
1
2
3
4
5
Legenda
1 Locatie garagebedrijven
2 Locatie winkelcentrum e.o.
3 Locatie school en sporthal noordzijde Statenweg
4 Locatie scholen zuidzijde Statenweg
5 Locatie cluster 4 / Rondweg



Idylle
Een zwart-wit foto. Spelende kinderen in het groen, de huizen brandnieuw met grote ramen, een volgroeide boom. Een idyllisch beeld, stralend van optimisme, vol vertrouwen in de toekomst. Angelslo markeert een bijzonder moment in de ontwikkeling van de Nederlandse woonwijken.



Niek de Boer, Structuurplan Emmen 1963

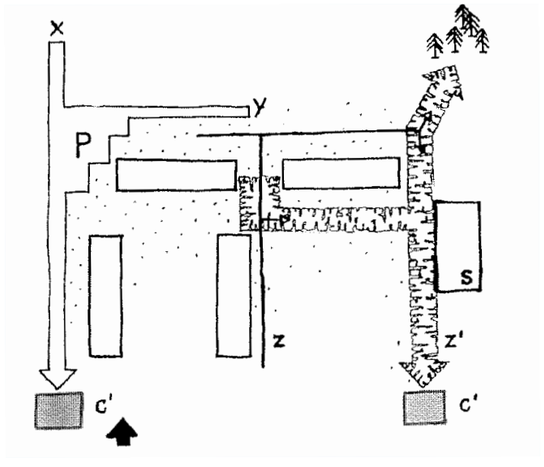


Niek de Boer, schematische hoofdopzet Angelslo

02
Het verhaal van Angelslo



Niek de Boer, stedenbouwkundige



Niek de Boer, model woonomgeving Angelslo / verweven bebouwing en groen

Idylle
Een zwart-wit foto. Spelende kinderen in het groen, de huizen brandnieuw met grote ramen, een volgroeide boom. Een idyllisch beeld, stralend van optimisme, vol vertrouwen in de toekomst. Angelslo markeert een bijzonder moment in de ontwikkeling van de Nederlandse woonwijken.

In het kader van het naoorlogse industriebeleid werd het dorp Emmen uitgebouwd tot een regionale centrumstad met werkgelegenheid en voorzieningen. Dat gebeurde langs de lijnen van een ambitieus structuurplan van de stedenbouwkundige Niek de Boer (1963), onder het motto Open Groene Stad. Een stad waarin landschappelijke elementen doordringen en geïntegreerd zijn, waarin het contact met de natuur een dagelijkse belevenis zou kunnen blijven. Geen eindeloze huizenzee, maar dorps wonen in overzichtelijke wijken, losjes gegroepeerd tussen bestaande en nieuwe groene zones, zoals de Emmerdennen of een nieuwe strook met voorzieningen aan de oostkant van het centrum.

Angelslo was de eerste echte uitwerking van die Open Groene Stad. Angelslo kreeg een zeer heldere opzet, waarin de verschillende onderdelen van de wijk in een overzichtelijk en hiërarchisch verband werden samengebracht (een 'bouwwerk' van verkeerswegen, parkstroken, fiets- en voetpaden, scholen, voorzieningen, losse woningen, rijwoningen, lage woongebouwen, hoge woongebouwen enzovoorts).[4]

Revolutionair ten opzichte van andere woonwijken uit die tijd was de manier waarop Niek de Boer omging met herhaling. Geen kille repetitie van woningen, maar telkens lichte variaties op een eenvoudig verkavelingsmotief. De specifieke kenmerken van het terrein (hoogteverschillen, houtwallen, boombestanden) werden dankbaar benut als aanleiding voor die variatie. Deze manier van ontwerpen heeft geleid tot een bijzondere, humane woonomgeving, waarin de menselijke maat centraal staat. De ruime opzet met een grote variëteit aan groene elementen is een belangrijke kwaliteitsdrager van die woonomgeving.

[4] Er is veel geschreven over de bijzondere stedenbouwkundige opzet van Angelslo. Daarbij is onderscheid te maken in toelichtingen en publicaties bij de planvorming en de uitvoering (diverse artikelen en de smalle zwarte boekjes uit 1967 en 1973 van de gemeente Emmen), de polemiek over de planvorming in Emmen (diverse artikelen rond 1982) en studies van ondermeer Peter Huygen (Emmen, de bouw van een aangename stad in het groen, 1995) en Annemarie Nannen (Emmen groeit!, 2000). In 2011 is Angelslo door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed aangewezen als één van de dertig wederopbouwgebieden van nationaal belang.



Collectiviteit
Een andere foto, in kleur dit keer. De waterspeelplaats aan de Torflang, weer met spelende kinderen. Dit beeld staat voor het collectieve karakter van de wijk, een wijk die vanuit gemeenschappelijkheid is bedacht.



Keerzijde Winkelcentrum: achterkant aan Statenweg



Keerzijde Carmelcollege: achterkant aan Statenweg



Keerzijde wonen: rommelige achterkanten aan de parkstrook



Keerzijde teruggelopen betekenis gemeenschappelijke karakter

Collectiviteit
Een andere foto, in kleur dit keer. De waterspeelplaats aan de Torflang, weer met spelende kinderen. Dit beeld staat voor het collectieve karakter van de wijk, een wijk die vanuit gemeenschappelijkheid is bedacht. Misschien met het dorpsgevoel van de Open Groene Stad in het achterhoofd, maar ook wel kenmerkend voor de jaren van de wederopbouw. We zetten er samen de schouders onder.

Die collectiviteit en saamhorigheid is op veel niveaus terug te vinden in de opzet van Angelslo (en het ooit rijke verenigingsleven in de wijk). De openheid, de ruime parkstroken, de publieke voorzieningen (zoals de waterspeelplaats), de groepering van woningen rond woonpaden en groene pleinen, de eenheid in architectuur. De uitstraling van de buitenruimte en bebouwing is ‘gewoon’, staat ten dienste van het grotere geheel. De afzonderlijke delen dringen zich niet op. Zelfs de woningen in het hogere segment zijn vaak vanuit dit principe vormgegeven, zoals bijvoorbeeld de eenlaagse bungalows aan het einde van de Dingspellaan in cluster 2.

Gemeenschappelijke groene kaders (hagen, heesterstroken e.d.) spelen in het beeld van collectiviteit een belangrijke rol. Ze dempen de individuele uitingen en zorgen voor samenhang.

Keerzijde
De Open Groene Stad heeft ook een keerzijde. Gebouwen hebben meestal een voor- en achterkant. De voorkant is representatief, de achterkant heeft een utilitair karakter en mag rommelig zijn. In een traditioneel stadsweefsel met bouwblokken krijgen deze verschillende kanten een vanzelfsprekende plek: de voorkanten aan de openbare ruimte (straat, plein), de achterkanten bij elkaar op het binnenterrein. Dat onderscheid ontbreekt in de open opzet van Angelslo. Achterkanten komen ook aan de openbare ruimte te liggen. Vaak is de toegang tot deze kanten beperkt, waardoor de openbare ruimte ‘doods’ aandoet. Ook kan gemakkelijk een rommelig beeld ontstaan, dat afbreuk doet aan de trots van de wijk.

Deze ‘achterkanten’ doen zich op verschillende schaalniveaus voor. Op het niveau van de wijk springen de ‘achterkanten’ langs de Statenweg in het oog. Het winkelcentrum heeft bijvoorbeeld een overdekte winkelpassage aan de binnenzijde, waardoor de buitenzijde als ‘achterkant’ verschijnt. Ook andere gebouwen langs de Statenweg tonen vaak hun achterkant, omdat ze via de woonbuurten worden ontsloten. Een voorbeeld is het complex van Carmelcollege, sportveld en Drenthecollege, dat vanaf de Wendeling wordt ontsloten en vanaf de Statenweg ondoordringbaar is.

In de woonbuurten hebben de vele eenzijdige bouwstroken ‘achterkanten’ aan de openbare ruimte. Soms is dat langs woonpaden, min of meer verdekt in de verkaveling, maar op tal van plekken grenzen die achterkanten direct aan de parkstroken. Aanvankelijk waren dit soort plekken voorzien van gemeenschappelijke groene kaders, zodat de achterkanten werden afgedekt. Deze kaders staan echter al geruime tijd onder druk (bezuinigingen op beheer, uitgifte van ‘snippergroen’), waardoor de achterkanten met een grote diversiteit aan (slecht onderhouden) erfscheidingen en schuurtjes vol in het zicht komen.

Dat raakt een andere keerzijde, namelijk de teruggelopen betekenis van het gemeenschappelijke karakter van de wijk. Individualisering en een grotere diversiteit van bewoners zijn één factor, een andere factor zijn de beperkte gemeentelijke middelen voor onderhoud aan het grote areaal aan openbare ruimte. Daardoor staat op sommige plekken de leefbaarheid onder druk.

Wijk in verandering
De uitvoering van Angelslo start in 1960 aan de westkant en neemt het merendeel van de jaren zestig in beslag. Tijdens de uitvoering is het plan voor de wijk regelmatig gewijzigd en aangepast aan nieuwe inzichten of wensen. De meest opvallende wijziging is de toevoeging van een zesde buurt (het huidige cluster 4) en vervolgens de verschuiving van de plangrens tot aan de Rondweg. In dit gebied zijn De Horst, de hoogbouw, de volkstuinen en de woonwagenlocatie terecht gekomen. Maar ook andere wijzigingen hebben effecten gehad op de ruimtelijke opzet van Angelslo. Een deel van de geprojecteerde voorzieningen bleek niet nodig te zijn. Dit betrof met name de wijkvoorzieningen en scholen aan de oostkant van de wijk. Ook de geprojecteerde hoogbouw in het zuidoosten van de wijk is niet gerealiseerd. De gereserveerde locaties voor voorzieningen en hoogbouw zijn over het algemeen benut voor vrijstaande of geschakelde woningbouw, zowel langs de randen van de wijk als langs de Statenweg.

Ook na de realisatie van Angelslo is de wijk op tal van plekken veranderd. Deze veranderingen zijn vaak het gevolg van demografische ontwikkelingen of wijzigingen in het gebruik, waardoor locaties worden geïntensiveerd of juist vrijkomen voor ander gebruik. Daarbij is onderscheid te maken tussen het raamwerk en de clusters.

Raamwerk
De laatste dertig jaar raken de parkstroken steeds ‘leger’. Scholen werden gesloopt, gebouwen kwamen leeg te staan, functies trokken weg. Dit programma-verlies van de parkstroken is vrijwel niet met nieuwe programma’s opgevangen, met



Wijk in verandering

De uitvoering van Angelslo start in 1960 aan de westkant en neemt het merendeel van de jaren zestig in beslag. Tijdens de uitvoering is het plan voor de wijk regelmatig gewijzigd en aangepast aan nieuwe inzichten of wensen. (...) Ook na de realisatie van Angelslo is de wijk op tal van plekken veranderd.



Het winkelcentrum was open, maar is van een overkapping voorzien



Nieuw wijkpark cluster 2/3 met doorgaande fietsroutes



‘Lege’ parkstrook bij cluster 4 (kans voor natuurontwikkeling, wateropvang, sport, recreatie)



Omheinde speelvelden tussen parkstroken en Statenweg

uitzondering van een nieuw wijkpark tussen cluster 2 en 3. Voorzieningen concentreren zich rond de Statenweg, met name bij het winkelcentrum. Het winkelcentrum is al lange tijd geleden uitgebreid en van een overkapping voorzien. Het buurtwinkelcentrum bij de Wekingeslag is opgeheven, de Aldi verplaatst naar het winkelcentrum. De sporthal is eind jaren zeventig toegevoegd, het Carmelcollege is veel groter geworden dan aanvankelijk gedacht. De RK kerk met klooster aan de Wendeling is in de jaren negentig gesloopt en vervangen door geschakelde woningen. Ook de Angeluskerk is ondertussen gesloopt. De Voorhof heeft een nieuwe functie gekregen en biedt alweer geruime tijd huisvesting aan een gezondheidscentrum.

Terwijl de parkstroken ‘leger’ werden, nam de (ruimtelijke) verbinding van de parkstroken met de centrale zone langs de Statenweg af. Op deze plekken zijn wooncomplexen gebouwd (locatie RK kerk), zijn omheinde speelvelden aangelegd (activiteitenveld tussen cluster 2 en 3, sportveld Carmel- en Drenthecollege) of is een parkeerterrein gekomen (winkelcentrum).

Door het ‘leger’ raken van de parkstroken en de concentratie van voorzieningen heeft de publieke ruimte aan betekenis ingeboet. De woonwijk is monotoner geworden, er zijn minder ontmoetingsplekken. Ook ontbreken op tal van plekken schakels in de verbindingen voor fietsers en voetgangers binnen de wijk of tussen de wijk en de omgeving. Voorbeelden zijn de relatie tussen winkelcentrum en Voorhof, de moeilijke oversteekbaarheid van de Statenweg of de slechte onderhoudsstaat van het fietspad langs de Emmerdennen. Op andere plekken worden voet- en fietspaden juist niet meer gebruikt en zouden ze kunnen worden opgebroken ten gunste van groen.

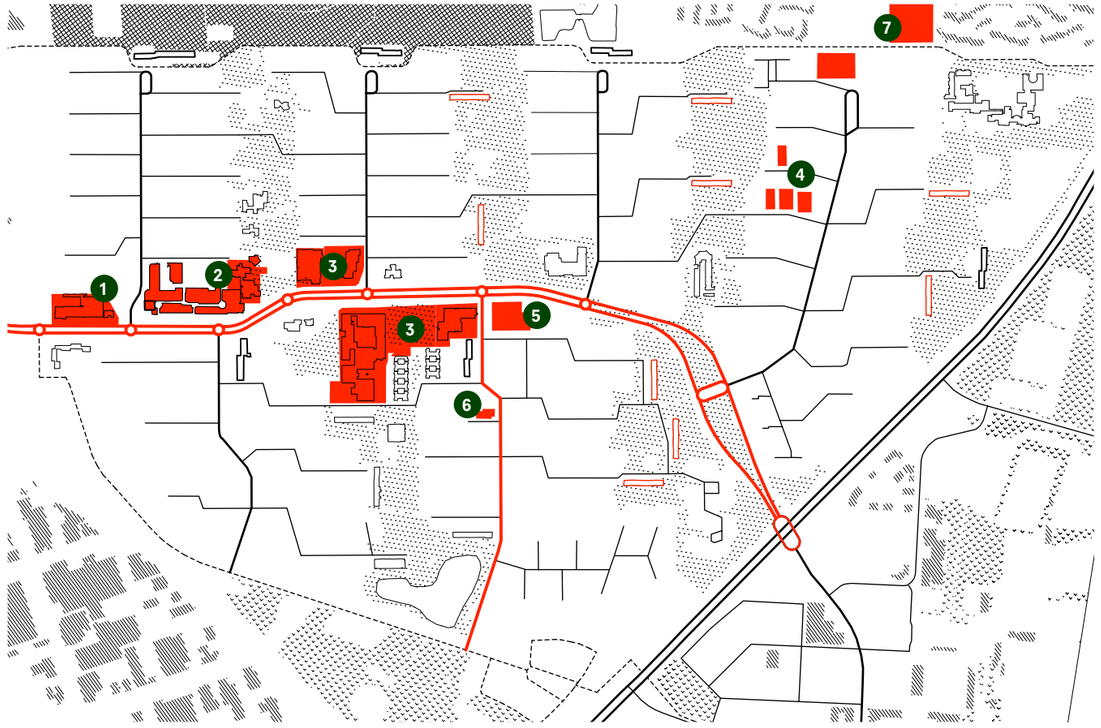
Clusters

Dertig jaar na de bouw was Angelslo een van de wijken waarvoor een programma stedelijke vernieuwing werd opgezet (Emmen Revisited, 1995-2009). Een belangrijke inzet van het programma was woningdifferentiatie, zowel naar woningtype als eigendomssituatie. In twee clusters vond herstructurering plaats. In cluster 1 werd intensieve renovatie (buitengevelisolatie, samenvoegen) gecombineerd met sloop-nieuwbouw. De woongebouwen in de parkstrook werden gesloopt. Langs de Landschapslaan kwamen nieuwe woongebouwen voor ouderen en langs de parkstrook nieuwe rijwoningen, zodat achterkanten voorkanten werden. In cluster 4 werden een drietal verkavelingseenheden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe rijwoningen. Ook hier werden voorkanten aan de parkstrook gemaakt.[5]

De differentiatie door herstructurering werd aangevuld met een beperkt aantal nieuwe woningen op kleine, vrijkomende voorzieningenlocaties (Vosackers, Wendeling, De Strubben). Ook werd ingezet op verkoop van sociale huurwoningen, ondermeer in cluster 2, 3, 4 en 6. Door verkoop veranderde de beheersituatie van de woningen. In plaats van collectief beheer door de woningcorporatie, werden individuele eigenaars verantwoordelijk. Dit heeft geleid tot een zeer gemêleerde onderhoudssituatie, met veel (zelf gerealiseerde) uitbouwen, gevelwijzigingen en verschillende erfscheidingen. Vaak beschikken de eigenaars over beperkte financiële middelen. Onderhoud wordt uitgesteld en voor woningverbetering (thermische isolatie, eigentijdse installaties) is geen geld. De laatste jaren zijn tal van deze woningen opgekocht voor particuliere verhuur, soms kamergewijs, met alle misstanden van dien.

In sommige delen van de clusters neemt de leefbaarheid af. Overlast, parkeerdruk en gebrek aan ontmoetingsruimte zetten de woonomgeving onder druk.

[5] Een deel van de geprojecteerde nieuwbouw is indertijd niet gerealiseerd. Deze bouwstroken liggen nog braak. De start van Emmen Revisited is vastgelegd in een gelijknamige publicatie (1997), met daarin ruimtelijke analyses en ontwerpend onderzoek. Dit vormde de onderlegger voor de aanpak van cluster 1. In de periode 2004-2007 is in opdracht van Emmen Revisted een ontwikkelingsstrategie voor Angelslo opgesteld, vastgelegd in een Masterplan (De Nijl Architecten, 2007). Dit was het kader voor de herstructurering van cluster 4..



Verandering gaat door
Angelslo staat aan de vooravond van nieuwe veranderingen. Tal van voornemens en initiatieven zullen leiden tot de herontwikkeling van diverse locaties in de wijk.



Locatie garagebedrijven



Winkelcentrum parkeerterrein met huidige Aldi



Winkelcentrum met huidige wijkcentrum en moskee

[6] Gemeente Emmen, Strategienota Emmen. Ambities van Emmen voor de middellange termijn in een snel veranderende wereld, december 2021. Met name ambitie 1, 2, 3 en 4 (p. 29-36) raken Angelslo.

03
Dynamiek

Verandering gaat door
Angelslo staat aan de vooravond van nieuwe veranderingen. Tal van voornemens en initiatieven zullen leiden tot de herontwikkeling van diverse locaties in de wijk. Ook zijn er (landelijke) programma's voor woningverbetering en streeft de gemeente Emmen naar verdere woningdifferentiatie in Angelslo. Daarnaast zullen keuzes over de stedelijke verkeersstructuur effecten hebben in de wijk. Tot slot spelen er meer algemene opgaven, die een plek zullen moeten vinden: klimaatverandering, energietransitie en een beter functionerende publieke ruimte.

Het is de kunst om al deze veranderingen met elkaar in verband te brengen en te zorgen dat ze bijdragen aan een betere wijk, zowel ruimtelijk, programmatisch als in het dagelijks gebruik. Dat vraagt inzicht in de dynamiek van de verschillende plekken in de wijk.

Stedelijke ontwikkelingsdoelen
In de Strategienota heeft de gemeente Emmen koers uitgezet voor de komende jaren, met duurzame ontwikkelingsdoelen, uitgewerkt in ambities en strategische keuzes. Voor Angelslo zijn de volgende thema's van belang, die aan de hand van de projecten nader moeten worden ingevuld.[6]

- Klimaatverandering. Klimaatverandering leidt tot meer extreme weersomstandigheden, zoals hevige neerslag met veel wateroverlast, langere periodes zonder neerslag of opwarming tijdens langdurige hete periodes. Door vasthouden van regenwater, tegengaan van hittestress en vergroten van biodiversiteit wordt de groene kwaliteit van de wijk versterkt. De landschappelijke onderlegger is daarbij leidend. Dit thema kan de parkstroken en het groen in de clusters opnieuw betekenis geven.
- Energietransitie. Energietransitie staat voor het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen, bij voorkeur 'van het gas af'. Dat betekent dat er nieuwe warmtebronnen moeten worden gezocht. Dat kan collectief met een warmtenet of individueel met een warmtepomp. In alle gevallen is het wenselijk om de warmtevraag te beperken door de woningen beter te isoleren. Dat is ook gunstig voor de woonlasten. De projecten voor verduurzaming passen in dit thema, evenals het onderzoek naar een warmtenet.
- Betere publieke ruimte. Dit gaat over sociale infrastructuur, passende voorzieningen en goede verbindingen. Dit thema sluit aan bij de opgave om de ruimtelijke en programmatische verbanden in het centrum te versterken. Daarbij hoort ook de aanpak van de ontbrekende schakels in het netwerk van fietsroutes en de oversteekbaarheid van de Statenweg.

Warmtenet
Momenteel loopt een haalbaarheidsonderzoek naar een warmtenet met restwarmte van het bedrijventerrein Bargermeer. Dit warmtenet biedt een kans voor Angelslo. Warmtenetten leveren een relatief hoge temperatuur, waardoor ook minder goed geïsoleerde, vaak oudere, woningen kunnen worden verwarmd. Zo'n warmtenet past bij de algemene opgave van energietransitie in Emmen en kan richting geven aan de verduurzaming van de woningen in Angelslo. Ook werkt de aanleg van een warmtenet als hefboom voor de aanpak van de woonomgeving. Daarom is het wenselijk dat op korte termijn duidelijkheid komt of in Angelslo een warmtenet wordt aangelegd.

Stedelijke verkeersstructuur
Binnen enkele jaren wordt het aantal aansluitingen op de Rondweg teruggebracht. De directe ontsluiting van De Horst vervalt. Een alternatieve ontsluiting is in studie.

Het belang van de Dordsestraat als invalsweg naar het stadscentrum zal toenemen. Dat biedt ruimte om de Statenweg beter in te bedden in de wijk. Er wordt ingezet op een betere oversteekbaarheid door aanleg van voorrangspleinen (zie kruising Landschapslaan). Ook is het denkbaar dat locaties direct vanaf de Statenweg kunnen worden ontsloten, zoals bijvoorbeeld het nieuwe parkeerterrein bij het winkelcentrum.

Locaties Statenweg
Langs het westelijk deel van de Statenweg zijn veel locaties in beweging. Als deze locaties daadwerkelijk tot ontwikkeling komen, dan zal het beeld van Angelslo ingrijpend veranderen. Dat biedt kansen om de ruimtelijke en programmatische structuur van de wijk te verbeteren en daarmee het imago van Angelslo te versterken. De dynamiek verschilt per locatie.

- Locatie garagebedrijven (1). De eigenaars van de twee locaties willen een gezamenlijke herontwikkeling met woningen. Dat biedt een kans om het fietspad (dat nu achterlangs loopt) direct langs de Statenweg te leggen.
- Locatie Winkelcentrum e.o. (2). Het huidige wijkcentrum maakt plaats voor een nieuw wijkcentrum in combinatie met nieuwe winkelruimte voor de Aldi. De nieuwe eigenaar van het winkelcentrum wil investeren in uitstraling en (beperkte) verbeteringen. Vanwege het vrijkomen van de huidige Aldi wil de eigenaar investeren in het gebouw. Dat biedt een kans om in uitstraling aan te sluiten bij het winkelcentrum. Ook de moskee heeft plannen. Door de verplaatsing van de Aldi verschuift het zwaartepunt van het



Parkstroken en Egmondflats
De komende jaren zal een toekomstperspectief voor de Egmondflats moeten worden ontwikkeld. Daarbij is het raadzaam niet alleen naar de gebouwen zelf te kijken, maar ook naar de kansen voor de ontwikkeling van de omgeving, met name de parkstroken.



Sporthal



Drenthecollege



Carmelcollege

[7] De Egmondflats hebben een specifieke plek in de structuur van Angelslo. Bij het ontwikkelen van een toekomstperspectief voor de Egmondflats zullen de verbeteringsmogelijkheden voor de wijk worden afgewogen tegen de cultuurhistorische betekenis van deze gebouwen.

winkelcentrum in oostelijke richting, met vragen rond expeditie, bereikbaarheid en parkeren (zowel auto's als fietsen). De dynamiek rond het winkelcentrum biedt kansen om het verband tussen de verschillende centrumfuncties en de uitstraling daarvan te verbeteren en zo het hart van de wijk te versterken. Een en ander vraagt ook een aanpak van de openbare ruimte.
- Locaties scholen en sporthal (3). Binnen het kader van het programma Emmen Vernieuwt ontwikkelen het Drenthecollege en het Carmelcollege, in overleg met de gemeente, momenteel een nieuwe huisvestingsvisie, gebaseerd op een toekomstige bundeling van activiteiten op de zorg- en onderwijscampus Boermarkeweg en/of de sport- en beweegcampus Meerdijk. De huidige schoolgebouwen en sporthal komen dan vrij voor herontwikkeling. Dit zijn omvangrijke, centraal gelegen en beeldbepalende locaties. Ze zijn van strategisch belang voor de ontwikkeling van Angelslo. De Voorhof komt als ware in het midden van dit nieuwe centrumgebied te liggen.

Parkstroken
Langs en in de parkstroken staan lage woongebouwen (de zogenaamde Egmondflats, eigendom Lefier). Deze gebouwen tellen twee woonlagen op een (gesloten) begane grond met bergingen. De komende jaren zal een toekomstperspectief voor deze gebouwen moeten worden ontwikkeld.[7] Daarbij is het raadzaam niet alleen naar de gebouwen zelf te kijken, maar ook naar de kansen voor de ontwikkeling van de omgeving, met name de parkstroken. Eerder is bij de herstructurering van cluster 1 bijvoorbeeld besloten tot sloop, zodat de parkstrook meer continuïteit kon krijgen en er ruimte ontstond om met nieuwe rijen gezinswoningen 'voorkanten' aan het groen te maken. Zo'n situatie doet zich opnieuw voor bij de woongebouwen in de groenstroken tussen cluster 2 en 3 (met name het noordelijke woongebouw, het zuidelijke woongebouw is goed in te passen) en tussen cluster 3 en 4. Bij de woongebouwen aan de oostkant van cluster 4 (Vleerackers en Weytackers) en cluster 5 (Leemkoelen, Dillen en Torflang) gaat het juist om inbreidingsmogelijkheden.

Clusters
In de woonbuurten vragen met name de oudere rijen gezinswoningen aandacht. Deze woningen hebben vaak een matige onderhoudsstaat en slechte thermische isolatie. Ze sluiten niet altijd meer aan bij de woonvraag van deze tijd. Het gemeentelijk woonbeleid zet in op 20% afname van deze woningen, bijvoorbeeld door hoog-niveau renovatie of sloop en nieuwbouw. Daarbij wordt gezocht naar een grotere variëteit aan woningtypen (nieuwe rijwoningen, geschakelde woningen, woningen voor senioren). Ook wordt ingezet op bescheiden verdichting. Een deel van de stedelijke bevolkingsgroei zal in de wijken, waaronder Angelslo, moeten worden opgevangen.

De komende periode komen middelen beschikbaar voor het opzetten van projecten voor het verduurzamen van particuliere woningen. Deze middelen zijn afkomstig van landelijke regelingen (Regiodeal, Volkshuisvestingfonds). Deze projecten bieden de mogelijkheid om in gesprek te komen met bewoners over de toekomst van hun bezit (en het onderhoud daarvan). Ook de woningcorporaties ontwikkelen momenteel een verduurzamingsprogramma.

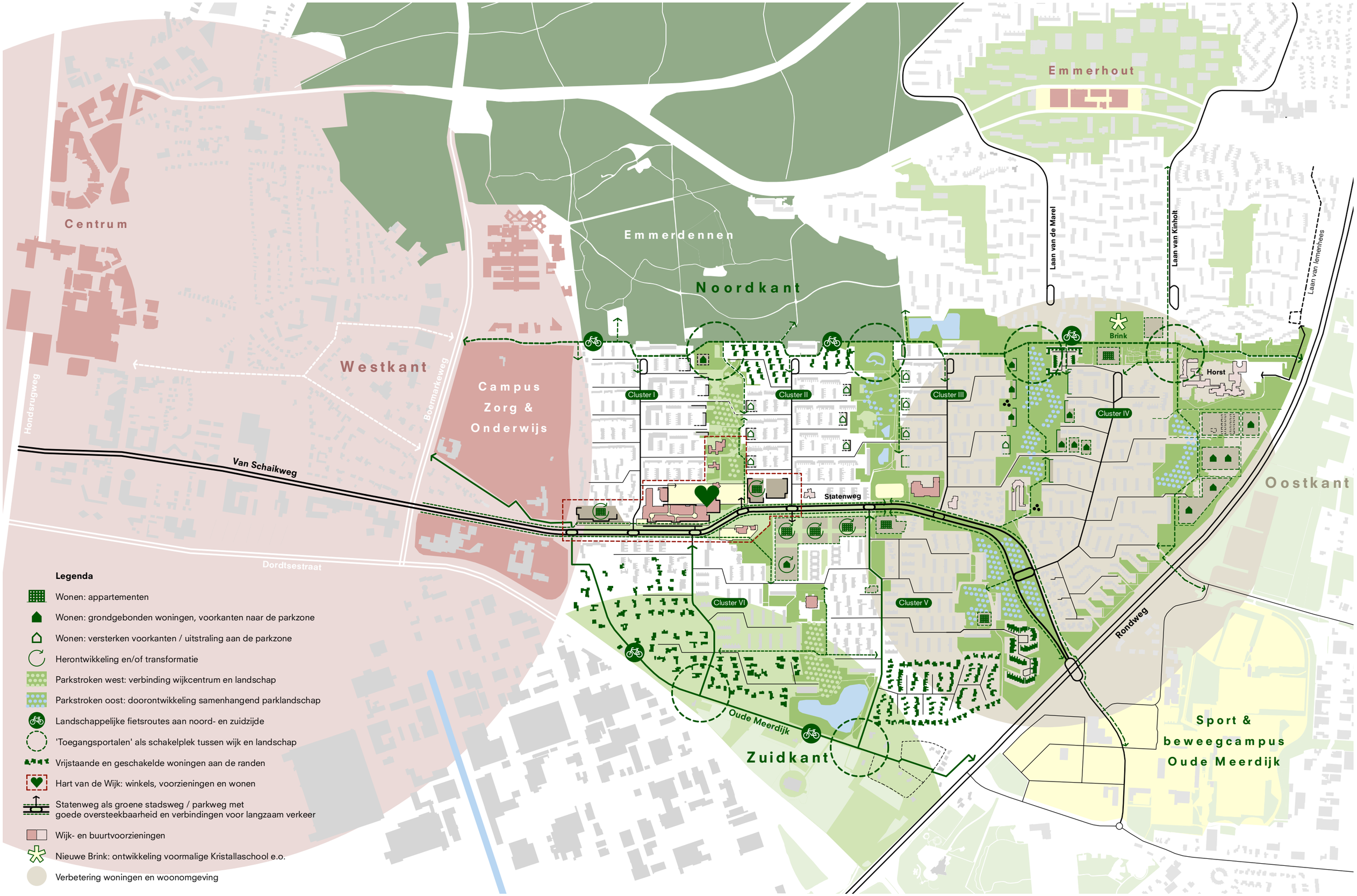
Zowel het woonbeleid als de verduurzaming is nog niet verbonden met specifieke woongebieden in de clusters. Gezien de grote aantallen en de verschillen in eigendom (particulier en woningcorporatie) zal een strategische investeringsaanpak moeten worden ontwikkeld, waarin ook de woonomgeving en leefbaarheid wordt meegenomen.

Bij de woonomgeving gaat het primair om parkeren, erfscheidingen en speelplekken. In sommige straten is de parkeerdruk erg hoog. De kwaliteit van collectieve erfscheidingen is in de loop van de tijd afgenomen, met een rommelig beeld als gevolg (nog eens versterkt door de wisselende onderhoudssituatie van de woningen en het parkeren in voortuinen). Speelplekken tussen de woningen geven soms overlast, terwijl speelplekken in de parkstroken vaak als te anoniem worden ervaren als voorkanten ('ogen') ontbreken.

Structurele budgetten voor de aanpak van leefbaarheid en woonomgeving zijn niet beschikbaar. Lopende projecten worden gefinancierd vanuit budgetten voor de riolering en de wateropgave (bijvoorbeeld de herinrichting van de Veldlaan in cluster 5) of verkeersveiligheid (bijvoorbeeld enkele kruispunten met de Statenweg). Er is behoefte aan een structureel budget voor leefbaarheid om knelpunten in de woonomgeving aan te kunnen pakken.

Overige locaties
In de woonbuurten liggen enkele kleine locaties, die al langere tijd op (her)ontwikkeling wachten. In cluster 4 zijn dat de resterende locaties aan de Hulsackers en Holtackers (eigendom Lefier) (5). In cluster 5 zijn dat de locatie van de gesloopte Angeluskerk (6) en de locatie van de voormalige Aldi (7). Voor de Angeluskerk-locatie loopt momenteel een initiatief, het gebouw op de Aldi-locatie staat leeg.

Tot slot is nog een grote locatie op het grensvlak van Angelslo en Emmerhout te noemen (tussen Vosackers, Loo-ackers, Laan van de Marel en Laan van het Kintholt), de locatie van de voormalige Kristallaschool e.o. (8). Deze locatie is opgedeeld in verschillende terreinen, die vaak niet meer (goed) worden gebruikt. Deze plek heeft ontwikkelingsmogelijkheden en biedt een kans om de relatie met de omgeving te versterken. In plaats van achterkanten van beide wijken een nieuwe, verbindende plek.


Centrum
Westkant
Campus
Zorg &
Onderwijs
Emmerdennen
Noordkant
Emmerhout
Laan van de Marel
Laan van Kinholt
Laan van Ienemiees
Brink
Horst
Cluster I
Cluster II
Cluster III
Cluster IV
Cluster V
Cluster VI
Hondsrugweg
Boermarkeweg
Van Schaikweg
Dordtsestraat
Statenweg
Rondweg
Oude Meerdijk
Zuidkant
Oostkant
Sport &
beweegcampus
Oude Meerdijk
Legenda
Wonen: appartementen
Wonen: grondgebonden woningen, voorkanten naar de parkzone
Wonen: versterken voorkanten / uitstraling aan de parkzone
Herontwikkeling en/of transformatie
Parkstroken west: verbinding wijkcentrum en landschap
Parkstroken oost: doorontwikkeling samenhangend parklandschap
Landschappelijke fietsroutes aan noord- en zuidzijde
'Toegangsportalen' als schakelplek tussen wijk en landschap
Vrijstaande en geschakelde woningen aan de randen
Hart van de Wijk: winkels, voorzieningen en wonen
Statenweg als groene stadsweg / parkweg met
goede oversteekbaarheid en verbindingen voor langzaam verkeer
Wijk- en buurtvoorzieningen
Nieuwe Brink: ontwikkeling voormalige Kristallaschool e.o.
Verbetering woningen en woonomgeving



Westkant
Het winkelcentrum kan door aanpak van gevel en buitenruimte een betere ‘voorkant’ aan de Statenweg krijgen



Oostkant
Nieuwe woningen Cluster 4 west georiënteerd op het parklandschap met wadi’s en rijk bloeiend grasland

04
De stip op de horizon

Een aantrekkelijke groene woonwijk
Het perspectief voor Angelslo in de Woon- en leefbaarheidsvisie is kort en krachtig: een aantrekkelijke groene woonwijk. Dat perspectief gaat verder dan alleen het wonen. Ook de identiteitsdragers van de wijk spelen een rol. Eerder zijn die verbonden met de publieke ruimte, het samenspel tussen de openbare ruimte, de voorzieningen en de routes en verbindingen met de omgeving.

Bij het uitwerken van het perspectief van de aantrekkelijke groene woonwijk bieden de verschillende delen van Angelslo aanknopingspunten. De wijk is groot en kent verschillende sferen. Vaak zijn deze sferen verbonden met hun ligging in groter verband en de relatie met de omgeving. Daarbij komt, dat sommige delen beter worden gewaardeerd dan andere delen. In de lengterichting kan een onderscheid worden gemaakt tussen de westkant en de oostkant. In de dwarsrichting gaat het om de (groene) kwaliteiten op de flanken.

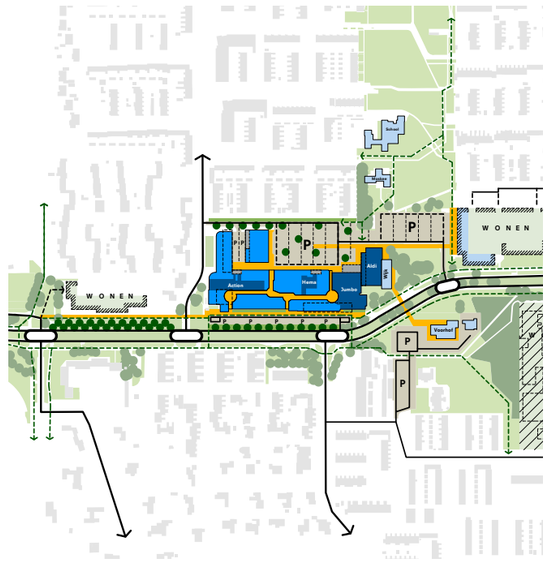
Westkant
De westkant van de wijk (cluster 1, 2 en 6) ligt nabij het stadscentrum en grenst aan de toekomstige zorg- en onderwijscampus Boermarkeweg. Het heeft een levendige sfeer met vrijwel alle wijkvoorzieningen. Cluster 1 is eerder ingrijpend vernieuwd. Er is veel dynamiek rond het centrum en de Statenweg. De aanpak van deze locaties zijn van strategisch belang voor de wijk, want beeldbepalend in uitstraling en gebruik.

De locaties rond de Statenweg bieden een kans om een nieuw hart van de wijk te ontwikkelen, een identiteitsdrager van het westelijk deel van de wijk. Naast de ontwikkeling van een aanvullend woonprogramma is de opgave om het aanbod aan winkels en voorzieningen te verrijken, ze beter met elkaar te verbinden en ‘voorkanten’ te geven. Dit ‘grotere’ centrumgebied heeft fijnmazige verbindingen voor langzaam verkeer over de Statenweg en is goed verbonden met de parkstroken. Het zwaartepunt van het centrumgebied verschuift van het voorrangsplein bij de Landschapslaan naar de nieuwe toegang tot het winkelcentrum bij de Voorhof, waar twee parkstroken samen komen.





Referenties nieuw hart van de wijk, ruimte voor ontmoeting



Ontwerpend onderzoek centrum met groene verblijfskwaliteit

Oostkant
De oostkant van de wijk (cluster 3, 4 en 5) ligt verder weg en is vooral een woongebied. Cluster 4 is uitgestrekt, evenals het oostelijk deel van cluster 5. Er is weinig interactie met de naastgelegen sport- en beweegcampus Meerdijk. Ook zijn er vrijwel geen identiteitsdragers (wel twee hunebedden, maar die liggen enigszins verscholen).

De opgave is primair de verbetering van de woningen en woonomgeving. Om dit deel meer karakter te geven is het wenselijk nieuwe identiteitsdragers te ontwikkelen, gekoppeld aan de landschappelijke onderlegger en verbonden met groene programma’s (wateropvang, natuurontwikkeling, recreatie). Een parklandschap, waarop bestaande en nieuwe woningen zich kunnen oriënteren en dat ‘voelbaar’ is als je de wijk vanaf de Rondweg binnenkomt. De parkstrook tussen cluster 3 en 4 wordt opgeschoond en onderdeel gemaakt van dit netwerk. Kansen voor herstructurering en inbreiding liggen langs de Veldlaan, rond de Torflang, aan het einde van de Boerschapslaan en tussen cluster 4 en de Rondweg.



Noordkant
Bij het wijkpark tussen cluster 2 en 3 is al een toegangsportaal met goede doorgaande fietsroute gerealiseerd



Zuidkant
Landelijke sfeer rondom de vijver ten zuiden van cluster 5 en 6



Referenties parklandschap, nieuwe identiteitsdragers verbinden met groene programma's

Noordkant
De noordkant van de wijk grenst aan de Emmerdennen en Emmerhout. De toegang tot de Emmerdennen is weinig uitgesproken. Angelslo en Emmerhout lijken met hun 'achterkanten' naar elkaar toe te liggen (in de oorspronkelijke opzet waren het afzonderlijke wijken, streng gescheiden). Op dit moment wordt de overgangszone vormgegeven met een doorgaande fietsroute en enkele hoge woongebouwen aan het einde van de buurtontsluitingswegen. De ontworpen hoogbouw aan het einde van de Boerschapslaan is nooit gerealiseerd. In deze zone ligt een grote locatie tussen Angelslo en Emmerhout (locatie voormalige Kristallaschool e.o.). Ook speelt hier de nieuwe ontsluiting van De Horst, met een mogelijke ontsluiting via de Laan van de Iemenhees. Het fietspad heeft onderhoud nodig.

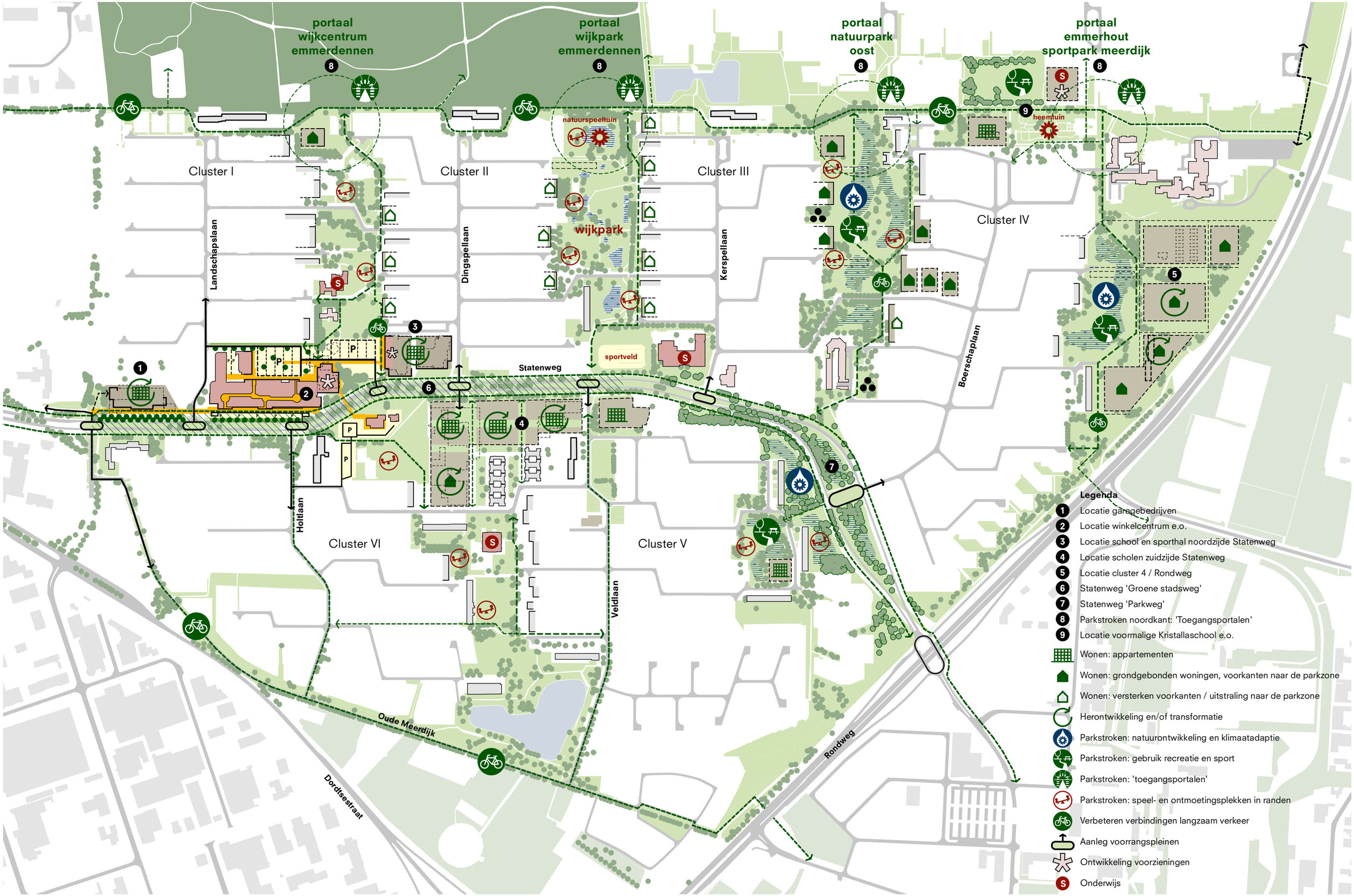
De opgave is om deze overgangszone meer gezicht te geven, een nieuw oriëntatiepunt in de wijk. De fietsroute fungeert als drager van opeenvolgende plekken (als een ketting met kralen): aan het einde van de parkstroken 'toegangsportalen' naar het landschap, de bestaande vijver, een nieuwe brink (grote locatie tussen Angelslo en Emmerhout), een nieuwe fietsroute naar sport- en beweegcampus Meerdijk, De Horst. Kansen voor herstructurering en inbreiding liggen bij de 'toegangsportalen' en de nieuwe brink.



Referenties fietsroute als drager van opeenvolgende plekken

Zuidkant
De zuidkant van de wijk grenst aan de Oude Meerdijk. Deze historische lijn ademt een 'dorpse' sfeer, die weerklinkt in de centraal gelegen vijver en de vrijstaande woningen aan de zuidkant van cluster 5 en 6 en Oude Meerdijk. Daarmee biedt de zuidkant een ander beeld van Angelslo dan de bekende rijenwoningen. In tegenstelling tot de noordkant zijn de buurtwegen niet 'doodlopend', maar verbinden ze de Oude Meerdijk met de Statenweg.

De opgave is om de landelijke sfeer verder door te laten dringen in de wijk, bijvoorbeeld in de groenstructuur of door een betere verknoping van het netwerk van voet- en fietspaden met de Oude Meerdijk. Ook biedt deze sfeer een kans om bij herstructurering het gebied van geschakelde of vrijstaande woningen uit te breiden en zo het imago van Angelslo te verrijken.


portaal wijkcentrum emmerdennen
portaal wijkpark emmerdennen
portaal natuurpark oost
portaal emmerhout sportpark meerdijk
natuurspeeltuin
heemtuin
wijkpark
sportveld
Cluster I
Cluster II
Cluster III
Cluster IV
Cluster V
Cluster VI
Landschapslaan
Dingspellaan
Kerspellaan
Boerschaplaan
Statenweg
Holtlaan
Veldlaan
Oude Meerdijk
Dordtsestraat
Rondweg
Legenda
1 Locatie garagebedrijven
2 Locatie winkelcentrum e.o.
3 Locatie school en sporthal noordzijde Statenweg
4 Locatie scholen zuidzijde Statenweg
5 Locatie cluster 4 / Rondweg
6 Statenweg 'Groene stadsweg'
7 Statenweg 'Parkweg'
8 Parkstroken noordkant: 'Toegangsportalen'
9 Locatie voormalige Kristallaschool e.o.
Wonen: appartementen
Wonen: grondgebonden woningen, voorkanten naar de parkzone
Wonen: versterken voorkanten / uitstraling naar de parkzone
Herontwikkeling en/of transformatie
Parkstroken: natuurontwikkeling en klimaatadaptie
Parkstroken: gebruik recreatie en sport
Parkstroken: 'toegangsportalen'
Parkstroken: speel- en ontmoetingsplekken in randen
Verbeteren verbindingen langzaam verkeer
Aanleg voorrangspleinen
Ontwikkeling voorzieningen
Onderwijs



Huidige situatie winkelcentrum aan de Statenweg



Nieuwe situatie winkelcentrum aan de Statenweg

05
Raamwerk

Publieke ruimte
Een goede publieke ruimte levert een belangrijke bijdrage aan een aantrekkelijke, groene woonwijk. Bovendien zijn sfeer, uitstraling en gebruiksmogelijkheden van de publieke ruimte bepalende factoren voor het imago van de wijk. De aanpak van de publieke ruimte is niet alleen een ruimtelijke opgave, maar gaat ook over het situeren en stimuleren van de juiste programma's op de juiste plekken en het zorgdragen voor een uitnodigende relatie tussen gebouwen en openbare ruimte.

Werken aan de publieke ruimte van Angelslo betekent werken aan het raamwerk: de centrale zone rond de Statenweg, de parkstroken tussen de woonbuurten en de verbindingen met de omgeving.

Statenweg
De opgave is de Statenweg beter in te passen. Geen vrij-liggende autoweg in het groen, maar een wijkontsluitingsweg, goed aangehecht aan de omgeving. De inzet op een betere oversteekbaarheid door aanleg van voorrangspleinen past binnen deze visie. Daarnaast is het wenselijk dat de continuïteit (en kwaliteit) van de voet- en fietspaden aan weerszijden van de Statenweg wordt verbeterd. Het karakter van de Statenweg zal verschillen, afhankelijk van de omgeving. Een parkweg aan de oostkant, een groene stadsweg aan de westkant.





Referenties Statenweg: groene stadsweg en parkweg

Parkweg
Bij de parkweg in het oostelijk deel van de wijk staat de landschappelijke ervaring centraal. Bestaande kenmerken, zoals de bocht in de Statenweg en de brede middenberm, kunnen worden benut om de landschappelijke ervaring te versterken. Doorzichten en focuspunten worden zorgvuldig geënsceneerd door uitgekiende plaatsing van boomgroepen, heesterpartijen en (nieuwe) gebouwen, misschien een nieuwe vijver. Plekken waar directe (zicht)relaties niet wenselijk zijn, worden landschappelijk ingeplant (bijvoorbeeld de bestaande buurtjes met vrijstaande of geschakelde woningen).

Groene stadsweg
Bij de groene stadsweg in het westelijk deel van de wijk staat de stedelijke ervaring centraal. Gebouwen en functies moeten een 'voorkant' aan de Statenweg krijgen, laanbeplanting kan de stedelijke ervaring ondersteunen. Plaatselijk kan een parallelweg worden uitgevoerd als fietsstraat. Ook kunnen (nieuwe) functies een directe auto-ontsluiting vanaf de Statenweg krijgen, bij voorkeur vanaf een van de voorrangspleinen. Rondom de groene stadsweg liggen de locaties van het 'grotere' centrumgebied van de wijk.

Locatie garagebedrijven
Deze locatie doet mee in de westelijke entree van de wijk. De nieuwe bebouwing volgt de Statenweg en geeft er gezicht aan. Hoogtes worden afgestemd op (en met) de omgeving. De rooilijn van het naastgelegen winkelcentrum is de uiterste bebouwingslijn. Daardoor ontstaat ruimte voor een nieuw voet- en fietspad langs de Statenweg, in een groene setting. Parkeren wordt uit het zicht gehouden, mogelijk ontsloten vanaf de Angelsloërdijk.

Locatie winkelcentrum e.o.
Het winkelcentrum krijgt een 'voorkant' aan de Statenweg. Deze opgave betreft niet alleen de bebouwing, maar ook de buitenruimte. Het streven is meer ruimte voor ontvangst van voetgangers en fietsers. De parallelweg kan worden ingericht als fietsstraat met eenzijdig parkeren, zodat er meer ruimte voor groen langs de Statenweg ontstaat. Aan de andere kant van het winkelcentrum is de opgave om meer ruimtelijke en functionele samenhang aan te brengen, zowel in de buitenruimte (koppeling parkeerplaatsen tot één representatieve ontvangstruimte voor automobilisten, verbindingen met parkstroken en overzijde Statenweg met Voorhof), als in de bebouwing (inpassing expedities, verbetering afzoomunits, nieuwe functie vrijkomend winkelgebouw, misschien verplaatsing moskee).









Referenties voorkanten en ruimte voor ontmoeting



Huidige situatie Statenweg



Nieuwe situatie Statenweg

Locatie school en sporthal noordzijde Statenweg
De locaties van de sporthal en de school kunnen onafhankelijk van elkaar tot ontwikkeling worden gebracht. Deze locaties bieden een kans voor aanvullend aanbod van woningen en voorzieningen (met name op de plek van de sporthal naast het winkelcentrum). De bebouwing van beide locaties tezamen vormt een groot (open) bouwblok. De bebouwing is aan de rand van de locaties gesitueerd. Ze volgt de parkstrook, de Statenweg en de Dingspellaan en geeft er gezicht aan. Hoogtes worden afgestemd op (en met) de omgeving. Parkeren wordt uit het zicht gehouden, ontsloten vanaf de Ubbekingecamp.

Locatie scholen zuidzijde Statenweg
Het is wenselijk om beide schoollocaties en het sportterrein in samenhang tot ontwikkeling te brengen. De locaties bieden kansen om de groene sfeer van de parkstrook tussen cluster 5 en 6 fijnmazig door te trekken tot aan de Statenweg. De opgave is wonen in een groene setting: een woonpark met een regelmatige structuur van losse gebouwen. Deze gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie, hoger langs de Statenweg, lager naar wijk. Hoogtes worden afgestemd op (en met) de omgeving. Parkeren wordt uit het zicht gehouden (eventueel ontsloten vanaf de Statenweg).

Referenties wonen in een groene setting

Parkstroken
De opgave is de parkstroken meer betekenis voor de wijk te geven: programma en gebruik, ‘voorkanten’ en routes. Er moet worden gezocht naar nieuwe, groene programma’s (wateropvang, natuurontwikkeling, sport, recreatie), waarmee de inrichting en het gebruik van de parkstroken een impuls kunnen krijgen. Ook meer ‘voorkanten’ aan het groen helpen. De parkstroken worden dan minder anoniem en de ‘ogen’ op het groen scheppen condities voor speel- en ontmoetingsplekken. Voorbeelden van ‘voorkanten’ zijn herstructureringsprojecten in cluster 1 en 4, waarin sloop van lage woongebouwen werd gecombineerd met inbreiding.

Die ‘voorkanten’ hangen samen met de routes door de parkstroken. Vaak loopt het doorgaande voet- en fietspad langs achterkanten en kan er een onveilig gevoel ontstaan. Ook de continuïteit laat soms te wensen over, met name bij de aansluitingen op de Statenweg. Verbetering van continuïteit, kwaliteit en beleving van de routes door de parkstroken is wenselijk. Bijzondere momenten in dit netwerk zijn de overgangen van de parkstroken naar het landschap aan de noordkant. Deze plekken bieden een kans om ‘toegangsportalen’ te maken: herkenbare schakelplekken waar je gemakkelijk je weg vindt. Een combinatie van inrichting en bebouwing.









Referenties activeren parkstroken

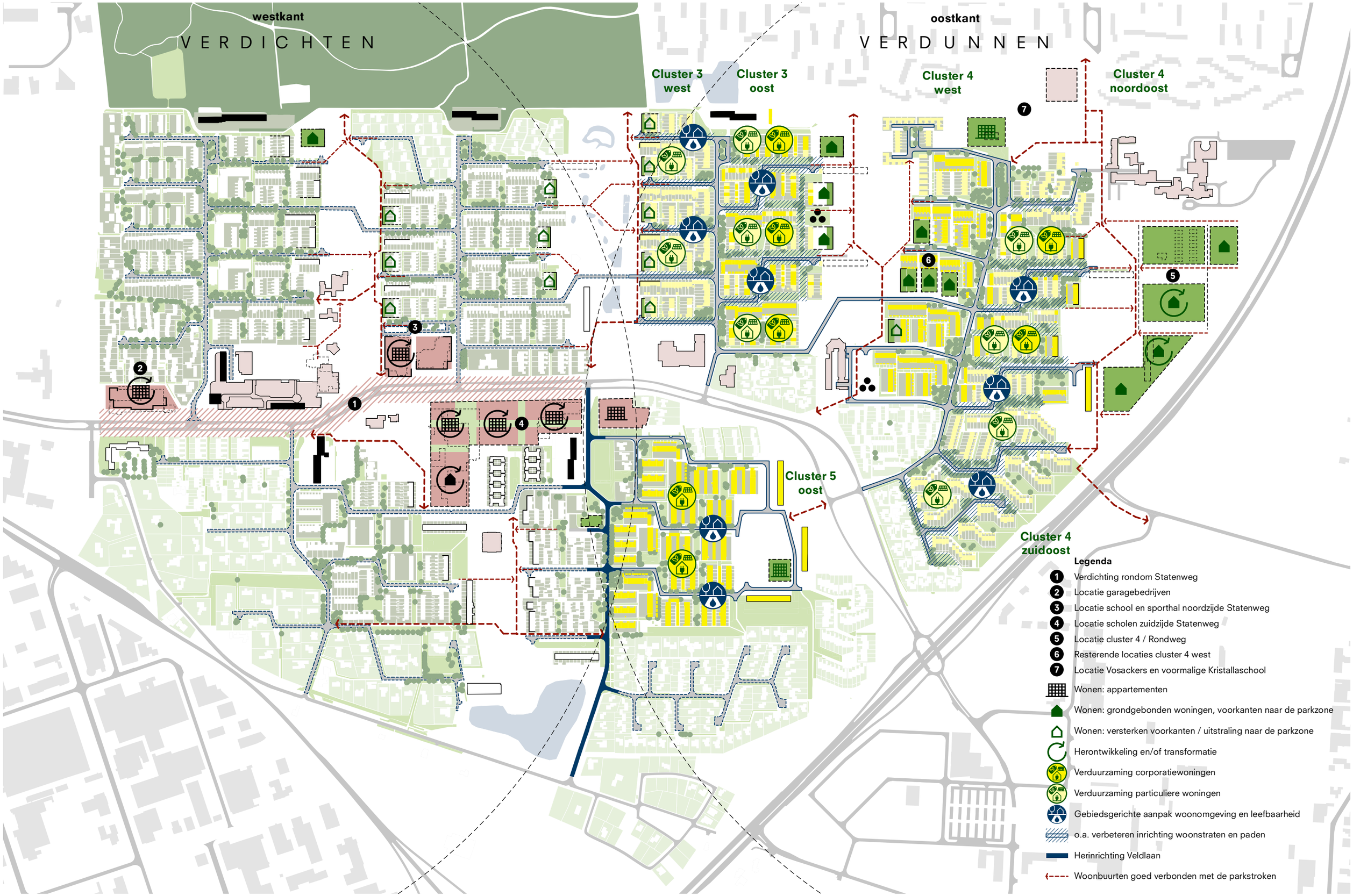
De groene zone tussen cluster 4 en de Rondweg is een uitzondering. Hier liggen kansen voor inbreiding (met name bij sloop van de lage woongebouwen). De opgave is een leesbare ruimtelijke structuur te ontwikkelen, waarin bestaande elementen zoals De Horst en de woonwagenlocatie een logische plek hebben.

Verbindingen omgeving
De opgave is de verbindingen met de omgeving te verbeteren: continuïteit, kwaliteit en (sociale) veiligheid. Dit betreft met name het netwerk van fietsverbindingen en de koppeling daarvan met routes naar het stadscentrum: de (voet-) en fietspaden langs de Statenweg, langs de noordrand (Emmerdennen, Emmerhout) en door de parkstroken.





Referenties verbeteren verbindingen omgeving


westkant
VERDICHTEN
oostkant
VERDUNNEN
Cluster 3 west
Cluster 3 oost
Cluster 4 west
Cluster 4 noordoost
Cluster 5 oost
Cluster 4 zuidoost
1
2
3
4
5
6
7
Legenda
1 Verdichting rondom Statenweg
2 Locatie garagebedrijven
3 Locatie school en sporthal noordzijde Statenweg
4 Locatie scholen zuidzijde Statenweg
5 Locatie cluster 4 / Rondweg
6 Resterende locaties cluster 4 west
7 Locatie Vosackers en voormalige Kristallaschool
Wonen: appartementen
Wonen: grondgebonden woningen, voorkanten naar de parkzone
Wonen: versterken voorkanten / uitstraling naar de parkzone
Herontwikkeling en/of transformatie
Verduurzaming corporatiewoningen
Verduurzaming particuliere woningen
Gebiedsgerichte aanpak woonomgeving en leefbaarheid
o.a. verbeteren inrichting woonstraten en paden
Herinrichting Veldlaan
Woonbuurten goed verbonden met de parkstroken



Huidige situatie parkstrook tussen cluster 3 en 4 met Egmondflat



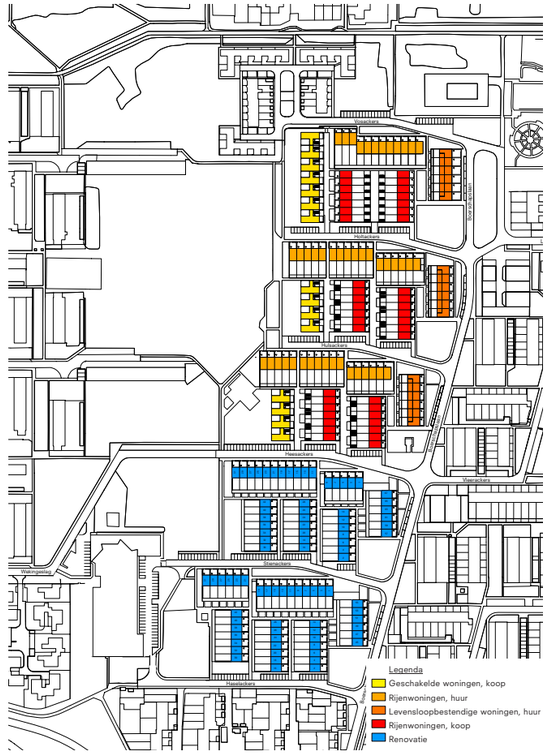
Nieuwe situatie parkstrook tussen cluster 3 en 4

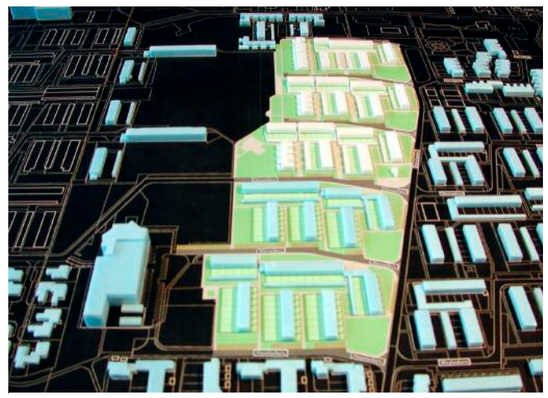
06
Clusters

Woningverbetering en woningdifferentiatie
Passende woningen in een fijne woonomgeving vormen de basis van een aantrekkelijke groene woonwijk. De opgave is verbetering en verduurzaming van bestaande woningen én woningdifferentiatie, gericht op de toekomstige woningvraag in de wijk en Emmen. Deze opgave wordt verbonden met de twee delen van de wijk: verdichten aan de westkant, verdunnen aan de oostkant. Dat geeft richting aan keuzes in de programmering van locaties (woningtypologie, doelgroepen en segmenten).

Woongebieden
Cluster 1 is in de periode Emmen Revisited vernieuwd. Cluster 2, 5 west en 6 liggen relatief gunstig in het westelijk deel van de wijk. De aanpak heeft geen haast. Mogelijke effecten van de projecten langs de Statenweg kunnen meewegen in de te kiezen aanpak op termijn. Het zwaartepunt van de verbeteropgave ligt aan de oostkant van de wijk, met de volgende woongebieden.

- Cluster 3 west. Dit gebied heeft hoofdzakelijk private eigenaars. Particuliere woningverbetering ligt het meest voor de hand.
- Cluster 3 oost. Dit gebied is gemengd privaat- en corporatiebezit. In dit gebied kan worden overwogen om de woningverbetering te combineren met de aanpak van de Egmondflats, zodat de parkstrook kan worden verbeterd.
- Cluster 4 west. Het noordelijk deel is vernieuwd, het zuidelijk deel is corporatiebezit. Daartussen liggen enkele locaties braak, waarvoor in het verleden een stedenbouwkundig plan is opgesteld.
- Cluster 4 noordoost. Dit gebied heeft een gemengd eigendom. In dit gebied kan worden overwogen om de woningverbetering te combineren met de aanpak van de Egmondflats en de ontwikkeling van het gebied tussen cluster 4 en de Rondweg (inbreiding).
- Cluster 4 zuidoost (Danackers, Boonackers). Dit gebied is particulier bezit en heeft een specifieke leefbaarheidsopgave. Het gebied heeft een labyrintische structuur en een anoniem karakter vanwege de bergingen met tuinmuren aan de voorzijde en de rommelige erfscheidingen aan de achterzijde. Naast woningverbetering is de verbetering van de woonomgeving een belangrijke opgave.
- Cluster 5 oost. Dit gebied is volledig corporatiebezit. In dit gebied kan worden overwogen om de woningverbetering te combineren met herstructurering en de aanpak van de Egmondflats. Daarmee kan de (uitgestrekte) ruimtelijke structuur worden verbeterd en kan de oostelijke toegang van de wijk opnieuw worden vormgegeven.





In cluster 4 west liggen enkele resterende locaties uit het Masterplan Angelslo 2007. De verkavelingsopzet met randvoorwaarden uit 2007 past binnen deze structuurvisie en kan als kader voor de bouwplannen fungeren.



Huidige situatie cluster 4 zuidoost



Nieuwe situatie cluster 4 zuidoost

Gebiedsgerichte aanpak
De verschillen in eigendom zijn leidend voor de aanpak. Voor gebieden met sociale huurwoningen kunnen gemeente en woningcorporatie afspraken maken over het kwaliteitsniveau en het tempo van de woningverbetering. Voor gebieden met veel particulier bezit moeten gemeentelijke woningverbeteringsprojecten worden opgezet, die voldoende uitnodigend zijn om ‘mee te doen’. Bij voorkeur wordt gekozen voor een gebiedsgerichte, actieve benadering. Daarmee ontstaat een aanleiding tot contact, zodat andere sociaal-maatschappelijke thema’s ook aan de orde kunnen komen (leefbaarheid, samenleven, overlast, armoede). Eventueel kan een koppeling worden gelegd met de verbeteringsprogramma’s van de woningcorporaties. Daarmee kunnen particuliere eigenaars worden ontzorgd en wordt de kwaliteit van uitvoering beter gewaarborgd.

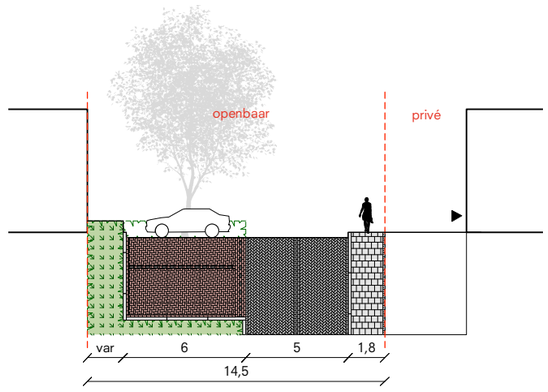
Waar kansen zich voordoen kan naast renovatie ook sloop-nieuwbouw worden overwogen. Dat maakt het mogelijk om het aandeel verouderde rijwoningen terug te brengen en nieuwe woningtypen toe te voegen. Ook kan zo op sommige plekken juist ruimte worden gemaakt voor een speel- of ontmoetingsplek. De ingrepen bij herstructurering zijn gericht op de verbetering van de ruimtelijke structuur: inpassen of opheffen van ‘achterkanten’, meer overzicht en oriëntatie. Herstructurering vraagt vanzelfsprekend een zorgvuldig proces met bewoners en eigenaars.

In cluster 4 west liggen enkele resterende locaties uit het Masterplan Angelslo 2007. Ontwikkeling van deze locaties levert een bijdrage aan de wenselijke woningdifferentiatie en kan zorgen voor een ‘snelle winst’. Voor deze locaties was nieuwbouw voorzien met voorkanten aan de parkstrook. De verkavelingsopzet met randvoorwaarden uit 2007 past binnen deze structuurvisie en kan als kader voor de bouwplannen fungeren.

Woonomgeving en leefbaarheid
De aanpak van de woonomgeving en leefbaarheid wordt bij voorkeur gecombineerd met woningverbetering of herstructurering. Dat sluit aan bij de gebiedsgerichte aanpak. De aanpak zal van gebied tot gebied verschillen, afhankelijk van de vraag en de ruimtelijke mogelijkheden. De hoofdlijnen van de inrichting worden gehandhaafd. De aandacht zal uitgaan naar ‘kleine’ verbeteringen, zoals bijvoorbeeld voldoende parkeerplaatsen, passende en eigentijdse speelplekken voor verschillende leeftijden, aanpak en inplanten van ‘achterkanten’, logische verbindingen van voet- en fietspaden, onderhoud aan groen en verharding. Om samenhang te waarborgen worden vaste inrichtingsprincipes gehanteerd, vastgelegd in een leidraad openbare ruimte Angelslo.[8]



Referenties verbeteren woonomgeving en leefbaarheid



Basisprofiel woonstraat (ca. 14,5m)

Bij leefbaarheid gaat het niet alleen om de fysieke aanpak van de woningen en woonomgeving. Soms is ook een sociale inzet nodig, bijvoorbeeld gericht op goed samenleven. Daarbij is vaak wenselijk om misstanden in de particuliere verhuur te reguleren (overbewoning, overlast), bijvoorbeeld met beleid voor ‘goed verhuurschap’ (voorlichting, inspectie, huurcommissie) of een zelfbewoningsplicht.

[8] De leidraad openbare ruimte is een apart document, behorend bij deze stedenbouwkundige structuurvisie.

07
Van visie naar projecten

Uitnodiging
Deze stedenbouwkundige structuurvisie zet de koers uit voor de fysieke ontwikkeling van Angelslo in de komende jaren. De daadwerkelijke ontwikkeling gebeurt via projecten. De stedenbouwkundige structuurvisie geeft richting aan die projecten. Welke bijdrage kan (of moet) het project leveren aan de verbetering van de wijk? Welke ruimtelijke opgave en randvoorwaarden horen daarbij? Hoe kan synergie tussen de verschillende projecten ontstaan?

Ook biedt de stedenbouwkundige structuurvisie een uitnodiging aan sleutelpartijen in en rond de wijk om 'mee te doen' of initiatief te nemen. Met de structuurvisie laat de gemeente zien welke opgaven, kansen en mogelijkheden er zijn.

Een eerste versie van deze structuurvisie is besproken met de Erkende Overleg Partners, Lefier, Domesta, Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de initiatiefnemers in het centrumgebied. Partijen zijn enthousiast en sluiten graag aan bij verdere uitwerking.

Participatie en samenwerken
De projecten voor de verbetering van de wijk zullen vele mensen raken en vragen samenwerking met professionele partijen. Bewoners, eigenaars, gebruikers, woningcorporaties, instellingen, ontwikkelaars en andere overheden zullen op verschillende manieren moeten worden betrokken bij de planvorming voor de projecten.

De participatie en samenwerking worden per project georganiseerd. Daarbij wordt maatwerk geleverd, afhankelijk van de aard van het project en de belanghebbenden. De gebiedsgerichte aanpak van woningen en woonomgeving zal bijvoorbeeld een intensief traject met bewoners en eigenaars vragen, terwijl bij de ontwikkeling van een specifieke locatie de samenwerking met de ontwikkelaar en de omwonenden centraal staat.

Uitvoeringsorganisatie
De gemeente zet een uitvoeringsorganisatie op. Dit is een compact kernteam onder leiding van een gebiedsontwikkelaar en ingebed in het programma Angelslo. Het kernteam is het centrale aanspreekpunt voor initiatiefnemers en ontwikkelaars en zorgt voor de ruimtelijke en programmatische samenhang tussen de verschillende projecten in Angelslo. Ook kan het kernteam een actieve rol nemen en partijen samenbrengen rond een opgave of project. Emmen Revisited nieuwe stijl.

Ontwikkelstrategie
De uitvoering van de stedenbouwkundige structuurvisie gebeurt via projecten. Die projecten moeten de komende tijd worden gedefinieerd. Initiatieven voor projecten komen 'van buiten' (private grondeigenaars, ontwikkelaars of andere partijen), maar vaak ook zal de gemeente zelf ontwikkelingen op gang moeten brengen, bijvoorbeeld bij strategische locaties of particuliere woningverbetering.

Het kernteam is de 'spelverdeler' van de uitvoering. Ze speelt een cruciale rol in de stap van initiatief naar project. Bij initiatieven 'van buiten' gaat het om 'opvangen en richting geven', zorgen dat het initiatief past in de structuurvisie en andere ontwikkelingen in Angelslo versterkt. Daarnaast zijn er kansen of opgaven voor verbetering en vernieuwing die niet 'vanzelf' tot ontwikkeling komen en waarbij het kernteam het voortouw zal moeten nemen. Ook zal het kernteam waar mogelijk verbanden moeten leggen tussen de projecten en de grotere opgaven voor Angelslo, zoals de ontwikkeling van het parklandschap als drager van het oostelijk deel van de wijk, de verbetering van het netwerk van voet- en fietspaden en de aanpak van de Statenweg (onder meer voorrangspleinen).

De rol van het kernteam zal dus per project verschillen, afhankelijk van verschillende factoren.

- Grondpositie. Privaat of gemeentelijk. Gemeentelijke grondposities bieden een stevige basis voor initiatief en regie. Dit betreft grotere en kleinere locaties, die vaak in combinatie met andere ontwikkelingen kunnen worden ingebracht, zoals bijvoorbeeld de randen van de parkstroken. Vaak bieden deze locaties kansen om de ontwikkeling van vastgoed te benutten om de kwaliteit van de publieke ruimte te versterken.
- Complexiteit. Alleen vastgoedontwikkeling, openbare ruimte of infrastructuur of een combinatie van vastgoed, openbare ruimte en infrastructuur. Naarmate de complexiteit toeneemt is meer gemeentelijke regie nodig.
- Sturingsmogelijkheden. Planologische medewerking, grond, (prestatie)afspraken met partijen, koppeling met andere gemeentelijk programma's (bijvoorbeeld Emmen Vernieuwt), verwerving.

Prioriteiten
De ruimtelijke opgave voor Angelslo is te groot om alles tegelijk aan te pakken. Gezien de dynamiek van dit moment en het belang voor de wijk zijn drie prioriteiten gesteld, waarin het kernteam een actieve rol zal nemen.

1. Ontwikkelopgave locatie garagebedrijven en winkelcentrum e.o. Veel (ongelijksoortige) initiatieven, kansen en opgaven moeten met elkaar in verband worden gebracht. Zowel herontwikkeling en aanpak van vastgoed als herstructurering en herinrichting openbare ruimte, met groot belang voor de wijk. Deze opgave vraagt een sterke gemeentelijke regie.
2. Aanpak cluster 3 oost. Is onderdeel van de proeftuin Regio-deal (Hoitingeslag en Fokkingeslag). Inzet op combinatie van verduurzamen, particuliere woningverbetering, leefbaarheid en aanpak woonomgeving. Indien mogelijk wordt een verband gelegd met de aanpak van de Egmondflats en de parkstrook. Gemeente werkt samen met Lefier en bewoners.
3. Aanpak cluster 5 oost. Inzet op combinatie van verduurzamen, herstructuring, leefbaarheid en aanpak woonomgeving. Gemeente werkt samen met Lefier en bewoners.

Naast de inzet op deze drie prioritaire gebieden zal het kernteam initiatieven voor particuliere locaties stimuleren, passend binnen de structuurvisie. Dit betreft onder meer de resterende locaties in cluster 4 en de voormalige Angeluskerk- en Aldi-locatie in cluster 5. Voor andere locaties is minder haast of hangt het tempo samen met ontwikkelingen elders, zoals de locaties van de scholen en sporthal. Voor deze locaties is het wel noodzakelijk om nu al strategisch te schakelen met het programma Emmen Vernieuwt en voor te sorteren op een ontwikkeling passend binnen de structuurvisie.

Op basis van de ervaringen bij de aanpak van cluster 3 oost en 5 oost zullen nieuwe projecten voor de andere woongebieden worden opgezet.

Uitvoeringsagenda
Na het vaststellen van de stedenbouwkundige structuurvisie maakt het kernteam een uitvoeringsagenda, waarin de projecten voor de korte en middenlange termijn worden opgenomen. Deze uitvoeringsagenda is tevens het werkprogramma van het kernteam en wordt regelmatig geactualiseerd.

08
Algemene randvoorwaarden

Nieuw elan
Angeslo is door het Rijk aangewezen als één van de dertig wederopbouwgebieden van nationaal belang. De identiteit van Angelslo ligt mede besloten in de manier waarop de wijk is gemaakt: het ‘bouwwerk’ Angelslo. De nieuwe projecten moeten zorgvuldig worden ingepast, zodat het karakteristieke (landschaps)architectonische beeld van Angelslo herkenbaar blijft. Dat werkt door in de stedenbouwkundige inpassing, de openbare ruimte, de overgangen en de architectuur.

Daarbij hoeft niet alles hetzelfde te blijven. Er is ook behoefte om in te spelen op eigentijdse ontwikkelingen. Nieuw elan is nodig, de oude waarden van Angelslo moeten worden opgepoetst. Nieuwe ontwikkelingen moeten een betekenisvolle relatie aangaan met het ‘bouwwerk’ Angelslo. Soms zal dat leiden tot een rustige, vanzelfsprekende inbedding in het stedelijk weefsel van de wijk. Op meer prominente plekken kan het juist wenselijk zijn om in te passen én te verbijzonderen.

Uitwerken per project
Voor elk project wordt een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt, waarin de stap van initiatief naar project wordt gezet. In deze uitwerking worden de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden gedefinieerd, in overleg tussen gemeente en private partijen. Daarbij komen ook het (woon)programma en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

De stedenbouwkundige uitwerking wordt afgesloten met een plandocument, waarin de volgende ruimtelijke aspecten worden vastgelegd: hoofdmaatvoering van de verkaveling, de belangrijkste rooilijnen, de bouwhoogtes, de typologie van woningen en parkeren, de principes van uitbreidbaarheid, de relatie van de bebouwing met het maaiveld, de erfgrenzen en overgangen en de principe-inrichting van de openbare ruimte.

Dit plandocument vormt de basis voor gemeentelijke besluitvorming, een (anterieure) overeenkomst en een juridisch kader (bestemmingsplan of omgevingsplan). Dit plandocument is tevens de onderlegger voor het bouwplan en het inrichtingsplan.

In deze stedenbouwkundige structuurvisie wordt volstaan met enkele algemene randvoorwaarden voor openbare ruimte, overgangen en architectuur, die per project verder worden uitgewerkt.

Openbare ruimte
Het openbaar gebied is het samenbindend element tussen de verschillende projecten en de bestaande omgeving. In Angelslo heeft de openbare ruimte een eigen karakteristiek, die leidend is voor herinrichting en nieuwe projecten. Dit betekent continuïteit van straatprofielen, boomstructuren, parkeerprincipes, materiaalkeuzen, principe-detailleringen enzovoorts. Daarom is gekozen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande, veelal oorspronkelijke inrichting. Mocht de oorspronkelijke inrichting niet voldoen, dan worden passende nieuwe principes ontwikkeld.

Bij herinrichting en nieuwe projecten worden vaste inrichtingsprincipes gehanteerd, vastgelegd in een leidraad openbare ruimte Angelslo. Bij aanvang van een (deel)project moet altijd een nadere landschappelijke inventarisatie plaatsvinden (bomen, houtwallen, hoogteverschillen, ecologische waarde, e.d.).

Overgangen
De overgangen tussen openbaar gebied en gebouwen worden zorgvuldig ontworpen. Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte, ‘achterkanten’ of ‘blinde muren’, moeten worden voorkomen. De openbare gebouwen hebben een duidelijke relatie met het maaiveld door grote gevelopeningen op de begane grond en herkenbare, royale entreepartijen. Woongebouwen en eengezinswoningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het situeren van entrees of woonkeukens. Privacy van de woningen en de buitenruimtes moet zo veel mogelijk worden gewaarborgd. Ook de overgangen tussen openbaar gebied en tuinen moeten zorgvuldig worden ontworpen. De erfscheidingen langs het openbaar gebied weerspiegelen het collectieve karakter van de Angelslo: zij zijn onderdeel van de architectuur van de gebouwen of bestaan uit gelijkvormige hagen of heesterbeplanting rond voor- en achtertuinen. In veel gevallen betekent dit dat de erfscheidingen met de bebouwing moeten worden ‘mee ontworpen’.

Architectuur
De architectuur van de nieuwe bebouwing gaat een betekenisvolle relatie aan met de architectuur van Angelslo en brengt nieuw elan.

De bebouwingsopzet van de nieuwe projecten volgt de orthogonale structuur van de wijk. De opzet van de bouwmassa en de compositie van de gevels is helder en eenvoudig, met voldoende geleding. Geleding ontstaat door verspringingen in de bouwmassa. De daken zijn plat. Ritmiek en herhaling zijn verrijkt met ruimhartige gevelopeningen en buitenruimten. De woongebouwen hebben een eenvoudige, heldere vorm. Daarom zijn galerijen, trappenhuizen en bij voorkeur ook buitenruimten onderdeel van de bouwmassa.

De Nijl Architecten
Samen werken aan de stad

Sint-Jobsweg 30
Unit S / 2e verdieping
3024 EJ Rotterdam
+ 31 10 282 99 30
mail@denijl.nl
www.denijl.nl