

Visiekaart Omgevingsvisie Emmen Centrum

Wonen

- Centrum stedelijk woonmilieu
- Centrum compact woonmilieu
- Groen stedelijk woonmilieu
- Bijzonder verblijfsgebied Mensenpark

Kern winkelgebied

- Kern winkelgebied (primair winkels)
- Menggebied (naast winkels andere centrumfuncties op begane grond)
- Centrumstedelijke voorzieningen (geen winkels)

Horeca

- Horeca concentratiegebied
- 'Special' bestand
- 'Special' nieuw

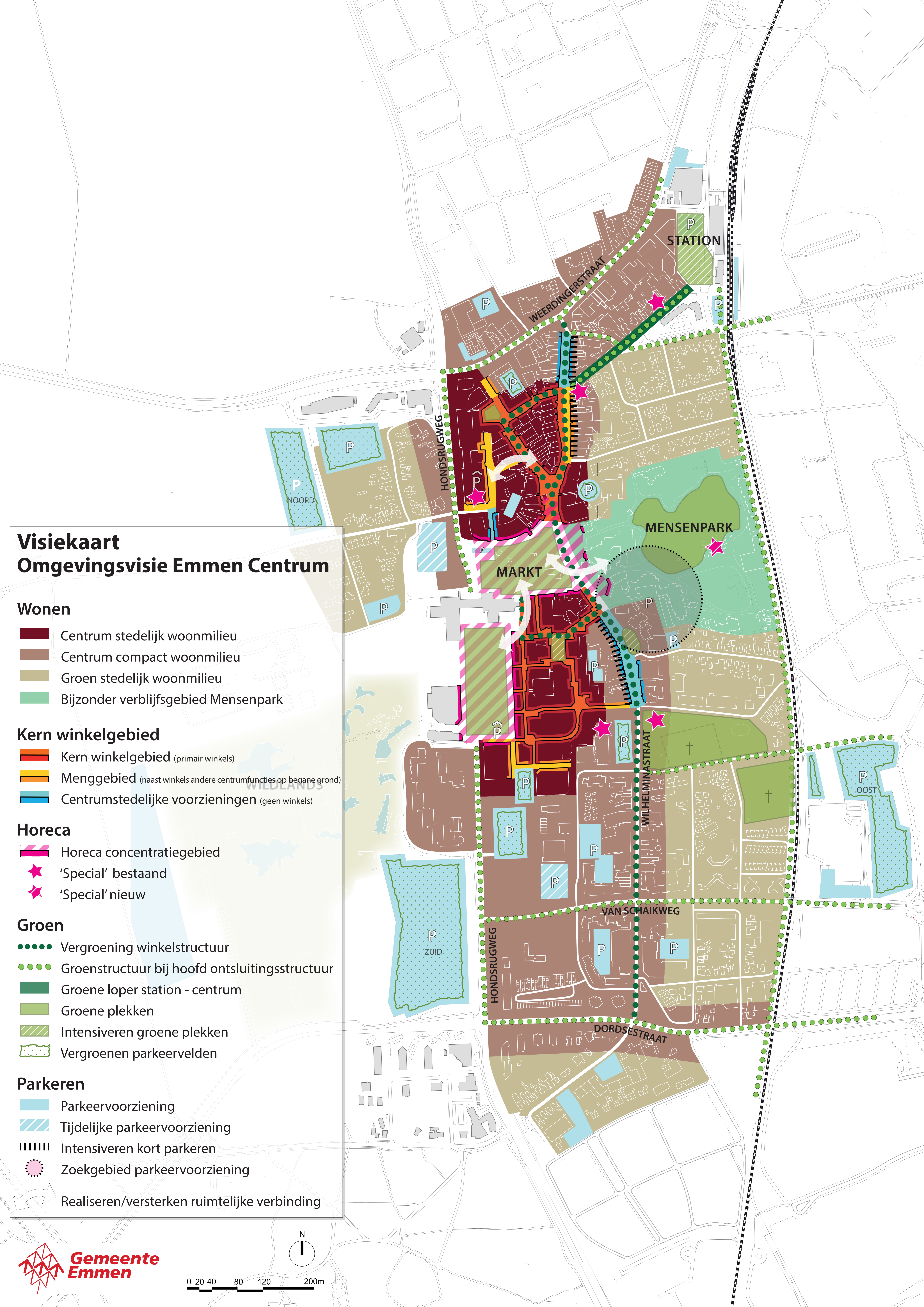
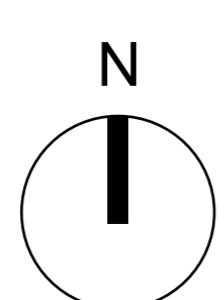
Groen

- Vergroening winkelstructuur
- Groenstructuur bij hoofd ontsluitingsstructuur
- Groene loper station - centrum
- Groene plekken
- Intensiveren groene plekken
- Vergroenen parkeervelden

Parkeren

- Parkeervoorziening
- Tijdelijke parkeervoorziening
- Intensiveren kort parkeren
- Zoekgebied parkeervoorziening

Realiseren/versterken ruimtelijke verbinding



Omgevingsvisie Emmen Centrum

Onderbouwing en toelichting

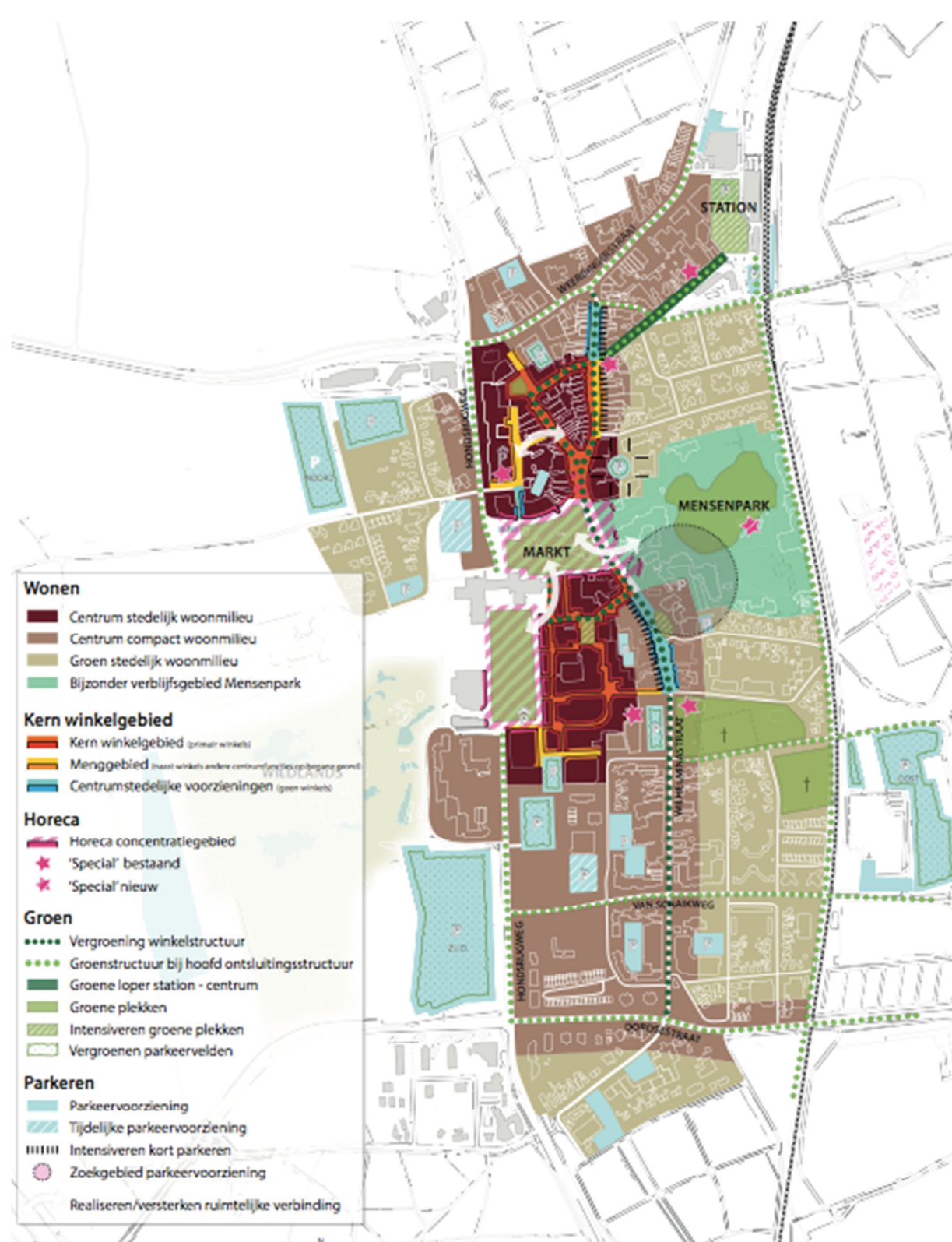




Inhoudsopgave

Visiekaart

- 1 Inleiding**
- 2 Algemeen**
 1. Anticiperen op de Omgevingswet
 2. Proces
 3. Demografische verwachtingen
 4. Waardering
 5. Themabijeenkomsten
 6. Mensenpark
- 3 Trots van Emmen**
 1. Gebouwen in Emmen Centrum
 2. Openbare ruimten
 3. Cultuurhistorie en groene ruimten
 4. Eén centrum, verschillende identiteiten
 5. Welstand in Emmen Centrum
- 4 Kernwinkelgebied als maatpak**
 1. Feiten en cijfers
 2. Trends en ontwikkelingen
 3. Koers voor het Kernwinkelgebied
- 5 Vanzelfsprekende bereikbaarheid**
 1. Beleid
 2. Koers voor de Bereikbaarheid
 3. De grotere opgaven
- 6 Wonen in het centrum**
 1. Feiten en cijfers
 2. Trends en ontwikkelingen
 3. Opgaven voor het Wonen in het centrum
 4. Koers voor het Wonen in het centrum
- 7 Horeca en evenementen**
 1. Feiten en cijfers
 2. Trends en ontwikkelingen
 3. Koers voor de Horeca en evenementen
- 8 Vitale binnenstad**
 1. Thema Energie
 2. Thema Water
 3. Thema Gezondheid





1 Inleiding

Voor u ligt het document met alle achtergronden voor de totstandkoming van de Omgevingsvisie Emmen Centrum. Deze achtergrondinformatie heeft een rol gespeeld in het proces om samen met de inwoners en ondernemers van Emmen een visie op het centrum van Emmen te ontwikkelen. Die visie is ontwikkeld via themabijeenkomsten met ondernemers en inwoners. De resultaten van die bijeenkomsten werden verwerkt in de onlineversie van de Omgevingsvisie (www.centrumvisieemmen.nl).

Alle informatie die is gebruikt in de bijeenkomsten én de uitkomsten van die bijeenkomsten treft u in voorliggend document aan. Hiermee vormt de informatie in dit document mede de bouwstenen voor de Omgevingsvisie.

In het document wordt (in hoofdstuk 2) eerst ingegaan op enkele algemene ontwikkelingen, zoals de nieuwe Omgevingswet en de veranderende rollen van overheid en samenleving daarbinnen. In ditzelfde hoofdstuk wordt ook informatie gegeven over de demografische ontwikkelingen en de wijze waarop de inwoners en bezoekers van Emmen het centrum waarderen. Tot slot zijn de resultaten van de bijeenkomsten in dit hoofdstuk opgenomen.

In de daaropvolgende hoofdstukken (3 t/m 8) wordt de meer inhoudelijke informatie gepresenteerd, zoals de Trots van Emmen en informatie over de thema's kernwinkelgebied, bereikbaarheid, wonen, horeca en evenementen en de vitale binnenstad.



2 Algemeen

2.1 Anticiperen op de Omgevingswet

De Omgevingsvisie is in een boeiende tijd tot stand gekomen. De nieuwe Omgevingswet vraagt namelijk een kanteling van het openbaar bestuur en actievere deelname van de samenleving. Hoewel de Omgevingswet nog niet in werking is (gepland in 2019), is met het proces voor de Omgevingsvisie Emmen Centrum daarop vooruitgelopen.

Omgevingskwaliteit

Er zijn nu meer dan 25 wetten voor de leefomgeving. Er blijft straks één over: de Omgevingswet. Daarin kunnen de verschillende belangen (zoals milieu, economie, welzijn, landschappelijke waarden en bouwvoorschriften) als kwaliteiten van de leefomgeving in onderlinge samenhang worden beoordeeld. Dit betekent dat niet elke norm meer 'heilig' hoeft te zijn. Je kunt misschien voor een woongebied best wel iets 'toegeven' op verkeerslawaaï in ruil voor een landschappelijk zeer aantrekkelijke woonomgeving. Met andere woorden: de ene omgevingskwaliteit staat niet meer boven de andere. Ze worden dus in onderlinge samenhang gezien. Samen moeten de omgevingskwaliteiten leiden tot een verbeterde leefomgeving.

Omgevingsvisie

De Omgevingswet kent straks drie gemeentelijke instrumenten.

- Omgevingsvisie (de Centrumvisie Emmen)
- Omgevingsplan (vervanger van het bestemmingsplan)
- Omgevingsvergunning (de vergunning waarmee je je huis of erf mag aanpassen)

Het mooie is dat je als inwoner voor deze Omgevingsvergunning maar bij één gemeentelijk loket hoeft aan te kloppen.

Veranderende rollen

Naast dat het instrumentarium verandert middels de nieuwe Omgevingswet veranderen ook de rollen van deelnemers in ruimtelijke processen. Die wereld verandert namelijk snel. Het van bovenaf opleggen van beleid door een gemeente is niet meer van deze tijd. Tegelijkertijd krijgt de participatiemaatschappij vorm en inhoud. Van onderop uit de samenleving komen steeds meer initiatieven bij de gemeente terecht. De gemeente moet leren om 'los te laten' en mee te doen. De samenleving moet leren om zelf initiatieven te ontplooiën en zelf tot een goed einde te brengen.



Oprekken van de kaders

De overheid zal in deze tijdsgeest in ieder geval moeten leren 'loslaten' waar het kan (binnen goede kaders) en moeten sturen waar dat nodig is. Het loslaten vraagt om durf, om een goede kaderstelling



en om het oprekken van de kaders. Binnen die kaders krijgt de participatiemaatschappij ruimte om initiatieven te ontplooiën.

2.2 Proces

De hierboven benoemde veranderende context heeft ten grondslag gelegen aan het Plan van aanpak voor het maken van de Omgevingsvisie. In februari 2016 hebben het bestuur van Ondernemersvereniging Vlinderstad en het college van Burgemeester en Wethouders het plan van aanpak voor de visie vastgesteld, met als doel om samen met inwoners en ondernemers een breed gedragen Omgevingsvisie te maken voor het centrum, die richting geeft voor de toekomst.

Het volgende proces is daarbij gevolgd:



2.3 Demografische verwachtingen

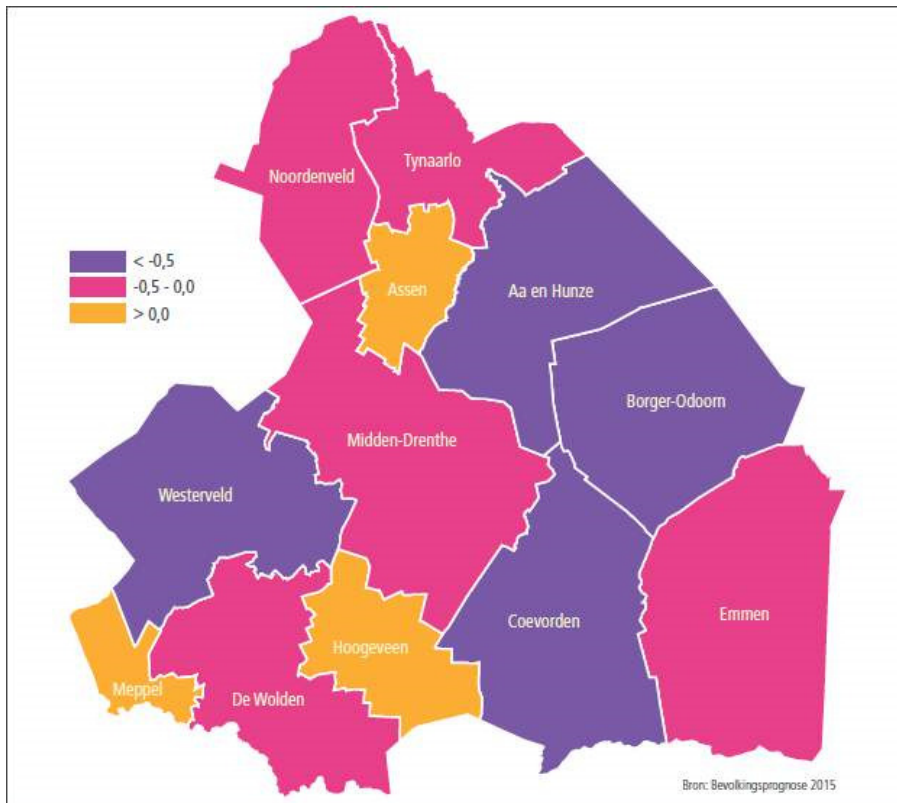
Demografische ontwikkelingen maken ook deel uit van de algemene context waarbinnen de Omgevingsvisie is opgesteld. Het teruglopen van het aantal inwoners en het aantal huishoudens heeft mede aan de wieg gestaan voor het idee om het kernwinkelgebied te verkleinen. Hierdoor heeft het centrum ook in de toekomst een omvang die aansluit bij de omvang van de samenleving en binnen die omvang goede ruimtelijke en economische potentie heeft. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de demografische ontwikkelingen in Emmen.

Voor deze paragraaf geraadpleegde bronnen:

- *Bevolkingsprognose 2015 van de provincie Drenthe*
- *Woningmarktontwikkelingen in de stad Emmen en de landelijke deelgebieden, Rigo (2016)*

Ontwikkeling aantal inwoners

Het aantal inwoners in de gemeente Emmen is in 2015 107.800. De prognose is als volgt: 106.200 in 2020, 104.700 in 2025, 103.000 in 2030. Tot 2025 betekent dit een verwachte afname van het aantal inwoners in Emmen met 300 per jaar.



Procentuele toename van het aantal inwoners in de periode 2015 – 2039, gemiddeld per jaar.

Ontwikkeling leeftijdsopbouw

Bij vergelijking van de leeftijdsopbouw van 2015 tot 2040 in heel Drenthe is een duidelijke verschuiving zichtbaar:

- De leeftijdsgroepen tot 65 jaar zullen in aantal afnemen;
- Het aantal 15-64 zal met 21% dalen;
- Het aantal 65-plussers zal met 47% toenemen;
- Het aandeel 65 jaar of ouder in de totale Drentse bevolking neemt toe van 21% naar 32%;
- Het aantal 5-19 jarigen, veelal scholieren, zal in omvang afnemen.

	Emmen					
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0-4	5080	5030	5160	5120	4950	4660
5-9	5570	5130	5110	5180	5110	4960
10-14	6470	5540	5120	5080	5140	5070
15-19	6440	6150	5350	4910	4870	4930
20-24	5650	5860	5630	4950	4580	4510
25-29	5570	5440	5570	5370	4760	4420
30-34	5730	6000	5910	5980	5770	5160
35-39	5870	5810	6000	5930	5950	5780
40-44	7410	5790	5720	5910	5830	5820
45-49	8410	7340	5760	5680	5870	5770
50-54	8550	8310	7290	5770	5680	5860
55-59	7700	8350	8160	7190	5740	5610
60-64	7460	7410	8080	7930	7000	5630
65-69	7320	7030	7080	7720	7630	6750
70-74	5240	6640	6400	6490	7110	7110
75-79	4070	4490	5720	5560	5690	6330
80-84	2950	3130	3520	4550	4510	4710
85-89	1570	1860	2020	2320	3100	3160
90-94	630	720	890	1000	1140	1570
95+	110	210	270	330	390	470
Totaal	107780	106230	104740	102970	100810	98270

Bevolking naar leeftijd in Emmen, 2015 - 2040



Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens is in 2015 48.040 en stijgt tot 2025 tot 48.680. Daarna zal het aantal huishoudens dalen. In 2000 telt een Drents huishouden nog bijna 2,5 personen, in 2040 is de gemiddelde huishoudengrootte teruggelopen tot ca. 2,14.

De stad versus ommeland

De resterende huishoudensgroei tot 2026 in de gemeente Emmen zal met name plaatsvinden in de stad Emmen. In de landelijke gebieden is de resterende groei in absolute en relatieve zin kleiner. In de landelijke gebieden is echter wel sprake van een vraagverschuiving: er is met name behoefte aan meer voor ouderen geschikte, gelijkvloerse woningen. Deze toenemende behoefte kan niet of nauwelijks worden gestild met de bouw van appartementen, daarvoor is er te weinig massa (de behoefte ontstaat geleidelijk in de tijd, verspreid over verschillende kernen). Er zal in het landelijk gebied vooral gezocht moeten worden naar mogelijkheden om de bestaande voorraad aan te passen. Of om waar mogelijk op kleine schaal geschikte laagbouwoningen toe te voegen (bungalows en/of hofjes bijvoorbeeld). Alleen in de stad Emmen is voldoende massa om ook enkele appartementencomplexen toe te voegen.

In de gehele gemeente geldt dat als men woningen toevoegt, deze ook echt een kwalitatieve toevoeging op de langere termijn moeten zijn. Zeker in het landelijk gebied (maar ook in de stad) geldt dat als men woningen toevoegt, er idealiter ook direct wordt gekeken welke woningen er over enkele jaren aan de voorraad kunnen worden onttrokken. Uitbreiding op de ene locatie en verdunning op andere plekken gaan steeds vaker hand in hand. Het is zaak om een integraal voorraadbeleid te formuleren, waarin kwaliteit centraal staat, maar waarin ook oog is voor de portemonnees van de inwoners. Met name in het landelijk gebied zijn deze vaak beperkt gevuld.

De stad Emmen

De stad Emmen vervult een opvangfunctie voor ouderen uit de regio en de gemeente. Met name oudere huishoudens zijn daarom sterk oververtegenwoordigd. Ook wonen er veel (jongere) alleenstaanden, terwijl er relatief minder stellen en gezinnen tussen 45 en 65 jaar wonen. De aantrekkingskracht op ouderen en in mindere mate starters leidt tot een positief binnengemeentelijk migratiesaldo. Deze instroom is echter niet omvangrijk genoeg om de trend van een afnemend inwoneraantal te keren. In de periode 2016 tot 2031 neemt het aantal inwoners naar verwachting verder af. Dit geldt op korte termijn niet voor het aantal huishoudens. Tot 2026 neemt het aantal huishoudens nog toe, waarna een lichte afname wordt verwacht. De toename van het aantal huishoudens bestaat vooral uit oudere eigenaar-bewoners. Deze groep houdt grondgebonden koopwoningen 'bezet' voor aankomende gezinnen, waardoor de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toeneemt. Vanwege de vergrijzing neemt ook de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen (waaronder appartementen) licht toe, terwijl de behoefte aan grondgebonden huurwoningen afneemt.

Het is van belang om de demografische ontwikkeling actief te blijven monitoren. Actuele ontwikkelingen kunnen hierop van invloed zijn.

2.4 Waardering

Koopstromenonderzoek 2015

In 2015 heeft I&O Research onderzoek gedaan naar het centrum van Emmen. Dit koopstromenonderzoek geeft inzicht in het koopgedrag van consumenten. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- De waardering van consumenten voor Emmen (vergeleken met andere steden) is erg goed en beter dan in 2010.



- De waardering voor het winkelcentrum ligt op alle gemeten aspecten hoger dan in vergelijkbare steden. Het gaat om: de bereikbaarheid, veiligheid van de winkelomgeving, parkeermogelijkheden, inrichting/aankleding winkelstraten, aanbod dag-horeca, kwaliteit winkels, stallingsmogelijkheden fietsen, aantal winkels en sfeer/ambiance.
- Vergeleken met 2010 krijgen de volgende punten een hogere waardering: de bereikbaarheid, veiligheid van de winkelomgeving, parkeermogelijkheden, inrichting/aankleding winkelstraten en het aanbod dag-horeca.
- De waardering voor kwaliteit van winkels is gelijk gebleven. De waardering voor stallingsmogelijkheden fietsen, het aantal winkels en de sfeer/ambiance is afgenomen.
- Er wordt meer online gekocht (toename 5,6 miljoen voor niet dagelijkse goederen) en minder besteed in andere steden (afname van 6,4 mln.). Wel wordt er door Emmenaren meer besteed in Duitsland. De omzet voor niet dagelijkse goederen liep terug met 29,9 mln (12%). Dit komt doordat mensen minder hebben uitgegeven als gevolg van de economische crisis. Dit is in het hele land zo.

Geconcludeerd kan worden dat de winkelvoorzieningen in de kern Emmen goed worden gewaardeerd. Voor het merendeel hoger dan 5 jaar geleden.

Onderzoek Beleving Binnenstad Emmen 2016

Bij het maken van de nieuwe Centrumvisie is het belangrijk om te weten wat bezoekers centrum van Emmen vinden. Daarbij gaat het om Emmenaren, maar ook om bezoekers uit de regio en toeristen. Eén van de manieren om hierachter te komen is het doen van onderzoek. In september heeft I&O Research onderzoek gedaan onder bezoekers van het centrum. Hoe beleeft men het centrum? Wat gaat goed en waar liggen verbeterpunten?

Aan de bezoekers is gevraagd om in enkele steekwoordenduidelijk te maken wat ze aantrekkelijk vinden aan de binnenstad van Emmen. Een samenvatting van antwoorden is weergegeven in een woordenwolk. Hoe groter het woord in de woordenwolk, des te vaker het genoemd is. De volgende aspecten worden vaak genoemd: het (nieuwe) Raadhuisplein, de evenementen, het overdekte gedeelte, de compactheid, de dieren tuin, gezelligheid en de sfeer.



De aantrekkelijke binnenstad

Aan de bezoekers is eveneens gevraagd het centrum in één woord te beschrijven. Onderstaand figuur geeft een beeld van alle gegeven antwoorden.



Waarom denkt u bij het centrum van Emmen?

Uit de gesprekken en enquêtes blijkt dat bezoekers het centrum beoordelen met het rapportcijfer 7,4. Bij de vraag wat mensen van het centrum vinden, worden vooral de woorden gezellig en mooi genoemd. Veel bezoekers komen naar Emmen omdat het voor hen dichtbij is en het doel is vooral winkelen. De vernieuwing van het centrum zorgt dat mensen vaker naar Emmen gaan. Bezoekers vinden dat het centrum mooier en gezelliger is geworden. Ook waardeert men het dat er meer activiteiten worden georganiseerd. Genoemde verbeterpunten zijn de aanpak van leegstand en de parkeerkosten.

Geraadpleegde bronnen:

- *Koopstromenonderzoek, I&O research (2015)*
- *Beleving Binnenstad Emmen, I&O research (2016)*

2.5 Themabijeenkomsten

Diverse bijeenkomsten en de eerdergenoemde website hebben in belangrijke mate de inhoud van de Omgevingsvisie bepaald. De bijeenkomsten zijn veelal thematisch georganiseerd rond de thema's retail, vastgoed, cultuur en evenementen en horeca. De deelnemers zijn per thema uitgenodigd en ook actief in de desbetreffende sector.

In eerste fase zijn de vraagstukken per thema uitgebreid verkend. In de tweede fase zijn oplossingsrichtingen voor die vraagstukken verkend. Uiteindelijk zijn die gezamenlijke oplossingsrichtingen vertaald naar de Omgevingsvisie Emmen Centrum.

Hieronder gaan wij in op de belangrijkste conclusies voor de verschillende thema's.

Thema: Detailhandel

- De invulling van de oude dierentuin locatie en de villa's zijn een essentieel onderdeel van het totale centrumgebied en daarmee van belang voor de Centrumvisie.
- Parkeren oostzijde centrum versterken. Kort parkeren geeft nieuwe dynamiek en nieuwe formules in dit deel van het centrum.
- de nieuwe functies in de oude dierentuin. Wel aandacht voor een goede autobereikbaarheid en parkeren in de Hoofdstraat.
- Maak duidelijk keuzes in de Centrumvisie waar wel en waar geen winkels mogen en voeg geen m2 toe.
- Verplaats winkels van de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied.



- Laat het noordelijk deel (Derksstraat/Hoofdstraat) blijvend onderdeel zijn van het totale winkelgebied.
- Maak de Westerstraat geen onderdeel van het kernwinkelgebied. Wel belangrijke verbinding van parkeergarage naar winkelgebied.
- Zet in op verbeterde samenwerking tussen ondernemers binnen het centrum.
- Onderzoek wat de bezoeker van Emmen centrum vindt.

Thema: Horeca

- Met de geplande horecagelegenheden (La Place, Postkantoor en theatercafé) is er waarschijnlijk geen ruimte meer voor uitbreiding van extra m2 horeca.
- Toevoegen van logiesaccommodaties in het centrum is wenselijk. Van de 3,6 miljoen overnachtingen in de regio heeft de gemeente Emmen slechts een aandeel van 10%.
- Voorkeur voor concentratie van horeca rondom het Marktplein en Raadhuisplein, naast de bestaande 'speciale' locaties die voor horeca zijn bestemd.
- 'Blurring' is oké, maar dan wel volgens de stelregel: 'gelijke monniken, gelijke kappen'.
- Zorg voor een goede verbinding tussen het Raadhuisplein en het Marktplein. Bebording en verlichting kunnen hierbij helpen.

Thema: Wonen en vastgoed

- Probleem leegstaand vastgoed neerleggen bij de markt, niet bij de overheid. Dit vraagt een lange adem. Bepaal als overheid wanneer je wilt ingrijpen om ongewenste situaties aan te pakken. Wat is nog acceptabel en hoe lang mag een straat leeg staan?
- Overweeg of je als overheid in gebieden transformatie wilt stimuleren door de detailhandelsfunctie weg te bestemmen. Bestemmingsplannen wijzigen zonder planschade is mogelijk.
- Voor kansarme winkelgebieden als de Wilhelminastraat is geen animo meer. Zelfs met zeer lage huurprijzen worden deze panden niet meer gevuld.
- Overheid moet er in ieder geval voor zorgen dat er niet meer m2 winkelvloeroppervlak worden toegevoegd en een faciliterende rol vervullen in het transformatieproces.
- Investeer als overheid in gebieden waar potentie zit om het centrum verder te versterken.
- Focus op het kernwinkelgebied.
- Zet in op een economische versterking van het centrum. Het toverwoord voor het centrum kan niet alleen wonen zijn.
- Transformatieopgave en keuzes maken ter versterking van het centrum vragen moed van alle partijen.
- Onderzoek of het realistisch is om winkelpanden te transformeren naar wonen of dat sloop en nieuwbouw reëler is. Kwalitatieve uitstraling van gebieden en panden is gewenst bij een herontwikkeling.
- Om de functie wonen te versterken in en rondom het centrum zal stevig ingezet moeten worden op de bijbehorende randvoorwaarden (parkeren, voorzieningen, groen).
- Versterken van wonen in het centrum betekent ook 'snoeien' in de wijken. Stadswoningen horen in het centrum, niet in de Delftlanden of één van de andere wijken.
- Formuleer een visie op wonen in het centrum en betrek hierbij de corporaties.
- Positionering gebieden: Marktplein is hart van de stad, blijf dat versterken. Deel Hoofdstraat gebruiken voor 'hit en run'. Zorg voor levendigheid op en aan het Raadhuisplein.
- Vind niet zelf het wiel uit, maar kijk hoe andere vergelijkbare steden omgaan met de problematiek van leegstaand vastgoed.
- Inzetten op verblijfsaccommodatie in het centrum. Meer traffic in de stad en ook meer uitgaven in de stad.



- Elke nieuwe invulling in het centrum moet economisch toegevoegde waarde hebben en euro's naar het centrum brengen.
- Verblifsrecreatie in het Mensenpark met duidelijke entrees naar het centrum. Zet in op kwaliteit, concept in combinatie met Wildlands.

2.6 Mensenpark

In het centrum van Emmen is het gebied van de oude diertuin vrijgekomen voor nieuwe ontwikkelingen. Vast staat dat dit gefaseerd (lees: organisch) gestalte zal krijgen met inbreng van initiatiefnemers. Een deel wordt wel op voorhand opnieuw ingericht met als doel het park voor het eerste gebruik klaar te maken; 'de basis op orde'. De kernpunten uit het 'Inspiratie- en Ontwikkelkader voor het voormalige dierenpark van Emmen' en het 'Concept voor het Creatief Mensenpark' (gevisualiseerd in de film 'Mensenpark Emmen') vormen hiervoor de basis.



Inspiratie- en ontwikkelkader
voor het voormalige dierenpark van Emmen.

Vastgesteld door de Raad op 28 januari 2016.



Concept voor het Creatief Mensenpark
zoals verwoord in de presentatie 'Concept voor het Creatief Mensenpark' (en zoals gevisualiseerd in de film 'Mensenpark Emmen').

Vastgesteld door het college van B&W op 16 december 2016.

Inspiratie- en ontwikkelkader

In het 'Inspiratie- en Ontwikkelkader voor het voormalige dierenpark van Emmen' is de ambitie neergezet en zijn de kaders meegegeven waarbinnen initiatieven plaats moeten vinden, zowel ruimtelijk, programmatisch als procesmatig.

Ambitie

- Het park heeft een openbaar en groen karakter
- Het park is aantrekkelijk voor bezoekers, passanten en verblijvers en heeft uitstraling op het omliggende centrum
- functies in het park dragen bij aan de levendigheid en algehele aantrekkingskracht van het centrum van Emmen

Gebiedsconcept

- Karakter: behoud van de karakteristieke elementen van het park (zoals: waardevolle bomen, savanne, waterpartijen)
- De huidige savanne blijft behouden, als hart van het park. Een open veld in de winter, een evenemententerrein in de zomer. In de basis is de Nieuwe Savanne de ultieme, groene relaxplek van het Centrum van Emmen, waar men zittend, liggend, spelend en/of sportend dagelijks door de seizoenen heen terecht kan.
- Rondom de savanne komt een route, een rondje park van 750 meter. Dit is een mooi hardloop rondje.
- Het park wordt openbaar en goed verbonden met de omgeving. Nu een afgesloten park met



één entree, straks toegankelijk park met meerdere entrees en doorgaande fiets- en wandelroutes.

- Met de nieuwe openbare routes zijn er naast de hoofdentree twee extra entrees: aan de spoorzijde in het noorden en zuiden
- Bebouwing aan de randen geeft een nieuwe voorkant aan het park.
- Een stadspark is autovrij. Functies zijn bereikbaar via de achterkant, bebouwing staat vooral aan de randen van het park.
- Compleet centrum: cultuur legt de verbinding tussen centrum en park. Het overgangsgebied tussen het Marktplaatsplein en de Nieuws Savanne biedt ruimte voor cultuur.
- Private initiatieven brengen levendigheid in het park.

Ontwikkelstrategie

- Organisch ontwikkelen: niet direct naar een eindbeeld, maar langzaam groeien en ruimte bieden voor initiatief
- De basis op orde: eerst stappen om het park open te kunnen stellen, zodat het park snel weer toegankelijk is.
- Uitnodigen en verleiden van initiatieven die passen in de ambitie van het park. Geduld hebben en strategisch kiezen.

Fresh Forward: Ontwikkeling totaalconcept mensenpark

Onderstaande is een omschrijving van tekst en sfeer uit het 'Concept voor het Creatief Mensenpark'.

Het voormalige dierenpark in Emmen. Een speciale plek in het hart van de stad. Een groene plek met een mooie savanne en maar liefst 671 bomen. Met respect voor het bijzondere karakter gaan we een nieuwe invulling geven aan dit park. Hierbij maken we de verbinding tussen natuur en creativiteit. Kunst, cultuur en innovatie als rode draad in dit groene stadspark. Een verrassende combinatie resulterend in een uniek park.

Daar waar in andere steden de creatieve broedplaatsen in voormalige fabrieken worden gehuisvest, kiest Emmen ervoor om een creatief kwartier in dit groene park te realiseren. Een creatief kwartier dat mensen samenbrengt op het gebied van kunst, cultuur en innovatie. Met het gehele park als podium, waar je kunt ervaren, deelnemen en creëren. Waar de vrijheid heerst om te experimenteren en nieuwe technieken te testen. Een park waar verandering en tijdelijkheid constanten zijn.

Als je in het park loopt voelt het als een creatieve campus. Tussen het groen zien we architectonische gebouwen, ateliers waar kunstenaars aan het werk zijn en ruimtes waar bands aan het repeteren zijn. Er is een iconische klim- en uitkijktoren, een creatieve speeltuin voor jong en oud en er zijn wisselende landmarks, die populair zijn als selfie spot. Er wordt geëxperimenteerd met extreme natuurkunst. Banken en muren worden in 3D geprint. En er wordt gewerkt aan innovatie op het gebied van voeding, ecologie en duurzaamheid.

We zien bijzondere woonvormen en aparte overnachtingsplekken. Horeca sluit aan op het creatieve karakter van het park. In het parkmuseum kunnen andere musea uit binnen- en buitenland afwisselend exposeren. En natuurlijk blijft het wel een park waar je rustig rond kunt wandelen en even lekker kunt gaan zitten om te genieten van de natuur en de beeldende kunst.

De programmering en organisatie van de activiteiten is in handen van een parkredactie, die partijen met elkaar verbindt. Samen met een redactie wordt bekeken wat er allemaal kan plaatsvinden op deze bijzondere locatie.

Van een stadsbarbecue of een foodart festival tot culturele evenementen, zoals poppodia en dansvoorstellingen. En van innovatiewerkshops op het gebied van robotica voor bijvoorbeeld scholieren tot virtual en mixed reality games.

Dit voormalige dierenpark wordt een plek voor en door mensen. Een Mensenpark dus. Door samenwerking en met het Creatief Mensenpark als kloppend hart groeit er de komende jaren iets moois. Creatief Mensenpark Emmen, een unieke plek waar natuur en creativiteit één zijn.



3 Trots van Emmen

Emmen heeft heel wat te bieden als centrum; een groot winkelgebied, de weekmarkt, de groene omgeving, de historische structuur en bovenal de relaxte ongedwongen ruimtes en sfeer. En niet te vergeten de nieuwe dierentuin 'Wildlands' als special.

Ondernemersvereniging Vlinderstad en de gemeente hebben vooraf gesteld dat de kwaliteiten van Emmen centrum de basis vormen voor de nieuwe omgevingsvisie.

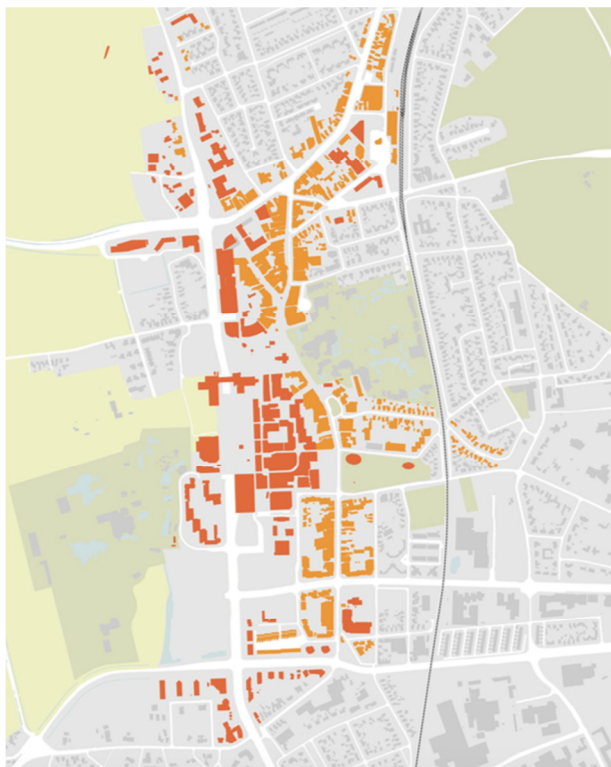
Uit de waardering van inwoners en bezoekers voor het centrum (zie hoofdstuk 2) blijkt dat het centrum (afgezien van de leegstand) mooi wordt gevonden. Waar zit dat in?

Om hier een beeld bij te krijgen wordt een onderscheid gemaakt in de gebouwen, de openbare ruimte en de cultuurhistorie en het groen. De onderscheiden kwaliteiten, zoals de historische uitstraling van het noordelijke deel van het centrum en de stedelijke uitstraling van de Weiert en de omgeving van het Raadhuisplein, maar ook de groene uitstraling van het centrum zijn input geweest voor diverse onderdelen van de Omgevingsvisie. Hieruit zijn de ambities voortgekomen om Emmen het groenste centrum van Nederland te laten worden (versterken van de kwaliteit 'groen'), maar ook om de verschillende deelgebieden van het centrum duidelijker met elkaar te verbinden door een samenhangende inrichting van de openbare ruimte.

De kwaliteiten van Emmen centrum zijn ook steeds aan de orde geweest in de themabijeenkomsten en zijn daarin bekrachtigd door de deelnemers. Ook de uitkomsten van de waarderingsonderzoeken onderstrepen deze kwaliteiten. In dit hoofdstuk wordt nader op die kwaliteiten ingegaan.

3.1 Gebouwen in het centrum van Emmen

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



Stedelijk weefsel, korrelgrootte.

-  panden langs een straat
-  solitaire gebouwen



Ten noorden van de Markt treffen we nog delen van het oude dorp met haar typerende brink- en wegenstructuur aan 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 voorzieningencomplex van de Weierts met de grotere winkelformules en stedelijke voorzieningen. Dit gedeelte vormt veel meer een eenheid. Langs de Wilhelminastraat heeft nieuwbouw gezorgd voor een schaa sprong van uitvalsweg naar stadsstraat. 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 Weierts.

Oude gebouwen

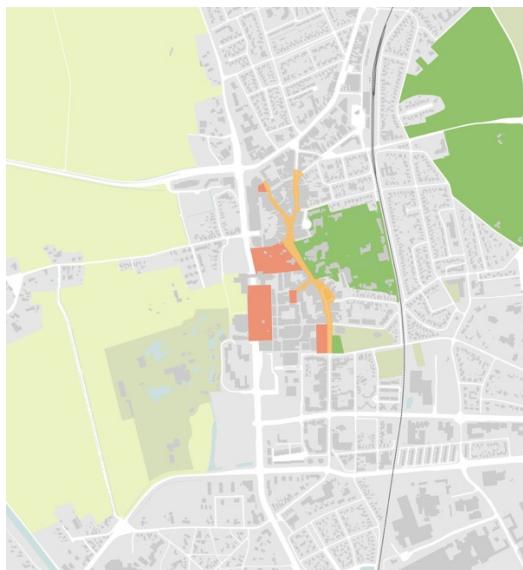
In de bebouwing is de tweedeling tussen nieuwbouwprojecten en het 'oude' Emmen goed zichtbaar. De oude straten worden gekenmerkt door een verzameling van op zichzelf staande panden en pandjes. De Hoofdstraat/Wilhelminastraat en ook de Noorderstraat vormen de historische ruggengraat van Emmen. Dit is ook zichtbaar in de architectuur. Vaak verstopt achter winkelpuien, reclame en uitbouwen zijn veel bijzondere elementen te herkennen. Deze straten zijn door de jaren heen steeds veranderd en ook nu is verandering zichtbaar: de straat is een mix van kleine winkels, dienstverlening en horeca. Kleinschalig, minder grote formules, karakteristieker.

Nieuwbouwprojecten

Gekoppeld aan de Hondsrugweg zijn de grote projecten ontwikkeld, niet alleen winkelcentrum de Weierts met bijbehorende woontorens en ondergronds parkeren, maar ook woonzorgcentrum de Holdert, de parkeergarage Westerstraat, het gemeentehuis en de bioscoop aan de Frieslandroute. Hier is sprake van grote maatvoering, vaak gebouwd voor een specifieke functie en met een stedelijke uitstraling.

3.2 Openbare ruimten

Het centrum van Emmen kent veel openbare ruimte. Het aanbod aan publieke ruimte is toegenomen door de toevoeging van het Raadhuisplein en het openstellen van het voormalige dierenpark.



Openbare ruimten in het centrum (groen, pleinen en hoofdinfrastructuur)



De 'dorpse' kwaliteiten van het centrum kunnen juist in de openbare ruimte versterkt worden, waarmee Emmen centrum zich kan onderscheiden: groen in de winkelstraten, het historische Marktpllein als hart, ruim opgezet maar tegelijk knus met gevoel voor menselijke maatvoering.

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

3.3 Cultuurhistorie en groene ruimte

Ondanks dat er in de afgelopen decennia veel veranderd is in Emmen, is het 'oude' Emmen nog voelbaar. Met name in de Hoofdstraat, de Noorderstraat en natuurlijk rondom het Marktpllein. Daar waar de historie minder waarneembaar is, is juist sprake van fijne groene open ruimten, afgewisseld met eigentijds bebouwing (zoals bij het Raadhuisplein).



Historische (roodbruin) en groene (groen) elementen in het centrum

Stedelijkheid in dorpse setting

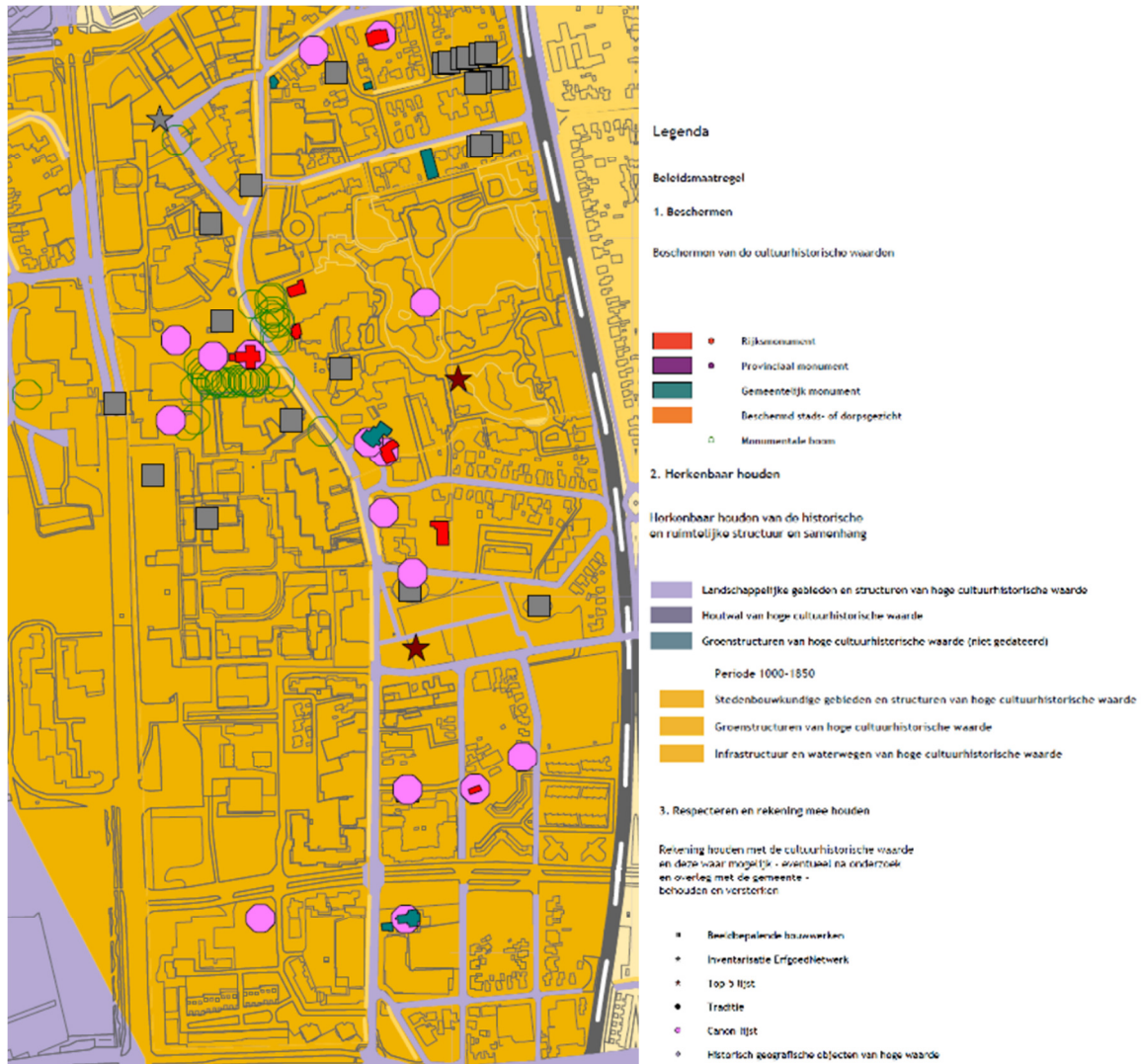
Het centrum heeft stadse voorzieningen in een dorpse setting. Dit is in het hele centrum voelbaar. Dit komt onder andere door de historische elementen, het groen en de relatief lage bebouwing in combinatie met brede straatprofielen. Maar ook door goede trekkers, de combinatie van vertrouwde landelijke winkelketens in centrum-zuid en met de lokale funshop winkels in centrum-noord. Hoewel het nieuwe Raadhuisplein meer stedelijk aandoet dan het Marktpllein met z'n groene en historische sfeer, is er overall in het centrum sprake van een relaxte ruime setting.

Een breed voorzieningenpakket in een dorpse setting is een unieke combinatie. Een mooi landschap, de dierentuin als sfeermaker en alles bij de hand, goed bereikbaar en compleet. Om onderscheidend te kunnen zijn voor verschillende doelgroepen is een sterke sturing op de kernwaarden van Emmen essentieel. 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.



Erfgoed in Emmen Centrum

De cultuurhistorische waardenkaart geeft een overzicht voor welke gebieden, plekken en gebouwen beleidsmaatregelen gelden bij verandering, ontwikkeling of sloop in Emmen centrum.



Uitsnede Emmen centrum, Cultuurhistorische Waardenkaart

De kaart laat de meest waardevolle plekken, elementen en gebieden zien en bevat een waardering van het erfgoed van de gemeente. Basis voor de waardering zijn drie maatregelen die zijn gekoppeld aan de kaart:

1. Beschermen

Maatregel: Beschermen van de cultuurhistorische waarden.

De soorten erfgoed waarvoor deze maatregel in Emmen Centrum geldt zijn:

- Monumenten (rijk, provincie, gemeente)
- Monumentale en waardevolle bomen
- Beschermde dorpsgezichten



2. Herkenbaar houden

Maatregel: Herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur en samenhang.

De soorten erfgoed waarvoor deze maatregel geldt zijn:

- landschappelijke gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde
- stedenbouwkundige gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde
- groenstructuren van hoge cultuurhistorische waarde
- infrastructuur en waterwegen van hoge cultuurhistorische waarde

Het stedenbouwkundig ensemble in het centrum van Emmen is van cultuurhistorisch belang vanwege ouderdom van Emmen, maar ook vanwege de aanwezigheid van het Dierenpark en de latere uitbreidingen. Voor 1950 waren de kenmerken van het oude Drentse boerendorp vooral nog aan de noord-westzijde van het dorp Emmen te zien. Hier stond nog een aantal boerderijen, waarvan alleen de Nabershof uit 1681, is blijven staan. In het oude centrum van Emmen zijn weinig (woon)winkelpanden, die vanaf de tweede helft van de 19de eeuw zijn gebouwd, bewaard gebleven. In het centrum zijn wel enkele historische groenstructuren, zoals de laanbeplanting, en een stuk historisch stratenpatroon aanwezig.

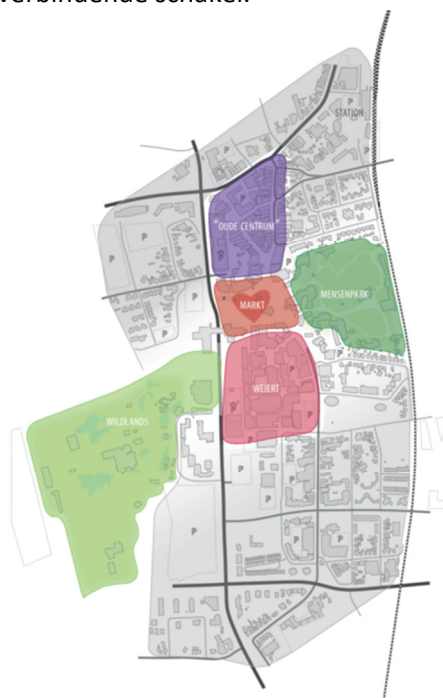
3. Respecteren en rekening mee houden:

Maatregel: Rekening houden met de cultuurhistorische waarde en deze waar mogelijk – eventueel na onderzoek en overleg met de gemeente – behouden en versterken. De soorten erfgoed waarvoor deze maatregel geldt zijn:

- beeldbepalende panden en complexen
- lijst immaterieel erfgoed
- lijst Toppen vijf
- Canon van Emmen

3.4 Eén centrum, verschillende identiteiten

De deelgebieden in het centrum van Emmen concentreren zich langs twee assen: de noord/zuid-as met de winkelgebieden “Het Oude Centrum” en “De Weiert” en de oost/west-as met de oude en de nieuwe dierentuin/Raadhuisplein. Op het kruispunt van deze assen ligt het Marktpluin als verbindende schakel.





De uitdaging is om de eigen identiteit van de deelgebieden te bewaken en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen in de deelgebieden moeten de identiteit van het gebied respecteren en zo mogelijk versterken.

I Het Markplein

Het Markplein toont het historische en groene gezicht van het centrum van Emmen.

De huidige toren van de Grote Kerk dateert uit de 12^e of 13e eeuw, maar volgens overlevering werd in 780 op dezelfde plek al een kerk gebouwd. Op het plein staat een muziekkoepeel uit 1934.

De monumentale en waardevolle bomen op het Markplein en de bomenstructuur langs het Kerkepad en de Schoolstraat bepalen de sfeer en geven het plein het groene karakter.

Het Markplein heeft alle kenmerken van een brink: intiem, sfeervol, horeca met terrassen en veel groen.

Het Markplein is het hart van Emmen Centrum. Naast de kwaliteit die het Markplein van zichzelf heeft, vormt dit plein ook de verbindende schakel tussen de andere deelgebieden.

Via een korte doorsteek bij het gemeentehuis sta je op het stedelijke Raadhuisplein. Een nieuwe route tussen het Markplein en het Mensenpark moet ervoor zorgen dat er een betere verbinding ontstaat met het culturele Mensenpark.

De monumentale Grote Kerk en de beeldbepalende boerderij met horeca vormen het middelpunt van het Markplein. De drie monumentale en karakteristieke villa's aan de oostzijde vormen de overgang tussen het marktplein en het park.



Villa 't Hoserhuis (1934)

Villa 't Hoserhuis' is in 1934 als woning gebouwd voor de arts J.R. Hospers, naar ontwerp van J. van Ess uit Emmen of Kruger uit Ter Apel. Het ontwerp is functionalistisch van opzet wat een kubistische ordening van gevelbeelden tot gevolg heeft. De villa fungeerde als kantoor van het Noorder Dierenpark. De villa is karakteristiek voor het verdichtingspatroon met villa-achtige bebouwing, beeldbepalend gelegen aan de Hoofdstraat. De bescherming betreft het totale volume en de ruimtelijke opbouw van het pand en daarnaast de architectonische detaillering waar deze origineel is.



Landhuis Lindenhof (1936)

Landhuis Lindenhof gebouwd ca. 1936, in opdracht van R. Zegering Hadders uit Emmen naar ontwerp van Ir. Daan Jansen en B. Bos architecten uit Utrecht. Het traditionalistische ontwerp vertoont invloed van de Haagse School. De villa is karakteristiek voor het verdichtingspatroon met villa-achtige bebouwing, beeldbepalend gelegen aan de Hoofdstraat. De bescherming betreft het hoofdvolume en de geveldetailering.



D'Ouwe Drommedaar (1938)W

D'Ouwe Drommedaar, dat dienst deed als restaurant en kantoorruimte van Dierenpark Emmen, ging in de nacht van 1 november 2012 grotendeels in vlammen op. Vervolgens is het in oude staat hersteld. De Drommedaar is geen rijksmonument, maar samen met Villa Lindenhof en het Hoserhuis heel beeldbepalend voor Emmen. De familie Oosting woonde er toen het in de jaren dertig van de vorige eeuw besloot tot de oprichting van een dierentuin.

Opgaven

- programmatische invulling panden zuidzijde Marktplein (Weierts zijde) met horeca of winkels
- kwalitatieve invulling villa's als overgangsgebied naar het Mensenpark
- omgeving rondom de drie villa's vergroenen (beeldbepalende gebouwen in het groen)
- goede verbindingen en vloeiende overgangen tussen het Marktplein en het Mensenpark
- het historische en groene karakter van het Marktplein behouden en versterken



II Het Mensenpark (het oude dierenpark)

Het voormalige dierenpark heeft een zeer rijke geschiedenis. In het landschap zijn eeuwenoude relictten nog steeds herkenbaar. Maar ook uit de tijdperiode van het Dierenpark zijn er karakteristieke elementen die waardevol zijn om voor de toekomst te behouden. Deze waarden zijn bepalend voor de identiteit van het park.

Waarden uit de periode van het esdorp en landgoed Willinge

- Kavel, paden en houtwalpatronen / bomenrijen.
- Restant monumentale bomenlaan van het landgoed Willinge.
- Voormalige open kavel hooiland met oost-west zichtlijnen.
- Losse (esdorp-)bebouwingsstructuur aan de westkant.



Waarden uit de periode van het dierenpark

- drie villa's met solitaire bomen in de voormalige tuinen
- reliëf en steilwand in de Savanne
- educatieve functie (over mens en dier)
- esthetische waarde van de (sier)vijvers





Naast alle historische waardevolle elementen is de traditie om met volle ambitie een concept in landschap en architectuur vorm en plek te geven, van belang te behouden.

De komende jaren ontwikkelt het park zich organisch verder als een creatief mensenpark waar steeds wat nieuws te beleven is. Een creatieve broedplaats rond kunst, cultuur en innovatie waar ervaren, ontmoeten en meedoen centraal staat. Zowel kleine als grote initiatieven kunnen hier een plekje krijgen. De Nieuwe Savanne gaat het hart van park vormen en is in de basis de ultieme, groene relaxplek van het centrum van Emmen, waar men zittend, liggend, spelend en/of sportend dagelijks door de seizoenen heen terecht kan.

Opgaven:

- Inzetten op kwalitatieve programmatische invulling ter aanvulling en versterking van het gehele centrum.
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte/park, in aansluiting op de overige centrumgebieden

III Het Oude Centrum

In het noordelijk deel, 'het Oude Centrum', zijn historische groenstructuren en het historische stratenpatroon nog aanwezig. De Hoofdstraat is de historische noord/zuid-verbinding, de Derksstraat en de Noorderstraat markeerden vroeger de dorpskern.

Hoewel er niet zo veel (woon)winkelpanden, die vanaf de tweede helft van de 19de eeuw gebouwd zijn, bewaard zijn gebleven, ademt het gebied nog wel de sfeer uit. Authentieke individuele panden zijn er zeker nog te vinden, soms verscholen achter reclame-uitingen of luifels.



woon/winkelpand uit 1907 (gemeentelijke monument)



winkelpand 1910 (beeldbepalend bouwwerk)



Beeldbepalend in de Noorderstraat is de grote Kastanjeboom.

(Deze boom zou halverwege de 19e eeuw geplant zijn door Hugo Emmen. Hugo zou de boom gekregen hebben van een bevriende kweker uit Hoogezand en zou lopend, met de toen nog kleine boom op zijn schouder, helemaal uit Hoogezand zijn gekomen.)

Het oude centrum kan worden omschreven als ontspannen en historisch. Dit gebied vormt het deel van het centrum waar naast de Mediamarkt een exclusiever, lokaler en kleinschaliger winkelaanbod is te vinden in een ontspannen, groene en historische setting. Door steeds meer aandacht voor behoud van de karakteristieke oude gevels, de kleinschaligheid en een karakteristieke invulling van de openbare ruimte wordt het historische karakter versterkt.

Een vergroening van de Noorderstraat, Derksstraat en de Hoofdstraat zal ertoe leiden dat het oude centrum nog meer intimiteit en sfeer krijgt.

De Noorderstraat en de Hoofdstraat vormen de verbindingen tussen het Marktplein en het Noorderplein. Het Noorderplein kenmerkt zich door verscheidenheid in bebouwing en functies, zoals winkels, horeca, wonen en de bibliotheek.

Opgave

- opstellen gevelverbeteringsplan
- vergroeningsplan op basis van ruimtelijke mogelijkheden en specifieke plekken (entrees, straten)
- herinrichting en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte



Knelpunten die bij de herinrichting van het Oude Centrum moeten worden opgelost:

- straten zijn relatief breed, waardoor het er snel leeg uit ziet
- wildgroei aan luifels en uitbouwen
- historische panden zijn nauwelijks zichtbaar
- gebied mist een groene uitstraling

IV De Weiert/Raadhuisplein

Het zuidelijk deel van het centrum (De Weiert) is een grotendeels overdekt winkelgebied en biedt daardoor comfort aan de bezoeker. Ruimtelijk bestaat het winkelcentrum uit circuits (met verschillende druktepatroon) en pleintjes met voetgangerspassages die kunnen worden afgesloten. Dit deel van het centrum bestaat vooral uit landelijke ketens voor mode, accessoires, luxe artikelen of versproducten.

Aangrenzend aan dit gebied ligt het nieuwe Raadhuisplein, ontstaan door een deel van de Hondsrugweg van een 235 meter lange tunnel te voorzien. Dit nieuwe plein van 26.000 m² verbindt het nieuwe dierenpark, het theater, het marktgebied en het 'Mensenpark' met elkaar. Er zijn sundecks, een skatebaan, een speeltoestel en waterpartijen.

Winkels openen hun deuren aan het Raadhuisplein en winkelpanden worden gevuld met horeca. Aan de zuidkant van het plein komt een nieuwe invulling met o.a. horeca.

Het uitgesproken modern stedelijke karakter van het Raadhuisplein wordt bepaald door de iconische gebouwen van Wildlands en Atlas theater, het kunstwerk van Nick Ervinck en de levendigheid als gevolg van de recreatieve inrichting van het plein.

Om het Raadhuisplein tot een succes te maken is het wenselijk dat de westwand van de Weiert nog meer een "gezicht" krijgt in de richting van het plein en een belangrijke bijdrage vormt aan de stedelijke kwaliteit, de programmering, de attractiewaarde en het gebruik en invulling van het Raadhuisplein.

Hiervoor gelden de volgende kwaliteitseisen:

- de wand vormt een aantrekkelijke en levendige oostelijke wand van het Raadhuisplein,
- heeft een functionaliteit, complementair aan andere delen van het centrumgebied,
- de Weiertwand sluit qua attractie en stedenbouwkundige kwaliteit aan op de doelstelling van het Raadhuisplein,
- is een uitnodigende entree om het achtergelegen gebied te bezoeken en
- levert een bijdrage/meerwaarde voor de programmering en attractiewaarde van het Raadhuisplein.



Beeldbepalende bouwwerken aan het plein (Kantoor Belastingdienst en Gemeentehuis)



Opgaven:

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

V Wildlands/Atlas theater

Wildlands Adventure Zoo Emmen is nog maar kort (maart 2016) open, toch is al duidelijk dat het een enorme trekpleister is. In Wildlands reis je door de jungle, de savanne en het poolgebied. Het park is opgedeeld in deze drie gethematiseerde klimaatzones, met naast diersoorten die kenmerkend zijn voor de gebieden ook gethematiseerde horeca, winkels, entertainment en attracties.

Het belevenispark brengt veel toeristen naar Emmen, zowel voor een als voor meer dagen. Nu al profiteren ondernemers in de vrijetijdsector van de grote bezoekersaantallen. Ook buiten de gemeente Emmen is dit merkbaar. Er is zoveel te zien en te beleven dat één dag eigenlijk te kort is. Daarmee is Wildlands een nieuwe kans voor de verblijfsrecreatie, voor hotels, vakantiehuisjes, campings en bed & breakfast.

Vanzelfsprekend is het van groot belang dat Wildlands een publiekstrekker blijft. Samenwerken en samen optrekken met Wildlands biedt nieuwe kansen, ook voor ondernemers in het centrum, zowel individueel als in groter verband.



Beeldbepalend is het entreegebouw van Wildlands gecombineerd met het nieuwe Atlas Theater van Emmen. Het LED scherm aan het Atlas Theater biedt de mogelijkheid voor de buitenprogrammering van het theater, maar ook voor film- en sportvertoningen.

Het bijzondere gebouw geeft het Raadhuisplein een stedelijke uitstraling en de grote aantallen bezoekers van Wildlands die over het plein lopen van en naar de entree van het park, zorgen voor veel levendigheid.

Opgave

Versterken samenwerking tussen Wildlands en de centrumondernemers met betrekking tot marketing en citypromotion.



3.5 Welstand in Emmen Centrum

In de welstandsnota (vastgesteld juni 2016) is de gewenste kwaliteit van de bebouwing in haar omgeving vastgelegd. Voor Emmen centrum is het ambitieniveau 'hoog' van toepassing. Dit gebied draagt in ruimtelijke opzicht in grote mate bij aan de identiteit van de gemeente.

Het beleid en de ambitie voor het centrum van Emmen is gericht op behoud en herstel van (cultuurhistorische) karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing. Voor de gebieden die zijn aangetast, wordt gekozen voor kwalitatief herstel. Daarbij is het behoud van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte een belangrijk uitgangspunt.

Het niveau 'hoog' betreft gebieden, gebouwen, complexen, bouwblokken (ensembles) en bouwwerken waar een hoge ambitie aan ten grondslag ligt. Criteria zijn gericht op behoud en versterking van de aanwezige hoge kwaliteiten. Bouwplannen worden beoordeeld in verhouding tot de aangrenzende bebouwing en de stedenbouwkundige impact voor de omgeving. Architectonisch relevante details, materiaal en kleur worden in samenhang met de omgeving en het bouwplan beoordeeld. Alle beoordelingsaspecten van situering tot detail, maken deel uit van de advisering.

Algemeen

Om aan het beleid te voldoen, voegt het gebouw zich naar de kenmerken van de omgeving. Deze criteria gaan uit van de meest voorkomende situaties. Voor bijzondere gevallen is het mogelijk om de algemene criteria te gebruiken. Deze zijn vastgelegd in de Welstandsnota. In dit geval zal op overtuigende wijze aan de algemene criteria moeten worden voldaan. Bij de welstandstoets van een regulier bouwplan zijn de volgende criteria van belang.

Structuur

- De structuur, positie en oriëntatie van de aangrenzende bebouwing of stedenbouwkundige eenheid (ensemble) en de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing of stedenbouwkundige eenheid (ensemble) in de omgeving.
- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende (bouw) delen van het bouwwerk.
- De bestaande kapvormen en kaprichtingen uit de omgeving zijn richtinggevend. Het toevoegen van een extra laag of een kap respecteert het straatbeeld en de architectuur van de hoofdmassa.
- In geval van uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Iedere individuele gevel of gevelrij heeft zijn eigen identiteit; is passend in het straatbeeld.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. De entree is herkenbaar vormgegeven.
- Bij nieuwbouw zijn de massa, stijkenmerken, materiaal, detaillering en het kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt.



- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte moet dat in de architectuur tot uiting komen.
- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw, compositie en detaillering het uitgangspunt.
- Bij verbouw aan (voormalige) boerderijen blijft het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woongedeelte en schuur) zichtbaar.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Uitgangspunt is het kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving. Vergelijkbare materialen zijn toegestaan. Hiertoe dienen materiaalmonsters aan te tonen dat alternatieven van een gelijkwaardige kwaliteit zijn.
- Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkernplaten, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan.
- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.

Erfscheidingsen

- Uitgangspunt is hoogwaardige toepassing van erfscheidingsen. Dit komt tot uiting in situering, vormgeving, materiaalgebruik en detaillering in aansluiting op de gebiedskenmerken. Bij erfscheidingsen zichtbaar vanuit de openbare ruimte, wordt de eenheid in bestaande zorgvuldige oplossingen gerespecteerd.

Utilitaire bouwwerken (masten, viaducten, bruggen, infrastructuur, rotondes etc.)

- Situering, vorm(geving), detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn hoogwaardig en worden afgestemd op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschaps- en bebouwingsstructuren.

Reclamecriteria

- Alleen reclame mogelijk voor diensten of producten die in het pand plaats vinden, respectievelijk verkocht worden.
- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur, de schaal van het pand en de omgeving. De kwaliteit van het pand en de omgeving moet behouden blijven.
- Extreem (fel) kleur- en materiaal gebruik is niet toegestaan.



4 Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied is één van de belangrijkste thema's in de Omgevingsvisie. In hoofdstuk 2 werd daarvoor al de demografische ontwikkeling als grondslag benoemd. In dit hoofdstuk worden vooral de ontwikkelingen in de detailhandel nader toegelicht. Want niet alleen het aantal mensen en huishoudens noodzaakt tot een kleiner kernwinkelgebied, ook het veranderende consumentengedrag.

Niet voor niets heeft de gemeente Emmen de Retaildeal met minister Kamp getekend. Daarmee wordt de problematiek van leegstand onderkend en worden ingezet om de retail in Emmen te versterken. Alles over de Retaildeal en de daarbij behorende Retailagenda leest u in dit hoofdstuk. Mede op basis van deze informatie is de discussie gevoerd met de ondernemers om het kernwinkelgebied in Emmen te verkleinen. Dit is uiteindelijk één van de belangrijkste speerpunten van de Omgevingsvisie geworden.

4.1 Feiten en cijfers

Bestaande detailhandelstructuur

Het regionaal verzorgende centrum van Emmen met een ruim en aantrekkelijk aanbod aan dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen is vooral gericht op recreatief winkelen. De omliggende wijk- en buurtwinkelcentra die evenredig verspreid zijn over de kern Emmen fungeren als clusters van de dagelijkse aankopen. De grotere kernen in de gemeente Emmen hebben een eigen kernverzorgend aanbod. Voor grootschalige detailhandel in volumineuze goederen en voor gerichte aankopen is er ruimte op de Nijbracht.

Supermarkten

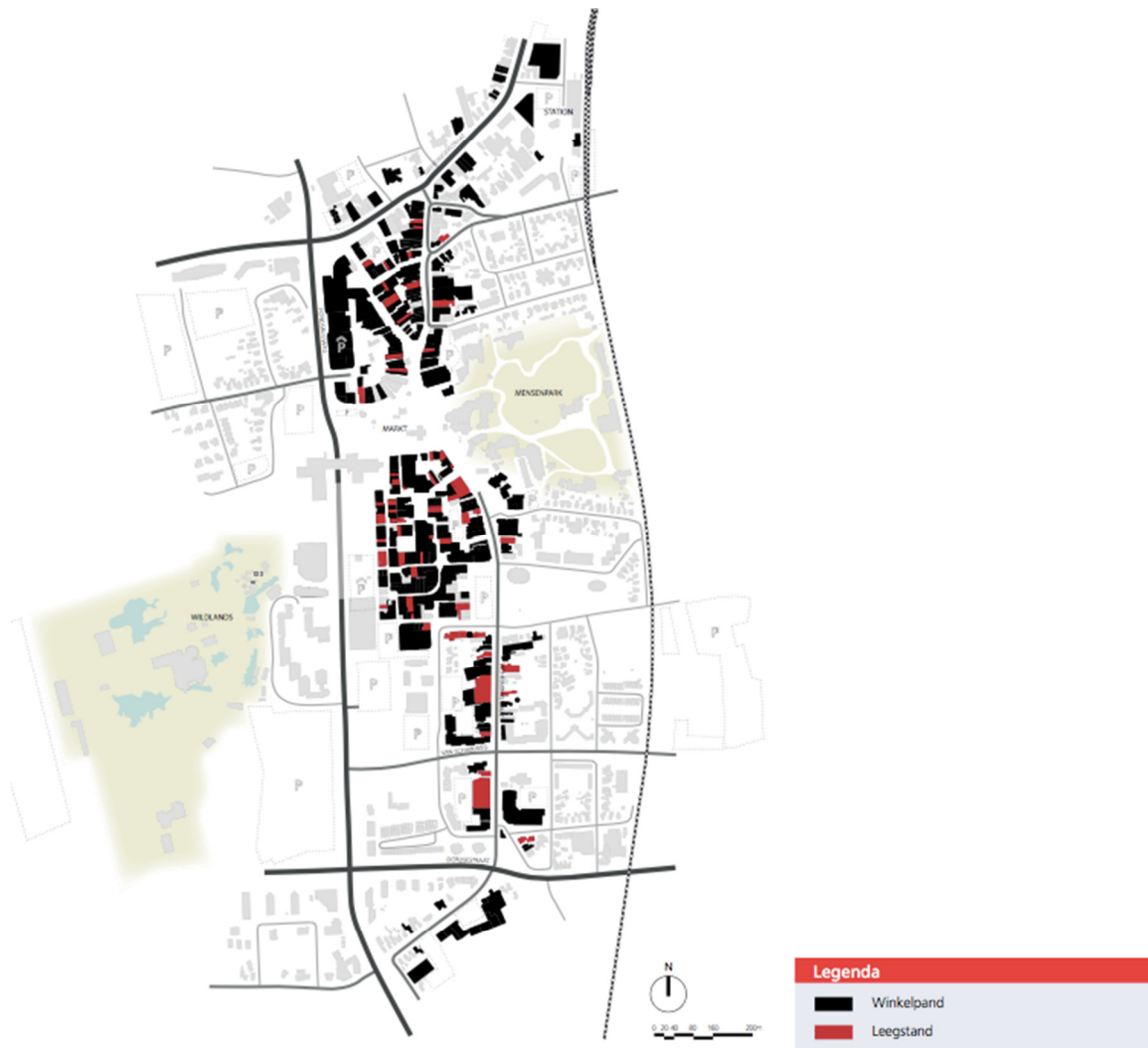
Emmen heeft een relatief ruim levensmiddelen- en dagelijks aanbod, dit houdt verband met de relatief sterke regiofunctie van het aanbod. In zijn geheel genomen blijkt het aanbod iets onder het landelijk gemiddelde te functioneren qua omzet per m² wvo. Er zijn echter grote individuele verschillen. De meeste winkelcentra in de wijken functioneren voldoende tot goed, wijkcentrum de Rietlanden zelfs zeer goed. Het centrumgebied functioneert duidelijk beneden gemiddeld. Ook uit de plannen van de supermarkten blijkt dat de supermarktbranche in de kern Emmen heel dynamisch is.

Winkelaanbod en leegstand

Het winkelaanbod in het centrum van Emmen is relatief groot met ca 75.000 m²; fors groter dan kernen van vergelijkbare omvang. Het centrum heeft als winkelgebied een duidelijke regiofunctie.

Op 1 januari 2017 staat ruim 16.000 m² leeg in het centrum van Emmen. Dat betreft ongeveer 21% van de totale oppervlakte aan winkelruimte in het centrum. Concreet betekent dit, dat er ongeveer 70 winkels van de bijna 380 winkels leegstaan in het centrum van Emmen. Met name in de aanloopstraten (Wilhelminastraat en delen van de Hoofdstraat) staan verhoudingsgewijs veel winkels leeg.

In het gebied dat in de Omgevingsvisie tot Kernwinkelgebied is benoemd, staat momenteel 15% van de winkels leeg. In absolute zin betekent dat, dat er bijna 7.000 m² leeg staat in dit deel van het centrum.



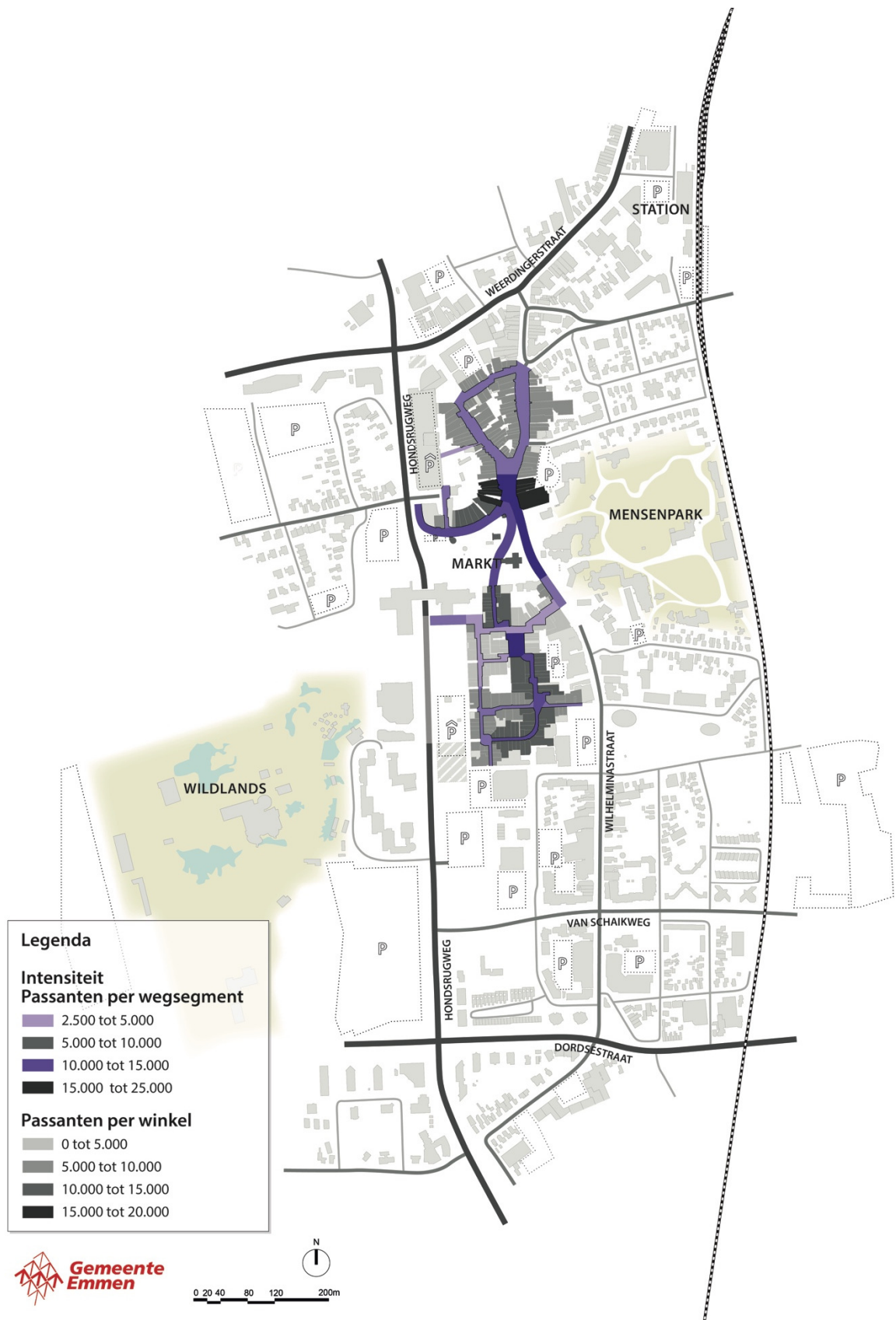
Leegstaande winkelpanden in het centrum van Emmen (januari 2017)

Winkelpassantentellingen

In het centrum van Emmen zijn in september 2016 op 24 strategische punten tellingen uitgevoerd. De hoogste uurwaarde is gemeten ter hoogte van Hoofdstraat 34 (HEMA) en bedraagt 3.900 passanten per uur. Op basis van de verzamelde telgegevens is het aantal bezoekers in de telweek voor Emmen Centrum geraamd op 126.000 bezoekers bij een gemiddelde penetratie van 28%. Het aantal weekbezoekers bedraagt daarmee 1.700 bezoekers per 1.000 m² vvo.

Het resultaat van deze telling geeft aan dat de gemiddelde bezoeker in het winkelgebied Emmen Centrum ongeveer 28% van het totale winkelfront ziet. Andersom kan ook gesteld worden dat een winkel in Emmen Centrum gedurende de telweek gemiddeld door 126.000 x 28% bezoekers wordt waargenomen.

Het geraamd aantal weekbezoekers van 126.000 zet Emmen Centrum op een 35e plaats, in vergelijking met de bezoekersaantallen van 142 onderzochte winkelgebieden. Voor de detaillist gaat het evenwel om het aantal passanten dat langs de eigen winkeldeur komt. Kijkt men naar de gemiddelde penetratie in Emmen Centrum (28%), dan komt de score uit op een 114e plaats. Het aantal passanten op het drukste punt in Emmen Centrum bedroeg 3.900 passanten per uur, bij een penetratie van 63%.



Passantenkaart



Verschijningsvorm

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

Warenmarkt

De Warenmarkt die iedere vrijdag in het centrum van Emmen plaats vindt is al jaren een belangrijke versterking van het aanbod in de binnenstad. Meer dan 100 kramen met diverse producten geven kleur aan het Marktpllein en de Hoofdstraat.

De Warenmarkt is in 2016 uitgeroepen tot finalist Beste Grote Markt van Nederland. Om deze aantrekkingskracht te behouden wordt extra ingezet op het verbeteren van de samenhang tussen de warenmarkt, evenementen, detailhandel en de horeca.

Standplaatsen

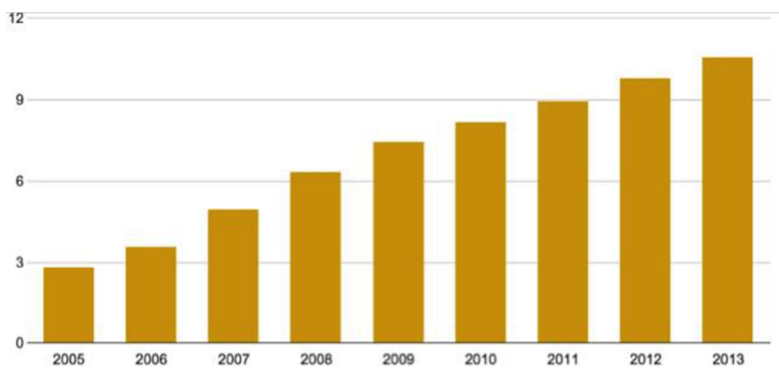
In het centrum van Emmen zijn 2 nieuwe standplaatslocaties toegevoegd, 1 standplaats op het Raadhuisplein en 2 standplaatsen in het oude dierenpark. Er is gekozen voor een standplaats op het Raadhuisplein, omdat er veel vraag van standhouders is om hier te gaan staan. Door het nieuwe plein en de opening van Wildlands is op het Raadhuisplein veel traffic. En aangezien het oude dierenpark nog volop in beweging is, en op dit moment geen horeca gevestigd is in het park, zijn er 2 standplaatsen meegenomen in het oude dierenpark. Gelet op het terugbrengen van het aantal m2 detailhandel in het centrum is er bij de nieuwe standplaatsen geen detailhandel toegestaan. Een vergunning voor deze nieuwe locaties in het centrum wordt voor maximaal een jaar verstrekt.

4.2 Trends en ontwikkelingen

Ontwikkelingen in de detailhandel

Verschillende ontwikkelingen (zowel macro-economische ontwikkelingen, veranderingen in consumentengedrag als ontwikkelingen aan de aanbodzijde van de retail) zijn van invloed op het wel en wee van winkels in Nederland. Deze gelden ook voor Emmen. Uiteindelijk leidt dit tot minder winkels en een kleiner winkelgebied. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- De detailhandelsomzet is in 2015 ongeveer gelijk aan de omzet in 2008;
- De groei van het kopen via internet zet door. In 2013 bedroeg de online consumentenbesteding ongeveer € 10 miljard, in 2014 ongeveer € 14 miljard. De verwachte omzet in 2030 is circa € 40 miljard. Er zijn momenteel ongeveer 30.000 webwinkels.



Online consumenten bestedingen in miljarden euro's – Thuiswinkel.org op Marketingfacts.com

- Het aantal ouderen in de samenleving neemt toe door de vergrijzing. Ouderen hebben een ander koopgedrag (besteden meer aan diensten, minder aan retail);

- Het consumentengedrag verandert:
 - Toename van de mobiliteit;
 - Consumenten verwachten een compleet aanbod in winkelgebieden (goederen, diensten, horeca, culturele voorzieningen, activiteiten, evenementen);
 - Voor veel mensen (zeker jongeren) raken offline en online steeds meer met elkaar verweven. Dat vraagt om omnichannel winkelen (de fysieke winkelomgeving verknopen met de online wereld);
 - Consumenten verwachten comfortabele winkelgebieden (schoon, heel, veilig, comfort, ruime openingstijden, goed bereikbaar, logische routes etc.)
 - Winkelen moet een goede beleving bieden, het moet gewoon leuk en gezellig zijn;
 - Er wordt goedkoper gekocht om geld te besparen, hypotheek af te lossen etc.
- Binnen de retail is sprake van:
 - Toegenomen aandacht voor prijsniveau;
 - Daling van het aantal verszaken;
 - Schaalvergroting;
 - Initiatieven voor grootschalige centra aan randen van steden (o.a. outlet centra).

Door deze veranderingen is de verwachting dat het winkelaanbod zal krimpen. Dit zal vooral plaatsvinden in kleine en middelgrote kernen. In de kleinere kernen zal er waarschijnlijk nog wel aanbod van food overblijven. Non-food zal overwegend gekocht worden op internet of bij een grote stad of groot winkelcentrum.

Geraadpleegde bronnen:

Koopstromenonderzoek Oost-Nederland: Emmen, I&O research (2015)

Retaildeal

De detailhandel is belangrijk voor het centrum van Emmen. Door onder andere het veranderde koopgedrag van mensen, verandert er veel in deze sector. Dit zorgt bijvoorbeeld voor leegstand in het centrum. Dit heeft weer gevolgen voor de financiële mogelijkheden van de retail en horeca, voor de leefbaarheid en ook voor de kwaliteit van winkels, horecagelegenheden en dergelijke. Wat hier aan moet worden gedaan verschilt per gebied. De gemeente Emmen heeft een Retaildeal gesloten met Minister Kamp. Dit betekent dat de gemeente meedoet met de landelijke Retailagenda en meewerkt aan een plan over de toekomst van de detailhandel. Door de Retaildeal doet Emmen mee met de landelijke Retailagenda en wordt er een plan gemaakt over de toekomst van de detailhandel.

De gemeente neemt daarin de eerste stap om ondernemers bij elkaar te brengen en samen een plan te maken over de toekomst van de detailhandel. Belangrijk hierin is: duidelijke keuzes, lagere regeldruk en publiek-private samenwerking waar noodzakelijk.

De gemeente heeft vijf hoofdtaken

- 1 Samen met belangrijke betrokkenen (retail, vastgoed, horeca, kunst en cultuur) een visie op de detailhandel en/of bredere binnenstad maken.
- 2 Concrete plannen maken en aangeven wat hierin het belangrijkste is.
- 3 Het toekomstig winkelgebied benoemen en duidelijke keuzes maken welk deel kansrijk is en welk kansarm.
- 4 De visie, het beleid en het actieplan regionaal afstemmen, zo nodig onder regie van de provincie.
- 5 Zorgen dat de Retaildeal ook in de volgende collegeperiode door gaat en zorgen dat er voortgang blijft in de gemaakte afspraken door het onderwerp actief in het overdrachtdossier voor de volgende collegeperiode op te nemen.



Waardering Emmen als winkelgebied

Uit de waarderingsonderzoeken (zie hoofdstuk 2) blijkt dat het centrum van Emmen als winkelgebied goed wordt gewaardeerd (gemiddeld een 7,4). Het aanbod van winkels en de goede bereikbaarheid worden daarbij als positief omschreven. Met name voor wat betreft de parkeerkosten zijn de bezoekers van het centrum minder positief.

Demografische ontwikkelingen

Uit hoofdstuk 2 blijkt dat het aantal inwoners van de gemeente Emmen de komende jaren zal afnemen. Tot 2025 zal dat in een tempo gaan van 300 inwoners per jaar. Na 2025 zal ook het aantal huishoudens afnemen in de gemeente Emmen. Dit betekent vroeg of laat een afnemend marktpotentieel voor de ondernemers in het centrum van Emmen. De snellere teruggang in inwoneraantal in de regio rondom Emmen draagt daar zeker toe bij. Het centrum van Emmen kent namelijk een groot verzorgingsgebied.

4.3 Koers voor het Kernwinkelgebied

In lijn met de werklocatievisie uit 2011 is handhaving en waar mogelijk versterking van de huidige hoofdstructuur van de detailhandel het uitgangspunt voor het detailhandelsbeleid.

Dit betekent

- 1 een regionaal verzorgend centrum van Emmen met een ruim en aantrekkelijk aanbod aan dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen, vooral gericht op recreatief winkelen.
- 2 wijk- en buurtwinkelcentra die evenredig verspreid zijn over de kern Emmen en die fungeren als clusters van de dagelijkse aankopen;
- 3 locatie Nijbracht voor grootschalige detailhandel in volumineuze goederen en voor gerichte aankopen.

Hoewel de betekenis van elk van deze elementen door verschuivingen in het consumentengedrag door de jaren heen verandert, is de inzet om de aangegeven rol van elk gebied te bevorderen. Het centrum van Emmen zal door een versterking van de woonfunctie ook steeds meer als een wijk gaan functioneren. Voorzieningen en winkels die inspelen op de wensen van bewoners en werkzame personen in het centrum krijgen steeds vaker een plek in het centrum.

De feitelijke gegevens over de leegstand in het centrum, de trends van een veranderend 'winkellandschap', de goede waardering van het centrum van bezoekers en het afnemende marktpotentieel als gevolg van een kleiner wordende bevolking, zijn input geweest voor de discussies tijdens de themabijeenkomsten. In die discussies werd snel duidelijk dat het kernwinkelgebied kleiner moet, wil het op termijn sociale en economische potentie blijven behouden.

Een compacter centrum

Er wordt in de Omgevingsvisie daarom gekozen voor een compacter kernwinkelgebied (rood gebied op bijgaande kaart), globaal bestaande uit Noord en het winkelgebied in en rondom de Weiërt. Het kernwinkelgebied is primair bedoeld voor winkels, op de verdieping wordt ook ruimte geboden voor andere centrumstedelijke functies zoals kantoren of maatschappelijke functies.

De winkeloppervlakte in het centrum van Emmen wordt daarmee teruggebracht van 75.000 m² nu, naar ongeveer 50.000 m² op termijn. Het Marktplaatsplein vormt de verbindende schakel, waarin vooral wordt ingezet op horeca (zie het hoofdstuk "Horeca op de juiste plek"). In de rode delen van het centrum, het kernwinkelgebied, wordt vol ingezet op winkels.

Om ervoor te zorgen dat dat ook op termijn realistisch is, worden enkele straten 'afgewaardeerd' als winkelgebied (delen van de Weerdingerstraat en van de Wilhelminastraat). In die gebieden (rood



gearceerd) worden geen nieuwe centrumfuncties toegestaan. Deze gebieden zullen langzamerhand worden getransformeerd naar wonen (zie het hoofdstuk “Wonen, voor iedereen”).

In het noordelijkste en het zuidelijkste deel van de Hoofdstraat wordt gestreefd naar stedelijke functies, anders dan winkels (blauwe gebieden op de kaart). De overige gebieden zijn menggebieden, zoals een deel van de Westerstraat en een deel van de Hoofdstraat-Noord. In deze gebieden zijn naast winkels ook andere centrumstedelijke voorzieningen op de begane grond mogelijk, zoals kantoren en maatschappelijke voorzieningen (gele gebieden).

Geen nieuwe vierkante meters detailhandel

Deze indeling in gebieden moet er in de toekomst toe leiden dat er een concentratie van detailhandel plaatsvindt in de gebieden direct aansluitend aan het Marktpllein. Daarnaast is besloten om in principe geen nieuwe vierkante meters detailhandel in het centrum van Emmen toe te staan.

Hierop is alleen een uitzondering mogelijk indien het gaat om een uitbreiding

- in het kernwinkelgebied en
- het bijdraagt aan het versterken van de attractiviteit van Emmen als winkelstad.

Blurring is de trend

Het winkellandschap verandert in een razend tempo. Retailers zullen steeds meer moeten bieden om bezoekers te blijven trekken. Het draait allemaal om het zoeken naar toegevoegde waarde voor de consument. De consument verwacht keuze, kwaliteit en beleving.

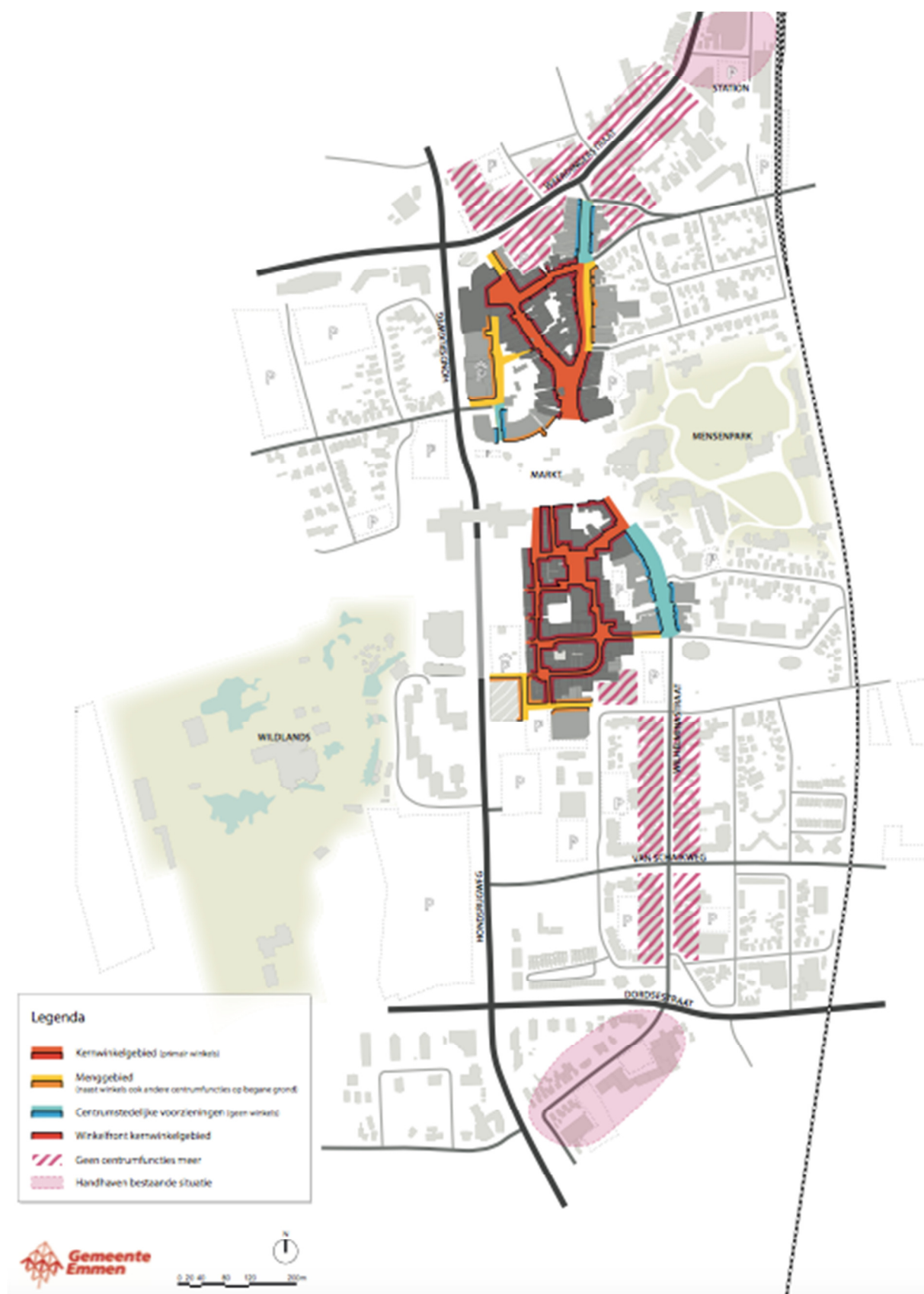
Ondernemers spelen hier ook volop op in: detailhandel, horeca en dienstverlening worden steeds vaker in één ruimte gecombineerd. In Emmen centrum wordt ruimte geboden voor deze nieuwe concepten van functiemenging (blurring).

Supermarkten

Het beleid is gericht op een zo optimaal mogelijke spreiding van bestaande supermarkten over de kern (centrum en wijken) Emmen, waarbij compacte en comfortabele winkelgebieden verspreid over de kern voorop staat.

Boodschappen doen in het centrum in de dagelijkse sector wordt meer geconcentreerd in de uiteinden van het centrum (kaart; handhaven bestaande situatie). Door situering aan de uiteinden wordt het boodschappen doen meer gescheiden van het recreatief winkelen. Dit biedt vooral voordeel voor het parkeren, de bereikbaarheid en het ruimtegebruik.

Binnen Emmen centrum vervult de Albert Heijn een belangrijke functie voor de centrumbewoners en, door de ligging van deze supermarkt naast het winkelgebied De Weiart, voor de centrumbezoekers.





5 Vanzelfsprekende bereikbaarheid

5.1 Beleid

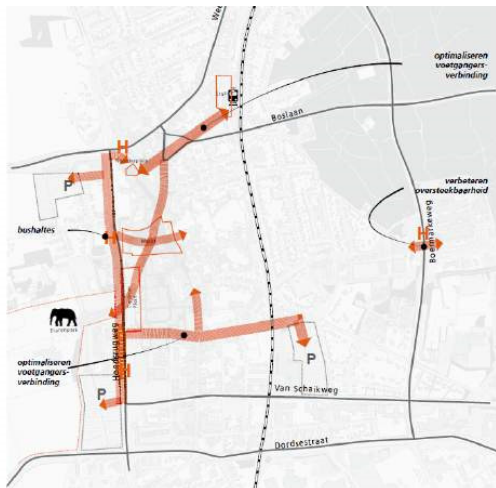
De bereikbaarheid van het centrum van Emmen heeft voortdurend de aandacht van de gemeente. Het beleid ten aanzien van dit aspect, zoals verwoord in het document “Oog voor Mobiliteit, Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan 2012-2020”, geldt als uitgangspunt voor de ontwikkelingen in het centrum. Met de aanvulling dat in de tussentijdse evaluatie van het GVVP (april 2017) is vastgelegd:

- dat er een verdiegingsstudie komt, of in de GVVP- plannen voor de Kerkhoflaan (fietsstraat) en de Van Schaikweg (afwaarderden) voldoende rekening is gehouden met de bereikbaarheidsaspecten voor de ontwikkeling van het Mensenpark.
- dat een nadere verdieping nodig is naar de gevolgen van de centrumvisie voor het GVVP.

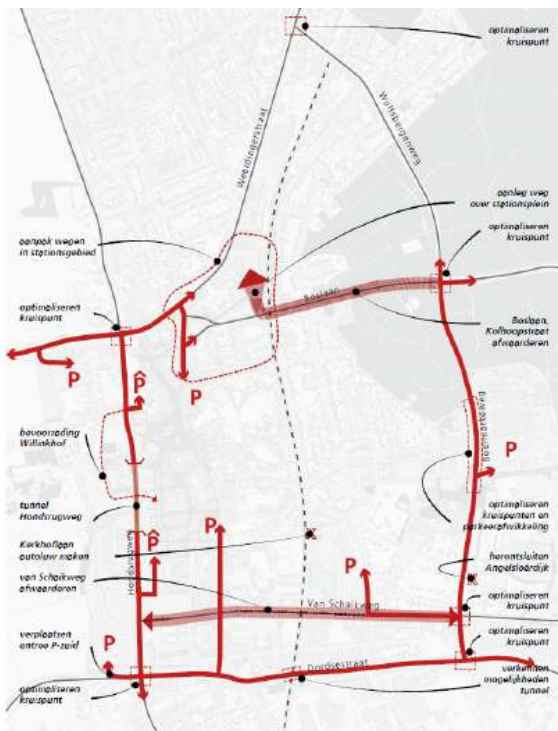
In deze paragraaf wordt ingegaan op het verkeers- en vervoersbeleid in relatie tot de centrumvisie.

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan zet in op een meer multimodaal beleid. Dit houdt in dat de nadruk meer dan voorheen op het openbaar vervoer en de fiets is komen te liggen en iets minder op de auto. Ten aanzien van het centrum van Emmen wordt concreet ingezet op de volgende doelstellingen:

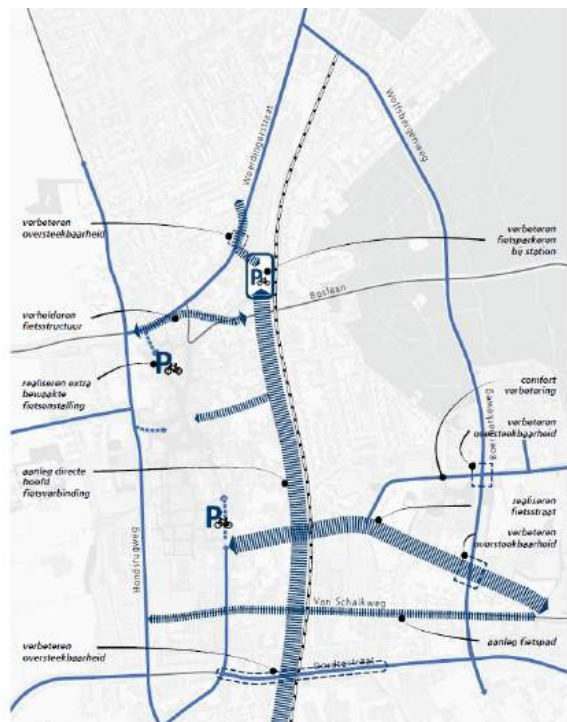
- Bundeling van verkeer over een drietal hoofdtoegangswegen, te weten; De Hondsrugweg, de Frieslandroute en de Dordsestraat.
- Verkeersafwikkeling centrum zoveel mogelijk via de centrumruit. Deze wordt primair gevormd door de Hondsrugweg, Dordsestraat en de Boermarkeweg. Er zal een nadere verdiegingsstudie plaatsvinden met betrekking tot het afwaarderden van de Van Schaikweg ten gunste van het OV en de fiets.
- Ontwikkeling stationsgebied. Het huidige stationsgebied zal moeten worden omgebouwd tot volwaardig OV-knooppunt.
- Standstil beginsel parkeren. Gemiddeld gezien heeft Emmen een zeer ruim parkeeraanbod.
- Realisatie van fietspad langs spoor en oostelijke fietsontsluiting van het centrum. Door het vrijkomen van de huidige locatie van de dierentuin wordt de mogelijkheid geschapen om een ontbrekende fietsverbinding langs het spoor te realiseren. Deze verbinding biedt fietsers de gelegenheid om de drukke hoofdstraat te ontzien op de noord-zuid route.
- Aanrijdroute Wildlands primair via Hondsrugweg (zuidelijke aanrijdroute) richting P-zuid.
- Geen verplaatsing van het station Emmen centrum. Uit onderzoek door gemeente, provincie en proraail is gebleken dat een verplaatsing van het huidige station niet opweegt tegen de kosten en de maatschappelijke meerwaarde. Bovendien zal een verplaatsing niet leiden tot een substantiële toename van het aantal in- en uitstappers.
- Realisatie kwalitatief goede loopverbindingen in het centrum (ook voor mensen met een handicap).



Beleid t.a.v. voetgangers Emmen centrum



Beleid t.a.v. autobereikbaarheid Emmen centrum



Beleid t.a.v. fietsen in Centrum Emmen

5.2 Koers voor bereikbaarheid

Voor het centrumgebied gelden de beleidsuitgangspunten van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan. Dit betekent dat het centrum en de centrumvoorzieningen op een comfortabele wijze bereikbaar zijn per auto, ov, fiets en voor de voetganger.

De bezoekers van de binnenstad zijn onze gasten die de weg naar en in de binnenstad gemakkelijk moeten kunnen vinden. Als gemeente creëren we de randvoorwaarden, dit betekent dat de routes en bewegwijzering vanaf de parkeervoorzieningen optimaal moeten zijn en dat in het centrum ruimtelijke verbindingen voor de fietser en voetganger worden verbeterd en/of nieuw worden aangelegd. Voor het parkeren geldt dat er voldoende goed verwijsbare parkeerplaatsen zijn op een acceptabele (loop)afstand van de voorzieningen. De parkeerkwaliteit en de gevraagde tarieven zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.



Het autoverkeer wordt gebundeld over drie hoofdtoegangswegen: de Hondsrugweg, de Frieslandroute en de Dordsestraat.

De fietser en de voetganger zijn vanaf de entrees te gast in het centrum en houden rekening met elkaar. Door een eenduidig straatbeeld (openbare ruimte als verbindend element) willen we de verplaatsingen per voet zo aantrekkelijk mogelijk maken door korte, duidelijke en veilige looproutes tussen de belangrijke deelgebieden.

De bereikbaarheid per fiets krijgt in het centrum extra aandacht om enerzijds een bijdrage te leveren aan de hoge provinciale ambities, anderzijds om een veiliger fietsinfranetwerk te creëren.

Op verschillende plekken moet de entree van het centrumgebied beter worden gemarkeerd. Dit geldt ook voor enkele verbindingsroutes die duidelijker aangegeven/vormgegeven moeten worden. Een specifieke opgave ligt er voor de verbinding tussen het stationsgebied en het centrum. De Stationsstraat zal hiervoor worden ingericht als een royale langzaamverkeers loper die vanaf het stationsgebouw tot aan de hoek Hoofdstraat- Derksstraat een directe, visuele en fysieke, verbinding legt met het centrum. Hiermee wordt enerzijds de historische eenduidige lijn van de Stationsstraat hersteld en anderzijds zijn bezoekers van Emmen bij aankomst op het trein/bus station direct verbonden met het centrum van Emmen.

Het stationsgebied wordt ontwikkeld tot een volwaardige OV-knooppunt. Dit betekent een beter bereikbaar station met meer comfort voor de reiziger. Door een herinrichting van de stationsomgeving zien wij mogelijkheden om de bereikbaarheid voor zowel de bus, fiets en voetganger te verbeteren.

In het centrum is veel parkeergelegenheid, met name bereikbaar vanaf de Hondsrugweg. Moderne parkeergarages die zowel kwantitatief als kwalitatief voldoen aan de vraag.

Wat gemist wordt is het kortdurend parkeren voor de snelle boodschap. De uitdaging is om in de Hoofdstraat zowel aan de noordkant als aan de zuidkant ruimte te creëren voor kort parkeren op straat.

Daarnaast wordt er ten zuidoosten van het Marktplaatsje gezocht naar een aanvullende parkeervoorziening voor de centrumbezoeker en de bezoekers van het Mensenpark. Gelet op het standstil beginsel dient bij de uitwerking kritisch te worden gekeken naar het totale aantal parkeerplaatsen. Gestreefd wordt naar voldoende toegankelijke parkeervoorzieningen op de juiste plek. Dit geldt, gelet op de woningbouwopgave in het centrum, ook voor het parkeren voor bewoners.

5.3 De grotere opgaven

De afgelopen jaren is er ten aanzien van de bereikbaarheid van het centrum veel gebeurd, dit blijkt ook uit de evaluatie van het GVVP. Naast de herinrichting van de Hoofdstraat en de parkeeropgaven, vragen de volgende onderwerpen in het kader van de bereikbaarheid nader aandacht.

1. Stationsgebied

In het stationsgebied komen alle modaliteiten tezamen. Inzet van beleid is het stationsgebied sterk te verbeteren tot volwaardig OV-knooppunt. Dit houdt onder andere in dat er gekeken zal worden naar het optimaliseren van de logistieke verkeersafwikkeling. Hierdoor kunnen overstapmogelijkheden tussen de verschillende vervoersmiddelen verbeterd worden. In de huidige situatie zien we dat het busvervoer een belangrijke functie heeft:

- ca 3.000 instappers Qbuzz (waarvan ca 500 overstappers)
- ca 1.400 instappers Arriva (waarvan ca 500 overstappen op de bus)

- 
- ca 3.000 fiets-/voetganger dagelijks naar het station

Door het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het stationsplein wordt het overzichtelijker, toegankelijker en een prettigere plek om te verblijven en te wachten. Daarnaast wordt beoogd om de capaciteit van de fietsenstalling te vergroten.

De herinrichting Stationsomgeving is als apart project benoemd in het uitvoeringsprogramma van de centrumvisie.

2. *Routing noord*

Het gebied Boslaan-Kolhoopstraat-Hoofdstraat-Weerdingerstraat functioneert in de verkeersafwikkeling als een flessenhals. Het is de intentie om het doorgaande verkeer uit de Kolhoopstraat te weren en tegelijkertijd meer ruimte te creëren voor de fiets en het OV. Conform het GVVP wordt verwacht dat door aanleg van een nieuwe weg over het stationsplein richting de Weerdingerstraat de verkeersdruk in dit gebied afneemt. Tegelijkertijd ontstaat er ruimte om de voetgangersverbinding tussen het stationsgebied en het centrum te versterken en de fietsverbindingen richting het station veiliger in te richten. De aanpak routing noord maakt onderdeel uit van het project herinrichting Stationsomgeving.

3. *Fietsnetwerk*

Het fietsnetwerk is op een aantal belangrijke routes niet volledig. Fietsers worden daardoor gedwongen 'om' te rijden. Zo ontbreekt onder meer een fietsverbinding op delen van de Van Schaikweg (met een aantal scholen) en is er geen rechtstreekse verbinding tussen de zuidelijke woonwijken Rietlanden, Delftlanden en Bargeres en de oostzijde van het centrum en het station Emmen Centrum. Het fietsnetwerk is te beperkt en op bepaalde punten niet veilig genoeg. Daarnaast schort het ook op het gebied van kwaliteit en comfort.

De fietsroute tussen Angelslo en het Centrum (Kerkhoflaan / Angelsloërdijk) is niet als zodanig herkenbaar en bovendien is de Kerkhoflaan een bekende sluiproute voor het gemotoriseerde verkeer.

Het optimaliseren van het fietsnetwerk maakt onderdeel uit van het programma Emmen Vernieuwt.

4. *Ontwikkeling Mensenpark*

Het Mensenpark zal zich organisch ontwikkelen tot een park waar kunst, cultuur en innovatie een plek krijgen. Om het park echt tot onderdeel van het centrum en tot dagelijkse gebruiksruimte te maken zijn meerdere entrees en doorgaande fiets- en wandelroutes van belang. De autobereikbaarheid van het park is gekoppeld aan de functies die een plek krijgen in het park. De huidige inprickers voor auto's aan de Sterrenkamp en de Minister Kanstraat blijven behouden. Bereikbaarheid via de Hoofdstraat is ook een mogelijkheid. Parkeren is altijd uit het zicht en bij voorkeur ondergronds. Er wordt terughoudendheid geboden in het toekennen van parkeerplaatsen. Parkeren zal ook plaatsvinden op afstand, op andere locaties.

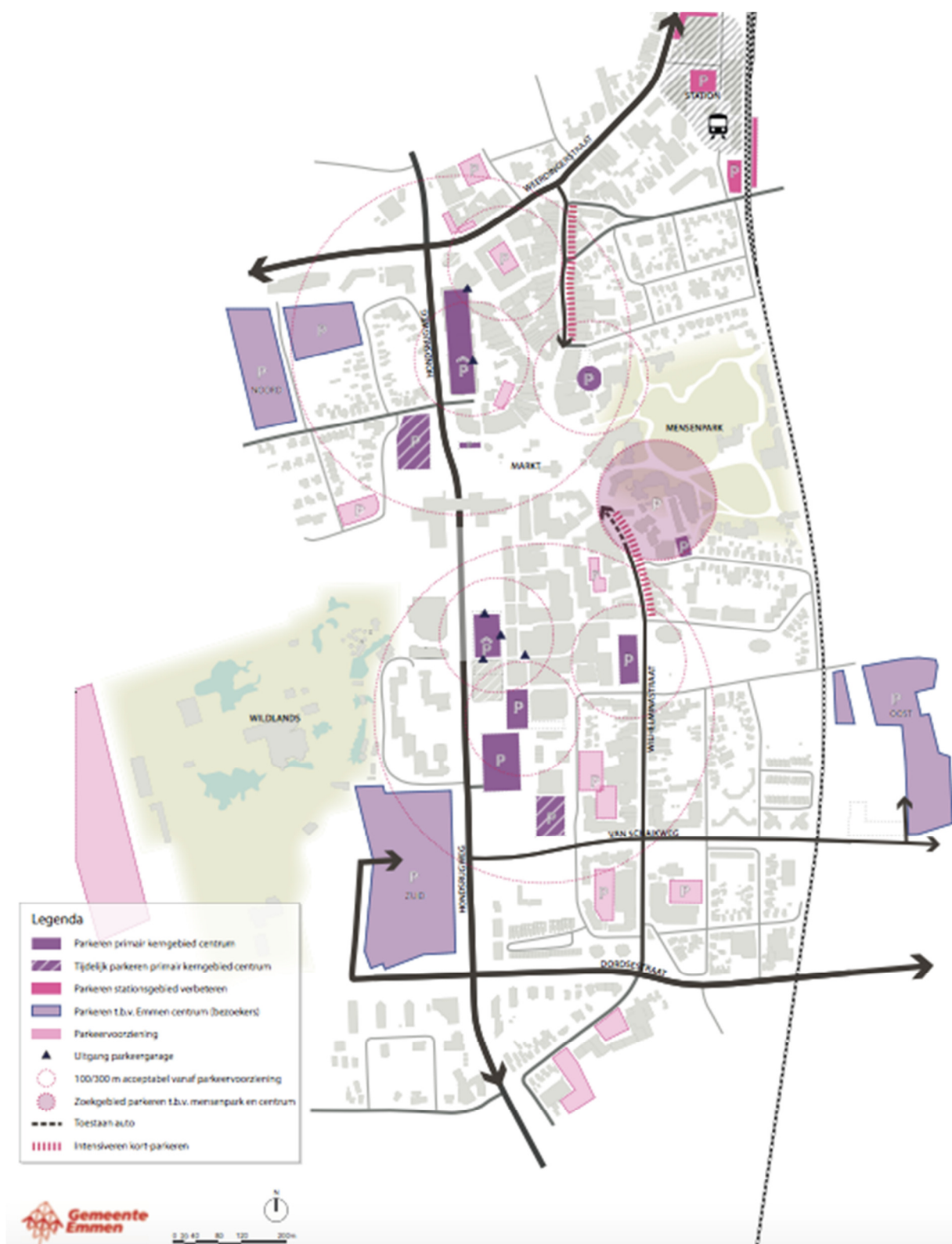
De autobereikbaarheid in relatie tot de ontwikkeling van het park vraagt om een verdiepingsstudie waarin ook de capaciteit van omliggende wegen worden meegenomen.

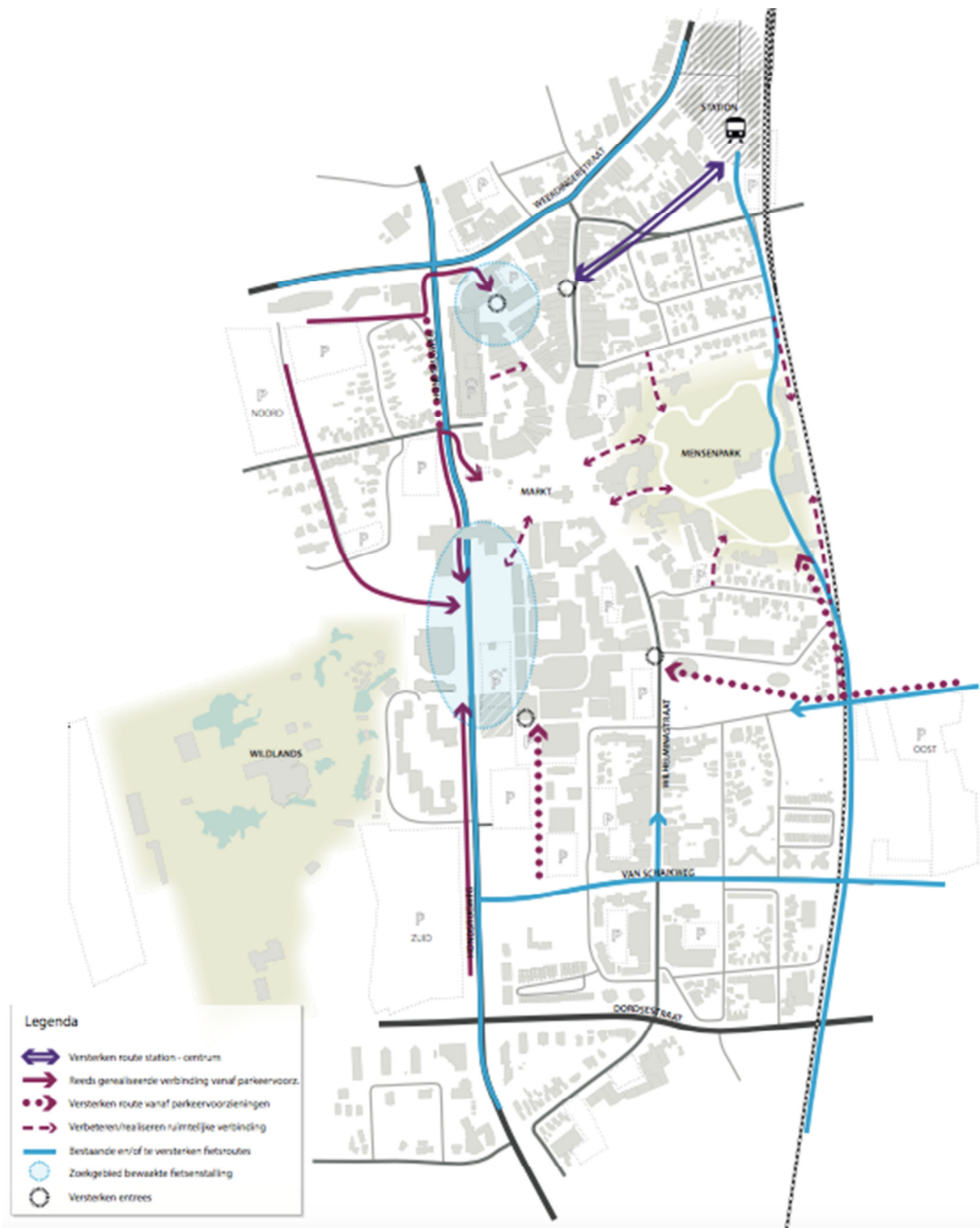


*Indicatieve wandel- en fietspaden:
Savannepad is shared space, in aanlooproutes functionele scheiding tussen fietsers en wandelaars.
Minimaliseren kruisingen.*



*Indicatieve auto ontsluiting park:
Geen ontsluiting door he park. Minimaliseren kruisingen met langzaamverkeer*





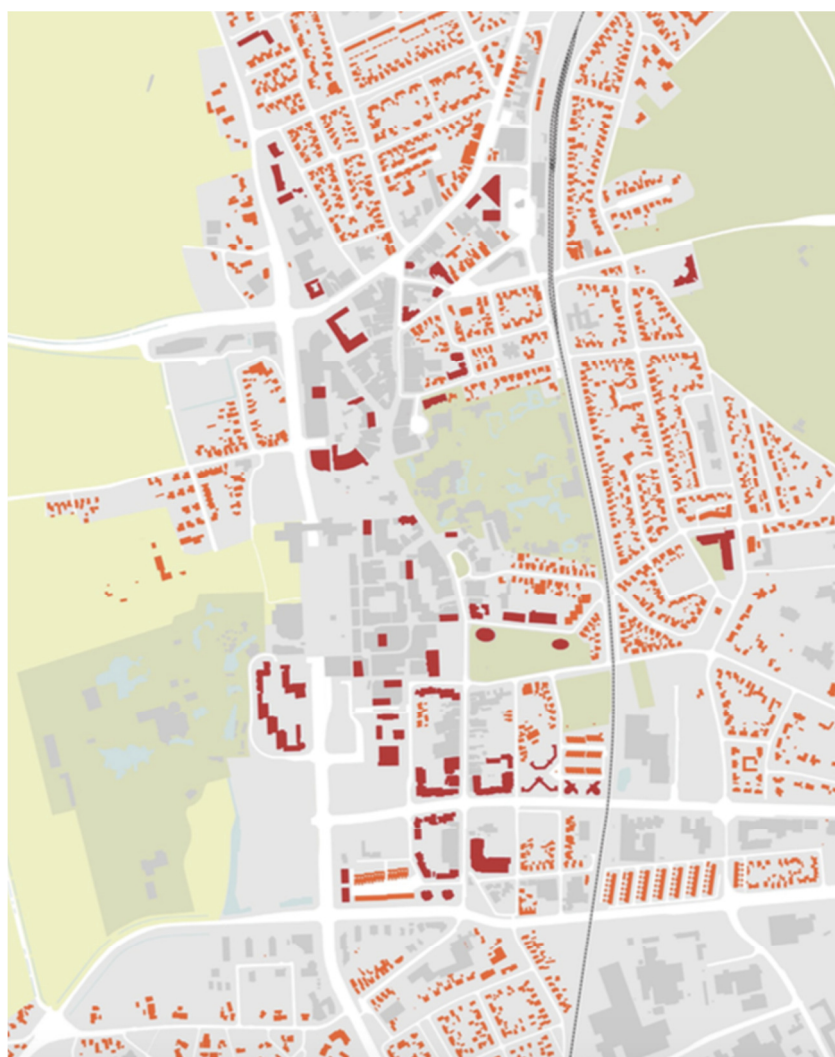


6 Wonen in het centrum

De gemeente Emmen heeft haar Woonvisie in 2017 geactualiseerd. Daaruit blijkt de bijzondere positie van (het centrum van) Emmen. Emmen is de centrumkern voor een grotere regio en trekt ook mensen uit de regio aan. Het centrum van Emmen biedt veel mogelijkheden, ook voor wonen. Dit wordt in de geactualiseerde woonvisie onderkend. Niet alleen voor senioren, maar ook voor jonge(re) huishoudens. Het is wenselijk en nodig om meer grondgebonden woningen in het centrum te realiseren. Hiermee kunnen jongere gezinnen naar het centrum worden getrokken en wordt de bevolkingsopbouw minder eenzijdig. De geactualiseerde woonvisie voorziet de grootste groei van het aantal huishoudens in de kern Emmen. Het centrum is (naast de wijk Delftlanden) de plek waar die nieuwbouwpoging grotendeels gerealiseerd moet worden.

De discussie in de diverse themabijeenkomsten over wonen heeft ertoe geleid dat één van de speerpunten in de Omgevingsvisie is geworden: wonen voor iedereen in het centrum!

De keuze voor Emmen en daarbinnen het centrum en Delftlanden betekent overigens ook dat er (vanwege de demografische verwachtingen) op andere plekken minder woningen gerealiseerd kunnen worden. Hier ligt het accent op consolideren en transformeren (gecombineerd met verdunning).



— grondgebonden wonen
— appartementen

Huidige situatie Wonen in het Centrum



6.1 Feiten en cijfers

In 2016 hebben de gemeente en de corporaties Lefier, Domesta en Woonservice een woningmarktonderzoek uit laten voeren door Rigo Research en Advies. Dit onderzoek geeft een beeld van de Emmense en regionale woningmarkt. Hierna volgen feiten en cijfers uit dit woningmarktonderzoek.

Centrumgemeente in een landelijke regio

De gemeente Emmen is dé centrumgemeente in de regio Zuidoost-Drenthe. De regio Zuidoost-Drenthe is een groene regio, die net als enkele andere grensregio's te maken heeft met een vergrijzende en krimpende bevolking. Jongeren vertrekken vaak uit de regio om elders te gaan studeren of te werken. Een deel komt op latere leeftijd terug, maar een belangrijk deel vertrekt voorgoed uit de regio. De doelgroep van beleid is in de regio Zuidoost-Drenthe relatief groot (huishoudens met een inkomen tot € 35.739). Van alle huishoudens in de regio behoort 48% tot de doelgroep, landelijk ligt het aandeel op 46%. In de gemeente Emmen ligt het aandeel van de doelgroep van beleid met 50% boven het regionale en landelijke gemiddelde. In Emmen zijn er relatief veel sociale huurwoningen en appartementen. Daarmee biedt Emmen aan jongeren die in de regio willen blijven wonen en vaak nog een laag inkomen hebben de kans om een start te maken aan hun wooncarrière.

Vergrijzde huursector, aanstaande vergijzing in de koopsector

De huurderspopulatie in Emmen is sterk vergrijsd. Ongeveer 43% van alle huurders is 65 jaar of ouder, terwijl dit aandeel onder eigenaar-bewoners op 27% ligt. Onder eigenaar-bewoners is er qua leeftijdsopbouw een piek tussen de 45 en 70 jaar. Het gaat hier om de naoorlogse babyboomgeneratie (geboren tussen 1945 en 1970) die is opgegroeid in een periode waarin je als 'een dief van je eigen portemonnee' werd gezien als je geen woning kocht. Het is de verwachting dat deze generatie grotendeels in de koopsector blijft wonen, waardoor het aandeel ouderen in de koopsector de komende decennia sterk zal toenemen. In de huursector is dit niet of nauwelijks het geval.

Ontspannen actuele woningmarkt

Over het geheel genomen is de woningmarkt vrij ontspannen. Vraag en aanbod zijn redelijk in evenwicht, als de vraag van starters wordt meegeteld. Er is sprake van (beperkte) tekorten aan appartementen in zowel de huur- als de koopsector. De vraag naar deze woningen is vooral afkomstig van ouderen, die hechten aan een gelijkvloerse woning. Dat kan eventueel ook een grondgebonden woning zijn. De markt voor grondgebonden huur- en koopwoningen is uitgaande van de vraagaanbodverhoudingen vrij ontspannen. Binnen de koopsector zijn vooral de rijwoningen minder populair, terwijl de vrijstaande woningen het meest populair zijn. Er is een kwalitatieve vraag die zich concentreert in de prijsklasse € 250.000 tot € 350.000.

Naderende huishoudenskrimp

Tot 2026 groeit het aantal huishoudens. De verwachting is dat de groei zich vooral in de kern Emmen voordoet. In de meer landelijke delen van de gemeente is de groei kleiner. In De Monden wordt na 2021 krimp van het aantal huishoudens verwacht. Na 2026 krimpt het aantal huishoudens gemeentebreed. De verwachting is dat de krimp zich eerst in de meer landelijke gebieden van de gemeente voordoet.

6.2 Trends en ontwikkelingen

De demografische ontwikkeling en de economische ontwikkeling zijn met een aantal (on)zekerheden omgeven. Op regionaal niveau is de ontwikkeling van de werkgelegenheid van belang. Als de



werkgelegenheid in Emmen en omgeving zich sterk ontwikkelt, kunnen naar verwachting meer huishoudens aan de gemeente gebonden worden.

Vergrijzing zorgt voor een toename van de doelgroep van beleid (tot € 35.739)

Ongeacht het demografische en economische scenario neemt de doelgroep van beleid in Emmen in omvang toe. Dit is een gevolg van de intredende vergrijzing: pensionering en de daarmee samenhangende terugval in inkomen. In totaal zal het aandeel huishoudens dat tot de doelgroep van beleid kan worden gerekend toenemen van 50% in 2016 naar rond de 52% in 2026.

Toename behoefte grondgebonden koopwoningen

De babyboomers blijven vaak in de vertrouwde grondgebonden koopwoning wonen. Ondertussen melden zich ook nieuwe kandidaten kopers, waardoor de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toeneemt. Deze vraag kan deels in de bestaande voorraad worden opgevangen. Maar ook nieuwbouw is nodig. Ook moeten appartementen (of andere specifiek voor ouderen geschikte woningen) worden toegevoegd, vooral in de huursector. Daar is nu al een tekort aan en de behoefte neemt toe, omdat een deel van de babyboomers wel een verhuisswens heeft.

Verschuiving in de behoefte aan huurwoningen

Binnen de huursector gaat een verschuiving plaatsvinden: de behoefte aan grondgebonden woningen daalt en die aan appartementen of levensloopbestendige woningen stijgt. De verwachting is dat na 2021 de behoefte aan grondgebonden huurwoningen afneemt vanwege overlijden van de huidige huurders. De afname van de behoefte hoeft niet direct te leiden tot leegstand, omdat woningen met een goede kwaliteit voor nieuwe doelgroepen aantrekkelijk kunnen zijn. De behoefte aan huurappartementen neemt de komende jaren met tussen de 15 en 35 woningen per jaar toe. Over meerdere jaren gaat het hier om een wezenlijke toename, maar met de oplevering van één complex, kan de markt enkele jaren verzadigd zijn.

Stabiliserende behoefte aan sociale huurwoningen, op termijn afname

Tot medio 2026 blijft de behoefte aan sociale huurwoningen per saldo ongeveer van gelijke omvang. Daarna is er op basis van de huidige inzichten een afname te verwachten van tussen de 60 en 150 woningen. Op korte termijn kunnen er extra woningen nodig zijn, bijvoorbeeld om de opgave voor de huisvesting van statushouders te realiseren.

Wonen met zorg

Over het algemeen is de woningvoorraad in Emmen geschikt om met beperkingen in te wonen. In enkele buurten zijn de woningen minder geschikt zijn om met ouderdomsbeperkingen in te blijven wonen. Op het moment dat de vergrijzing in deze buurten intreedt, kan het gaan knellen en moeten bewoners mogelijk gedwongen verhuizen. De extramuralisering leidt in Emmen niet tot grote fysieke opgaven op het gebied van het wonen, maar wel tot verdelingsvraagstukken. Belangrijk is vooral ook dat aan de andere randvoorwaarden voor zelfstandig wonen wordt voldaan: de benodigde ondersteuning moet geboden worden en de woonomgeving (inclusief voorzieningen) verdient aandacht. Dit geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor cliënten uit de GGZ en de (L)VG.

6.3 Opgaven voor Wonen in de gemeente Emmen

Het woningmarktonderzoek 2016 benoemt een aantal opgaven voor het wonen in de gemeente Emmen. Deze opgaven hebben ook een plek gekregen in de geactualiseerde woonvisie.



Opgaven in de bestaande voorraad

In de bestaande voorraad ligt, gezien de vergrijzing van de bevolking, een opgave ten aanzien van levensloopbestendig maken. Daarnaast is er in de bestaande voorraad een vernieuwingsopgave. In totaal zijn er ongeveer 2.900 woningen, waarbij de bewoner zowel ontevreden is over de woning als over de woonomgeving. Deze woningen kunnen op termijn hun marktpositie verliezen, of hebben dat al gedaan. Een belangrijk deel van deze woningen moet waarschijnlijk worden aangepakt. Het gaat hier om appartementencomplexen, maar vooral ook om doorzonwoningen en woningen in bloemkoolwijken. De komende 15 jaar passeren er in Emmen in totaal 14.190 woningen de leeftijd van 50 jaar en in 2031 is daardoor 60% van alle woningen ouder dan 50 jaar. Deze veroudering zorgt voor een toenemende behoefte aan onderhoud.

Beperkte uitbreidingsopgave

De opgaven in de bestaande voorraad zijn groter, maar er is in Emmen de komende tien jaar ook nog een uitbreidingsbehoefte van tussen de 640 en 950 woningen. Het gaat hier om de laatste ronde van uitbreidingen, want na 2026 neemt de behoefte af. Daarom is het belangrijk dat nieuwbouw kwalitatief iets toevoegt én flexibel is, dat wil zeggen geschikt voor meerdere doelgroepen. Dit vraagt aandacht bij de woningbouwprogrammering en de beoordeling van initiatieven. Een goede mix van grondgebonden koopwoningen en appartementen in de koop en huur op kansrijke (kwalitatief goede) locaties is belangrijk.

Prioriteren en terugbrengen overcapaciteiten

De plancapaciteit in Emmen bestaat uit 2.450 woningen in harde plannen en 880 woningen in zachte plannen. Gegeven de uitbreidingsbehoefte van 600 tot 950 woningen, is er dus sprake van een forse overcapaciteit. Indien deze overcapaciteit ook leidt tot overproductie, kunnen de problemen in de bestaande voorraad toenemen. Het is dus belangrijk de overcapaciteit terug te dringen. Daarbij zullen prioriteiten moeten worden gesteld. Daarbij zal vanuit verschillende richtingen naar de plannen gekeken moeten worden, zoals: de ruimtelijke spreiding over de kernen, de prijs (de vraag is met name gericht op het segment tussen de € 250.000 en € 350.000), de woningdifferentiatie (minder rijwoningen) en vanuit de gedachte van de ladder van duurzame verstedelijking: inbreiding boven uitleg.

6.4 Koers voor Wonen in het centrum

De huidige woonvisie kent een globale gebiedsgerichte uitwerking. In de woonvisie wordt onderkend dat het centrum van Emmen een bijzondere positie heeft: visitekaartje van de stad en de plek waar bezoekers komen. Imago en belevingskwaliteit zijn belangrijk.

De woningvoorraad bestaat vooral uit appartementen die bestemd of in trek zijn bij senioren. 70% van de bewoners van het centrum is ouder dan 55 jaar. Het centrum kent de grootste concentratie seniorenhuishoudens in de stad Emmen.

Vanuit het woonbeleid is een groter accent op stedelijk, grondgebonden wonen in het centrum wenselijk om zo jongere doelgroepen aan het centrum te binden. De achterliggende gedachte is dat dit de levendigheid van het centrum ten goede komt. In het woningbouwprogramma krijgen stedelijke vernieuwingslocaties in het centrum prioriteit. Op deze locaties staan vooral duurdere woningen geprogrammeerd, die gedoseerd op de markt gebracht moeten worden. Bij de actualisatie van de woonvisie is de woningbouwprogrammering gemeentebreed en daarmee ook in het centrum van Emmen een aandachtspunt. Het beleid blijft gericht op een minder eenzijdige bevolkings- en huishoudensopbouw in het centrum. Bovendien betekent de keuze voor extra woningen op de ene plek een keuze voor het deprogrammeren op andere plekken.



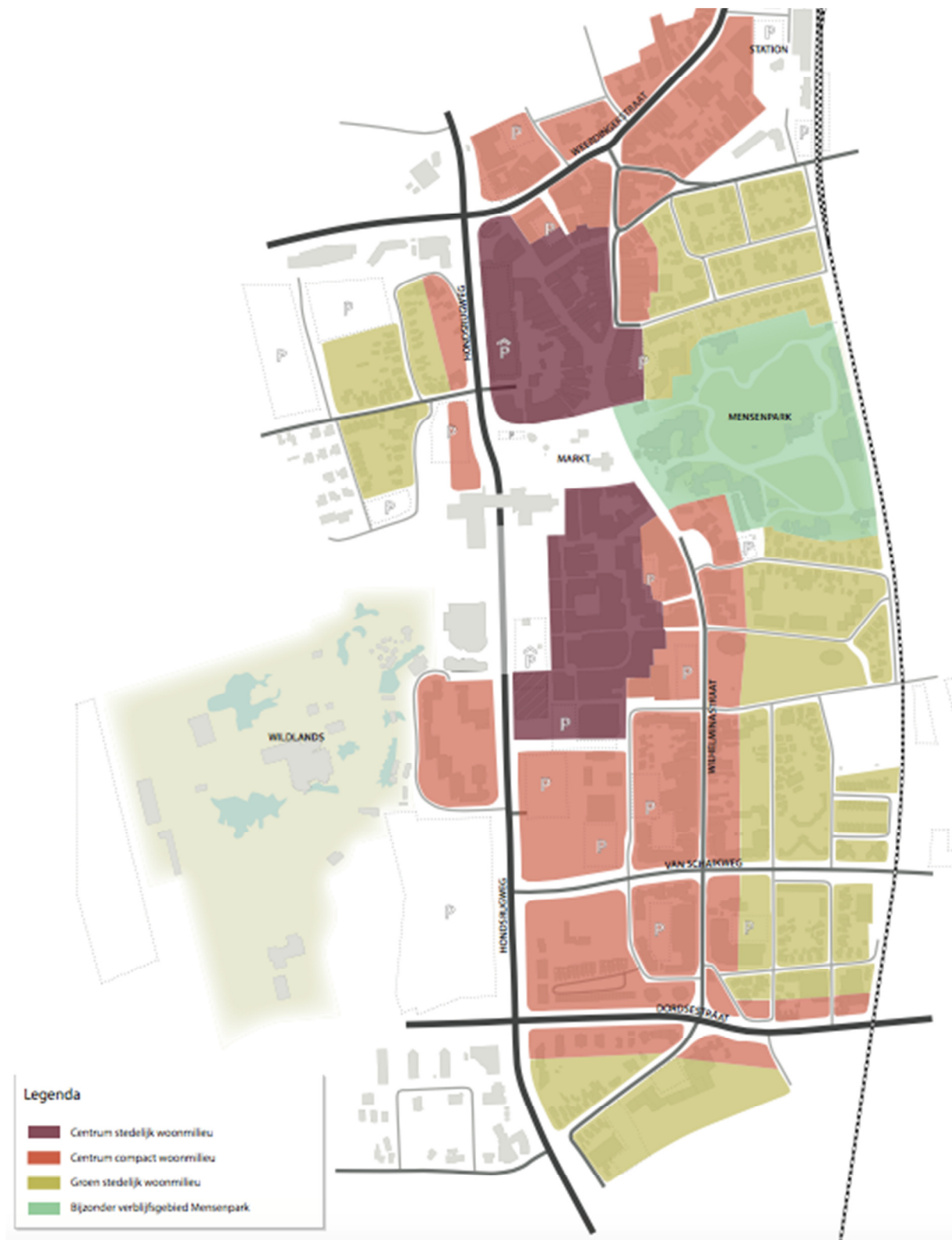
Kortom: wonen moet voor iedereen in het centrum aantrekkelijk zijn. De uitstraling van de verschillende gebieden in het centrum bieden aanknopingspunten voor verschillende woonsferen:

- centrum stedelijk (wonen boven winkels in het kernwinkelgebied),
- centrum compact (compacte stadswoningen, wonen in het centrum tussen centrumvoorzieningen),
- groen stedelijk (veelal grondgebonden wonen langs de randen van het centrum)
- bijzonder (tijdelijk) verblijf in het mensenpark.

Een evenwichtiger bevolkingssamenstelling in het centrum is daarbij van belang. Daarom zal er ook op grondgebonden wonen voor de jongere generatie ingezet moeten worden.

Aandachtspunten bij woningbouwontwikkelingen in het centrum

- kwaliteit wonen voorop
- inzetten op groen centrum wonen
- onderscheid maken in woonsferen op basis van kwaliteiten en karakteristieken
- stimuleren functies ter ondersteuning van het wonen
- parkeren voor bewoners
- ieder woongebied voldoende mix en differentiatie



7 Horeca en evenementen

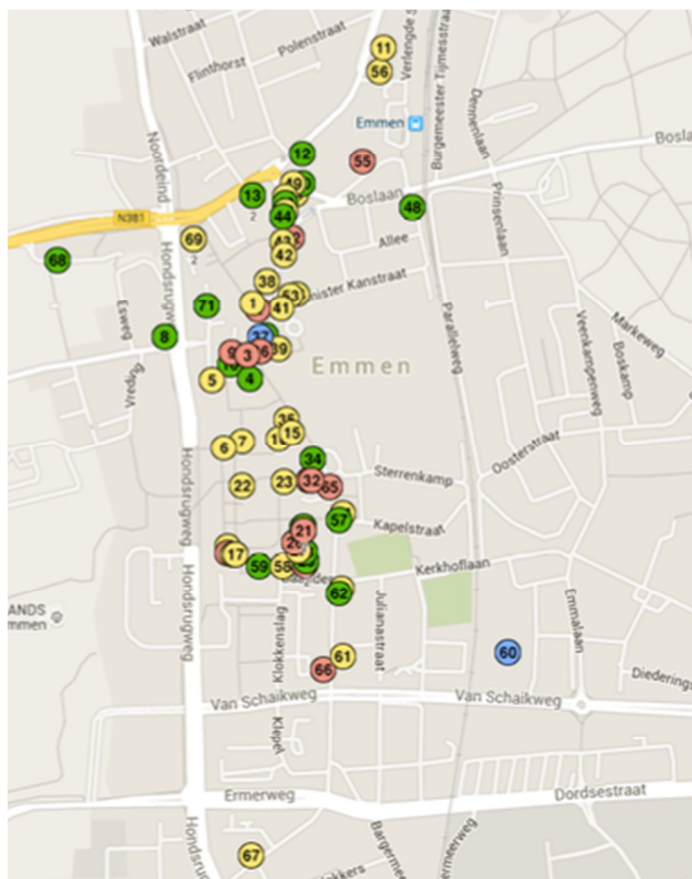
Horeca en evenementen zijn de sfeermakers van het centrum. In de discussies in de themabijeenkomsten stond dat als een paal boven water. Om die kwaliteit van het centrum te behouden en te versterken is het nodig om de juiste horeca op de juiste plek te concentreren. Dit is één van de speerpunten van de Omgevingsvisie geworden.

7.1 Feiten en cijfers

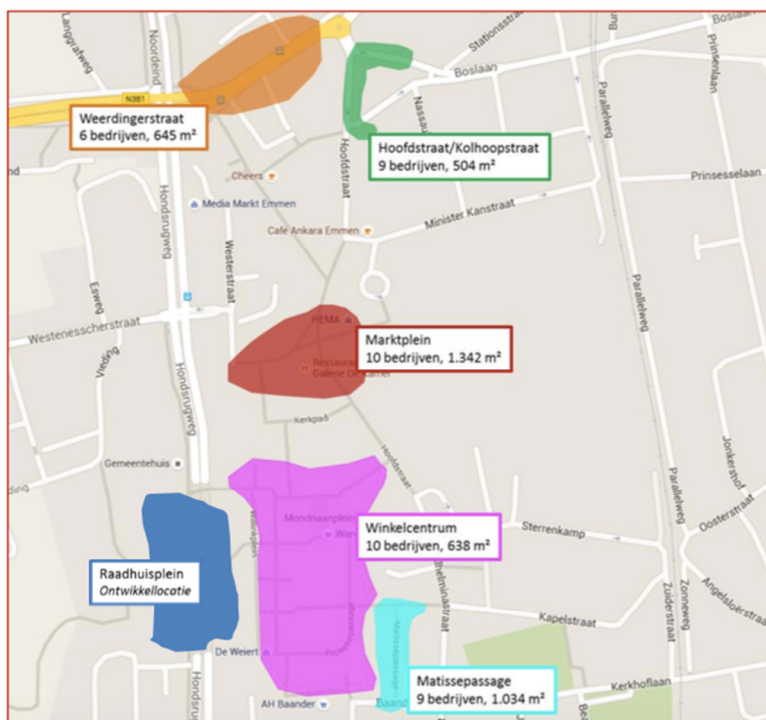
Op peildatum juni 2016 telt het centrum van Emmen 73 horecabedrijven met een totale verkoopoppervlakte (vvo) van 8.541m². In onderstaande tabel een overzicht per sector en de verhouding van het aanbod ten opzichte van het totaal aanbod binnen de stad Emmen.

Bedrijfssector	M2 Centrum	%	M2 Stad
Restaurant	4.387	67%	6.505
Drank	1.467	28%	5.254
Fastservice	2.557	74%	3.460
Hotel	100	15%	670
Totaal	8.511	54%	15.889

Onderstaand figuren bieden inzicht in de globale verdeling van deze horecavoorzieningen in het centrum (groen=restaurant, rood=drank, geel=fastservice en blauw=hotel).



Spreiding horeca over het centrum



Weerdingerstraat
Horecagebied dat voornamelijk als aanloop route richting het centrum fungeert. Bestaat uit het begin van de Weerdingerstraat tot aan de rotonde richting Hoofdstraat.
Hoofdstraat/Kolhoopstraat
Horecagebied dat voornamelijk als aanloop route richting het centrum fungeert. Bestaat uit het begin van de Hoofdstraat dat toegankelijk met auto is, de Kolhoopstraat en de bocht richting de Stationsstraat.
Marktplaats
Horecagebied in het centrum van de stad, bestaat uit het marktplein en een gedeelte van de hoofdstraat.
Winkelcentrum
Het winkelconcentratiegebied van de binnenstad van Emmen. Horeca gelegen in de winkelpassages van Emmen; Cagallpassage, Cézanpassage, Mondriaanplein, Notaris Oostingstraat, Dalipassage, Kleepassage, Hondsrugweg, Monetpassage en de Picassopassage.
Matissepassage
Horecagebied gelegen aan de Matissepassage.
Ontwikkellocatie Raadhuisplein
Plein biedt gezien de opening van Willdlands en Atlas theater mogelijkheden ontwikkeld te worden tot belangrijk verblijfsgebied. Er zijn reeds plannen voor nieuwe horeca op het plein. I

7.2 Trends en ontwikkelingen

De gemeente Emmen heeft eind 2016 onderzoek laten doen naar de toekomstmogelijkheden voor de horeca in het centrum van de stad. Daaruit blijkt dat er aanleiding en ruimte is voor versterking van de horecasector.

De marktruimte bedraagt volgens dat onderzoek voor de stad Emmen (exclusief logiesaanbod) ruim 16.700m². Dit impliceert een uitbreidingsruimte ten opzichte van het huidig aanbod (15.219m²) van circa 1.500m² vvo. Hiervan wordt waarschijnlijk reeds circa 1.175m² ingenomen door de initiatieven aan het Raadhuisplein.



Concentratie (deels) van horeca is landelijk een trend. In het centrum van Emmen wordt in dat licht ingezet op versterking van Marktplein en Raadhuisplein (restaurant- en drankensector) en in de winkelgebieden op fastservice. Dit impliceert ook dat elders geen nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden.

Functiemenging (blurring) komt ook steeds meer voor. Hierbij verdwijnen duidelijke scheidslijnen tussen winkel en horeca.

Voor het aantal bedden in het centrum van Emmen wordt de komende jaren een groei verwacht (Van Spronsen en Partners) in het aantal overnachtingen tot ongeveer 400.000 overnachtingen per jaar in 2020. Voor de typen accommodatie betekent dit tot 2020:

- bed and breakfast; een groeipotentieel van 5 kamers in het centrum van Emmen;
- hotel; een groeipotentieel van ongeveer 70 hotelkamers;
- bungalow en camping; het huidige aanbod volstaat.

Naast de centrumvisie wordt er specifiek beleid opgesteld voor de horeca, waarin naast de richtlijnen voor blurring, ook de volgende aspecten nader worden uitgewerkt:

- verduidelijking van de horecacategorieën
- verduidelijking van de begrippen dag-, avond- en nachthoreca
- terrassenbeleid

7.3 Koers voor de Horeca en evenementen

De horeca in het centrum van Emmen vormt een belangrijke sfeermaker. Het is een reden waarom bezoekers langer in het centrum van Emmen verblijven.

In de Omgevingsvisie wordt daarom de uitdaging beschreven: de juiste horeca op de juiste plek te krijgen en te houden. Concentratie van horeca verhoogt de sfeer. De horeca dient zoveel mogelijk een plek te krijgen in de panden rondom de pleinen (Marktplein en Raadhuisplein). Daghoreca kan ook in de winkelstraten, ter ondersteuning van de winkels en ter versterking van de sfeer. Avond- en nachthoreca kan alleen een plek krijgen op het Marktplein en het Raadhuisplein. In en rondom het centrum is sprake van bestaande 'specials' (sterren op de kaart) die een specifieke plek versterken. Het mensenpark is als nieuwe 'special' toegevoegd. Met respect voor het bijzondere karakter van het oude dierenpark wordt een nieuwe invulling gegeven aan dit park. De nieuwe horeca dient aan te sluiten op het creatieve karakter van het mensenpark.

De uitbreiding van logiesvoorzieningen dient bij voorkeur plaats te vinden in het centrum van Emmen in de nabijheid van Wildlands of in het Mensenpark.

Om de levendigheid in het centrum te stimuleren en te concentreren zijn vier locaties aangewezen voor het houden van evenementen: Raadhuisplein, Mensenpark, Marktplein en het Noorderplein. Voor deze locaties zijn locatieprofielen opgesteld met een beschrijving van de karakteristieken en technische mogelijkheden van de locaties en de programmering die daarbij past. De locatieprofielen bieden informatie en inspiratie aan organisatoren en bieden de gemeente de mogelijkheid te beoordelen of evenement en locatie bij elkaar passen. Op deze wijze versterkt de programmering van elke locatie de eigen sfeer en wordt de kracht van de diversiteit van het centrum optimaal benut.

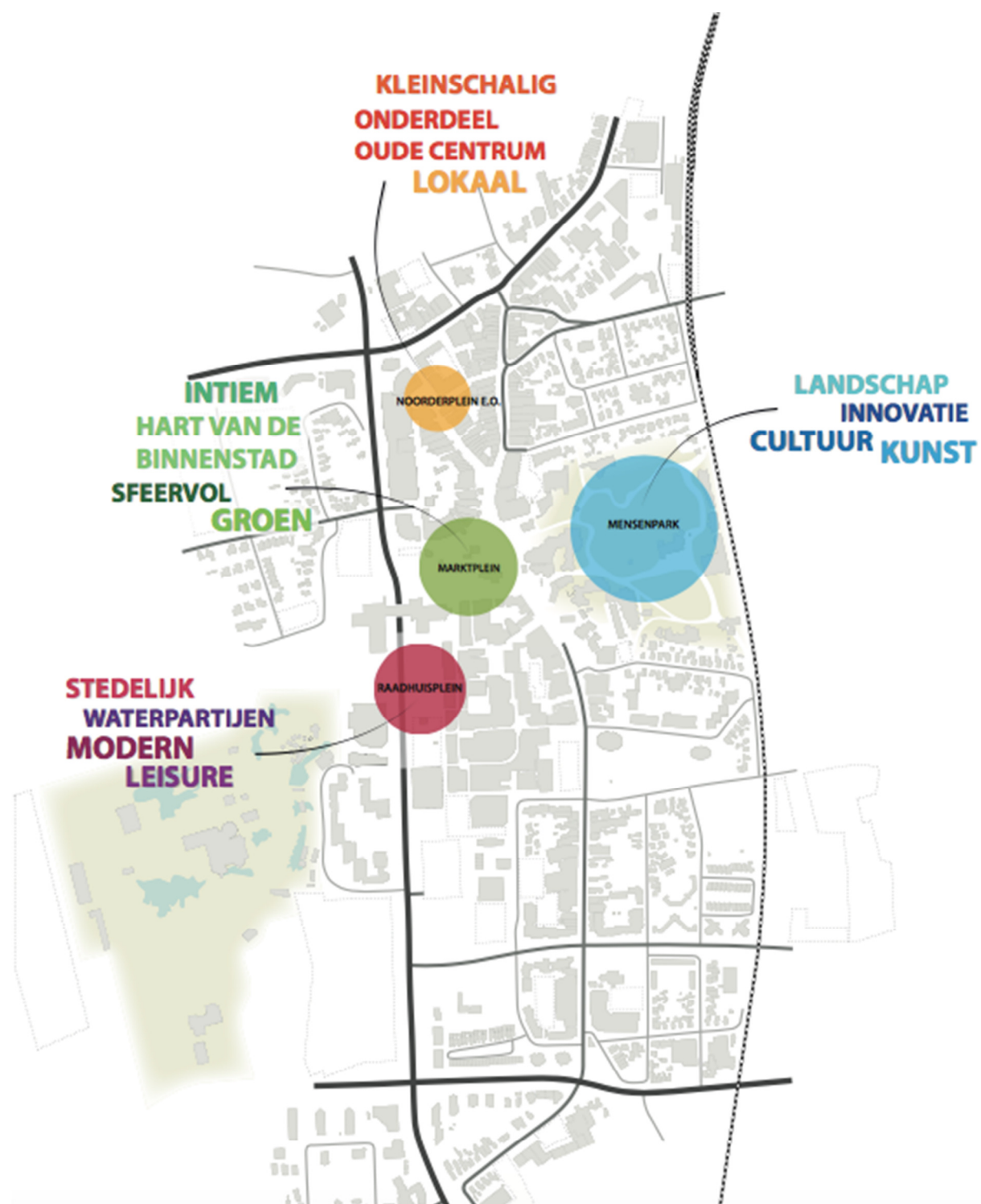
Qua programmering wordt ingezet op een onderscheidend evenementenaanbod dat zorgt voor een levendig centrum en aantrekkelijk is voor een grote groep bezoekers. Ook meerdaagse evenementen kunnen ervoor zorgen dat er nog meer bezoekers naar het centrum komen.

De evenementen, horeca en cultuur maken het centrum aantrekkelijk voor toeristen. Om het toeristisch icoon Emmen Centrum (beleidskader Vrijtijdseconomie) verder te ontwikkelen wordt



ingezet op een grote diversiteit aan belevenissen van hoge kwaliteit, de aankleding van de openbare ruimten en het creëren van gezelligheid. Waar nodig zal er worden geïnvesteerd in elementen en voorzieningen die dit ondersteunen.







8 Vitale Binnenstad

8.1 Thema energie

Het vastgestelde energiebeleid van Emmen is zeer ambitieus: Emmen wil CO2 neutraal worden in 2050 en moet halverwege zijn in 2025. Dit legt druk op de beleidsuitvoering en implementatie.

Voor het behalen van deze doelstelling zijn in het beleid de volgende sporen genoemd (de “Big 5”):

- Energiebesparing, vooral in de gebouwde omgeving en eigen gebouwen
- Verbetering van de energie-efficiency en slim ketenbeheer door betere benutting van de beschikbare restwarmte in Emmen door de ontwikkeling van warmtenetten.
- De ontwikkeling van windenergie. De windenergieopgave maakt onderdeel uit van integrale gebiedsontwikkeling waarbij ook nadrukkelijk wordt gekeken naar nieuwe vormen van eigendom en beheer.
- Geothermie. De ondergrond biedt goede mogelijkheden. Bovendien is een koppeling met de glastuinbouw mogelijk.
- Het benutten van zonne-energie.

Het centrumgebied is voornamelijk gemengd gebied met wonen, retail en horeca als meest voorkomende functies. Bij een duurzame ontwikkeling moet in eerste instantie gezocht worden naar de kansen en kwaliteiten van het gebied zelf. Het centrum wordt gekenmerkt door een relatief hoge dichtheid van bebouwing en bevolking. Dit biedt kansen om meer dan elders collectief zaken op te pakken.

In grote lijnen moet het gaan over:

- hoe kunnen we de energiebesparingen stimuleren? Welke instrumenten (niet alleen financieel) hebben we of zouden we moeten ontwikkelen om het centrumgebied te verduurzamen? (denk bijvoorbeeld aan een actie zoals die wordt uitgevoerd in Emmerhout of aan Warmte-tour).
- hoe kunnen we het opwekken van duurzame energie stimuleren en welke instrumenten hebben we daarvoor?
- nagaan of er particuliere initiatieven op wijkniveau zijn en die stimuleren en ondersteunen. Een energiecoöperatie met zonnepanelen in eigendom als voorbeeld. Voorbeeld hiervoor is de verbouw van de voormalige muziekschool.
- de mogelijkheden verkennen om, op een langere termijn, het centrumgebied te koppelen aan het Emmterrein middels een smart grid zodat het gebied energie rechtstreeks vanuit het Emmterrein kan ontvangen.

De kansen die in het energievraagstuk zitten zijn zowel emotioneel/idealistisch getint als economisch/financieel gedreven. Door verduurzaming van de energievoorziening:

- worden bewoners/bedrijven niet langer afhankelijk van de energieprijzen die bepaald zijn door geopolitieke problemen ver weg en de steeds grotere schaarste van de fossiele bronnen. Het betreft dus zekerheid in voorziening en stabiliteit in prijs
- door CO2 reductie worden de klimaateffecten tegengegaan
- wanneer de energievoorziening uit lokale bronnen wordt gerealiseerd wordt dat naar verwachting ook goedkoper door de besparingen op transportkosten en efficiënt inzetten.

Al deze effecten kunnen bijdragen aan een veerkrachtig en economisch sterk centrumgebied en kunnen ervoor zorgen dat het aantrekkelijk blijft om hier te wonen en handel te drijven (aanzien, lagere woonlasten/energielasten).



8.2 Thema Water

Als gevolg van het klimaat effect zullen extremen in weersomstandigheden toenemen. Dit geldt voor zowel te veel als te weinig water en hitte. Anders geformuleerd: langdurige (meerdaagse) natte perioden, zomerse stortbuien (kortdurend), droogte en hitte nemen toe. Om het centrumgebied van Emmen toekomstbestendig te maken moet terdege rekening worden gehouden met deze effecten om ook in de toekomst een aangenaam leef-, woon-, winkel- en recreatie klimaat in het gebied te kunnen handhaven.

Te veel water

Ten aanzien van langdurige natte perioden ligt het beleidskader vast in de structuurvisie water Emmen. Kort geformuleerd is hierbij het streven; (voorkeursvolgorde) water in het gebied vast te houden (infiltreren in bodem). Als dit niet kan het water te bergen in het gebied. Als dat niet kosteneffectief blijkt en/of dit vanuit ruimtelijk perspectief niet tot meerwaarde leidt, dan het water af te voeren naar het landelijk gebied. Bij deze laatste optie blijven de kosten uiteraard wel voor de initiatiefnemer. Bij de te ontwikkelen locaties in het centrum is dit een aandachtspunt op het moment dat het verhard oppervlak toeneemt.

Ten aan zien van stortbuien wordt in Emmen op dit moment op basis van het GRP het uitgangspunt gehanteerd dat water in woningen, langdurig water op straat of een hoge frequentie van water op straat wordt gezien als niet te accepteren overlast. Water op straat die aanleiding geeft tot hinder zien wij normaalgesproken als geaccepteerde omgevingsfactor. Hinder in het winkelcentrum is echter minder gewenst en er worden maatregelen getroffen om dit terug te dringen. Het centrumgebied is gevoelig voor wateroverlast bij hevige stortbuien. Deze gevoeligheid neemt toe naarmate de klimaatontwikkelingen voortschrijden. Om wateroverlast te voorkomen en hinder zoveel mogelijk te beperken ligt er op dit moment een berekende wateropgave van circa 5000 m³ in het gebied van Emmen centrum. Dit betekent dat er naast aanpassingen aan het rioolstelsel ook ruimte moeten zijn om water te bergen op momenten dat niet meer afgevoerd kan worden. De plaats voor deze ruimte zou op een plek moeten zijn waar het de minste overlast geeft en waar er voldoende ruimte is. Deze opgave wordt op dit moment geprojecteerd in het gebied van de Hoofdstraatlocatie (mensenpark). Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre dit een reële keuze is en of er mogelijke alternatieven beschikbaar zijn.

Het gebied Emmen Centrum- Emmermeer vormt één van de drie hydrologische eenheden binnen het stedelijk gebied van de kern van Emmen. Als afgeleide van de structuurvisie water Emmen wordt op dit moment gewerkt aan de regenwaterstructuur voor de betreffende gebieden. In de vormgeving van deze structuur wordt zowel gekeken naar langdurige natte situaties als naar de stortbuien. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan een optimale belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie en waterkwaliteit. Op dit moment is nog niet duidelijk op welk moment de regenwaterstructuur voor dit gebied een nadere invulling zal krijgen.

Hitte

Recent is onderzoek gedaan naar de gevolgen van hitte voor het stedelijk gebied van Emmen. In dit kader zijn z.g. hittekaarten gemaakt. Deze kaarten geven aan waar hitte problemen in Emmen het snelst optreden. Hieruit blijkt dat met name de gebieden met een goede bomen structuur de aangenaamste plekken zijn in het centrum in situatie van extreme hitte. Bomen dragen dan ook vanuit dit perspectief in hoge mate bij aan het leefklimaat in het Centrum. Dit in tegenstelling tot andere gebieden in het centrum waar door het ontbreken van substantieel groen en een hoge mate van verharding grote hitte effecten te zien zijn. Bij de ontwikkeling van een aangename omgeving waarin winkelend publiek wil verblijven en bewoners zich prettig voelen is een goede groenstructuur met voldoende bomen daarom van doorslaggevend belang.



Te weinig water

Door toename van lengte en duur van droge periodes komt de aanvulling van grondwater voorraad onder druk te staan. De stadsvloer voorkomt voor een groot deel de infiltratie van hemelwater ter plaatse van de aanwezige bomen. Een goede en stabiele grondwater situatie is van essentieel belang voor het in stand houden van de bomenstructuur in het centrum. Infiltratie van hemelwater in het centrumgebied in de directe omgeving van de aanwezige bomen kan bijdragen aan het mitigeren van dit verdrogingseffect, echter moet er ook aandacht worden besteed aan het stabiel houden van de grondwaterstanden in natte periodes. Afkoppelen en infiltreren van hemelwater is op basis van het gemeentelijk rioleringsplan het algemene uitgangspunt bij vervanging van bestaande rioolstelsels. Een groot deel van het centrumgebied is echter gelegen in waterwingebied. Infiltratie water vanuit stedelijk gebied bevat altijd een zekere mate van verontreiniging afhankelijk van het specifieke gebruik van de afstromende omgeving. In een groot deel van het centrum geldt dan ook dat de nodige terughoudendheid en zorgvuldigheid dient te worden betracht ten aanzien van infiltratie van hemelwater.

Perspectief vanuit rioleringsprojecten

De riolering in het centrum van Emmen is in de afgelopen jaren deels vervangen. De aanleiding voor de vervanging was de staat van de riolering en hydrologische problemen.

In Emmermeer en Emmen Centrum is sprake van wateroverlast en veelvuldige hinder van water op straat. Daarom is er een gescheiden rioolstelsel aangelegd met forse diameters. Het regenwater afkomstig van daken en wegen wordt in een regenwaterstelsel verzameld. Het regenwaterstelsel heeft momenteel nog geen afvoer naar oppervlaktewater en is gekoppeld op het vuilwaterstelsel. Dit is een ongewenste situatie. Daarom zijn er plannen om in de Hoofdstraat, Noorderstraat, Derksstraat en Weerdingerstraat de riolering te vervangen. Op die wijze kan het regenwater afgevoerd worden naar het Oranjekanaal of naar het Bargermeerkanaal tijdens zware buien en wordt het bestaande rioolstelsel ontlast.

Het moment waar op de riolering wordt vervangen is tevens het moment om de inrichting van die straten te bezien. Doordat de straten opgenomen worden tijdens de aanleg van de riolering, biedt dit mogelijkheden om werk-met-werk te maken. Wijzigingen in de inrichting van de straten worden meegenomen in de plannen. Het streven is om de riolering voor 2020 in de genoemde straten te vervangen. Het stuk Noorderstraat-Min. Kanstraat heeft hoge urgentie en zal op korte termijn worden aangepakt.

8.3 Thema Gezondheid

In het kader van de voorbereiding van de Omgevingsvisie is door de GGD-Drenthe een advies uitgebracht. Dat luidt als volgt:

Inrichting van het centrum van Emmen

Er ligt een prachtig plan van aanpak waarin verschillende thema's aan de orde komen. Ook wordt beknopt ingegaan op de bevolkingsontwikkeling en de invloed op belangrijke beleidsterreinen. Zo zal het aantal ouderen (65 jaar en ouder) tot 2040 toenemen. Enkele aspecten die opvallen omdat ze bij uitstek kansen biedt om mensen tot een gezonde(re) leefstijl te verleiden of een gezond klimaat te creëren zijn dat de openbare ruimte als verbindend element wordt gebruikt en Emmen heeft de ambitie om het groenste centrum van Noord Nederland te worden. Tevens ligt er een plan van aanpak waarin ook burgers zijn betrokken (geweest).

Wat is de visie minder naar voren komt is de relatie tussen wat er in het centrum gebeurt en de gezondheid van de inwoners en bezoekers. Er is mogelijk wel rekening mee gehouden maar wat niet als beleidsuitgangspunt naar voren komt is het gemeentelijke beleid om de gezondheid van de inwoners te vergroten en de sociaal economische gezondheidsverschillen te verkleinen.



GGD Drenthe adviseert om in de visie gezondheidsbevordering en gezondheidsbescherming als beleidsuitgangspunt mee te nemen. Daarnaast kan de GGD adviseren over het beheersen van bestaande risico's. Tot slot beschikt de GGD over lokale volksgezondheidsgegevens die gebruikt kunnen worden in de het maken van lokale beleidskeuzes. Hieronder lichten wij ons advies toe.

Leefomgeving en Gezondheid: waar hebben we het over?

Bij gezondheid gaat het niet alleen om aan- of afwezigheid van lichamelijke of psychische ziekte, maar ook om functioneren, participeren en kwaliteit van leven van mensen. Gezondheid en ziekte zijn het resultaat van een dynamisch samenspel van erfelijke aanleg, leefstijl en omgevingsinvloeden. De invloed van de leefomgeving op de gezondheid kan zowel negatief (gezondheidsverlies, verergering klachten, vervroegde sterfte) als positief (gezondheidsbevordering door meer bewegen of groen) uitpakken. Ook is het stelsel van preventie en zorg van invloed op gezondheid. De inrichting van de fysieke omgeving kan de leefstijl en het sociale welbevinden beïnvloeden. Sociale contacten en steun zijn van invloed op (leef)gedrag en (mentale) gezondheid. Gevoelens van onveiligheid en hinder, van zich ongezond voelen en ontevredenheid met de (woon)situatie, dragen bij aan ongezondheid.

Negatieve invloed van de leefomgeving op de gezondheid:

In Nederland is gemiddeld bijna 6% van de ziektelast toe te schrijven aan milieufactoren (met name geluid, lucht). Hiermee staat milieu in de top 3 van belangrijkste oorzaken van de totale ziektelast. Lokaal varieert de ziektelast tussen de 4 en 14%. Met name in stedelijk gebied met veel verkeer, is de ziektelast hoger dan in meer landelijk gebied. Nog niet alle effecten van de leefomgeving zijn te kwantificeren. Gezondheidseffecten van nieuwe risico's of van risico's of effecten waarover nog niet alle cijfers bekend zijn, zoals van veehouderij en beleving en hinder, zijn nog niet in deze berekeningen meegenomen. Daarnaast kan de leefomgeving een negatieve invloed hebben op gezondheid door een auto-afhankelijke inrichting, een overaanbod van ongezond eten, slechte infrastructuur voor voetgangers en fietsers, onveilige omgeving, weinig ontmoetingsruimte, slechte toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte voor kwetsbare doelgroepen, afwezigheid van natuurlijke omgeving en veel drukte. De kwaliteit van woningen kan ook negatief bijdragen aan de gezondheid. Naast de bijdrage van afzonderlijke omgevingsfactoren is het ook belangrijk om rekening te houden met stapeling van ziektelast door het gecombineerde effect van milieufactoren. Lokaal, met name in stedelijke gebieden, is de cumulatieve milieugerelateerde ziektelast hoger dan landelijk gemiddeld.

Positieve invloed van de leefomgeving op gezondheid

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving waar bewoners zich prettig in voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. De laatste jaren komen er steeds meer aanwijzingen dat fysieke en sociale aspecten van de leefomgeving de gezondheid beïnvloeden. Door de leefomgeving goed in te richten kan de gezondheid bevorderd worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om natuur en water in de buurt, fiets- en wandelmogelijkheden, het uiterlijk en de plaatsing van gebouwen, ontmoetingsplekken in de buurt en openstelling van wijken met daaraan gekoppeld het beperken van verkeersgerelateerde luchtverontreiniging en ongelukken. De baten van bijvoorbeeld het stimuleren van gezonde mobiliteit zijn veel groter dan de kosten zeker als het in een beginstadium wordt meegenomen. Een aantrekkelijke en goed ingerichte leefomgeving stimuleert sociale contacten en maakt bewegen gemakkelijk en veilig. Dat draagt bij aan de preventie van overgewicht en daaraan gerelateerde ziekten zoals diabetes, depressie en hart- en vaatziekten. Groen en water in de leefomgeving helpen om de effecten van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hittestress, te verminderen. Daarnaast voelen bewoners van een groene woonomgeving zich gezonder en bezoeken ze minder vaak de huisarts. Vooral mensen met een



lagere sociaaleconomische status, kinderen en ouderen hebben profijt van meer groen in de woonomgeving.

Gezondheidsbevorderende maatregelen

Bij de inrichting van de omgeving kan op allerlei manieren rekening gehouden worden met het stimuleren van gezond leven. Voorbeelden hiervan zijn:²

- Beweging en sport stimuleren door wandelroutes en fietsverbindingen.
- Rekening houden met de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor ouderen.
- Stimuleren van behoud en ontwikkeling van groene gebieden. Zowel door zicht op groen als bereikbaarheid van groen. Een park stimuleert meer te gaan bewegen en elkaar te ontmoeten.

Gezondheidsbescherming en beheersing van risico's

De Omgevingswet nodigt gemeenten uit eigen afwegingen te maken. Het is mogelijk lokaal omgevingswaarden te benoemen en regels te stellen voor bijv. geluid, geur, bodem en gevoelige bestemmingen. Voorbeelden hiervan zijn: •

- Aandacht voor de kwaliteit van gebouwen: binnenmilieu en geluidsbescherming van scholen en woningen.
- Rekening houden met kwetsbare groepen zoals: kinderen, zwangere vrouwen en ouderen in relatie tot bijvoorbeeld luchtkwaliteit. Zelfredzaamheid van bewoners bij incidenten waarborgen of vergroten.

De gezondheidsbevorderende maatregelen en maatregelen ter bescherming van de gezondheid en beheersing van de risico's zijn aandachtspunten bij de inrichting van locaties in het centrum en het nog op te stellen omgevingsplan voor het centrum.

Omgevingsvisie Emmen Centrum

Compact, groen, gezellig en bereikbaar



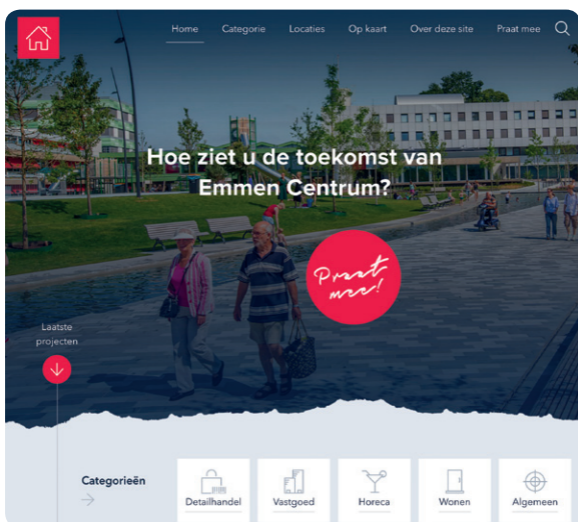
Inleiding

Voor u ligt een unieke visie op het Centrum van Emmen. Uniek, omdat het initiatief daartoe genomen is door zowel de gemeente Emmen als de Ondernemersvereniging Vlinderstad. Maar ook omdat deze is gemaakt in een volledig transparante discussie met Emmense ondernemers en inwoners. De visie is 'gebouwd' via de website www.centrumvisieemmen.nl.

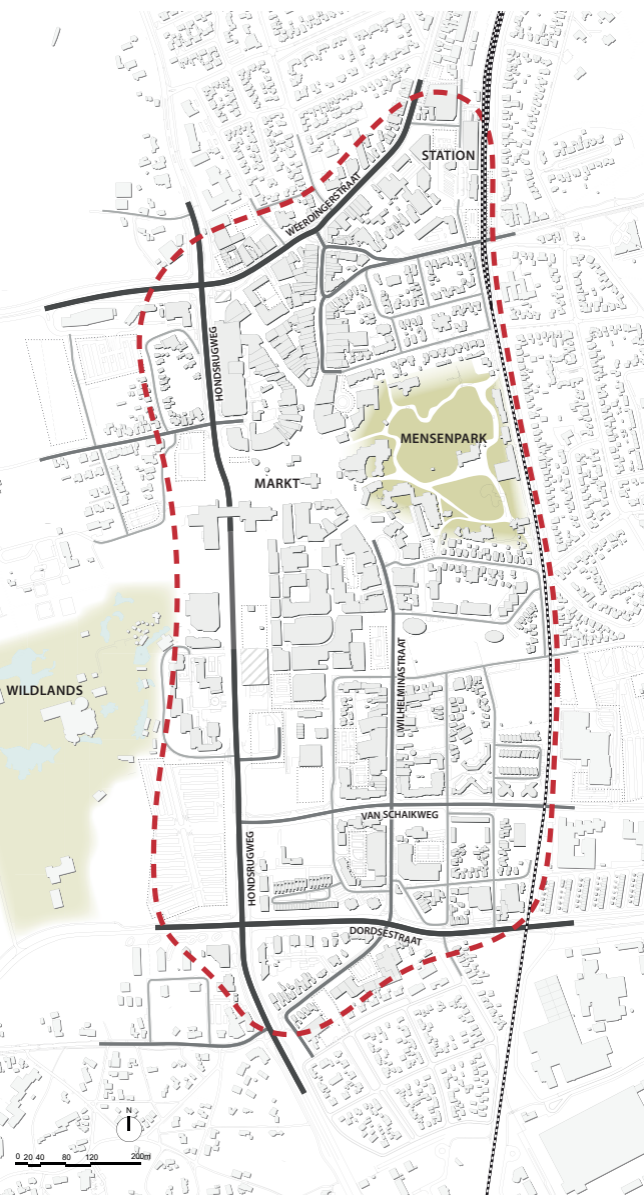
Bij visievorming bleef het niet alleen. Tegelijkertijd werd er een Uitvoeringsprogramma opgesteld. Zo gingen visievorming en uitvoering hand in hand.

Reikwijdte visie

De Omgevingsvisie Emmen Centrum gaat over het zogenoemde 'kernwinkelgebied' van Emmen en de 'aanloopstraten'. Dit is globaal het gebied tussen de Weerdingestraat, de Hondsrugweg, het spoor en de Ermerweg/Dordsestraat.



Afbakening plangebied



Waarom een nieuwe visie?

Met de opening van het Atlas Theater in september 2016 werd ook de afronding van de Centrumvernieuwing in Emmen gevierd. Het werk is daarmee niet klaar. Ging de Centrumvernieuwing vooral over de grootschalige projecten, zoals het Raadhuisplein, het Atlas Theater, de herinrichting van het Marktplaatsplein en Wildlands, de nieuwe visie geeft een integrale koers voor het gehele centrum van Emmen.

Diverse actuele ontwikkelingen zijn van invloed op het functioneren van het gehele centrum van Emmen. De nieuwe visie is opgesteld in de geest van de nieuwe Omgevingswet, er is geanticipeerd op de veranderingen in de detailhandel en het veranderende consumentengedrag en ook de demografische ontwikkeling van het gebied is erbij betrokken. Tot slot is ook de waardering van het centrum door de inwoners en bezoekers hierin verwerkt.



Onderdelen van de Omgevingsvisie

Bij de Omgevingsvisie horen nog twee belangrijke documenten. Dit zijn:

Uitvoeringsprogramma

Gelijktijdig met het bouwen aan de Omgevingsvisie is gestart met het Uitvoeringsprogramma. Hierin staan concrete projecten benoemd die de komende tijd worden uitgevoerd en binnen de contouren van de visie passen. Het Uitvoeringsprogramma is als apart document beschikbaar

Achtergrondinformatie

In het document Onderbouwing en Toelichting wordt aandacht besteed aan alle achtergrondinformatie die gebruikt is voor het opstellen van de visie.

Pijlers voor de koers op Emmen

De koers voor de komende jaren is gebaseerd op de volgende ambities:

-  **Eén centrum, vijf identiteiten**
-  **Openbare ruimte verbindt**
-  **Kernwinkelgebied als maatpak**
-  **Vanzelfsprekende bereikbaarheid**
-  **Groenste centrum van Nederland**
-  **Wonen voor iedereen**
-  **Horeca bij verblijfsplekken**
-  **Pleinen met karakter**
-  **Bruisende binnenstad**

Deze ambities worden verder omschreven in de Omgevingsvisie.

Trots op Emmen

De stad Emmen gaat uit van haar eigen kracht en trots! Het is een stad met een regiofunctie. Dat straalt de stad uit. Nieuwe projecten, zoals het Raadhuisplein met daaraan het Atlas Theater en Wildlands, geven Emmen een grootstedelijke allure.

Emmen is het culturele centrum, het winkelgebied en het centrum van vermaak voor de gehele regio. Emmen is groots in de menselijke maat. Stedelijke allure in een dorps sfeer. Dat geeft karakter aan de stad.

Er zijn veel verschillende winkelvoorzieningen; zowel qua aanbod als verschijningsvorm. Dat is de kracht van het Emmer winkelhart. Winkels in oude karakteristieke panden in het winkelgebied van de Hoofdstraat en winkels in nieuwe complexen, zoals de Weiart. Gebieden met elk een eigen beleving. Dat maakt winkelen in Emmen boeiend.

Emmen is van oudsher een stad met veel groenelementen en kwaliteit in het centrum. Het groen draagt bij aan een prettige sfeer. Ook de nieuw ontwikkelde gebieden worden sterk 'in het groen gezet'.

Ook internationaal staat de stad in de picture, want eind 2016 won Emmen een internationale prijs voor de verlichting in de binnenstad. Ook daar is Emmen trots op!

*Trots van Emmen;
Raadhuisplein met Atlas Theater en Wildlands*



Trots van Emmen;

Emmen wint internationale prijs voor verlichting binnenstad



Nieuwe omgevingswet en veranderende rollen

De nieuwe Omgevingswet treedt naar alle verwachting in 2019 in werking. Deze wet moet het beter voor de leefomgeving maken en simpeler voor de inwoners. De nieuwe Omgevingswet vraagt om andere rollen van de overheid en de samenleving. Inwoners en gemeenten zullen meer dan ooit samen moeten werken aan nieuwe plannen en initiatieven.

Door samen met ondernemers en inwoners de Omgevingsvisie Emmen Centrum op te stellen, sorteert de gemeente Emmen al voor op de komst van de Omgevingswet.

Kantelende overheid

Steeds meer ontstaat het besef dat gemeente en inwoners samen moeten bepalen hoe de toekomst ingekleurd kan worden; de participatiemaatschappij. De overheid neemt stappen terug op de participatieladder en de inwoners maken juist een stap omhoog.



Nieuwe omgevingswet en veranderende rollen;
Kantelende overheid



Ontwikkelingen in de detailhandel

De afgelopen tijd werd het landelijke nieuws mede gedomineerd door de faillissementen bij V&D, Scheer en Foppen, Manfield en andere landelijke detailhandelketens. De detailhandel heeft het onverminderd moeilijk.

Landelijk zijn er een aantal trends zichtbaar die in meer of mindere mate ook voor Emmen gelden. Zo vindt er een schaalvergroting plaats in de foodsector en juist een schaalverkleining in de non-food. Daarnaast is er sprake van branchevervaging (blurring), toename van e-commerce, het wegvallen van het middensegment en geldt er voor steeds meer ondernemers de opvolgingsproblematiek.

Emmen werkt op basis van de Retailagenda Drenthe 2016-2019 samen met de provincie aan het aantrekkelijk houden en maken van de binnenstad. Dat is belangrijk voor de leefbaarheid én belangrijk voor de werkgelegenheid. Deze ambitie vraagt inspanningen van de overheid, ondernemers en vastgoedeigenaren.



Verandering in consumentengedrag

Naast de ontwikkelingen in de detailhandel verandert ook het consumentengedrag. Mensen zijn mobieler, waardoor ze zich makkelijker kunnen verplaatsen voor hun dagelijkse en niet-dagelijkse inkopen. Ze verwachten ook steeds meer een completer aanbod in winkelgebieden (goederen, diensten, horeca, culturele voorzieningen, etc.). Voor veel mensen (zeker jongeren) raken offline en online steeds meer met elkaar verweven. Dat vraagt om omnichannel winkelen (de fysieke winkelomgeving verknopen met de online wereld).

Consumenten verwachten ook comfortabele winkelgebieden (schoon, heel, veilig, comfort, ruime openingstijden, goed bereikbaar, logische routes etc.). Winkelen moet steeds meer een goede beleving bieden, het moet gewoon leuk en gezellig zijn. Dat vraagt nogal wat van (kern)winkelgebieden.

Consumenten in Emmen weten de binnenstad goed te vinden. Uit een waarderingsonderzoek (2016) blijkt dat bezoekers niet minder vaak naar het centrum komen in vergelijking met enige jaren geleden. Inwoners van Emmen zeggen zelfs vaker de binnenstad te bezoeken en dan met name voor het winkelen.

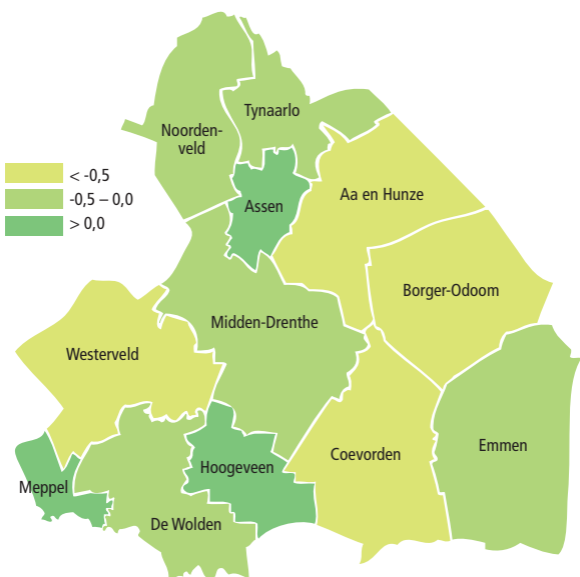
Verandering in consumentengedrag



Demografische ontwikkelingen

De provincie Drenthe heeft de bevolkingsprognose 2015 opgesteld. Ook voor de gemeente Emmen geldt dat er op termijn sprake zal zijn van een afname van het aantal inwoners en het aantal huishoudens. Bovendien vergrijsst en ontgroent de bevolking van Emmen de komende 25 jaar, net als in veel omliggende gemeenten.

Deze ontwikkeling wordt overigens niet in die mate voorzien voor het centrum van Emmen. Bovendien heeft Emmen een grote regionale verzorgingsfunctie (gebied met ruim 300.000 inwoners).



Procentuele toename van het aantal inwoners in de periode 2015 – 2039, gemiddeld per jaar.

Waardering Emmen centrum

Bij het maken van de nieuwe Centrumvisie is het belangrijk om te weten wat bezoekers van het centrum van Emmen vinden. Daarbij gaat het om Emmenaren, maar ook om bezoekers uit de regio en toeristen. In september heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren onder bezoekers van het centrum. Hoe beleeft men het centrum? Wat gaat goed en waar liggen verbeterpunten?

Uit de gesprekken en enquêtes blijkt dat bezoekers het centrum beoordelen met het rapportcijfer 7,4. Bij de vraag wat mensen van het centrum vinden, worden vooral de woorden gezellig en mooi genoemd. Veel bezoekers komen naar Emmen omdat het voor hen dichtbij is en het doel is vooral winkelen. De vernieuwing van het centrum zorgt dat mensen vaker naar Emmen gaan. Bezoekers vinden dat het centrum mooier en gezelliger is geworden. Ook waardeert men het dat er meer activiteiten worden georganiseerd. Genoemde verbeterpunten zijn de aanpak van leegstand en de parkeerkosten.

diversiteit
ruim winkelaanbod
gezellig compact
markt raadhuisplein
nieuwe plein wildlands
dierentuin sfeer
evenementen

Meest genoemde woorden in het onderzoek.

Proces

Opdrachtgeverschap

Ondernemersvereniging Vlinderstad en de gemeente Emmen hebben zich bij de start van het project verbonden aan de nieuwe visie, door gezamenlijk voor het opdrachtgeverschap te tekenen.

Planproces

Het planproces bestond uit vier stappen, waarvan de laatste stap (maken van het Uitvoeringsprogramma) tijdens het hele proces heeft plaatsgevonden.

Stap 1 Voorbereiding, analyse van de vraagstelling

Stap 2 Antwoorden krijgen op gestelde vragen

Stap 3 Omgevingsvisie maken

Stap 4 Uitvoeringsagenda maken



Betrokkenheid ondernemers en inwoners

De inwoners en ondernemers van Emmen waren betrokken bij alle stappen in het planproces. Samen met hen zijn de vraagstukken opgehaald en verdiept en samen met hen is naar antwoorden gezocht voor die vraagstukken. Dat gebeurde op verschillende manieren:

Bijeenkomsten

Eerst werd met stakeholders voor een bepaald thema de vraagstukken verkend. Daarna werden bijeenkomsten met stakeholders georganiseerd, waarin gezocht is naar integrale oplossingen voor de sectorale vraagstukken. Ook zijn er een aantal algemene bijeenkomsten georganiseerd voor alle betrokkenen en belangstellenden in de Grote Kerk.

Website

De website speelde een cruciale rol in het tot stand komen van de Omgevingsvisie. Online werd de visie 'gebouwd', met inbreng van alle betrokkenen en belangstellenden. Na elke bijeenkomst werd door de projectgroep een inhoudelijke vertaling van de bijeenkomst op de website gezet, waar inwoners en ondernemers op konden reageren. Zo heeft de visie vorm gekregen met ieders inbreng.

Op de website www.centrumvisieemmen.nl kunt u de webversie van de Omgevingsvisie bekijken, met alle achtergrondinformatie en het Uitvoeringsprogramma.

Burgerpanel / enquêtes

Om de verschillende vraagstukken en oplossingen breder te toetsen is in de zomer van 2016 een uitgebreide bevolkingsraadpleging gedaan. Enerzijds door het 'burgerpanel' van de gemeente te benaderen. Anderzijds door enquêtering van bezoekers van het centrum van Emmen.

Vitale stad

Duurzaamheid

Emmen heeft de ambitie om CO2-neutraal te zijn in 2050. Om die doelstelling te behalen zijn in het energiebeleid vijf sporen benoemd: energiebesparing, warmtenetten, windenergie, geothermie en zonne-energie. Het is de uitdaging om één of meer van deze sporen de komende tijd te verweven met de andere ontwikkelingen in het centrum van Emmen.

Gezondheid

Bij gezondheid gaat het niet alleen om aan- of afwezigheid van lichamelijke of psychische ziekte, maar ook om functioneren, participeren en kwaliteit van leven van mensen. De gemeente Emmen wil de gezondheid bevorderen en beschermen. Bij de inrichting van de openbare ruimte houden wij hier rekening mee.

Water

Als gevolg van het klimaat effect zullen extremen in weersomstandigheden toenemen. Dit geldt voor zowel te veel als te weinig water en hitte. Het centrumgebied is gevoelig voor wateroverlast bij hevige stortbuien. Om wateroverlast te voorkomen en hinder zoveel mogelijk te beperken ligt er een opgave van circa 5000 m³ waterberging in het gebied van Emmen centrum.

Uit onderzoek blijkt dat met name de gebieden met een goede bomenstructuur de aangenaamste plekken zijn in het centrum bij extreme hitte. Bij de ontwikkeling van een aangename omgeving waarin winkelend publiek wil verblijven en bewoners zich prettig voelen is een goede groenstructuur met voldoende bomen daarom erg belangrijk.

Eén centrum, vijf identiteiten



Het centrum van Emmen heeft vijf deelgebieden, elk met zijn eigen karakter.



Versterken van de eigen identiteit

De deelgebieden in het centrum van Emmen concentreren zich langs twee assen: de noord/zuid-as met de winkelgebieden 'Oude Centrum' en 'de Weiert' en de oost/west-as met de oude en de nieuwe diertuin/Raadhuisplein. Op het kruispunt van deze assen ligt het Marktplaatsplein als verbindende schakel.



De uitdaging is om de eigen identiteit van de deelgebieden te bewaken en versterken. Nieuwe ontwikkelingen in de deelgebieden moeten de identiteit van het gebied respecteren en zo mogelijk versterken.



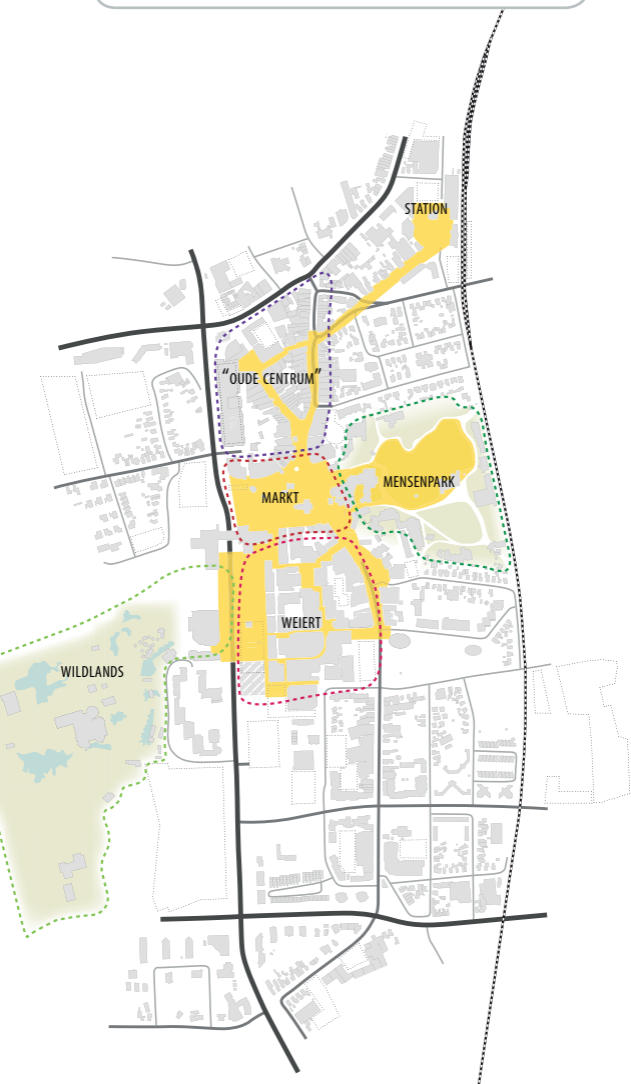
Versterken van de eigen identiteit



Openbare ruimte verbindt



De openbare ruimte verbindt alle delen van het centrum met elkaar.




Openbare ruimte verbindt

In de openbare ruimte komt de samenhang van de gebieden in het centrum van Emmen tot uitdrukking. Dat is belangrijk voor de beleving van de bezoekers van het centrum. De openbare ruimte geeft identiteit aan het hele centrum van Emmen.

Overal wordt daarom dezelfde ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. Alleen dan is de openbare ruimte herkenbaar als verbindend element. De herkenbaarheid komt terug in bestrating, straatmeubilair en het groen in het openbare gebied.

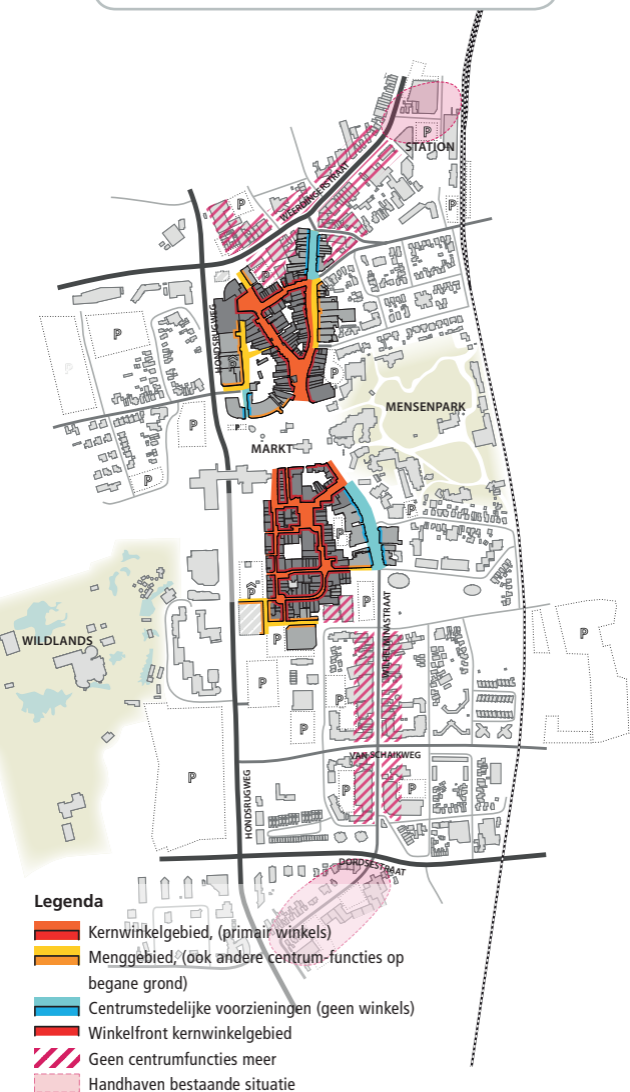
Daarnaast moeten de basisprincipes schoon, heel en veilig voortdurend op orde zijn.



De uitdaging is om de openbare ruimte in het hele centrum herkenbaar te maken, met eenzelfde kwaliteitsniveau.

Kernwinkelgebied als een nieuw maatpak

Een compacter centrum draagt bij aan de levendigheid en de economische potentie van het centrum.



Kernwinkelgebied kleiner

Het centrum van Emmen moet kleiner. De opgave is om het winkelvloeroppervlak voor het centrumgebied terug te brengen van circa 75.000 m² naar circa 50.000 m². Binnen dat nieuw voorgestelde kernwinkelgebied staat momenteel ruim 7.800 m² leeg (circa 15% op 01/01/2017). Door winkels van de randen naar het kernwinkelgebied te verplaatsen, nieuwe concepten en een functiewijziging naar horeca (wanden Raadhuisplein en Marktpluin), moet het percentage leegstaande panden fors afnemen.



In het centrum van Emmen is in principe geen toevoeging van m² detailhandel mogelijk, tenzij:

- Het in het kernwinkelgebied is en
- Het bijdraagt aan het versterken van de attractiviteit van Emmen als winkelstad.

Nieuwe kansen

Daar waar de winkels wegvallen (meng-gebieden), vinden andere commerciële functies een plek. Ook komt een deel beschikbaar voor wonen (gebieden waar absoluut geen winkels meer moeten komen).

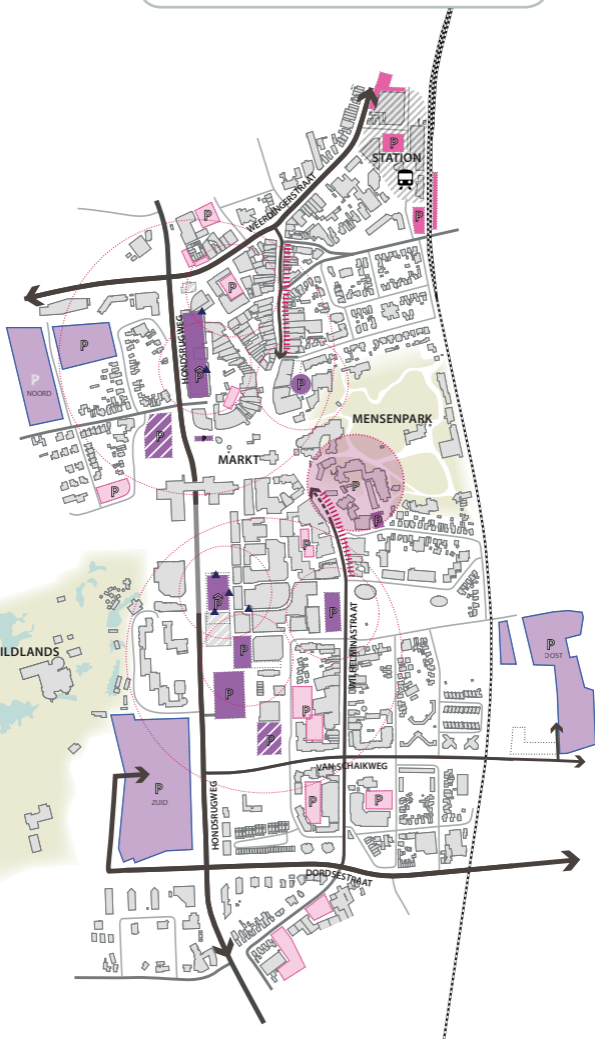
Strategie ontwikkeling

Voor de gebieden die de winkelfunctie verliezen wordt een strategie ontwikkeld. Dit is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma.



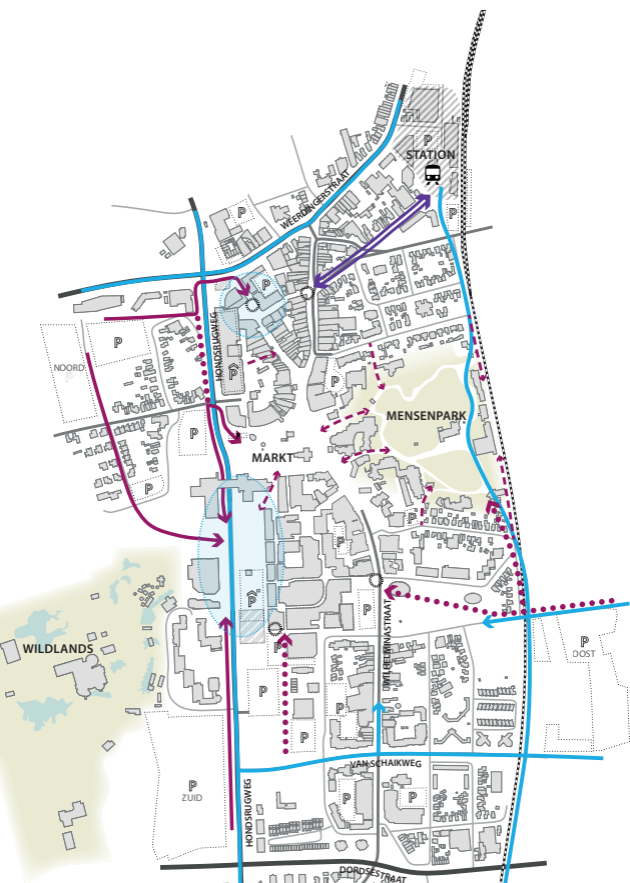
Bereikbaarheid en parkeren

Parkeervoorzieningen zijn vaak het startpunt van een bezoek aan het centrum van Emmen. Die start moet goed zijn.



Routes en verbindingen

De routing van de parkeervoorzieningen naar het centrum moet duidelijk zijn.



Legenda

- Versterken route station - centrum
- Reeds gerealiseerde verbinding vanaf parkeervoorz.
- Versterken route vanaf parkeervoorzieningen
- Verbeteren/realiseren ruimtelijke verbinding
- Bestaande en/of te versterken fietsroutes
- Zoekgebied bewaakte fietsenstalling
- Versterken entrees

Vanzelfsprekende bereikbaarheid

Het centrum van Emmen is goed bereikbaar. Het autoverkeer wordt gebundeld over drie hoofdtoegangswegen: de Hondsrugweg, de Frieslandroute en de Dordsestraat.

Langs deze wegen is veel parkeerruimte aan de rand van het centrum van Emmen (noord, zuid en oost). Ook in het centrum is veel parkeergelegenheid, met name bereikbaar vanaf de Hondsrugweg. Aan de oostkant van het Marktplain wordt echter kortstondige parkeergelegenheden gemist. Ook kan de routing van af de parkeervoorzieningen (Noord, Zuid, Oost) naar het centrum beter. Op verschillende plekken moet de entree van het centrumgebied beter gemarkeerd worden. Enkele verbindingroutes moeten duidelijker aangegeven/vormgegeven worden.



De uitdaging is om langs de Hoofdstraat-noord en Hoofdstraat-zuid ruimte te creëren voor kort-parkeren op straat. Verder wordt er ten zuidoosten van het Marktplain gezocht naar een aanvullende parkeervoorziening voor het centrum en het Mensenpark. Ook moet op enkele plekken de routing vanaf de parkeervoorzieningen en vanaf het station verbeterd worden.

Groenste centrum van Nederland

Emmen werkt er hard aan om het groenste centrum van Nederland te worden. 'Oud' groen wordt gekoesterd en nieuw groen is aangelegd.



Het kan nog groener!

Emmen wil het groene karakter nog meer versterken door een groene transformatie van het centrumgebied. Bijvoorbeeld in de Hoofdstraat, de Noorderstraat, de Derksstraat en het Mondriaanplein. Ook de grote parkeervoorzieningen aan de rand van het centrum moeten met bomen en hagen groener gemaakt worden. Veel groen vormt ook een belangrijke kwaliteit van een aantrekkelijke binnenstad om te wonen. De belangrijkste aspecten van het investeren in groen en duurzaamheid zijn het vergroten van de leefbaarheid in en de aantrekkelijkheid van de stad, het ontwikkelen van meer biodiversiteit en het zorgen voor klimaatadaptatie.



Hoofdstraat

- ▲ Bestaande situatie
- ▼ Impressie nieuwe situatie



Het kan nog groener!

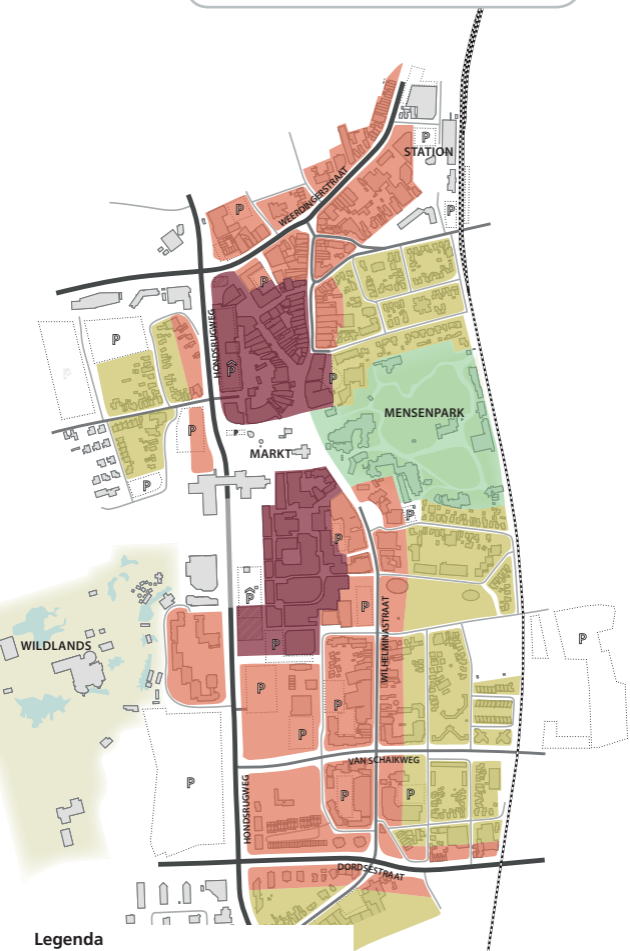


- ▲ Noorderstraat
- ▼ Marktplein



Wonen voor iedereen

Wonen is essentieel voor een aantrekkelijk en vitaal centrum. Toevoegen van wonen biedt kansen voor Emmen centrum.



Legenda

- Centrum stedelijk woonmilieu
- Centrum compact woonmilieu
- Groen stedelijk woonmilieu
- Bijzonder verblijfsgebied Mensenpark

Een vitaal centrum!

Wonen moet voor iedereen in het centrum aantrekkelijk zijn. We maken geen onderscheid in doelgroepen, maar gaan uit van leefstijlen. Voor elk wat wils dus. De uitstraling van de verschillende gebieden in het centrum bieden aanknopingspunten voor verschillende woonsferen: centrum stedelijk, centrum compact, groen stedelijk en tijdelijk verblijf in het mensenpark.

Een evenwichtigere bevolkingsamenstelling in het centrum is daarbij van belang. Daarom zal er ook op (grondgebonden) wonen voor de jongere generatie ingezet moeten worden.

In de nieuwe woonvisie wordt het centrum van Emmen gezien als een woonontwikkellocatie. Dat betekent ook dat er elders woningbouwplannen afgewaardeerd moeten worden.



De ambitie is om wonen in het centrum nog aantrekkelijker te maken door ook ondersteunende functies (zoals een kinderopvang en een supermarkt) een plek te geven in het centrum.








Horeca bij verblijfsplekken

De horeca in het centrum van Emmen vormt een belangrijke sfeermaker. Het is een reden waarom bezoekers langer in het centrum van Emmen verblijven.



Legenda

-  Horeca concentratiegebied Markt
-  Horeca concentratiegebied Raadhuisplein
-  'Special' bestaand
-  'Special' nieuw
-  Daghoreca ter ondersteuning winkelgebieden

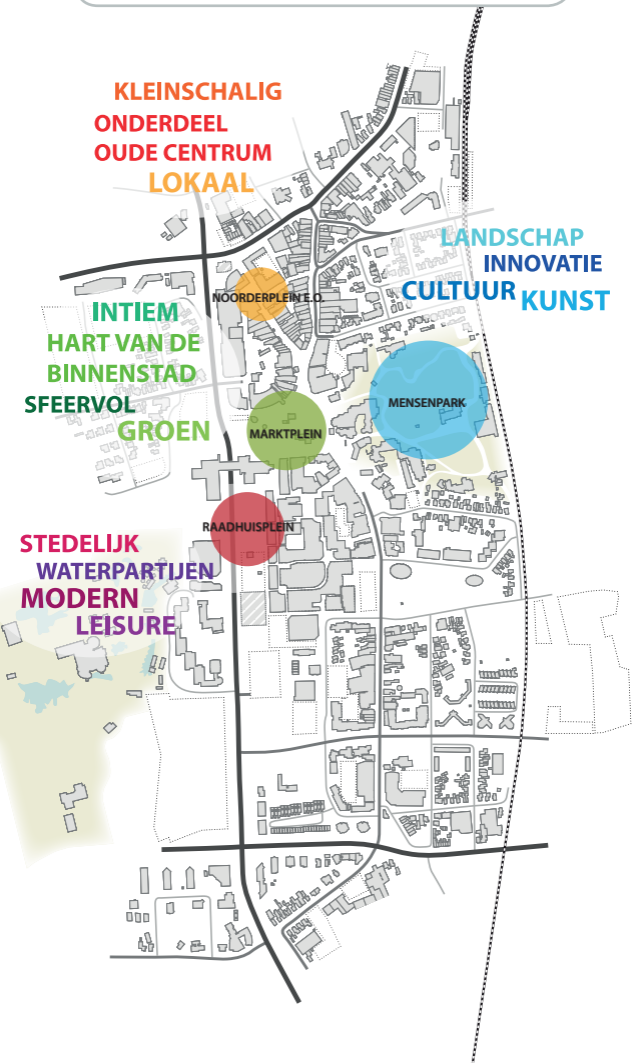
Horeca bij verblijfsplekken

De juiste horeca op de juiste plek te hebben en te houden; dat is de uitdaging. Concentratie van horeca verhoogt de sfeer. Daarom moet de horeca geconcentreerd worden in de panden rondom de pleinen (Marktplaats en Raadhuisplein). Daghoreca kan ook in de winkelstraten, ter versterking van de sfeer. Avonden nachthoreca kan alleen op het Marktplaats en het Raadhuisplein. In en rondom het centrum is sprake van bestaande 'specials' die een specifieke plek versterken. Het mensenpark is als nieuwe 'special' toegevoegd. Er is ruimte voor uitbreiding van logievoorzieningen in het centrum van Emmen in de nabijheid van Wildlands en het Mensenpark.



Pleinen met karakter

De pleinen in het centrum van Emmen hebben elk hun eigen uitstraling. Dat is waardevol voor de diversiteit aan cultuur en evenementen die in het centrum plaatsvinden.



Pleinen met karakter

Marktpllein, voor elk wat wils

In het hart van het centrum ligt het Marktpllein, dat het historische gezicht van Emmen toont. Bij het karakter van het Marktpllein past een gevarieerd evenementenaanbod, gericht op een breed publiek, gebruik makend van de groene ambiance.

Mensenpark, voor de fijnproevers

Het mensenpark heeft een bijzondere landschappelijke kwaliteit en manifesteert zich in het centrum als een stadspark. De intieme groene sfeer leent zich goed voor ingetogen kleinschalige evenementen.



- ▲ Marktpllein
- ▼ Menschenpark



Pleinen met karakter

Noorderplein en oude centrum, kleinschalig en bijzonder

Rond het Noorderplein heerst een ontspannen en historische sfeer. Het plein leent zich (door het winkelend publiek) goed voor kleinschalige evenementen voor een breed publiek.

Raadhuisplein, grootstedelijk en hoogwaardig

Het Raadhuisplein heeft een modern en grootstedelijk karakter. Het Raadhuisplein nodigt uit tot een programmering die gebruik maakt van het decor van Wildlands en Atlas Theater, die de recreatieve inrichting van het plein versterkt en die de bezoeker laat kennismaken met het stedelijke en gastvrije gezicht van Emmen



- ▲ Noorderplein
- ▼ Raadhuisplein



Bruisende binnenstad

Het centrum van Emmen heeft een belangrijke economische functie. In de binnenstad werken bijna 7000 mensen en er wordt ongeveer €225 miljoen per jaar uitgegeven in de detailhandel en horeca.

Emmen is één van de vier economische kernen van en voor Noord-Nederland. Het is voor de stad zelf, maar ook voor de regio, belangrijk om deze positie te versterken. Met de combinatie van winkels, vermaak en Wildlands heeft Emmen centrum alles in zich om de kansen te verzilveren. Het winkelgebied en Wildlands trekken jaarlijks circa 8 miljoen bezoekers.

Het centrum van Emmen is een plek waar bedrijven en werknemers elkaar vinden, een plek waar ideeën ontstaan en waar voor producten en diensten een aantrekkelijke afzetmarkt is. Het is ook een plek met veel verschillende hoogwaardige voorzieningen als winkels, horeca, culturele instellingen en recreatieve voorzieningen. Dit maakt het aantrekkelijk voor mensen om zich er te vestigen.

Multifunctionaliteit brengen we in het centrum terug door transformatie van winkelpanden naar wonen en werken te stimuleren. Verder zetten we in op nieuwe concepten die deze functies in het centrum versterken. Ook zien we graag educatieve activiteiten terug in het centrum.

We willen het economisch belang van de binnenstad versterken door de functies wonen en werken terug te brengen naar het centrum. Hierdoor ontstaat er meer levendigheid in het centrum en nemen de bestedingen toe.

Centrum Visie Emmen is een initiatief van
Gemeente Emmen en Ondernemersvereniging
Vlinderstad Emmen Centrum.
Publicatie: 2017



Vlinderstad
Emmen Centrum



**Gemeente
Emmen**