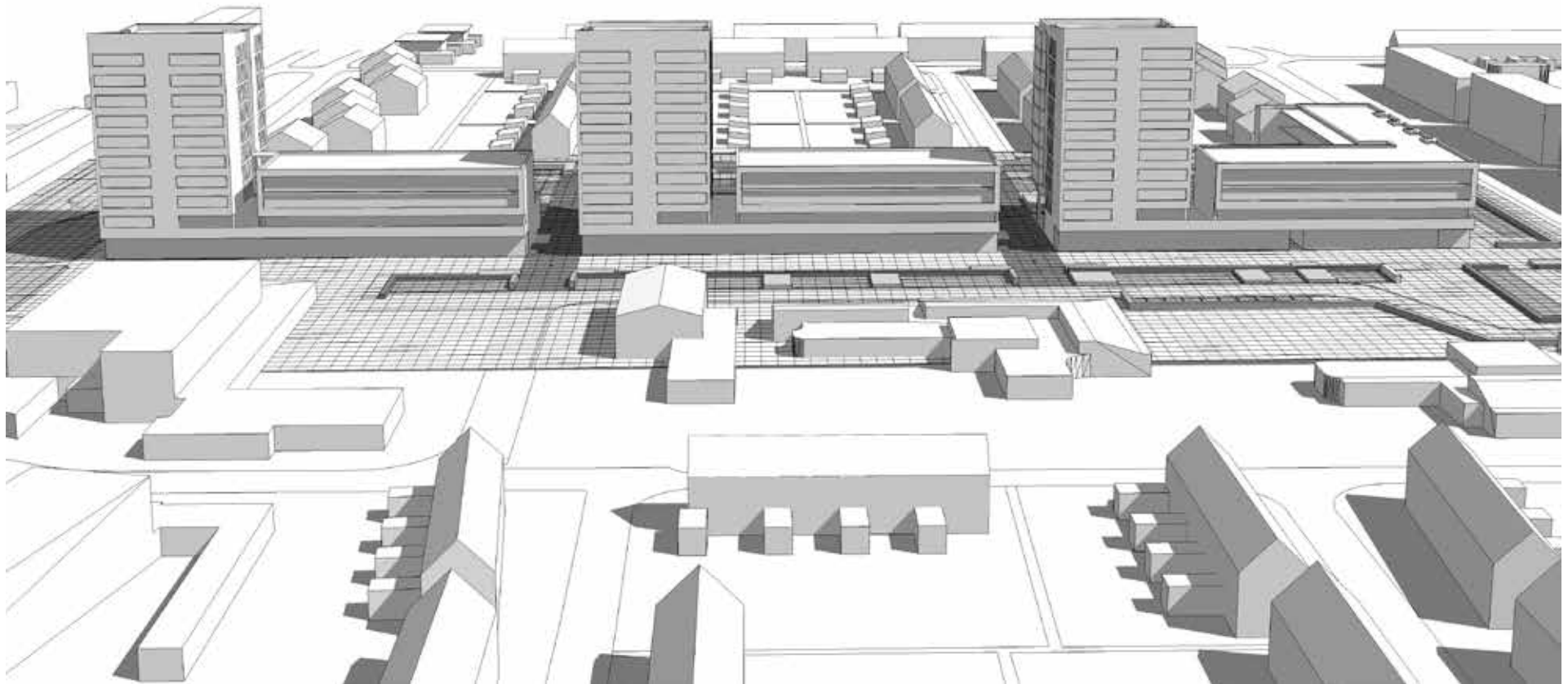


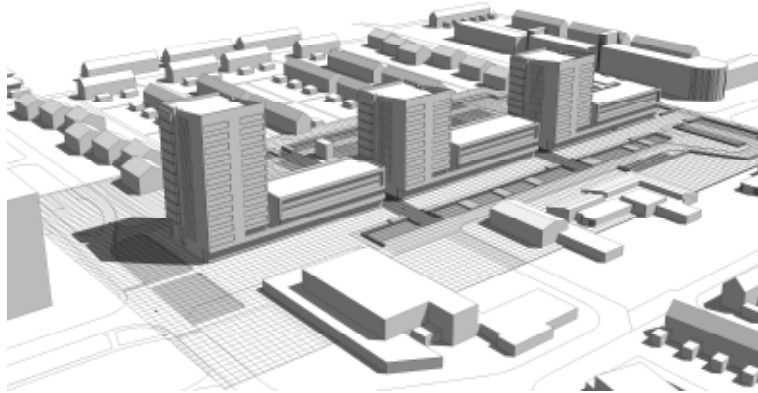


BEELDKWALITEITSPLAN WINKELCENTRUM EMMERMEER

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Situering plangebied
3. De opgave
4. Stedenbouwkundig ontwerp
5. Inrichtingsplan
6. Een stukje plangeschiedenis
7. Plan 1, nieuwbouw toren naast gerenoveerde winkelruimten en maisonnettes
8. Plan 2, volledige nieuwbouw
9. Huidige stand van zaken
10. Fase 1: Bouwblok A, hoek Warmeerweg – Haagjesweg
11. Hoe nu verder
12. De kaders van het beeldkwaliteitsplan
 - a. stedenbouwkundig
 - b. architectonisch
 - c. programmatisch (volks-)huisvestingstechnisch
 - d. bouwkundig
13. Conclusie, aanbevelingen

Colofon

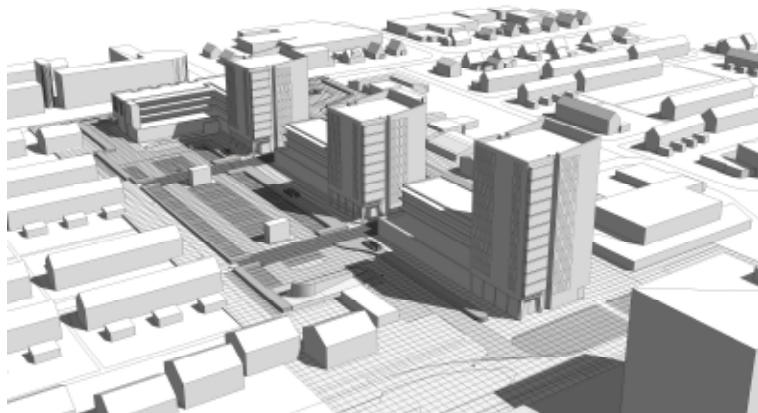


1. INLEIDING

Door Stichting Wooncom Emmen is opdracht verleend voor het maken van een beeldkwaliteitsplan voor de herstructurering van het (winkel-)centrum van Emmenmeer. De eerste plannen hiervoor gaan terug tot in 1999. In 2002 is, in samenwerking met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Emmen, definitief vorm gegeven aan de hoofdlijnen van de reconstructie. Op dit moment is een naburig appartementencomplex “de Swaay” gerealiseerd en is de bouw gestart van het eerste appartementen- en winkelcomplex op de hoek van de Warmeerweg en de Haagjesweg.

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is tweeledig. Ten eerste is het bedoeld om inzicht te geven in de stedenbouwkundige visie voor het gehele gebied. Dit is namelijk het vertrekpunt geweest voor de reeds gerealiseerde en gestarte ontwikkelingen. En omdat door het verstrijken van de tijd er andere scenario's mogelijk zijn geworden voor de vervolgdelen en daarmee voor de definitieve verschijningsvorm van het winkelcentrum dient dit beeldkwaliteitsplan in tweede instantie een richtlijn te zijn voor al die verschillende scenario's opdat het totaal ongeacht de keuze voor een bepaald scenario toch tot een samenhangend geheel leidt.

Voor het aangeven van een richting is een vertrekpunt nodig. In dit geval is het voorkeursmodel: volledige nieuwbouw het vertrekpunt. Vanuit dit perspectief gezien is de reeds in aanbouw zijnde eerste fase ontworpen en is tevens het inrichtingsplan van de openbare ruimte ontwikkeld. Met name deze twee zijn kaderscheppend geweest voor het onderhavige beeldkwaliteitsplan. Bij de behandeling van de mogelijke scenario's worden de plus- en minpunten ervan ten opzichte van het voorkeursmodel zo volledig mogelijk aangegeven.





2. SITUERING PLANGEBIED

De wijk Emmermeer ligt aan de noordrand van Emmen. De wijk wordt begrensd door twee hoofdwegen waardoor de wijk goed bereikbaar is. Aan de noordzijde wordt de wijk begrensd door het Valtherbos. De hoofdstructuur wordt gevormd door parallel aan elkaar gelegen straten die allen in het Valtherbos eindigen. De belangrijkste hiervan: Nijkampenweg en Warmeerweg kennen tevens een karakteristieke en waardevolle groenstructuur. Tussen deze straten, centraal in de wijk, ligt het plangebied: winkelcentrum Emmermeer.

3. DE OPGAVE

De bestaande woningen en winkels voldoen niet meer aan de gebruikerswensen van de huidige tijd. Ze zijn (te) klein, verouderd, gedateerd. Daarnaast is de aanwezige, en toenemende, parkeerdruk samen met de ongelukkige parkeerhaventjes in het winkelcentrum een belangrijk aandachtspunt. En boven dit alles is de behoefte uitgesproken om van het winkelcentrum Emmermeer een vernieuwd, aantrekkelijk gebied te maken dat weer een (bovenwijkse) centrumfunctie kan vervullen.





4. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

De sterke noord zuid richting van de Nijkampenweg en de Warmeerweg wordt overgedragen aan het noordelijk en zuidelijke deel van het winkelcentrum om daarmee de herkenbaarheid en wijkstructuur te vergroten. Dit wordt verkregen door zowel een nieuwe groenstructuur in de noord zuid richting aan te leggen als ook door de bebouwing van de noordelijke en zuidelijke vlek in verschijningsvorm, materiaal- en kleurgebruik op elkaar af te stemmen. Het winkelcentrum (en basisscholen gebied) ligt in het hart hiervan en staat haaks op voornoemde noord zuid richting, parallel gelegen aan de Haagjesweg. De situatietekening, plankaart, van het gebied laat het ontstaan van de samenhang reeds grafisch tot uitdrukking komen in een schematische kruis dat hierdoor ontstaan is.

Door het winkelcentrum te voorzien van drie woontorens wordt, vanaf grotere afstand, visueel de aandacht naar binnen gehaald. Naast de appartementen, vormen de winkelruimten, basisscholen en een sociaalculturele accommodatie programmatische gezien het centrum. (*) Op straatniveau bepalen de winkelfronten, etalages en/of luifels het zicht. Op hoger schaalniveau is de samenhang tussen de woningen, appartementen en/of maisonnettes beeldbepalend. Dit laatste appelleert aan een visuele, fysieke en mentale samenhang in het gehele centrum. Opdat de beoogde kwaliteitslag doorwerkt door de wijk heen.

Behoudens een enkele, in tijd vooruitlopende, ontwikkeling ligt de eerste herstructureringsbehoefte in het winkelcentrum zelf. Hiermee is dan ook reeds een aanvang genomen. Naast de concrete planuitwerking van het appartementen- en winkelcomplex op de hoek van de Warmeerweg en de Haagjesweg plus de parkeerkelder ten noorden van het winkelcentrum ligt er voor het gehele winkelcentrum een ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte gereed voor realisatie.

(*) Noot: In een later stadium is het sociaal cultureel centrum ondergebracht in de nieuwe ontwikkeling op de locatie van de Zeijhuuv en d' Anloop.



5. INRICHTINGSPLAN

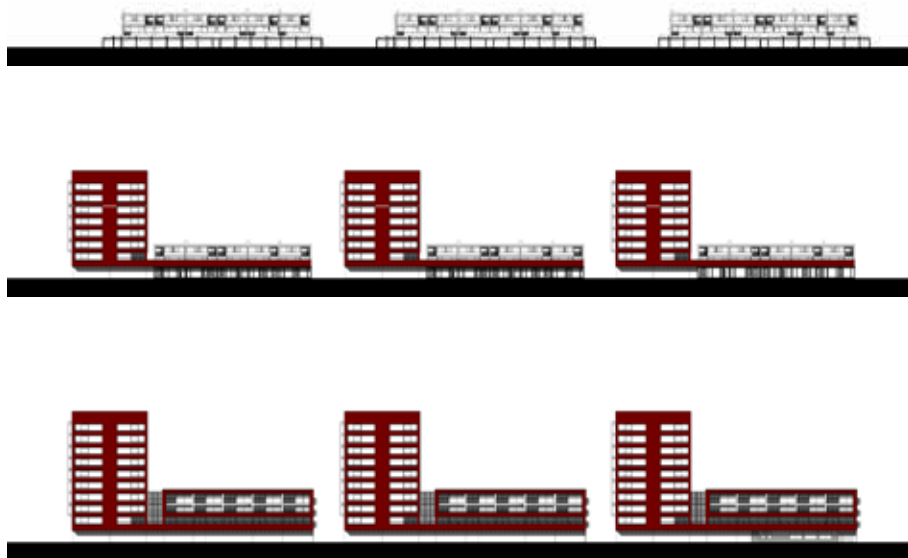
Het, door Compositie 5 Stedenbouw opgesteld, inrichtingsplan sluit naadloos aan bij de gedachte om het winkelcentrum als horizontaal van het schematische kruis te ontwikkelen waarbij tevens de verticale lijn (verbinding) voelbaar gemaakt wordt.

Het winkelplein wordt gevormd door een stenen vloer waar de bebouwing op staat. Het kleurgebruik is afgestemd op die van de nieuwbouw. Uitgangspunt is een tijdloos en rustig “tapijt” te creëren. Een tapijt dat zowel duurzaam in uitstraling als in gebruik is met een exclusieve uitstraling.

Het parkeerplein bestaat uit rijweg, parkeerstroken en voetgangersgebieden. Al deze elementen worden in samenhang met elkaar ingericht. De samenhang wordt verkregen door gebruik te maken van grijze en antraciete tinten waarbij kleur en bestratingpatronen de functionele verscheidenheid weergeeft.

De lopers verbinden voor voetgangers het parkeerplein met het winkelplein. Het kleur- en materiaalgebruik is identiek aan winkelplein. De lopers worden voorzien van een strooisteen waarmee de eerder beschreven verticale verbinding geaccentueerd wordt.

(bron, afbeelding en tekst: Compositie 5 Stedenbouw b.v.)



6. EEN STUKJE PLANGESCHIEDENIS

Met het verstrijken van de tijd komen nieuwe inzichten boven. Telmodellen, koop, huur, 4 bouwlagen, 7 bouwlagen, 9 bouwlagen, vierkante meters winkelloppervlak, winkeliers verschuivingen, parkeerbehoefte, verkeersbewegingen, materiaalgebruik, renovatie, nieuwbouw, moment van investering, hoogte van de investeringen, planvolgorde, verhuizing bewoners, verantwoordelijkheid, plandeel verdeling, buiten het plangebied vallende maar wel eraan gerelateerde ontwikkelingen, tijd, continuïteit, en wat al niet meer. Allemaal items waarover, breed aangezet door alle belanghebbende partijen, gediscussieerd wordt en waarvan sommige herhaaldelijk weer aan de orde gesteld worden en moeten worden.

fase 3: blok C

fase 2: blok B

fase 1: blok A



7. PLAN 1, nieuwbouw toren naast gerenoveerde winkelruimten en maisonnettes

- woontoren met zeven verdiepingen op plaats van één te slopen maisonnette en onderliggende winkelruimte;
- dit geldt voor elk bouwblok in het winkelcentrum: drie fases: blok A, B en C;
- vanuit woontoren verticaal verkeer, hoofdtrappenhuis en lift, als ontsluiting van woontoren en maisonnettes;
- toegang tot maisonnettes via woontoren en daarna over winkeldak (daktuin/dek);
- uitbouw zijentree maisonnette en winkelruimte slopen ten behoeve van ruimte hoofdentree nieuwe woontoren;
- maisonnettes volledig renoveren:
 - gevelisolatie stucwerk als nieuwe gevel/schil voor een nieuwe uitstraling en om koudebruggen weg te nemen;
 - maisonnettes voorzien van nieuwe E- en W-installaties, keuken, sanitair, kozijnen en isolerende beglazing;
 - plattegrond aanpassen op nieuwe ontsluiting aan achterzijde (via winkeldak);
 - dakvlak inrichten als dakterras, zichtkwaliteit;
- winkelruimten verbouwen:
 - winkeloppervlak vergroten door elimineren van de entreeruimten van de maisonnettes uit het winkelfront;
 - meer flexibiliteit in winkeloppervlak en nieuwe winkelpuien;
 - uitbreiding van winkel- c.q. magazijnruimte aan de achterzijde van het bouwblok;
 - nieuwe luifel, afgestemd op de overgang tussen de nieuw te bouwen toren en de bestaande winkelruimten;
- aantallen:

- appartementen	: 20 per toren,	60 in totaal;
- maisonnettes	: 5 per blok,	15 in totaal;

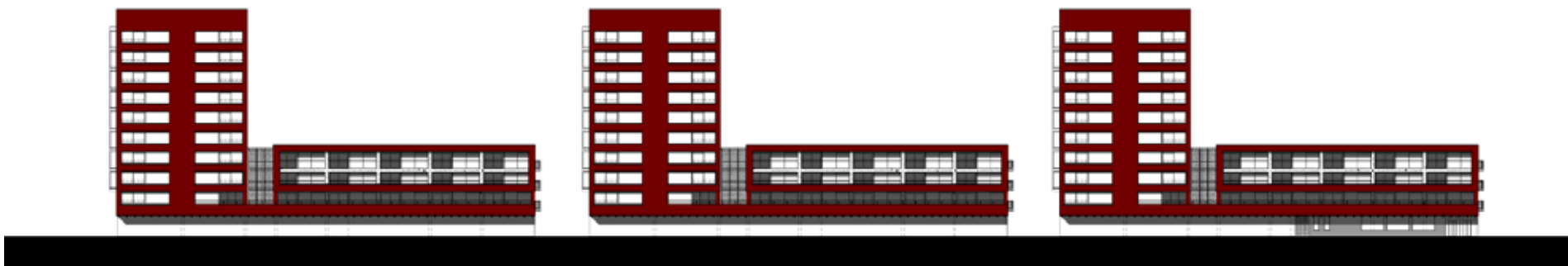




8. PLAN 2, volledige nieuwbouw

- woontorens blok A, B en C gaan van zeven woonlagen naar negen woonlagen;
- alleen bij volledige nieuwbouw kan bouwblok C eventueel met accenthoogte van 12 woonlagen (scenario 4, zie verderop in dit beeldkwaliteitsplan);
- maisonnettes verdwijnen en nieuwe, op de eisen en wensen van deze tijd afgestemde, huurappartementen komen hiervoor terug;
- winkelruimten worden flexibeler door, zo goed als, constructievrij vloeroppervlak;
- aantallen:

- appartementen blok A	: 26 in toren,	27 boven winkelruimten;
- appartementen blok B	: 26 in toren,	15 boven winkelruimten;
- appartementen blok C	: 26 in toren,	15 boven winkelruimten;
- maisonnettes	: vervallen	
- variant blok C (12 lagen) : 35 appartementen in woontoren





9. HUIDGE STAND VAN ZAKEN

Gedurende het ontwerpproces voor het inrichtingsplan en bouwblok A is een appartementencomplex aan de Nijkampenweg: “de Swaay” gerealiseerd en zijn winkelruimten aan de achterzijde van (het middelste) bouwblok B uitgebreid. Deze ontwikkelingen zijn binnen de stedenbouwkundig aangegeven bebouwingsgrenzen geplaatst. In materiaalkeuze sluiten deze ontwikkelingen aan bij het ontwerp van bouwblok A.

- bouwblok A, volledige nieuwbouw, wordt op het moment van schrijven van dit beeldkwaliteitsplan gerealiseerd;
- woontoren met negen woonlagen plus een laagbouwdeel van drie woonlagen boven winkelruimten;
- bouwblok A is tijdens het ontwerpproces herhaaldelijk (noodzakelijk) vergroot om meer winkelruimte (Aldi) en meer appartementen mogelijk te maken;
- bouwblok A en “de Swaay” zijn in architectuur en materiaalgebruik familie van elkaar;
- winkelruimten bouwblok B worden uitgebreid aan achterzijde, sloop aan zijkant van bouwblok B heeft niet plaatsgevonden!





10. FASE 1: BOUWBLOK A, HOEK WARMEERWEG – HAAGJESWEG

Op de hoek van de Warmeerweg en de Haagjesweg wordt de eerste van drie woontorens gerealiseerd. Op maaiveldniveau wordt dit bouwblok gevormd door een basement van winkelruimten. Hierboven verrijst zoals gezegd een woontoren met 9 verdiepingen en daarnaast worden er boven het overige winkeldeel, over 3 verdiepingen, appartementen gebouwd. Dit lagere deel is zowel georiënteerd op de Haagjesweg als op de Warmeerweg. Onder het maaiveld zijn in de kelder de bergingen van alle appartementen opgenomen. De kelder sluit op haar beurt weer aan op de parkeerkelder die onder het gehele, noordelijk gelegen, parkeerplein ligt. De architectuur van het bouwblok wordt bepaald door de verticale en horizontale krachten die vanuit de situatie en het bouwprogramma op de vormgeving ingewerkt hebben.

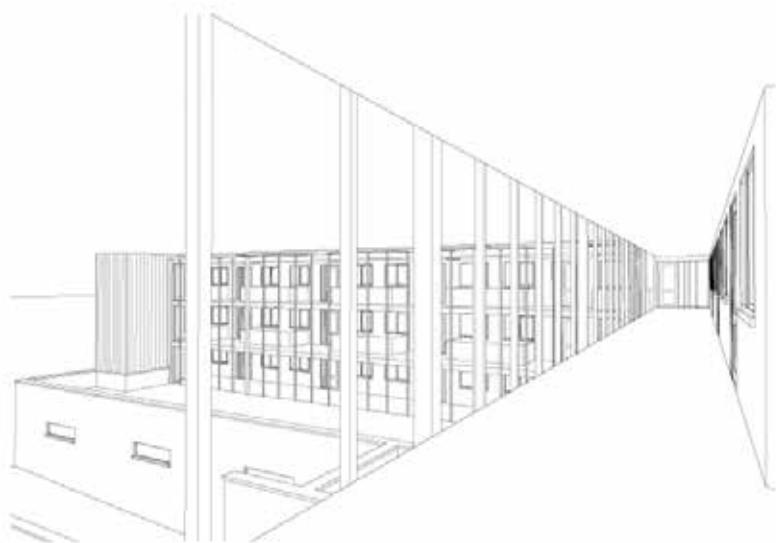
In het laagbouwdeel zijn 27 huurappartementen gelegen, verdeeld over drie woonlagen. Aan de zijde van de Warmeerweg is de gevel middels de uitstekende balkons verticaal opgedeeld in kleinere eenheden waarmee vanuit het grootschalige bouwblok aansluiting wordt gevonden bij de kleinere stedenbouwkundige korrel van de Warmeerweg. Aan de Haagjesweg is de tweede en de derde verdieping gevat in een breed kader. Hiermee is als het ware één groot venster ontworpen waarmee het gebouw zich oriënteert op de Haagjesweg. Daarnaast wordt hierdoor de lengterichting van het winkelcentrum benadrukt. Dit laatste wordt ook gedaan door de snede op de eerste verdieping welke tevens de balkons van de daar achtergelegen appartementen vormgeeft.

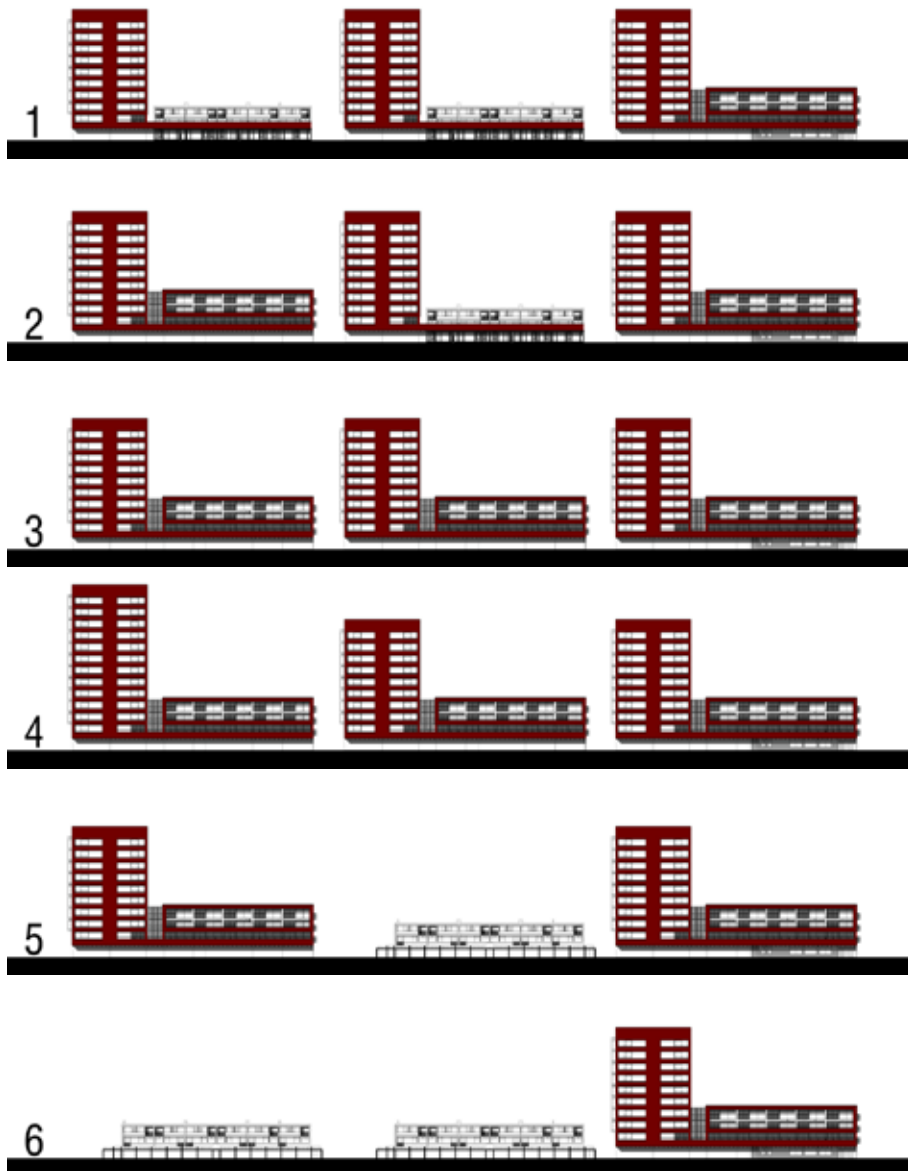
Middels deze snede wordt het stokje overgegeven van het horizontale karakter naar de verticale verschijningsvorm van de negenverdiepingen tellende woontoren. In deze toren bevinden zich de 26 koopappartementen. De gevelopeningen in de toren aan de zijde van de Haagjesweg refereren nog aan de eerder genoemde lengterichting. De overige openingen zijn verticaal vormgegeven waarmee de slankheid van de toren tot uitdrukking wordt gebracht. Om dit verticale beeld te versterken is de toren ter plekke van het hoofdtrappenhuis opengesneden. Als extra verticaal element is een doorgaande erker opgenomen waarmee tevens de acht achterste appartementen uitzicht wordt gegeven op het centrumhart. De schuine dakrand vormt de kroon op de toren waarmee het zoeken naar het horizontale en verticale evenwicht alsook de balans in open en dichte geveldelen wordt afgerond.





In het materiaal- en kleurgebruik is gekozen voor eerlijke, pure en duurzame toepassingen. Een solide roodbruine steen waarin blank aluminium kozijnen zijn opgenomen geven een warm en vertrouwd beeld. Prefab beton en staal worden op die plaatsen gebruikt waar een architectonisch accent wordt verlangd en waar dit constructief noodzakelijk is. Het basement wordt ter plekke van de magazijnruimten en gesloten winkelgevels opgetrokken in een zwarte steen. Het winkelfront wordt afhankelijk van de winkelier, in nader overleg, met winkelpuizen gevuld. De openzijde van de galerij is met een scherm van getrokken gaas omkleedt en de gevels van de appartementen aldaar worden met wit stucwerk afgewerkt. Hierdoor ontstaat een aangenaam en beschut buiten-binnen-gebied. Omdat vanuit de toren de dakvlakken van de laagbouw en de winkelruimten zichtbaar zijn worden deze als een vijfde gevel opgevat en derhalve als zichtzijde afgewerkt met respectievelijk grind en sedum.





11. HOE NU VERDER

Vanuit het voorgaande valt af te leiden dat er voor het vervolg verschillende scenario's zouden kunnen worden gevolgd te weten:

Scenario 1 : Blok A volledige nieuwbouw. Blok B en C alleen nieuwe toren en het overig deel renoveren. De samenhang tussen nieuw en oud wordt verkregen door de nieuwe borstwering, met luifel. Nauwkeurige detaillering en afstemming van de hoogteverschillen is hierbij noodzakelijk;

Scenario 2 : Blok A en blok C volledige nieuwbouw. Blok B alleen nieuwe toren en het overig deel renoveren. Voor de beoogde samenhang tussen oud en nieuw geldt hetzelfde als bij scenario 1;

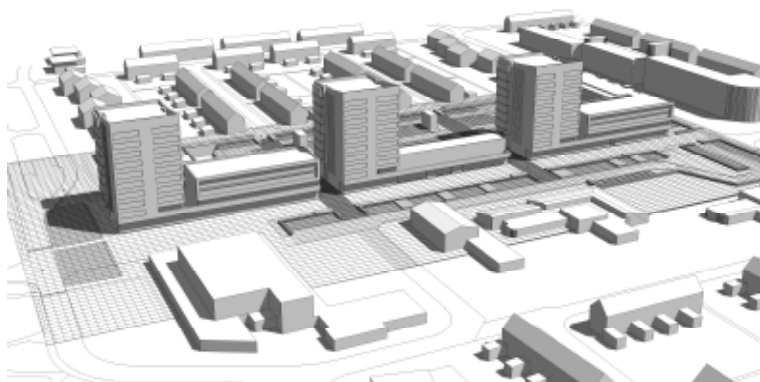
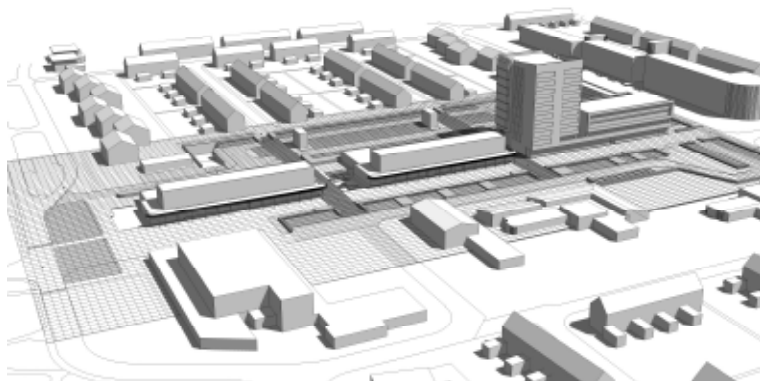
Scenario 3 : Blok A, B en C volledige nieuwbouw, allen met negen woonlagen;

Scenario 4 : Blok A, B en C volledige nieuwbouw waarbij blok C, alleen bij volledige nieuwbouw extra accent meekrijgt door 12 woonlagen te realiseren;

Scenario 5 : Blok A en C volledige nieuwbouw. Blok B, geen toren, alleen renovatie;

Scenario 6 : Alleen blok A volledige nieuwbouw. Blok B en C, geen torens, alleen renovatie;

Scenario 7 : Heroverweging of anders.

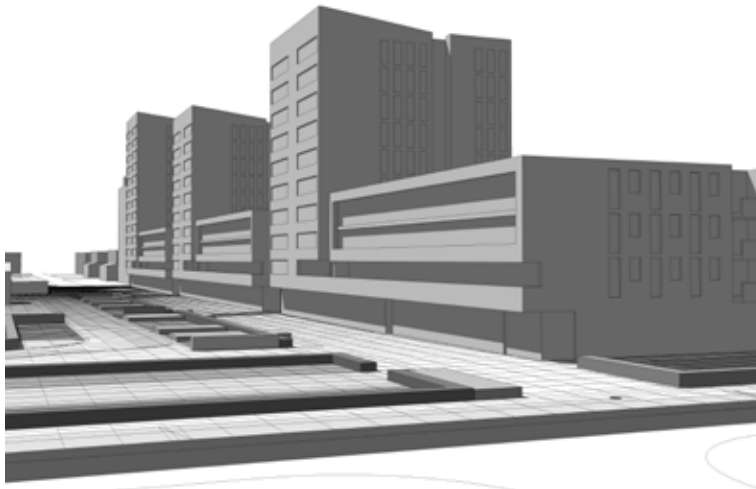


De keuze voor een scenario wordt door diverse factoren, belangen van diverse partijen, bepaald en kan in tijd verschillen. Echter, de herstructurering van het winkelcentrum Emmermeer krijgt middels bouwblok A een geweldige impuls in verschijningsvorm, woon- en winkelkwaliteit. Een logisch verlengde hiervan is de volledige nieuwbouw niet te beperken tot bouwblok A maar hiervan een direct afgeleid model toe te passen voor bouwblok B en C. Alleen hierdoor ontstaat er werkelijk een nieuw stads/wijkhart in Emmermeer.

In onderstaande matrix zijn plus- en minpunten van de scenario's verzameld.

wegingsfactoren	scenario's					
	1	2	3	4	5	6
ruimte-massa-verhouding	0	0	+	+	-	-
onderlinge afstand tussen bebouwing	0	0	+	+	-	-
samenhang scenario met inrichtingsplan	0	0	+	+	0	0
beeldkwaliteit, stedenbouwkundig	-	-	+	+	-	-
kwaliteit van de woningen	-	-	+	+	-	-
flexibiliteit winkelplattegronden	0	0	+	+	0	0
beeldkwaliteit, architectonisch	-	-	+	+	-	-
economisch draagvlak	?	?	?	?	?	?
programmatisch draagvlak	?	?	?	?	?	?
maatschappelijk draagvlak	+	?	?	?	?	?

(verklaring waarderingen: 0 = neutraal - = minpunt + = pluspunt)



12. DE KADERS VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

De uitwerking van fase 2 en fase 3 zijn bepalend voor de uiteindelijke kwaliteitslag in het winkelcentrum. De uitwerking van bouwblok A, binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerpfilosofie, wordt daarmee richtinggevend voor de (beeld)kwaliteit van het resterende deel van het winkelcentrum. Om de latent aanwezige, door iedereen ondersteunde, kwaliteiten van de herstructurering tot realisatie te laten komen zijn hieronder een aantal uitgangspunten en/of randvoorwaarden omschreven.

a. stedenbouwkundig

Door de volledige nieuwbouw van bouwblok A is er een schaa sprong ontstaan en een verwachting gewekt voor het vervolg van bouwblok B en C in nieuwbouw. Volledige nieuwbouw is dan ook de meest duidelijke uitwerking. De contouren van de nieuwbouw is stedenbouwkundig in ruimte en maatvoering tussen de bouwblokken onderling in zijn uitwerking het meest optimaal. Het inrichtingsplan is ook hierop gebaseerd. Indien naast de nieuwbouw van bouwblok A gekozen wordt om alleen een nieuwe toren te realiseren bij blok B en C kent de stedenbouwkundige uitwerking een frictie in schaal en tijd. De verouderde, gedateerde, maisonnettes en winkels zijn te klein in schaal. Ze hebben stedenbouwkundig geen aansluiting in ruimte, massa en maatvoering met het nieuwe winkelplein. Ter plekke van de “lopers” vormt het zelfs een belemmering omdat de gewenste breedte van deze doorgangen niet gehaald wordt.

hoogbouw (toren) : 9 verdiepingen boven winkelruimte,
hoogte dakrand: maximaal 33450 mm;

uitzondering bouwblok C : vrijstelling mogelijk tot 12 verdieping boven winkelruimte,
hoogte dakrand: maximaal 42330 mm;

laagbouw : 3 verdiepingen boven winkelruimte,
hoogte dakrand: maximaal 13450mm;

basement (winkelruimten) : hoogte dakrand magazijn: maximaal 5300mm;

afstand tussen blok A en B : minimaal 8000mm op maaiveldniveau;

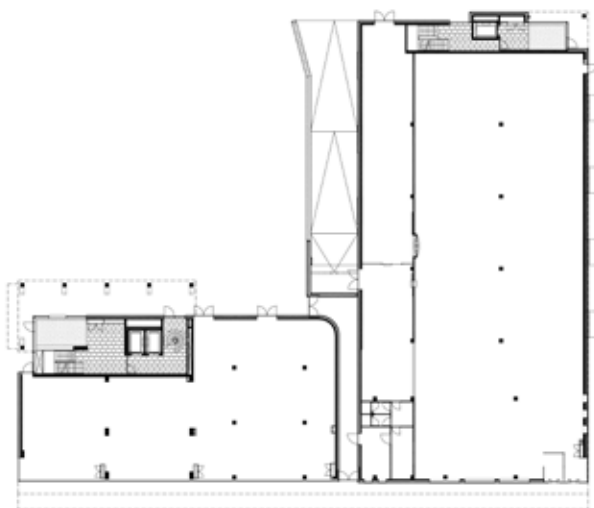
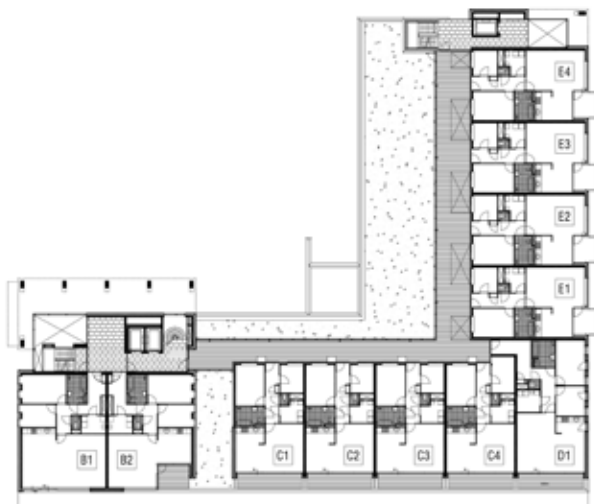
afstand tussen blok B en C : minimaal 7700mm op maaiveldniveau;



b. architectonisch

Bij herhaling van bouwblok A als uitwerking voor bouwblok B en C kent het gehele winkelcentrum een samenhangende architectonische taal. Horizontaal en verticaal zijn met elkaar verweven. Kleuren en materialen zijn eenduidig. Op detailniveau is ruimte voor verschillen zoals bijvoorbeeld: 3 woonlagen extra (stedenbouwkundige uitzondering), variabele winkelfront invullingen, andere uitwerking aan de noordzijde van het (winkel-)basement als gevolg van een afwijkende bebouwingslijn. Op hoger schaalniveau blijft de samenhang zichtbaar omdat de architectonische hoofdingrepen gelijk zijn. Belangrijk hierbij is de overgang van de toren via de borstwering (en luifel) naar het laagbouwdeel. Ook architectonisch geldt dat wanneer alleen de torens worden gerealiseerd de maisonnettes en winkelruimten achterblijven in schaal en compositie.

entree winkelruimten	: aan winkelplein gelegen (zuid), het gehele winkelfront eenduidig en als transparante (veel glas) overgang van buiten naar binnen uitvoeren ;
entree appartementen	: geen woningtoegangen aan het winkelplein maar terugliggend gelegen aan voetgangersgebied, de zogenaamde "lopers" als transparante overgang (veel glas) van buiten naar binnen uitvoeren;
entree magazijnruimten	: blank aluminium roosterdeuren;
gevel magazijnruimten	: metselwerk, antraciet, tegelverband;
gevel appartementen	: metselwerk, roodbruin genuanceerd, wildverband;
gevelopeningen appartementen	: blank aluminium;
buitenruimten	: hoogbouwdeel middels serres, laagbouwdeel voorzien van balkons/loggia's;
dakafwerking	: zichtbare daken bij voorkeur met sedum afwerken maar in ieder geval met grof grind;
borstwering/luifel	: gemetselde borstwering conform gevel van de appartementen als horizontale drager van de hoogbouw en van de laagbouw welke samen met een transparante luifel het horizontale karakter van het winkelfront vormgeven.



c. programmatisch (volks-)huisvestingstechnisch

Nieuwbouw geeft ruimte om appartementen te realiseren die voldoen aan de nieuwe bouwvoorschriften en die beter passen binnen de woonwensen van deze tijd. Hoge renovatiekosten aan een gedateerd, klein, woningtype (maisonnette) wordt hiermee voorkomen. Hoewel de huidige maisonnettes als “wisselwoning” gebruikt kunnen worden voor studenten en/of starters is een investering hierin naar een te wensen kwaliteit niet realistisch. Daarnaast blijft de vraag wanneer deze verouderde bebouwing uiteindelijk toch vervangen wordt en of het winkelcentrum daarmee een blijvende bouwput is. Dit laatste komt ook zeker de winkeliers niet ten goede. Hoe zorgvuldig de planning en het bouwproces ook georganiseerd wordt, ook renovatie zal enige overlast met zich meebrengen. Als na een paar jaren toch besloten wordt de maisonnettes te slopen en daarmee ook de winkelruimten is er weer overlast.

koopappartementen	: minimaal bvo = 120 m ²
huurappartementen	: minimaal bvo = 95 m ²
winkelruimte blok A	: bvo = 1675 m ²
winkelruimte blok B	: minimaal bvo = 975 m ²
winkelruimte blok C	: minimaal bvo = 1125 m ²
bergingen appartementen	: in bergingenkelder, bij voorkeur aansluitend op de parkeerkelder;
(hoofd)ontsluitingen	: één hoofdentree, verticaal verkeer in toren (liften en trappen) laagbouw deel “over buiten” ontsluiten via dak en/of galerijen;
parkeerplaatsen	: 144 in één gezamenlijke parkeerkelder, uitsluitend bedoeld voor bewoners van blok A, B en C.



d. bouwkundig

Bouwen in en/of tegen een bestaande bebouwde omgeving vraagt om maatregelen en/of voorzieningen speciaal afgestemd op de zich voordoende situatie. Dit geldt sowieso voor volledige nieuwbouw maar zeer zeker ook voor het bouwen van een toren tegen een te handhaven bouwdeel. Dit geldt in eerste instantie voor de fundering maar hoger op ook voor de aansluitingen van nieuwe geveldelen op het bestaande. Uiteraard zijn niveauverschillen in het terrein van belang maar ook de niveauverschillen tussen nieuwe en bestaande verdiepingsvloeren (begane grondvloeren) dienen minutieus onderzocht te worden. Tot slot is de lijn van de gezamenlijke borstwering en/of luifel niet alleen architectonisch beeldbepalend maar dient deze in alle situaties adequaat en bouwkundig correct opgelost te worden. Begrijpelijk is dat bij volledige nieuwbouw deze zaken toch iets eenvoudiger liggen.

peil

: de begane grondvloer van de winkelruimte(n) onder de torens ligt 185mm lager dan de naastgelegen begane grondvloeren van resp. bestaande of nieuwe winkelruimte(n);

13. CONCLUSIE, AANBEVELING

Het winkelcentrum als katalisator van de herstructurering in Emmermeer is een totaal inspanning, een totaal investering. Met andere woorden: alleen door het doorzetten van het met bouwblok A gestelde ambitieniveau op alle fronten zal het beoogde resultaat brengen. Bij het niet realiseren van scenario 3 of 4 blijft de reconstructie van het winkelcentrum achter bij het verwachtingspatroon. Emmermeer verdient meer.





COLOFON

werk: 06.12 beeldkwaliteitsplan winkelcentrum emmermeer

datum: 14 juli 2006

door: AAS Architecten
Postbus 1160
7801 BD Emmen
t. 0591 610 240
f. 0591 643 083
e. emmen@aas-architecten.nl
i. www.aas-architecten.nl

in opdracht van: Stichting Wooncom Emmen
Postbus 20000
7800 PA Emmen
t. 0591 697 777
f. 0591 642 810

bronvermeldingen:

Stedenbouwkundig ontwerp: in samenwerking met gemeente Emmen
Inrichtingsplan: Compositie 5 Stedenbouw, Breda