



d e l f t l a n d e n

896-57



voor-ontwerp-bestemmingsplan delftlanden 1e fase

Gemeente Emmen

voor-ontwerp-bestemmingsplan

Delftlanden 1e fase

juni 2003



Toelichting

INHOUDSOPGAVE**TOELICHTING****1. INLEIDING**

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Karakteristiek en begrenzingen plangebied
- 1.3. Vigerende bestemmingsplan
- 1.4. Juridische planvorm
- 1.5. Opdracht
- 1.6. Opzet toelichting

3
3
3
4
4
5
5

2. PLANOLOGISCH KADER

- 2.1. Het Rijk
- 2.2. Provinciaal beleid
- 2.3. Gemeentelijk beleid

6
6
6
6

3. INVENTARISATIE PLANGEBIED

- 3.1. Infrastructuur en bebouwing
- 3.2. Landschap, groen en water
- 3.3. Kabels en leidingen

9
9
9
10

4. RANDVOORWAARDEN

- 4.1. Algemeen
- 4.2. Riolering en waterbeheer
- 4.3. Onderwijs
- 4.4. Welzijn
- 4.5. Sport
- 4.6. Woningbehoefte
- 4.7. Verkeer
- 4.8. Groen en water
- 4.9. Duurzaam bouwen
- 4.10. Toekomstwaarde
- 4.11. Werkgelegenheid

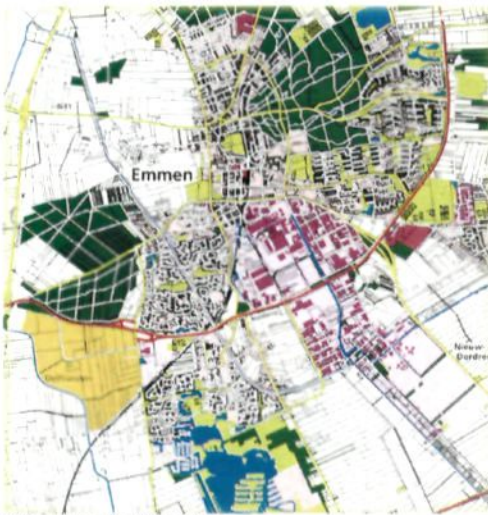
11
11
11
13
16
18
20
32
34
35
41
42

4.12. Archeologie	43
4.13. Sociale veiligheid	44
5. PLANOPZET	45
5.1. Inleiding	45
5.2. Ruimtelijke opbouw	46
5.3. Groen en water	50
5.4. Ontsluiting	52
5.5. Kunst	53
5.6. Beeldkwaliteitplan	53
5.7. Verwerving van grond en opstallen	54
6. MILIEU-ASPECTEN	55
6.1. Milieu-effect-rapportage	55
6.2. Geluid	59
6.3. Bodem	61
6.4. Bedrijven en milieuzonering	61
7. FASERING	62
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
10. JURIDISCHE TOELICHTING	66

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

1. INLEIDING



Situering Delftlanden

1.1. Aanleiding

Tijdens de snelle groei van Emmen in de naoorlogse jaren heeft de kwaliteit van het wonen altijd een hoge prioriteit gehad. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de opdracht voor de nieuwe VINEX-uitbreiding Delftlanden, gelegen aan de zuidwest kant van Emmen, door het college van burgemeester en wethouders kernachtig tot uitdrukking is gebracht in "het ontwerpen van een kwalitatieve woonwijk in de traditie van eerdere Emmense wijken".

Het structuurplan 1980 van de gemeente Emmen geeft de Delftlanden aan als zesde woonwijk van de kern Emmen. Daarin vormt deze wijk samen met de wijken Bargeres en Rietlanden het stadsdeel zuidwest. In 1971 is met de realisering van dit stadsdeel een begin gemaakt, beginnend met de Bargeres en in 1983 gevolgd door de wijk Rietlanden. Thans is de wijk Rietlanden voltooid. Dit gegeven heeft, samen met het hierna volgende beleid van rijk en provincie, geleid tot het opstellen van een plan voor een nieuwe woonwijk van ca. 3.300 woningen. Vereist daarbij is dat een flexibel, faseerbaar geheel ontstaat, zodat niet alleen de beoogde 1^e fase (ruim 1.200 woningen) maar ook de deelplannen afzonderlijke afgeronde stedenbouwkundige eenheden kunnen vormen.

Onderhavig plan is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid ex. art. 11 WRO. Hierbij gaat het om de 1^e fase van de Delftlanden (ruim 1200 woningen).

1.2. Karakteristiek en begrenzingen plangebied

De Delftlanden is gelegen in het zuidwesten van de kern Emmen op de gradiënt van de Drentse Hondsrug en het op de westelijke flank daarvan gelegen stroomgebied van de Sleenerstroom. Ten noorden treffen we het Noordbargerbos aan met daarlangs de Rondweg. Aan de oostzijde ligt langs de Nieuw-Amsterdamsestraat een terrein met bedrijfsactiviteiten (Waanderveld) en recreatie en aan de zuidzijde de spoorlijn Emmen-Zwolle.

Het plangebied omvat ca. 225 ha. Het gebruik is momenteel overwegend agrarisch. Het gebied bevindt zich op de overgang van een bebost stuifzandgebied naar een open landbouwgebied in het beekdal van de Sleenerstroom. Het gebied ligt op de overgang tussen het Drentse esdorpenlandschap en het veenkoloniale landschap. De situatie wordt gekenmerkt door overgangen van dicht naar open, van droog naar nat en van hoog naar laag.

Het woongebied zal in de jaren '60 van de vorige eeuw t.b.v. ruilverkaveling gegraven ontwatering (Sleenerstroom) niet in westelijke richting overschrijden. De woonwijk is geprojecteerd op de flank van de Hondsrug in de overgang van de hogere gronden naar het stroomdal van de Sleenerstroom. Van dit gegeven is gebruik gemaakt en dit heeft geleid tot een planconcept waarbij enerzijds aan de noordzijde een sfeer van bos en boomwallen wordt opgeroepen middels groenstroken (scheggen) richting Noordbargerbos, anderzijds een sfeer van weide en water middels scheggen in zuidelijk richting en naar

Toelichting



Masterplan Delftlanden

de Sleenerstroom. Optimaliseren van natuurlijke waarden volgens het voor Emmen zo kenmerkende concept van de "open groene stad" liggen hieraan ten grondslag.

Onderhavig plan behelst de 1^e fase van de Delftlanden. Deze fase ligt aan de noordzijde van de Delftlanden en heeft een omvang van circa 120 ha. De begrenzingen van onderhavig plan worden gevormd door de Rondweg aan de noordzijde, de Sleenerstroom aan de westzijde, de Nieuw-Amsterdamsestraat aan de oostzijde en het toekomstige landschapsvenster aan de zuidzijde.

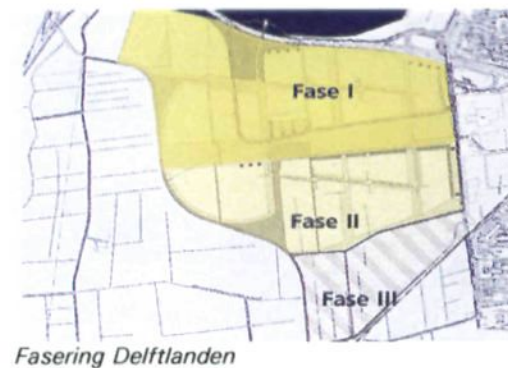
In het westelijke deel, ten noorden van de Sleenerstroom is de bestemming Woondoeleinden iets vergroot naar het westen t.o.v. de grens in het MER. Dit heeft vanuit het MER geen gevolgen.

1.3. Vigerende bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Emmen, dat door de raad is vastgesteld op 16 juli 1987 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe bij besluit van 1 maart 1988, heeft het gebied overwegend een agrarische bestemming. Met uitzondering van een viertal agrarische bouwpercelen langs de Zandzoom en één langs de Nieuw-Amsterdamsestraat, is hier geen bebouwing toegestaan. Het open gebied tussen Zandzoom en Rondweg is aangemerkt als gebied met landschappelijke waarde. In het westen van het plangebied, grenzend aan de Sleenerstroom, bevindt zich een gebied ter grootte van ca. 4 ha met een archeologische waarde. Onderhavig bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van voornoemd bestemmingsplan.

1.4. Juridische planvorm

De juridische planvorm is zodanig gekozen dat enerzijds bouwinitiatieven efficiënt kunnen worden gehonoreerd en anderzijds de structurele kwaliteit van de wijk door de gemeente beheersbaar blijft. Dat wil zeggen dat gekozen is voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid op basis van ex. art. 11 WRO. Bij dit globale bestemmingsplan is een indicatief verkavelingsplan in de toelichting gevoegd. In dit plan wordt de situering van de openbare ruimte (wegen, groen, water e.d.) en de bebouwing (type, oriëntatie e.d.) aangegeven. Op basis van de 1^e fase in het masterplan en het indicatieve verkavelingsplan is een globaal beeldkwaliteitplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitplan is de basis en hierdoor richtinggevend voor de uitwerkingsplannen. In de uitwerkingsplannen zullen nadere eisen, zoals b.v. accenten, aangegeven worden.



1.5. Opdracht

Ter uitvoering van het in de volgende hoofdstukken genoemde beleid en om te kunnen blijven voldoen aan de vraag naar woningen in Emmen is opdracht gegeven een plan te ontwikkelen voor een nieuwe woonwijk van circa 3.300 woningen in het gebied Delftlanden. Het gaat hierbij om de periode tot omstreeks het jaar 2020, alsmede de ontwikkeling van mogelijkheden voor de vestiging van hoogwaardige bedrijvigheid en bijzondere woonvormen. De woonwijk dient te voldoen aan hoge kwaliteitseisen waar het gaat om ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de groenstructuur en bebouwing(structuur), duurzaam bouwen en duurzaam veilige inrichting van de infrastructuur. Onderhavig bestemmingsplan dient ter uitvoering van deze opdracht, met dien verstande dat het plan in 2 en/of 3 fasen zal worden uitgevoerd. De besluitvorming over de ontwikkeling van de 2^e fase respectievelijk 3^e fase wordt in sterke mate bepaald door de dan geldende marktsituatie en de ontwikkelingen in het kader van Emmen-Revisited. Tevens is op de besluitvorming over de vervolg-uitwerking van met name de 3^e fase de besluitvorming inzake de bouw van een NS-station met P+R functie en de daarbij te plannen hoogwaardige bedrijfsfuncties van doorslaggevend belang.

1.6. Opzet toelichting

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het vigerend beleid op verschillende schaalniveaus: het Rijk, de provincie en de gemeente. Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande toestand van het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden van de verschillende beleidsvelden ten aanzien van het plangebied geformuleerd. Dit hoofdstuk wordt gevolgd door de uiteindelijke plantoelichting in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 worden de milieuaspecten en de MER behandeld, in hoofdstuk 7 de fasering, in hoofdstuk 8 de economische haalbaarheid en in hoofdstuk 9 de beheerkosten. Afgesloten wordt met de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de juridische toelichting.

2. PLANOLOGISCH KADER

2.1. Het Rijk

De ontwikkeling van de woonwijk Delftlanden past binnen het nationaal ruimtelijk beleid en bijbehorende beleidsopgaven. In het kader van de uitvoering van het VINEX-verstedelijkingsbeleid is de locatie aangemerkt als VINEX-woningbouwlocatie (besluit locatiegebonden subsidies van 30-10-1995, Staatsblad 1995-527). Dit betekent dat de besluitvorming omtrent de bouw van woningen op de locatie Delftlanden op nationaal niveau rond is. In tabel 2.2 en bijlage 2 (beleidsuitgangspunten) van het milieu-effektrapport (MER) is een overzicht van relevant rijksbeleid te vinden.

In de recent (januari 2001) verschenen Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (deel 1), wordt de term stedelijke netwerken geïntroduceerd. Dit zijn sterke verstedelijkte zones die de vorm aannemen van een netwerk van grotere en kleinere compacte steden, elk met een eigen karakter en profiel binnen het netwerk. Tot 2020 moeten de opgaven voor wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke netwerken.

Emmen vormt samen met Coevorden, Hoogeveen en Meppel het stedelijk netwerk de Zuid-Drentse Stedenband. De Overijsselse gemeenten Hardenberg en Steenwijk hebben zich bij dit netwerk aangesloten. Emmen krijgt hierbinnen prioriteit bij het realiseren van stedelijke centrummilieus voor wonen en werken en het creëren van groene milieus die met de dorpen in het buitengebied kunnen concurreren. Deels zullen deze milieus worden gerealiseerd door transformatie van naoorlogse wijken en deels door het creëren van groene milieus aan de rand van de stad.

2.2. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt geen belemmering voor het realiseren van de woonwijk. De woonwijk Delftlanden was voorheen al opgenomen in het streekplan en wordt nu ook in het provinciaal omgevingsplan (POP) genoemd. Bij de uitwerking van de woningbouwplannen moet wel rekening worden gehouden met de beleidsuitgangspunten als aangegeven in tabel 2.3 en bijlage 2 (beleidsuitgangspunten) van het milieu-effektrapport.

2.3. Gemeentelijk beleid

Realisering van de woonwijk Delftlanden is in strijd met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied gemeente Emmen. Het plangebied heeft overwegend een agrarische bestemming en woningbouw wordt in het gebied niet toegestaan. In het structuurplan 1980 en in de herziening ervan in 1999 wordt reeds gesproken over deze woonwijk. Ook andere gemeentelijke plannen dan deze spreken de wens uit de woonwijk Delftlanden te realiseren. In deze plannen (zie tabel 2.4 en bijlage 2 van het milieu-effektrapport) zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd voor de nog te realiseren woonwijk.

(Herziening) Structuurplan 1980

In het op 24-8-1970 vastgestelde Structuurplan 1980 was door de gemeenteraad in hoofdlijnen reeds aangegeven dat Emmen haar woongebied in zuidwestelijke richting wilde uitbreiden door het in ontwikkeling brengen van het zogenoemde Stadsdeel Emmen-zuid, bestaande uit de woonwijken Bargeres, Rietlanden en Delftlanden.

Tussen deze drieluik van wijken was tevens een centraal middengebied geprojecteerd voor de toen nodig geachte voorzieningen t.b.v. sport, onderwijs, recreatie etc.

In grote lijnen is deze gedachte ook geconcretiseerd. In dit middengebied is evenwel een functieverschuiving opgetreden in de richting van hoogwaardige bedrijvigheid. In het westelijk deel van deze driehoek, gelegen tussen de spoorlijn Emmen-Zwolle, de Rondweg en de Nieuw-Amsterdamsestraat, is daarop volgend het Bedrijvenpark Waanderveld ontwikkeld ten behoeve van hoogwaardige bedrijven. Het oostelijk deel van deze driehoek houdt de reeds gerealiseerde functie ten behoeve van sport en recreatie binnen de geldende bestemming stedelijke en regionale voorzieningen.

De door de raad vastgestelde gedeeltelijke herziening van het structuurplan 1980 dat betrekking heeft op het gebied gelegen ten zuiden van het Noordbargerbos en de Rondweg en ten westen van de Nieuw-Amsterdamsestraat is voornamelijk gericht op de hier te plannen woonwijk Delftlanden met de daarbij behorende infrastructuur.

De in het structuurplan 1980 voorgestelde wegenstructuur ging nog uit van het belang van de relaties centrum-wijken, centrumbedrijvigheid, centrum-dorpen en dorpen-bedrijvigheid. Daarnaast waren Rijksweg 34 Groningen/Coevorden en de toenmalige P13 (nu N37) Emmen-Hoogeveen van interlokaal belang. De Nieuw-Amsterdamsestraat werd afgebogen in oostelijke richting als ontsluitingsweg (rondweg) voor de woonwijken en het industrie- en bedrijventerrein. De hiërarchie in de verkeersafwikkeling was een belangrijk uitgangspunt.

De inzichten ten aanzien van de lokale wegeninfrastructuur zijn in de loop van de tijd nogal gewijzigd. De relatie van Emmen-Zuid (o.m. het industrie- en bedrijventerrein Bargemeer en het bedrijventerrein Barger-Oosterveld) met Groningen werd steeds belangrijker geacht. In verband daarmee werd het tracé van de Rondweg verlegd naar Rijksweg 34 om daarmee tevens het centrum van Emmen te ontlasten. In eerste instantie werd alleen een aansluiting in zuidelijke richting toegestaan. In het taakstellend scenario "Emmen 1995" van het verkeerscirculatieplan 1985 werd de noodzaak van een volledige aansluiting aangetoond.

In 1987 is de volledige aansluiting van de Rondweg op de Rijksweg 34 gerealiseerd.

In de door de raad vastgestelde herziening van het structuurplan 1980 is een en ander geactualiseerd en daar waar nodig aangepast aan de feitelijke situatie.

Woningbehoefte / marktontwikkeling / N.S.station/transferium

Van de drieluik van woonwijken is de woonwijk Bargeres midden tachtiger jaren voltooid. Ook de woonwijk Rietlanden is nagenoeg afgerond en de woningbouwactiviteiten in Parc Sandur naderen de eindfase. Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van Emmen is het noodzakelijk dat nu de woonwijk Delftlanden als laatste grote wijk van het stadsdeel ter hand wordt genomen. Het gemeentelijk groeiscenario uit de Strategienota Emmen 2020 is uitgewerkt in het Woonplan Emmen 2020 en resulteert in een kwantitatieve woningbehoefte voor de kern Emmen van ca. 6.400 woningen in de periode van 2000-2020. Een aanzienlijk deel van deze behoefte zal in de Delftlanden, met een uiteindelijke capaciteit van circa 3.300 woningen, worden gerealiseerd.

Naast woningbouw wordt ook rekening gehouden met een toekomstige inrichting van een deel van het plangebied als zone voor hoogwaardige bedrijfsactiviteiten (3e fase). Bedrijven die passen in de sfeer van de woonwijk en vragen om een specifieke locatie zoals de nabijheid van openbaar vervoersaccommodatie, een NS-station aan de lijn Emmen-Zwolle (Emmen-zuid) en mogelijk bijbehorende faciliteiten zoals bij P + R en een centrum voor openbaar stadsvervoer. Het plangebied zal een omvang kunnen krijgen van ca. 225 ha. Genoemde functies, alsmede een eventuele reservering voor een transferium t.b.v. veel verkeersaantrekkende activiteiten in het centrum van Emmen, worden omschreven in het rapport "VINEX-lokatie Delftlanden/Rietlanden, noodzakelijke infrastructurele maatregelen" (dec. 1997). In combinatie met wonen leent deze fase zich bij uitstek voor het creëren van een centrum-stedelijk woonmilieu.

Delftlanden, structuur en doelbeelden

De in alle opzichten complexe opgave om de Delftlanden tot die aantrekkelijke woonwijk te maken die de gemeente als verantwoordelijk bevoegd gezag voor ogen heeft, vraagt om een overzichtelijke en hanteerbare totaalvisie op de beeldbepalende elementen.

In het document "Delftlanden, structuur en doelbeelden" wordt deze totaalvisie beschreven. Het resultaat is een integraal en samenhangend plan in hoofdlijnen, ook wel "Masterplan" genaamd, dat aan de basis heeft gelegen van het indicatieve verkavelingsplan, het beeldkwaliteitplan en het onderhavig plan.

3. INVENTARISATIE PLANGEBIED



Huidige situatie

3.1. Infrastructuur en bebouwing

De Delftlanden wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door twee wegen die van belang zijn voor de infrastructuur van Emmen.

De vier-strooks Rondweg is de voornaamste verbinding vanaf de N34 naar de oostelijker gelegen bedrijfsactiviteiten. Ten noorden van Emmen is de Rondweg (nog) niet gerealiseerd. De Nieuw-Amsterdamsestraat geeft naar het zuiden aansluiting op de in 2002 tot autosnelweg opgewaardeerde N37 (Hoogeveen-Duitsland). In noordelijke richting leidt de Nieuw-Amsterdamsestraat naar het centrum van Emmen. Fietsroutes volgen in het algemeen deze hoofdstructuur. In het gebied zelf ligt de Zandzoom, een geasfalteerde landbouwweg met een breedte van 3,50 meter.

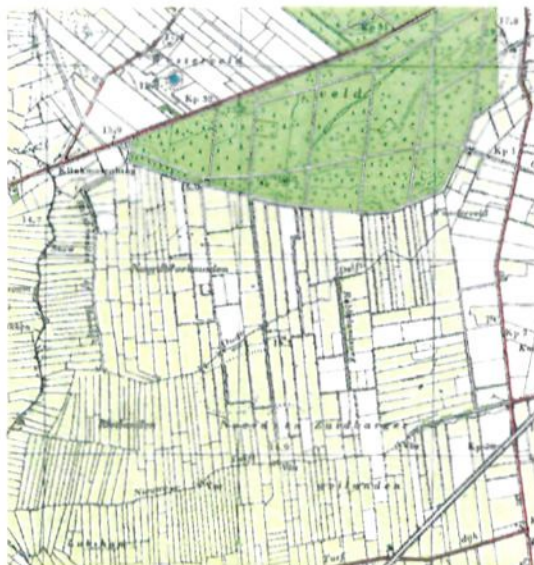
De spoorlijn Emmen-Zwolle vormt de zuidelijke begrenzing van de Delftlanden. De dichtstbij gelegen haltes zijn Nieuw-Amsterdam en Bargeres.

De bebouwing is beperkt en bestaat uit vier landbouwbedrijven aan de Zandzoom en een woning met bedrijfsruimte aan de Nieuw-Amsterdamsestraat.

3.2. Landschap, groen en water

Via ruilverkaveling is in de jaren 60 de Zandzoom aangelegd, een landbouwweg met beplantingssingels en is er een nieuwe-civiel-technisch vormgegeven waterloop gegraven (Sleenerstroom). Ten noorden van de Zandzoom vinden we hoofdzakelijk akkerbouw. Daar is ook nog een aantal van de oorspronkelijke houtwallen aanwezig. Ten zuidwesten van de Zandzoom is het land in het algemeen in gebruik als weidegrond, voor een deel ook aangemerkt als beschermd broedgebied.





Oorspronkelijk landschap

Het plangebied ondergaat invloeden vanuit de omgeving: van het weidegebied en de beplante erven van Wilhelmsoord, van het bos, van het bedrijventerrein en het verkeer langs de Nieuw-Amsterdamsestraat, van de Rondweg en van de spoorlijn Emmen-Zwolle.

In de terreinhoogtes en zanddieptes is nog iets van het oorspronkelijke landschap te herkennen, zoals het langzaam aflopen van het terrein naar de Sleenerstroom. Ook van de loop van de oorspronkelijke zijstroompjes is met name die van de Oude Delft in de hoogtelijnenkaart te herkennen.

De zanddieptes corresponderen hiermee in grote lijnen: de grootste zanddieptes liggen in of nabij de oude beddingen van de Oude en Nieuwe Delft.

3.3. Kabels en leidingen

Ondergrondse nutsvoorzieningen

In het plangebied wordt door de nutsbedrijven een nieuwe infrastructuur voor de nutsvoorzieningen aangelegd. De planning van de werkzaamheden hangt nauw samen met de bouwactiviteit.

De gemeente draagt zorg voor de nodige vergunning verlening en geeft aan in welk tracé de nutsvoorzieningen gelegd dienen te worden.

In het noorden van het plangebied bevindt zich een ondergrondse hoofdgastransportleiding met een veiligheidstrook met een minimale breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Tot 20 meter uit de hartlijn gelden beperkingen ten aanzien van het situeren van bebouwing (alleen vrijstaande bijgebouwen dus geen hoofdgebouwen).

Bovengrondse infrastructuur: hoogspanningsleiding

Ten westen van de Delftlanden en ten oosten van de N34 loopt de 380 kV-hoogspanningslijn Zwolle-Meeden. TENNET hanteert een bepaalde zone, een "belaste strook" waarop een recht van opstal geldt. Deze "belaste strook" geldt aan beide zijden van de hoogspanningsleiding; de breedte van de gehele strook is 68,00 meter. Dit betekent 34,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsleiding. Voor de Delftlanden is de oostelijke 34,00 meter relevant. Binnen deze 34 meter-strook heeft TENNET een lijst opgesteld van voorwaarden waar aan voldaan moet worden t.a.v. bebouwing, hoogteverschillen en beplanting.

Op de plankaart ligt de grens van de bestemming Woondoeleinden van ca. 95 meter tot ca. 120 meter uit de hartlijn van de hoogspanningsleiding. Dit is ruim voldoende, er zijn geen beperkingen door de hoogspanningslijn voor deze bestemming. Een deel van de 34 strook krijgt de bestemming Structuurgroen. Bij de verdere uitwerking moeten de voorwaarden van TENNET in acht genomen worden.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Algemeen

In de vijftiger jaren, als het stimuleringsbeleid voor de industrialisering zijn invloed doet gelden, vindt een versnelling plaats in de groei van de kern Emmen. Tot het eind van de jaren 70 wordt in hoog tempo een aantal woonwijken en voorzieningen gerealiseerd (Emmermeer, Angelslo, Emmerhout en Barges). Daarna stabiliseert die groei zich op een woningbouwproductie van ca. 500 per jaar, maar de benadering van woonkwaliteit is niet gewijzigd: het in de jaren 50 geïntroduceerde concept van de Open Groene Stad is sindsdien consequent gehanteerd evenals een aantal andere criteria die kenmerkend zijn geworden voor de ontwikkeling van de Emmense woonwijken.

Zoals:

- de duidelijke relatie tussen, c.q. de hiërarchie in het ontwerp voor de woonomgeving, het ontwerp voor de hele wijk en de inpassing daarvan in de kern Emmen;
- het streven naar een structuur en een woonomgeving met ieder een geheel eigen identiteit, c.q. naar een ontwerpthema dat zich duidelijk onderscheidt van dat van andere wijken;
- het bewust hanteren van gebruikswaarde en toekomstwaarde als kwaliteitsaspect;
- het benutten van landschappelijke gegevens als bos, boomwallen, reliëf en water als basis voor het ontwerp;
- de ontwikkeling naar een nieuw ontwerp wordt opgevat als een leerproces: eisen van de tijd en ervaringen van bewoners worden verwerkt, niet zo zeer als trendy nieuwe opvattingen, maar meer als verbetering en optimalisering.

Ook voor het plan van de Delftlanden zijn deze criteria nagestreefd.

4.2. Riolering en waterbeheer

Algemeen

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Emmen en ligt in het waterbeheersingsgebied van het waterschap Velt en Vecht. De maaiveld hoogte van het terrein varieert van ± 17.00 in het noordoosten tot ± 14.50 in het zuidwestelijk deel.

Afvalwater

Het afvalwater van de Delftlanden wordt afgevoerd d.m.v. een nieuw aan te leggen vuilwaterriool dat kan aansluiten op het aanwezige hoofdafvoerriool dat aan de westkant van de Nieuw-Amsterdamsestraat ligt en grenst aan het plangebied. Dit riool voert onder vrijverval af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Velt en Vecht aan de "Dikkewijk" te Nieuw-Amsterdam. Het effluent van deze rioolwaterzuiveringsinstallatie loost op de Hoozeveensche Vaart.

Het oostelijk deel van de Delftlanden (een strook van ± 250 m breed) kan onder vrijverval lozen op dit hoofdafvoerriool parallel aan de Nieuw-Amsterdamsestraat. Voor de strook ten westen hiervan is het noodzakelijk om van een aantal rioolgemaal te plaatsen. De locatie van deze gemalen hangt af van de definitieve invulling van het terrein.

Regenwater

Voor het inzamelen en transport van schoon regenwater wordt een regenwaterriool aangelegd. Dit riool wordt aangesloten op een aantal in het plangebied te plaatsen rioolgemaal. De z.g.n. "first flush" van het regenwater wordt afgevoerd naar deze rioolgemaal. Het overtollige regenwater loost door middel van regenwateroverlaten vanuit het regenwaterriool, in het noordoostelijk deel van het plangebied op aan te leggen infiltratievoorzieningen. In het overige deel van het plangebied kan het regenwater lozen op aan te leggen waterlopen. Deze infiltratievoorzieningen en waterlopen hebben een afvoer naar de aan te leggen waterpartijen in het plangebied.

Het water wordt zoveel mogelijk vast gehouden in het gebied. Indien nodig kan het overtollige water vanuit de waterpartijen lozen op de Sleenerstroom, conform de landbouwkundige afvoer.

De rioolgemaal worden aangesloten op het signalering- en bewakingsstelsel van de gemeente. Zodoende wordt er controle uitgeoefend op eventuele foutieve aansluitingen.

In overleg met het Waterschap Velt en Vecht wordt bekeken of het regenwater de z.g.n. "first flush"afkomstig van deze rioolgemaal moet lozen op het vuilwaterriool of dat de lozing middels een bodempassage kan plaatsvinden op oppervlaktewater.

Bodemgesteldheid

Om inzicht te krijgen in de bodemstructuur heeft er een geohydrologisch onderzoek plaatsgevonden voor het hele plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat er in het noordoostelijk deel van het plangebied beperkte mogelijkheden zijn voor infiltratie van regenwater. In het overige deel van het plangebied zijn de natuurlijke grondwaterstanden dusdanig hoog dat infiltratie van regenwater niet mogelijk is.

Sinds oktober 1999 wordt de hoogte van de grondwaterstanden gemeten met behulp van zogenaamde peilbuizen. Op basis van deze onderzoeken kunnen de peilhoogten voor de bebouwing worden vastgesteld die noodzakelijk zijn voor voldoende drooglegging.

4.3 Onderwijs

De omvang van de wijk is sterk bepalend voor de omvang en vormgeving van onderwijsvoorzieningen en de daarbij behorende huisvestingsvoorzieningen. Hierna wordt ingegaan op de diverse aspecten m.b.t. onderwijsvoorzieningen in deze nieuwe woonwijk. Voor de bepaling van het aantal leerlingen van het basisonderwijs voor een woonwijk met een maximale omvang van ca. 3300 woningen wordt in de stabiele situatie uitgegaan van 25 leerlingen per 100 woningen.

Dit betekent, dat bij een voltooide wijk Delftlanden met 3300 woningen ongeveer 825 basis-onderwijs-leerlingen zal gaan tellen. Gemiddeld bezoekt 4 à 5 % van de leerlingen scholen buiten de wijk. Per saldo zal er in de stabiele situatie voor ca. 780 leerlingen onderwijsvoorzieningen moeten worden getroffen. In de pieksituatie zullen ca. 1650 leerlingen scholen in de wijk bezoeken.

Indien de bouw van de wijk Delftlanden leidt tot een substantiële groei van het aantal inwoners van de gemeente Emmen, zal het aantal leerlingen dat scholen voor speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs bezoekt, naar verwachting ook gaan stijgen. Dit kan dan gevolgen hebben ten aanzien van de huisvesting van dergelijke scholen in andere delen van de kern Emmen.

Onderstaand wordt ingegaan op de behoefte aan onderwijsvoorzieningen binnen de woonwijk Delftlanden.

Onderwijsvoorzieningen kunnen worden onderscheiden in:

onderwijsinstituten(=instelling met brinnummer)

onderwijshuisvestingsvoorzieningen als scholen en gymlokalen.

Voor de vestiging van dergelijke voorzieningen gelden verschillende wettelijke procedures en voorschriften, welke onderstaand zijn beschreven.

Onderwijsinstituten

Om onderwijsinstituten te kunnen realiseren dient te worden voldaan aan de wettelijke bepalingen rond de stichting van scholen. Voor de gemeente Emmen geldt voor het basisonderwijs een stichtingsnorm van 200 leerlingen. Dit aantal leerlingen moet op basis van over te leggen prognoses over 20 jaar na de start de school bezoeken. Uitgaande van 760 leerlingen en de verdeling over de diverse denominaties, zoals die thans gelden in de wijk Rietlanden, zal er sprake zijn van de volgende verdeling:

openbaar basisonderwijs:	53,0 % = 420 leerlingen
prot.chr.basisonderwijs:	33,8 % = 245 leerlingen
r.k. basisonderwijs:	13,2 % = 115 leerlingen

Op grond van deze cijfers zou het openbaar onderwijs 2 basisscholen kunnen stichten. Het prot.chr. onderwijs 1 school, terwijl het rk. onderwijs geen zelfstandige school kan stichten. Naast deze getalsmatige benadering is er een belemmering, welke ongebreidelde scholenstichting voorkomt, nl. de toepassing van de zgn. gemiddelde schoolgrootte m.b.t. de instandhouding van basisscholen. Op basis van bekende gegevens is een berekening gemaakt van de nieuwe opheffingsnorm en de aantallen in stand te houden scholen in de gemeente Emmen. Uit deze opzet blijkt, dat het openbaar onderwijs nog wel

nieuwe scholen kan stichten; het protestants christelijk en het katholiek basisonderwijs hebben besloten tot een stichting ten behoeve van een interconfessionele school in de wijk.

Onderwijshuisvestingsvoorzieningen

Bij de realisering van huisvestingsvoorzieningen is het aantal groepen leerlingen in de stabiele situatie (of na 15 jaar) bepalend voor de omvang van permanente huisvestings- voorzieningen. Op dit moment bestaat er onduidelijkheid over de te hanteren leerlingenschaal en de daaruit voortvloeiende normen voor huisvesting. De groepsgrootte-verkleiningsmaatregel wordt momenteel vertaald in een nieuwe methodiek voor de vaststelling van de basisformatie voor het basisonderwijs. Uitgaande van de bestaande leerlingenschaal en een leerlingen-verdeling zoals hierboven is aangegeven zal er de volgende behoefte aan permanente huisvesting ontstaan:

openbaar basisonderwijs :	1 scholen van 420 leerlingen = ca. 19 lokalen
prot.chr./rk.basisonderwijs:	1 school met 360 leerlingen = ca. 16 lokalen

In totaal ca 35 lokalen + 4 gemeenschappelijke ruimten en 4 speellokalen.

Doorvoering van de groepsgrootte-verkleining zal nog tot een hoger aantal leslokalen leiden.

Door bij de bouw van voorzieningen rekening te houden met mogelijke uitbreidingen in de toekomst, zal hieraan op termijn invulling worden gegeven. Dit betekent bijvoorbeeld dat het gebouw zodanig wordt ontworpen dat op de verdieping uitgebreid kan worden en bijvoorbeeld dat er op de begane grond voldoende ruimte gereserveerd wordt.

Vergelijking: de wijk Rietlanden zal ca. 40 permanente leslokalen gaan tellen.

Bij deze aantallen leerlingen/groepen zullen in elk geval twee gymlokalen nodig zijn.

Bij de bouw van nieuwe woonwijken doet zich in het onderwijs altijd het probleem van piekbehoefte voor. In de beginfase (tot ca. 15 jaar) zal het leerlingenaanbod groter zijn dan in de stabiele situatie er na. In de wijk Rietlanden is dat probleem nu nog aan de orde; de eerste stabilisatie kondigen zich inmiddels aan. Uitgaande van een zelfde bevolkingsopbouw als in de Rietlanden, zal er op de piek van het leerlingenaanbod nog eens behoefte aan ca. 30 tijdelijke lokalen zijn, alsmede behoefte aan extra ruimte voor gymonderwijs. Dit betekent, dat er naast de permanente behoefte van ca. 35 lokalen rekening moet worden gehouden met de behoefte aan extra ruimte in de vorm van tijdelijke voorzieningen.

Het huidige gemeentelijk beleid is er op gericht scholen zoveel mogelijk een centrale plek te geven in het voedingsgebied. De afstand naar huis-school is voor alle denominaties dan gelijk. Ouders kunnen dan hun keuze maken anders dan op grond van afstandsoverwegingen / verkeersveiligheid.

In de woonwijk Delftlanden zou dan ook gekozen moeten worden voor een locatie in of nabij het centrum van de wijk. De combinatie van basisvoorzieningen als peuterspeelzaalwerk, kinderopvang, buurtcentrum en scholen is voor de woonwijk een reële optie. Ook op andere locaties in Nederland zijn dergelijke combinaties gerealiseerd of in voorbereiding. Op deze wijze wordt gestalte gegeven aan de ontwikkeling van een brede school, zoveel mogelijk ondergebracht in een fysieke voorziening. Begin 2002 is door de raadscommissie sport, welzijn, onderwijs en cultuur de wens geuit bij de ontwikkeling van de woonwijk Delftlanden met de optie van een fysiek brede school rekening te houden.

Door de combinatie van scholen met andere voorzieningen als peuterspeelzaalwerk, kinderopvang, consultatiebureau, buurtcentrum en (school)woningen zal een flexibele invulling van de ruimtebehoefte in de tijd mogelijk zijn. Voorwaarde daarbij is wel een flexibele bouwwijze en pre-investeringen i.v.m. een andere bestemming op een later tijdstip (bijv. zwaardere fundering of draagconstructies).

Op deze wijze kan wellicht op een soepele wijze worden voorzien in tijdelijke huisvesting i.v.m. piekbehoefte, bijv. door het creëren van schoolwoningen (met name in de 2^e fase).

Een andere aspect dat bij bouw in combinatie aan de orde kan komen, is een flexibel gebruik van lokalen door de verschillende scholen/instituten. Tekort bij de een en een overschot bij de ander. Bovendien is gemeenschappelijk gebruik van bepaalde voorzieningen mogelijk, bijv. speellokalen, handvaardigheidsruimten.

Gecombineerd en flexibel gebruik van ruimte zal gunstige effecten kunnen hebben voor zowel de gemeente als investeerder als de scholen als gebruikers. Gelet op de doorlooptijd van de 1^e fase van de wijk (ca 5-6 jaar) zal de bouw van de permanente onderwijshuisvestingsvoorzieningen in 1 keer op 1 locatie gunstige effecten hebben op de kwaliteit van voorzieningen. Het aantal lokalen is dan voldoende om ook de piek van de 1^e fase en een deel van de permanente situatie en de piek van de 2^e fase op te vangen. Hierdoor zullen in de 1^e fase en een deel van de 2^e fase geen tijdelijke voorzieningen nodig zijn om leerlingen te kunnen huisvesten. Dat betekent dat in de 1^e fase geen ruimte behoefte te worden gereserveerd voor tijdelijke voorzieningen. Deze ruimte kan voor woningbouw of andere voorzieningen worden gebruikt. Scholen kunnen in relatieve rust hun organisatie opbouwen en hun onderwijstaak uitvoeren.

Daarnaast kunnen ook andere partijen als projectontwikkelaars een rol spelen en wellicht voordelen bieden. Al met al een win-win-situatie voor diverse partijen.

Bij het niet op tijd gereed zijn van voorzieningen in de wijk Delftlanden kan extra druk op scholen in de wijk Rietlanden ontstaan. Door de gefaseerde opbouw van de wijk zal de behoefte aan (onderwijs)voorzieningen zich in de loop der tijd manifesteren. De opvang van leerlingen in het eerste bouwjaar zou kunnen plaatsvinden door de scholen in de wijken Barges en Rietlanden.

Uitgaande van de start van de woningbouw zullen de voorzieningen per 1 augustus 2005 beschikbaar moeten zijn. Teneinde het onderwijs enerzijds goed te kunnen laten functioneren en rekening houdende met een snelle doorlooptijd van de 1^e fase verdient het de voorkeur de multifunctionele voorzieningen in 1 keer te realiseren.

Een aandachtspunt bij het verder uitwerken van de school en de omgeving is het parkeren; de parkeerplaatsen voor personeel en het halen en brengen van kinderen op bepaalde tijden. Voor een dergelijke grote school is op enkele tijden van de dag een grote concentratie auto's voor het halen en brengen van kinderen te verwachten.

Op de bestemmingsplankaart is een gebied tussen de ontsluitingsweg en het woonveld met het landelijke karakter aangegeven als "Wijkgebonden en/of Bijzondere Doeleinden". In deze bestemming is de realisatie van een brede school mogelijk.

Dit gebied ligt vrij centraal, is goed bereikbaar, ligt dicht bij het centrum, geeft weinig overlast voor omwonenden en leent zich voor grotere gebouwen (1 of meerdere schoolgebouwen) met speelterrein(en) in een bosachtige omgeving.

De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- In de situatie van een optimale woonwijk Delftlanden met ca. 3300 woningen, zullen zelfstandige onderwijsinstellingen voor het openbaar en prot.chr. basisonderwijs in principe mogelijk zijn, mits wordt voldaan aan de wettelijke stichtingsnormen;
- Het protestants christelijk en katholiek basisonderwijs willen een interconfessionele school stichten voor ca. 350 leerlingen;
- De behoefte aan onderwijsvoorzieningen in de woonwijk de Delftlanden in de optimale situatie als volgt zal zijn:
 - a. openbaar basisonderwijs: 19 groepslokalen
 - b. interconfessioneel basisonderwijs : 16 groepslokalen
 - c. t.b.v. het basisonderwijs: 2 gymlokalen
- Scholen en andere centrale wijkvoorzieningen als peuterspeelzaalwerk, kinderopvang, volksgezondheid etc. zullen in een multifunctionele voorziening (brede school) worden ondergebracht;
- Met de bevoegde gezagen m.b.t. de organisatievorm, vormgeving van de huisvestingsvoorzieningen en de te volgen wettelijke procedures vindt overleg plaats.
- De vorming van een multidisciplinaire werkgroep wijkvoorzieningen is wenselijk.

4.4 Welzijn

De woonwijk Delftlanden is de zesde wijk van Emmen, waarin in totaal zo'n 3.300 woningen gebouwd zullen worden. De wijk zal fasegewijs worden gebouwd en is bedoeld voor mensen, die hun "woonsituatie wensen te verbeteren en in het bestaande aanbod niet terecht kunnen". De bewoners zullen hoofdzakelijk woningeigenaar zijn. Het zijn mensen die zelfstandig in hun woonbehoeften kunnen voorzien, mede omdat zij ook over middelen en mogelijkheden beschikken.

Het welbevinden van mensen hangt mede af van de fysieke en sociale omgeving. De fysieke omgeving, zoals beschreven in "Delftlanden, structuur en doelbeelden" is kwalitatief hoog. De sociale omgeving ontwikkelt zich als er mensen komen wonen en het sociale leven op gang komt. Het sociale leven wordt mede ondersteund door voorzieningen.

Uitgangspunt is dat de bewoners van Delftlanden zelfstandige mensen zijn, die een nieuwe uitdaging in het wonen kunnen aangaan. Comfortabel wonen in een rustige woonomgeving vormt de basis. Voor de kinderen worden goede speelruimte (groen, speelweides, rustige veilige straten) gevraagd, waar kinderen hun eigen spel kunnen vormgeven.

Onder "voorzieningen" wordt hier verstaan de gebouwen met hun fysieke ruimtebeslag inclusief parkeren, e.d. met een functie voor welzijn en volksgezondheid. De gemeente wil bij de betreffende beroepsbeoefenaren bevorderen dat er een gezondheidscentrum komt met een zo breed mogelijke invulling van functies. In het ruimtelijk beleid voor de Delftlanden wordt het streven naar een gezondheidscentrum ondersteund.

Volksgezondheid

Het gezondheidscentrum zal n.a.v. de bevolkingsprognoses minimaal in 2 huisartsen, 1 apotheek en 1 tandarts moeten voorzien. Gedacht wordt aan een plek bij het winkelcentrum.

Voor de bewoners zal het praktisch zijn om de huisartsen, tandarts en apotheek in een gebouw te vinden. Voor deze combinatie zullen 30 parkeerplaatsen gereserveerd moeten worden. In principe zou 1 gezamenlijke wachtkamer dienst kunnen doen voor de verschillende voorzieningen. Doordat voorzieningen gecombineerd zijn, kan het ook voor de beroepsbeoefenaren voordeel opleveren. Een ruimte zoals een wachtkamer kan door de verschillende beroepsbeoefenaren gebruikt worden.

Een consultatiebureau (1 dagdeel per week open) kan ondergebracht worden in het multifunctionele centrum / brede school. Met name de combinatie van kinderopvang en het consultatiebureau maakt het makkelijker voor ouders een bezoek te combineren.

In de opzet van de woonwijk Delftlanden komt ook ruimte beschikbaar voor ontmoeting en recreatie, wat valt onder welzijn. De activiteiten vinden plaats vanuit het particulier initiatief. Het streven is er op gericht de functie van ontmoeting en recreatie in combinatie met andere functies zoals onderwijs en sport in een gebouw onder te brengen. De functies van welzijn waar over gesproken wordt zijn:

Welzijn

Peuterspeelzaal: De peuterspeelzaal wordt 2 dagdelen per groep per week gebruikt. Een ruimte voor de peuterspeelzaal kan door 5 groepen gebruikt worden. Er wordt uitgegaan van 15 peuters per groep. Voor de schatting van het aantal kindplaatsen wordt als voorbeeld de wijk de Rietlanden genomen. In de wijk de Rietlanden is er op dit moment behoefte aan 180 kindplaatsen. Er is geen wachtlijst. De wijk de Rietlanden heeft zo'n 10.000 inwoners met veelal hogere inkomens.

Kinderopvang: Op dit moment is er een wachtlijst voor kinderopvang in de gemeente Emmen. Aangezien het aantal inwoners niet gelijktijdig zal toenemen met het realiseren van de ruimte zal met name de realisering van deze ruimte naar verwachting bijdragen aan het gedeeltelijk wegwerken van de wachtlijsten die wel in de gemeente Emmen bestaan.

Buurtcentrum / buurthuis: Het buurtcentrum dient als sociale ontmoetingsplaats waar het verenigingsleven onderdak vindt. Het biedt ruimte voor sociaal cultureel werk, jongerenwerk, ouderenwerk, cultuur, ontspanning in de vorm cursussen en ruimte voor het verenigingsleven om te vergaderen en activiteiten te ontplooiën. De wijk ontwikkelt zich fasegewijs, de sociale infrastructuur ontwikkelt zich hierbij autonoom vanuit het particulier initiatief.

In de wijk de Rietlanden is de welzijnsaccommodatie 'de Kwinkslag' gerealiseerd. Deze accommodatie is klein in relatie tot het aantal bewoners, waardoor niet aan de vraag naar ruimte kan worden voldaan. De aanpalende woonwijk de Delftlanden dient daarom een groter aanbod aan ruimte te hebben om zodoende als buffer te dienen voor het tekort in de Rietlanden. Wel wordt er in de ruimtereservering vanuit gegaan dat in het concept multifunctioneel centrum / brede school de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt wordt, door samenwerking en uitwisselen van ruimte tussen de verschillende gebrui-

kers van het centrum. Gezien de geschatte identiteit van de wijk, zullen de bewoners zowel binnen als buiten de wijk zoeken naar activiteiten en activiteiten ontplooiën.

Daar waar mensen zelf uitstekend in staat zijn om activiteiten te verzorgen en in stand te houden, wordt dit initiatief aan particulieren overgelaten. De voorzieningen zijn flexibel te gebruiken, zowel naar functie als tijd.

De gemeente neemt het initiatief voor het creëren van ruimte voor kinderopvang, peuterspeelzaalwerk en sociaal cultureelwerk. Bezien zal worden op welke wijze de betreffende voorzieningen tot stand gebracht kunnen worden in combinatie met andere voorzieningen, zoals onderwijs en sport.

4.5 Sport

In de sportnota 2002 is als algemeen sportbeleid vastgelegd dat voor de aanleg van accommodaties het principe "nieuw voor oud" zal worden gehanteerd.

Daarnaast is in de deelnota buitensport uitgegaan van het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Door middel van een gefaseerde uitvoering van de clustering van accommodaties wordt getracht aan het vastgestelde beleid gestalte te geven.

Voorts zijn aan Sport in het kader van de heroverwegingen van het gemeentelijk beleid jaarlijkse taakstellingen opgelegd om de kosten te verlagen.

Met inachtnaam van bovengenoemde aspecten zal dan ook het voorzieningenniveau in het sterk groeiende gebied Emmen-Zuid dienen te worden bepaald. De sterke groei wordt bepaald door de omvang van de wijk Rietlanden, de 800 woningen voor permanente bewoning in het Parc Sandur en de nieuwe wijk Delftlanden.

In principe wordt er van uitgegaan dat de bevolking in het gebied Emmen-zuid gebruik zal maken van de aanwezige sportvoorzieningen in de wijken Bargeres en Rietlanden en de dorpen Erica en Nw.A'dam/Veenoord. Hierdoor worden de aanwezige accommodaties beter benut en vraag en aanbod in het gebied Emmen-zuid in evenwicht gebracht.

Voor de accommodatievoorziening betekent dit:

Veldsporten

Sportpark Bargeres, sportpark Erica, sportpark Veenoord,
met handhaving van het huidige voorzieningen niveau.

Sportpark Rietlanden, met een uitbreiding van ca. 2 ha. zal in de vraag
van het gebied Emmen-zuid kunnen worden voorzien.

Tennisport.

Tennispark Bargerres, tennispark Erica, tennispark Veenoord,
Het huidige voorzieningen aanbod dient in de vraag van het gebied Emmen-zuid
te voorzien.

Sporthallen.

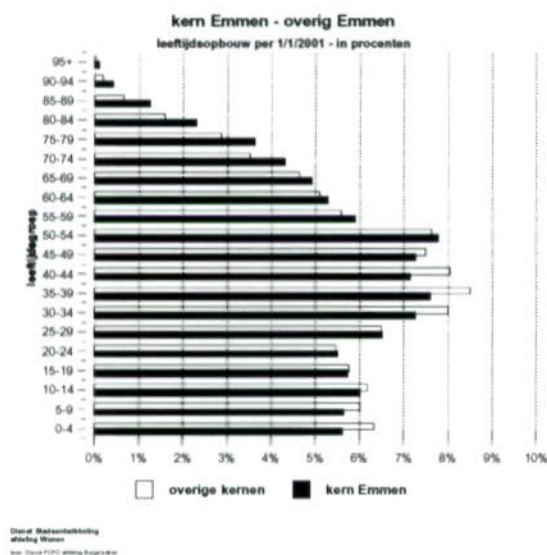
De sporthallen Bargerres, Erica en Veenoord alsmede de uitbouw van de gymlokalen in de wijk Rietlanden kunnen in de
vraag van het gebied Emmen-zuid voorzien.

Gymzalen.

Hierbij is Sport volgend aan het beleid van de afdeling Onderwijs. Een gymzaal wordt vooral ingezet voor het
sportaanbod aan de jeugdige bevolkingsgroep.
Het is gelet op de veiligheid en bereikbaarheid wenselijk deze voorziening centraal in de wijk te situeren.
Voor de wijk Delftlanden wordt gedacht aan een gymzaal die wordt uitgebreid met extra trainingsfaciliteiten t.b.v. de
wedstrijdturnsport. Daarmee krijgt de accommodatie een bovenwijkse functie.

Zwembaden.

De bestaande voorzieningen zoals de Rietplas, het openluchtbad te Erica, het zwem- en golfbad Aquarena, alsmede de
particuliere overdekte zwemaccommodaties in de Rietlanden en Parc Sandur, zullen in de behoefte van het totale
gebied Emmen- zuid kunnen voorzien.



4.6 Woningbehoefte

Inleiding

In het Woonplan Emmen 2020¹, is een gemeentebrede behoefteraming opgenomen op basis van een aantal groeiscenario's. Daarbij is de gemeentelijke ambitie, zoals vastgesteld in de Strategienota Emmen 2020 en de Kadernota Grote StedenBeleid, vertaald in een indicatief programma uitbreiding, inbreiding en herstructurering tot het jaar 2020, de zogenaamde "Stadsontwikkelingstrojka". Het streekcentrum Emmen is daar, mede vanwege de regionale opvangtaak van Emmen in het provinciaal ruimtelijk beleid, een belangrijk onderdeel van. Voor het streekcentrum Emmen is de benodigde voorraadtoename geraamd op per saldo 3.600 woningen in de periode 2000 - 2010 en 2.800 woningen in de periode 2010 - 2020.

Uit de periodieke onderzoeken "Bewoners nieuwe woningen" blijkt duidelijk het belang van nieuwe uitleglocaties voor de groeitaakstelling van de kern Emmen. Zo werd de afgelopen 10 jaar zo'n 30% van de nieuwbouwwoningen op de uitbreidingslocatie Rietlanden in gebruik genomen door nieuwe vestigers in de gemeente.

De constante beschikbaarheid van voldoende bouw mogelijkheden op aantrekkelijke bouwlocaties is, gelet op de functie en taak van de kern Emmen in zowel het landelijk als het provinciaal ruimtelijk beleid, van groot belang. Daarbij gaat het zowel om groen stedelijke woonmilieus zoals de Delftlanden als ontwikkeling van centrum stedelijke woonmilieus op binnenstedelijke locaties.

1. Bevolking en woningvoorraad

De bevolkingsomvang in het streekcentrum Emmen heeft zich de afgelopen 10 jaar positief ontwikkeld. Het aantal inwoners nam in de periode '92 tot en met 2002 toe met 3.458 naar 55.052 inwoners per 1/1/2002, ofwel een gemiddelde groei van 0,7% per jaar.

In relatief opzicht was de groei voor een streekcentrum echter gematigd, zeker wanneer deze wordt vergeleken met de andere streekcentra in Drenthe en een aantal hoofd- en kleine kernen in en om de gemeente Emmen.

De bevolkingsgroei vertoont overigens wel sinds 1994 een stijgende tendens. Met name de afgelopen 3 jaar zijn met een gemiddelde groei van 630 inwoners per jaar (1,2%) in toenemende mate positief te noemen. In de daaraan voorafgaande jaren nam de bevolking nog met gemiddeld 230 inwoners per jaar (0,4%) toe. De bevolkingstoename in 1998 week echter duidelijk af van de positieve trend. In dat jaar werd slechts een groei van 0,2% geboekt. Opvallend is dat in dat jaar ook de woningvoorraadontwikkeling duidelijk achter bleef.

Migratie speelt in toenemende mate een belangrijke rol in de bevolkingsgroei in de kern Emmen. In het verleden leverde de natuurlijke aanwas nog een behoorlijke bijdrage in de groei. Sinds 1994 neigt de ontwikkeling van de natuurlijke aanwas echter naar een sterfte overschot. De bevolkingsgroei in de kern Emmen is sindsdien voornamelijk te danken aan vrij behoorlijke vestigingsoverschotten, met name door instroom van buiten de gemeente. De beperkte groei in '98 werd veroorzaakt door

¹ vast te stellen op 26 september 2002 door de Raad van de gemeente Emmen
voorontwerp-bestemmingsplan-Delftlanden 1^e fase, juni 2003

een achterblijvend aantal vestigers. Met de verdergaande vergrijzing moet voor de langere termijn ernstig rekening worden gehouden met sterfteoverschotten.

De leeftijdsopbouw van de bevolking in de kern Emmen onderscheidt zich wezenlijk van de overige kernen in de gemeente. De leeftijdsklassen vanaf 50 jaar zijn in de kern Emmen duidelijk sterker vertegenwoordigd dan elders in de gemeente. Met name in de leeftijdsklassen 70+ zijn de verschillen groot. De aantrekkelijkheid van de kern Emmen, met name het centrum, voor senioren vanwege het voorzieningenniveau, waaronder ook verpleeghuizen en bejaardenoorden, komt daarmee duidelijk tot uiting. Deze opbouw is er echter ook de oorzaak van dat de natuurlijke aanwas dreigt om te slaan naar een sterfteoverschot.

De leeftijdsklassen jonger dan 50 jaar zijn dientengevolge in de kern Emmen relatief minder sterk vertegenwoordigd.

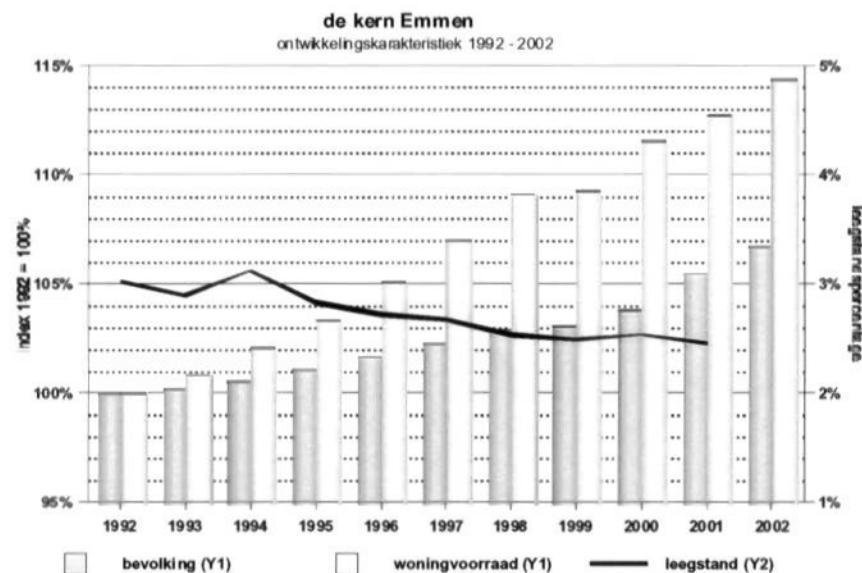
Bevolking en woningvoorraad streekcentrum Emmen			
	1992	1997	2002
bevolking	51.594	52.775	55.051
woningvoorraad	21.167	22.650	24.208
gemiddelde woningbezetting	2,44	2,33	2,28

De woningvoorraad in de kern Emmen nam de afgelopen 10 jaar met 3.050 woningen toe. De gemiddelde voorraadgroei bedroeg daarmee 1,4% per jaar. Enerzijds werden door nieuwbouw 3.560 en door functiewijziging/verbouwing 60 woningen aan de voorraad toegevoegd. Aan de andere kant werden 570 woningen, voornamelijk in de huursector, door sloop aan de voorraad onttrokken.

Ruim 60% van de nieuwbouwwoningen werd in deze periode gerealiseerd op de uitleglocaties Rietlanden (1.530/43%) en Parc Sandur (630/18%). Het centrum van de kern Emmen was met een aandeel van bijna 600 woningen (17%) de op twee na grootste bouwlocatie in de kern Emmen.

De gemiddelde woningbezetting nam in de beschouwde periode door gezinsverdunning af van 2,44 per 1/1/'92 naar 2,28 op 1/1/2002. De gemiddelde woningbezetting ligt daarmee duidelijk onder het gemeentelijk gemiddelde van 2,40. Hierin komt het relatief grote aandeel senioren en dus veel kleine huishoudens tot uiting.

De woningvoorraad van stedelijk Emmen onderscheidt zich qua samenstelling duidelijk van de andere kernen. De voorraad in het streekcentrum bestond per 1/1/2000 voor ruim 48% uit eigen woningen. Het gemeentelijk gemiddelde lag op hetzelfde



moment op ruim 52%. De voorraad in de kern Emmen heeft dan ook een relatief groot aandeel huurwoningen. Het eigen woningbezit is echter in de afgelopen jaren door nieuwbouw van koopwoningen, maar ook door verkoop en onttrekking van huurwoningen in hoog tempo toegenomen, want op 1/1/95 was slechts 41% van de voorraad in de kern Emmen een eigen woning.

Bijna 40% van de voorraad in de kern Emmen wordt momenteel beheerd door de woningcorporaties. Daarnaast wordt bijna 12% van de voorraad beheerd door beleggers en particuliere verhuurders.

Het woningtype eengezins rijen is in de voorraad van het streekcentrum met een aandeel van bijna 49% duidelijk sterker vertegenwoordigd dan in de omliggende kernen, waar de woningtypen 2/1-kap en vrijstaand juist sterker zijn vertegenwoordigd. Daarnaast bestaat een belangrijk deel (23%) van de voorraad uit gestapelde woningbouw (appartementen e.d.). Ook hierin onderscheidt zich het stedelijk centrum van de dorpen.

2. Woningmarkt

In het Woonplan Emmen 2020 is een schets gegeven van de Emmense woningmarkt. In grote lijnen wordt geconstateerd dat de markt zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld van een duidelijk ontspannen woningmarkt naar een meer evenwichtige situatie. Hoewel vraag en aanbod voor bepaalde segmenten nog zeker niet in evenwicht zijn is er in ieder geval geen sprake meer van een kwantitatief overschot.

De inwoners van de kern Emmen zijn over het algemeen iets meer tot verhuizen geneigd dan inwoners van de andere kernen in de gemeente, zo blijkt uit het Woonbelevingsonderzoek Emmen 2001. Circa 34% denkt in meer of mindere mate aan verhuizen. Het gaat daarbij in potentie om circa 7.800 huishoudens. Het percentage dat daarbij zeker binnen 2 jaar denkt te verhuizen is daarbij duidelijk groter dan in de rest van de gemeente.

Het merendeel van de verhuisgeneigden (72%) wil het liefst verhuizen naar een andere woning in de kern Emmen, bij voorkeur in de huidige wijk/buurt.

Een kleine meerderheid (57%) zoekt daarbij een eengezinswoning, met een duidelijke voorkeur voor een vrijstaande woning. Circa 21% van de verhuisgeneigden wenst een appartement met lift, waarvan de helft geschikt voor senioren. Voor een flat zonder lift blijkt nauwelijks belangstelling te bestaan. Tot slot is er vrij veel animo voor laagbouw seniorenwoningen, hoewel de belangstelling hiervoor relatief minder is dan in de andere kernen in de gemeente.

De belangstelling voor huren is in de kern Emmen even groot als voor kopen.

De ontwikkeling van het leegstandspercentage is één van de indicatoren die zicht geven op het functioneren van de woningmarkt. Een leegstandspercentage² van 2 à 2,3% is gebruikelijk bij een normaal functionerende markt. Een hoger percentage duidt op een ontspannen, een lager percentage op een gespannen woningmarkt.

Op 1/1/2001 stonden 584 woningen (2,45%) in de kern Emmen leeg. Sinds 1994 ontwikkelt het leegstandspercentage zich in gunstige zin. Het percentage daalde van 3,11% in 1994 naar 2,45% per 1/1/2001. Daarmee ligt het leegstandspercentage in de kern Emmen onder het gemeentelijk gemiddelde van 2,56%.

Een deel van deze leegstand is echter te wijten aan voorgenomen sloop³ vanwege herstructurering. Voor 73 van de 584 leegstaande woningen is een sloopvergunning verleend. Wanneer deze leegstand buiten beschouwing blijft, dan bedraagt het gecorrigeerde leegstandspercentage voor het streekcentrum 2,14%, hetgeen in kwantitatieve zin duidt op een evenwichtige situatie.

De vraag naar (particuliere) bouwmogelijkheden in de kern Emmen blijft onverminderd groot. Zo stonden per 1/1/2002 ruim 1.300 inschrijvingen bij de gemeente geregistreerd voor een bouwkaal in de kern Emmen. Medio '98 waren dit er bijna 600, hetgeen betekent dat ondanks uitgifte van een behoorlijk aantal particuliere bouwkaalen in de Rietlanden de vraag fors is toegenomen.

² administratieve leegstand

³ woningen waarvoor een sloopvergunning is verleend.

Verreweg de meeste kandidaten (78%) zijn reeds woonachtig in de kern Emmen. Daarvan zijn er velen (35%) woonachtig in de Rietlanden. Ongeveer 11% van de kandidaten voor de kern Emmen is afkomstig uit één van de overige kernen in de gemeente en de resterende 11% is thans woonachtig buiten de gemeente.

Van de ruim 1.300 inschrijvingen heeft 48% (630) specifiek betrekking op een kavel in de Delftlanden. Daarbij gaat de voorkeur bij de particuliere bouwers overwegend uit naar kavels voor vrijstaande woningen op een middelgrote kavel.

Voorkeuren gegadigden Delftlanden		
woningtype	aantal	%-en
vrijstaand	390	62%
2/1-kap	70	11%
geen voorkeur	170	27%
kaveloppervlakte	aantal	%-en
< 400m ²	65	10%
400 - 700m ²	335	53%
>700m ²	100	16%
geen voorkeur	130	21%

Sinds de uitgifte van de laatste kavels voor particuliere bouw in het Snippenveld - Rietlanden in 1998 zijn de uitgifte mogelijkheden voor particuliere bouw in de kern Emmen nagenoeg uitgeput. In de overgang naar de Delftlanden zal het plan "Barger Oosterveld Noordoost" met uitgifte van ca. 140 kavels in 2002 tijdelijk kunnen voorzien in een deel van de grote behoefte aan particuliere bouwmogelijkheden.

De sociale verhuurders beoordelen de verhuurbaarheid⁴ van hun bezit in de kern Emmen in grote lijn iets minder dan in de omliggende kernen. De vraag/aanbod verhouding is er iets lager dan in de buitendorpen, terwijl de mutatiegraad juist hoger is. Wel is de verhuurbaarheid sinds 1999 duidelijk verbeterd. De recentelijke forse toename van het aantal woningzoekenden speelt daarbij een rol van betekenis. Deze verbetering is zichtbaar de meeste wijken, maar blijft in Angelslo en Emmerhout nog onder de maat. De verhuurbaarheid in het centrum van de kern Emmen is al jaren aanhoudend goed. Hier is de vraag naar, met name seniorenwoningen, aanzienlijk groter dan het aanbod.

⁴ Woningmarktrapportages Wooncom en Inter Pares
voorontwerp-bestemmingsplan-Delftlanden 1^e fase, juni 2003

3. Nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid

In de Vierde Nota Extra voor de Ruimtelijke Ordening (VINEX) is Emmen aangewezen als concentratiekern. De locatie Delftlanden is in dit verband benoemd als VINEX-locatie en maakt deel uit van de VINEX-akkoorden kleine stadsgewesten.

In het beleidsvoornemen 5e Nota Ruimtelijke Ordening 2000 – 2020 maakt Emmen deel uit van het regionaal stedelijk netwerk Zuid Drentse Stedenband. Opgave is de verstedelijking te bundelen en af te stemmen. Daarbij wordt voorrang gegeven aan ontwikkeling van Emmen als één van de vier hoofdcentra van het Noorden.

In de nota "Mensen, wensen, wonen" geeft het Rijk haar visie op het wonen in de 21e eeuw". Een van de 5 kernthema's die hierin zijn opgenomen heeft betrekking op het faciliteren van "groene woonwensen". De behoefte aan ruime en groene woonmilieus zal in de optiek van het rijk zoveel mogelijk in en aan de stad moeten worden opgelost. Daarbij spelen zowel transformatie van bestaande stedelijke buitencentrum woonmilieus (Emmen Revisted) als nieuwe uitleg (Delftlanden) een rol.

De kern Emmen wordt in het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals vastgesteld in het Provinciaal Omgevingsplan (POP), aangeduid als streekcentrum. De streekcentra vormen in de visie van de provincie het zwaartepunt van de verdere verstedelijking van Drenthe. De streekcentra dienen dan ook het grootste aandeel van de woningbouw voor hun rekening te nemen en bij voortduring te voldoen aan de reële vraag naar woonruimte zowel lokaal als regionaal. De in het POP voor de streekcentra genoemde woningaantallen zijn taakstellend, voorzover de marktsituatie de realisering mogelijk maakt. Verwacht wordt dat wanneer de streekcentra hun taakstelling waarmaken de suburbanisatie-druk in Drenthe zal verminderen. In de eind 2001 uitgebrachte beleidsnota Wonen Drenthe geeft de provincie Drenthe haar visie op het woonbeleid tot het jaar 2015. In deze nota wordt, op basis van de Woonverkenning Drenthe 2000, melding gemaakt van een aanzienlijk hogere woningbehoefte in de periode 2000 – 2010 dan waarmee in het POP is gerekend. Een belangrijk deel van deze extra behoefte zal in de streekcentra moeten worden opgevangen.

Gelijk met het bouwen op uitleglocaties speelt de verdichtingsopgave in bestaand stedelijke gebied, de herstructureringsopgave voor de sociale huurvoorraad en de transformatieopgave van woonmilieus. In het verlengde van de rijksnota "Mensen, wensen, wonen" zijn over deze opgaven met rijk en provincie in maart 2002 Intentieafspraken voor de verstedelijking tot 2010 gemaakt.

Deze opgaven kunnen niet los van elkaar worden gezien. In het Woonplan Emmen 2020 is het beleid van hogere overheden en de gemeentelijke groei-doelstelling uit de Strategienota Emmen 2020 voor de gemeente in z'n geheel gezien, nader uitgewerkt en vertaald in een gemeentebrede behoefte-raming en een indicatief programma uitbreiding, inbreiding en herstructurering tot het jaar 2020, de zogenaamde "Stadsontwikkelingstrojka". De uitleglocatie Delftlanden in het streekcentrum Emmen vervult daarin een belangrijk rol, met name ten aanzien van de invulling van de behoefte aan groen stedelijke woonmilieus.

4. Woningbehoefte en restcapaciteiten

4.1 De kwantitatieve woningbehoefte

De Stadsontwikkelingstrojka in het Woonplan Emmen 2020 is opgesteld op basis van een ontwikkeling die strookt met de gemeentelijke ambities ten aanzien van economie, woon- en leefklimaat en de bereikbaarheid zoals verwoord in de Strategienota Emmen 2020. Deze ontwikkeling is gericht op een gemeentelijke groei naar 114.000 inwoners in 2010 en 120.000 inwoners in het jaar 2020. Het streekcentrum heeft daarin een belangrijke taak. Zo zal de bevolking in de kern Emmen groeien van 53.500 inwoners in 2000 naar 59.500 inwoners in 2010 en 64.500 inwoners in 2020.

Op grond van dit scenario zal de woningvoorraad in de periode 2000 tot 2020 gemeentebreed per saldo met zo'n 9.300 woningen moeten toenemen. Voor het streekcentrum Emmen is de benodigde voorraadtoename in deze periode geraamd op per saldo 6.400 woningen, 3.600 woningen in de periode 2000 - 2010 en 2.800 woningen in de periode 2010 - 2020. De locatie Delftlanden moet daarvan een substantieel deel voor haar rekening nemen.

Globale samenvatting Stadsontwikkelingstrojka kern Emmen 2000 - 2020		
Periode	2000 - 2010	2010 - 2020
Voorraadtoename	3.600	2.800
Herstructurering: onttrekkingen	1.250	350
Benodigde bouwvolumes	4.850	3.150
Globale invulling naar locatie	2000 - 2010	2010 - 2020
1. Herstructureringslocaties	1.000	250
2. Inbreidingslocaties	1.750	1.000
3. Uitbreidingslocaties	2.100	1.900
- Barger Oosterveld	180	
- Rietlanden	70	
- Parc Sandur	500	
- Delftlanden	1.400	1.900
Totaal	4.850	3.150

De Delftlanden is, zoals aangegeven, ontworpen vanuit de filosofie dat tijdig en flexibel moet kunnen worden ingespeeld op de feitelijke ontwikkelingen op de Emmense woningmarkt. Deze benadering stelt hoge eisen aan het stedenbouwkundig plan van de Delftlanden. Hiertoe is een fasering in de ontwikkeling aangebracht. Daarbij is de eis gesteld dat elke fase op zich een afgeronde stedenbouwkundige eenheid moet kunnen vormen. De omvang van de 1^e fase is bepaald op ruim 1.200 woningen.

Ruim vóór voltooiing van de 1^e en 2^e fase zal besluitvorming plaatsvinden over het in ontwikkeling brengen van de volgende fase. De ontwikkelingen op de woningmarkt zullen daartoe, mede in relatie met de herstructureringsopgave, regelmatig worden geanalyseerd. Op basis hiervan zal een verantwoorde afweging worden gemaakt.

4.2 De kwalitatieve woningbehoefte

In het verlengde van de bepaling van de kwantitatieve woningbehoefte is in het Woonplan Emmen 2020 tevens een raming gemaakt van de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. De kwalitatieve behoefte is echter in sterke mate afhankelijk van meerdere factoren. Zo zullen naast demografische ontwikkelingen maatschappelijke, economische, belastingtechnische en koop- en huurprijsontwikkelingen hun invloed hebben op de uiteindelijke kwalitatieve behoefte. Het spreekt dan ook voor zich dat dergelijke ramingen indicatief worden gebruikt en periodiek moeten worden geactualiseerd.

De kwalitatieve behoefte-raming in het Woonplan is gebaseerd op de woonvoorkeuren zoals deze zijn gemeten in het Woning Behoeft Onderzoek 1998⁵ en het gemeentelijk Woonbelevingsonderzoek Emmen 2001.

Huur en koop

Het eigen woningbezit in de gemeente Emmen zal naar verwachting toenemen naar ongeveer 65% in 2010. Deze verschuiving in het eigen woningbezit zal enerzijds het gevolg zijn van nieuwbouw van koopwoningen en anderzijds het effect van sloop, maar ook nieuwbouw, en verkoop van huurwoningen zijn. Gemeentebreed zullen tot 2010 ongeveer 6.000 koopwoningen door nieuwbouw worden toegevoegd. Een aanzienlijk deel van deze productie zal in de Delftlanden worden gerealiseerd. De 1^e fase zal voor ongeveer 84% uit koopwoningen bestaan.

De belangstelling van de Emmense kopers⁶ gaat voornamelijk uit naar een woning in de prijsklasse tussen € 86.218 en € 226.890, met het zwaartepunt op woningen tussen € 124.790 en € 181.512.

Daarnaast blijft nieuwbouw van huurwoningen nodig. Deze behoefte wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een toenemend aantal senioren. Dit beeld wordt bevestigd in de berekening van de toekomstige kernvoorraad sociale huurwoningen die in het kader van het Woonplan is gemaakt.

Nieuwbouw van huurwoningen zal hoofdzakelijk worden gerealiseerd op inbreidingslocaties en herstructureringslocaties in de gemeente. In de Delftlanden zullen voornamelijk koopwoningen worden gerealiseerd, maar wordt ook rekening gehouden met realisatie van een beperkt aantal huurwoningen. Met de bouw van huurwoningen in de Delftlanden wordt tegemoet gekomen aan de wens naar gedifferentieerde woningvoorraad, ook naar eigendomssituatie.

De vraag naar huurwoningen vanuit Emmen richt zich hoofdzakelijk op de betaalbare huursector met een huur tussen € 226 en € 431 per maand.

⁵ Ministerie VROM / CBS / ABF-Research

⁶ Woonbelevingsonderzoek Emmen 2001

Woningtypen

Er is de komende jaren voornamelijk behoefte aan eengezinswoningen, zo blijkt uit het Woonplan Emmen 2020. Gemeentebreed moet tot het jaar 2010 rekening worden gehouden met een nieuwbouwbehoefte van circa 5.100 eengezinswoningen, waarbij de voorkeur van de woonconsument zich in belangrijke mate richt op vrijstaande woningbouw. Daarnaast bestaat er een aanzienlijke behoefte aan meergezinswoningen die in het Woonplan is geraamd op circa 2.300 woningen tot 2010.

Met de realisatie van bijna 1.100 eengezinswoningen, waarvan ruim 400 vrijstaand, in de 1e fase van de Delftlanden zal in elk geval een belangrijk deel van de behoefte aan eengezinswoningen worden ingevuld en in beperkte mate worden ingespeeld op de behoefte aan meergezinswoningbouw door de bouw van circa 150 appartementen.

Particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen

Eén van de kernopgaven in de rijks "Nota mensen, wensen, wonen" is het vergroten van de zeggenschap van woonconsumenten over woning en woonomgeving. Daarom wordt er door het rijk onder andere op aangedrongen meer te bouwen door middel van particulier opdrachtgeverschap. In de Intentieafspraken voor de verstedelijking tot 2010 is dan ook met rijk en provincie⁷ afgesproken dat de gemeente Emmen er naar zal streven 33% van de woningproductie in de vorm van particulier opdrachtgeverschap tot stand te brengen. Gemeentebreed gaat het daarbij in absolute aantallen om circa 2.500 woningen tot 2010. In de gemeente Emmen is er van oudsher een aanzienlijke belangstelling voor het in eigen beheer bouwen van een woning op een kavel (particulier opdrachtgeverschap). Deze belangstelling wordt nog eens bevestigd door het aantal inschrijvingen voor een kavel en het Woonbelevingsonderzoek. Uitbreidingslocaties als de Delftlanden zijn bij uitstek geschikt zijn om invulling te geven aan particulier opdrachtgeverschap. Hier zal dan ook een belangrijk deel van de doelstelling moeten worden gerealiseerd. Om in de buurt van de gewenste 33% te komen zou in de Delftlanden moeten worden gerekend op realisatie van 400 – 600 woningen door particulier opdrachtgeverschap.

Een andere manier om tegemoet te komen aan de wensen van de woonconsument is consumentgericht bouwen. Daarbij moet worden gedacht aan het centraal stellen van de woonwensen van toekomstige bewoner bij projectmatige ontwikkelingen. Deze benadering lijkt voor de hand liggend, maar was de afgelopen jaren zeker niet gebruikelijk. Ook voor de projectmatig te ontwikkelen delen van de Delftlanden zullen de toekomstige bewoners voldoende ruimte moeten krijgen om invulling te geven aan hun wensen.

Woonmilieus

In de Woonverkenningen MMXXX van het ministerie van VROM⁸ werd voor het eerst de toekomstige behoefte aan woonmilieu in beeld gebracht. Deze benadering is verder uitgewerkt in de Nota "Mensen, wensen, wonen", de "Intentieafspraken voor de verstedelijking" en het gemeentelijk Woonplan.

Een belangrijk deel van de vraag in de kern Emmen richt zich op het wonen in een groen stedelijk woonmilieu⁹. In het Woonplan is de behoefte aan dit type woonmilieu geraamd op circa 1.600 woningen tot het jaar 2010. Het woonmilieu van de Delft-

⁷ door partijen getekend op 16/10/2001

⁸ '97, aanloop naar de VROM-Nota "Mensen, wensen, wonen".

voorontwerp-bestemmingsplan-Delftlanden 1^e fase, juni 2003

landen wordt getypeerd als een groen stedelijk milieu. De wijk ligt op enige afstand van het stadscentrum, is ruim en groen opgezet en heeft een relatief lage woningdichtheid met hoofdzakelijk eengezinswoningen. Met de realisatie van de 1^e fase van de Delftlanden zal een belangrijk deel van de behoefte aan dit type woonmilieu tot 2010 worden ingevuld.

Daarnaast bestaat er een aanzienlijke behoefte aan centrum stedelijke woonmilieus, gebieden met hoge dichtheden en menging van de functies wonen, werken en winkelen.

Deze behoefte zal tot 2010 in het centrum van Emmen en de naoorlogse woonwijken worden ingevuld. Voor de verdere toekomst mag een toename van de vraag naar dit type woonmilieu worden verwacht, waarbij de grenzen van de mogelijkheden in het centrumgebied zullen worden bereikt. De 3^e fase van de Delftlanden, met een menging van functies, heeft in potentie mogelijkheden om invulling te geven aan deze behoefte.

Bouwprogramma

In grote lijnen samengevat zal de Delftlanden binnen de Stadsontwikkelingstrojka een belangrijk deel van voorziene woningbehoefte in Emmen voor haar rekening moeten nemen. Daarbij moet voornamelijk tegemoet worden gekomen aan de gesignaleerde behoefte aan eengezinskoopwoningen tot € 227.000 in een gevarieerd groen stedelijk woonmilieu. Bij de invulling van het bouwprogramma met concrete plannen zullen de wensen van de woonconsument door particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen een nadrukkelijk een plek moeten krijgen.

Op basis van vorenstaande overwegingen is het volgende bouwprogramma opgesteld. Het programma voor de 2e en 3e fase is indicatief en zal te zijner tijd, op basis van de toekomstige marktsituatie, nader worden bepaald.

<i>Bouwprogramma Delftlanden</i>	1^e fase		2^e en 3^e fase indicatief	
I - koop - huur	aantal	in %-en	aantal	in %-en
huur	200	16%	350	17%
koop	1.050	84%	1.700	83%
Totaal	1.250	100%	2.050	100%
II - woningtypen	aantal	in %-en	aantal	in %-en
rijen / geschakeld	380	30%	550	27%
2/1-kap	280	22%	400	20%
vrijstaand	420	34%	700	34%
zorgwoningen	20	2%	0	0%
appartementen	150	12%	400	20%
Totaal	1.250	100%	2.050	100%
III - prijsklassen	aantal	in %-en	aantal	in %-en
goedkoop	180	14%	200	10%
middelduur	550	44%	1.050	51%
duur	520	42%	800	39%
Totaal	1.250	100%	2.050	100%

5. Gevolgen voor de bestaande woningvoorraad

Gegevens over de herkomst van bewoners van nieuwe woningen bieden inzicht in de te verwachten effecten van toekomstige nieuwbouw op de bestaande woningvoorraad. Hieruit blijkt duidelijk het belang van een nieuwe uitleglocatie voor het streekcentrum Emmen. Vestigers in nieuwe woningen in de gemeente Emmen richtten zich de afgelopen jaren hoofdzakelijk op de grote nieuwbouwlocatie Rietlanden (58%). In deze wijk werden in de periode '92 t/m '99 bijna 1.500 woningen opgeleverd (85% koop - 15% huur). De vestigers vormden in deze periode samen 30% van de bewoners nieuwe woningen in de Rietlanden.

Bij de binnengemeentelijke doorstromers valt op dat een groot deel van de nieuwe bewoners al in de Rietlanden woont. Deze stroomden doorgaans vanuit een -veelal dure- huurwoning door naar een koopwoning. De directe instroom vanuit de andere grote woonwijken in Emmen wordt beperkter naarmate de wijk ouder is. De instroom uit de omliggende dorpen binnen de gemeente was doorgaans zeer beperkt van omvang.

Van de binnengemeentelijke doorstromers in de Rietlanden kwam 60% uit een huurwoning. Het betreft voornamelijk doorstromers uit de duurdere segmenten van de huursector. Hierin zit een groep die, in afwachting van de oplevering van de nieuwe woning, tijdelijk huurt in de buurt van de bouwlocatie.

De meeste nieuwe bewoners behoorden tot de leeftijdsklassen 30-40 (36%) en 40-50 (23%) jarigen.

Ook de Delftlanden zal, gelet op de gemeentelijke doelstellingen en het ruimtelijk beleid van hogere overheden, een belangrijke rol moeten spelen bij het huisvesten van vestigers. De Delftlanden zal echter, op grond van de ambities uit de Strategienota een hoger percentage nieuwe vestigers moeten gaan huisvesten dan de Rietlanden. Daarnaast zal een nieuwbouwlocatie als de Delftlanden altijd doorstroming binnen de gemeentelijke voorraad tot gevolg hebben. De meeste doorstromers zullen naar verwachting in eerste aanleg uit de Rietlanden komen. Op zich is dit een logisch gevolg van het feit dat de jongste wijken een relatief groot aandeel mensen huisvesten in een leeftijdsklasse die graag nog eens een kwaliteitssprong maakt.

Een groot deel van de productie in de Delftlanden zal worden gerealiseerd in de middeldure en duurdere prijsklassen. Met name van woningbouw in de duurdere prijsklassen is bekend dat ze resulteren in lange doorstroomketens en dus veel beweging op de woningmarkt.

De doorstroming en het effect op de sociale huurvoorraad is beschreven en becijferd in het Woonplan Emmen 2020. In 1998 werd circa 40% van de betaalbare huurvoorraad in Emmen bewoond door huishoudens die niet tot de zogenaamde aandachtsgroep van beleid behoren (goedkope scheefheid). In absolute zin gaat het om ongeveer 8.000 scheef wonende huishoudens. Deze huishoudens zouden zich in principe een duurdere woning kunnen veroorloven. Tot voor kort was het Rijksbeleid er nadrukkelijk op gericht de doorstroming van deze juist deze groep te bevorderen om zo de beschikbaarheid van de betaalbare voorraad voor de aandachtsgroep te doen toenemen.

In het Woonplan is vastgesteld dat, ten gevolge van veranderingen in de aandachtsgroep van beleid (demografisch en economisch) en doorstroming naar de koopsector ten gevolge van vraagverschuiving, tot het jaar 2010 enerzijds ca. 4.400 woningen aan de kernvoorraad zullen worden onttrokken (2.700 door verkoop en 1.700 door vervanging), terwijl er anderzijds behoefte zal ontstaan aan toevoeging van circa 1.000 voor ouderen geschikte betaalbare huurwoningen.

De vervangingsopgave richt zich over het algemeen op de goedkopere en kwalitatief mindere delen van de huurvoorraad terwijl het verkoopprogramma zich meer richt op het jongere bezit met hogere huurprijzen.

Nieuwbouw van koopwoningen in de Delftlanden zal, door de te verwachten lange verhuisketens, resulteren in een indirect doorstromingseffect in de goedkope delen van de huurvoorraad in Emmen. Bouw van betaalbare huurwoningen leidt tot een direct doorstroomeffect. De ruimte die mede hierdoor in de goedkope voorraad ontstaat zal worden gebruikt om te herstructureren en de bestaande wijken nieuw perspectief te bieden door nieuwe kwaliteiten in te brengen en in te spelen op huidige en toekomstige woonwensen.



Fietsnetwerk gehele Delftlanden

voorontwerp-bestemmingsplan-Delftlanden 1^e fase, juni 2003

De "Stadsontwikkelingstrojka" in het Woonplan is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve en kwalitatieve behoefteberekening. Met de woningbouwaantallen in het totaalprogramma, waaronder die in de Delftlanden, wordt voorzien in de toekomstige woningbehoefte. De uitvoering van dit totaalprogramma is er nadrukkelijk op gericht kwantitatieve en kwalitatieve overschotten / tekorten te voorkomen cq. te vereffenen.

4.7. Verkeer

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de gehele Delftlanden zijn drie toegangswegen geprojecteerd, te weten twee vanaf de Nieuw-Amsterdamsestraat en één vanaf de Rondweg. Deze aansluitingen zijn noodzakelijk voor een directe relatie met het hoger gelegen wegennet en voor een evenredige verdeling van de verkeersbelasting op het interne wegennet binnen de Delftlanden. De bereikbaarheid van het eventuele toekomstige station met zijn aanvullende openbaar vervoervoorzieningen, noopt een aansluiting direct in de omgeving van het station.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid tussen de woonwijken worden de aansluitingen met de Nieuw-Amsterdamsestraat uitgevoerd in rotondes met vrijliggende fietspaden. Dus beheersbare snelheid voor het autoverkeer en veilig oversteken voor de (brom)fietsers. Duurzaamheid en kwaliteit zijn belangrijk, derhalve moeten de fietspaden goed berijdbaar worden aangelegd. Vrijliggende fietspaden worden uitgevoerd in beton en de wegen ten behoeve van het autoverkeer in asfalt en de aanliggende fietspaden in rood asfalt.

De aansluiting op de Rondweg moet worden uitgevoerd in een ongelijkvloerse aansluiting. De brug wordt vormgegeven door gescheiden stroken voor zowel snel- als langzaamverkeer.

De verschillende woonvelden worden middels een centraal gesitueerde ontsluitingsring ontsloten. Deze ring heeft een 50 km/uur regiem en daarmee een stroomfunctie. Deze ring wordt uitgevoerd in asfalt en heeft een breedte van 7,50 meter bestaande uit een rijstrook van 4,50 meter met ter weerszijden aanliggende fietsstroken met een breedte van 1,50 meter. De ontsluiting van de woonvelden vindt plaats middels ruitvormige wisselpunten, of te wel verkeerspleintjes, die een 30 km/uur regiem hebben (uitgevoerd in klinkers).

Het gehele stelsel van voet- en fietspaden, rijwegen en parkeerruimten dient zodanig aangelegd en gestructureerd te worden dat zich nauwelijks oriënteringsmoeilijkheden of verkeersfouten kunnen voordoen. Op de plaatsen waar zich de richtingsverandering in de hoofdstructuur voordoet zullen voorzieningen worden aangelegd die het hinderlijke, verkeersonveilige aspect van te snelrijdend gemotoriseerd verkeer wegnemen. Dit gebeurt in de vorm van een rotonde dan wel een verkeerspleintje met een wigvormige verschijningsvorm (z.g. plateaus).

De inrichting en de afmetingen van deze plateaus zullen zodanig zijn dat de verkeersafwikkeling met aangepaste snelheid moet geschieden. De inleiding naar de plateaus wordt uitgevoerd met een drempelconstructie, terwijl het snelheidsregime op deze plateaus 30 km/uur zal zijn. De plateaus vormen de (enige) toegang tot de verschillende woonvelden.



Verkeerspleintje (plateau)

In de woonvelden waarin een regime geldt van 30 km/uur mogen de rechtstraten zonder voorzieningen maar een beperkte lengte hebben, om de snelheid beheersbaar te houden. De snelheid kan er ook uit gehaald worden door b.v. versmallingen in de weg, belemmeringen, plateaus, patronen in de bestrating (visuele remmers), molgoot in het midden van de straat e.d. Deze duurzaam veilige inrichting is af te lezen aan het wegprofiel en aan de materialisering van de wegen. In de woonvelden dient sluipverkeer voorkomen te worden

Parkeren

Een belangrijk aandachtspunt binnen de Emmer woonwijken is altijd de verkeersveiligheid geweest. Het probleem van de parkerende auto's is daarbij altijd betrokken geweest.

Door de hoofdstructuur in de Delftlanden uit te voeren met aanliggende fietsstroken is parkeren van auto's op deze weg niet toegestaan. De knooppunten in deze hoofdstructuur wordt uitgevoerd in pleinvormige kruispunten met een 30 km/uur regime en daarop aansluitend de woonvelden. Dit betekent dat alleen binnen de woonvelden mag worden geparkeerd.

Voor de Delftlanden geldt dat parkeren bewoners op eigen terrein moet plaatsvinden en dat voor de voorzieningen ten behoeve van het parkeren in het openbaar gebied de in de parkeermota genoemde CROW norm van toepassing is. De norm is 1,2 parkeerplaatsen per woning waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein en 0,2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Voor bezoekers wordt op meerdere plaatsen gedacht aan parkeerstroken langs de straat.

Openbaar vervoer

Voortgaand op het concept dat is toegepast in de Bargeres en de Rietlanden, is de lijnvorming en de locaties van de halteplaatsen van het openbaar vervoer mede bepalend geweest voor de hoofdstructuur van de Delftlanden. Voor het afwikkelen van het openbaar vervoer worden voorzieningen in de vorm van een halte aangelegd met opstapmogelijkheden voor de passagiers die gekoppeld worden aan de plateaus.

Tussen de Delftlanden en het centrum van Emmen is een busverbinding met een regelmatige frequentie noodzakelijk. Gedacht wordt aan een half uurdienst via de ringvormige hoofdstructuur en via de kortst mogelijke route naar het centrum van Emmen.

Samen met de toekomstige verplaatsing van de stationshalte Bargeres naar de Delftlanden zal het openbaar vervoer een impuls worden gegeven. De verplaatsing van de stationshalte biedt mogelijkheden voor uitbreiding van de openbaar vervoersmogelijkheden. Gestreefd moet worden naar een knooppunt van openbaar vervoer voor stads-, interlokale en interline diensten in combinatie met treinvervoer.

4.8. Groen en water

De woonwijken van Emmen kennen een sterk groen beeld. Dit komt doordat de wijken door het groenontwerp zijn ingebed en in relatie staan met omringende landschap. Deze traditie dient in de Delftlanden voorgezet te worden. Het groen moet een dusdanige maat en schaal krijgen dat "vernatuurlijking" voor de hand ligt en het wijkgroen visuele en ecologische verbindingen legt met het buitengebied. Het moet de mensen de kans geven de waarde van het groen te herkennen in een schakering van cultuur naar natuur. Ruimtelijkheid en kleur zijn daarbij essentieel.

Er dient een efficiënt en typisch groenplan gerealiseerd worden waarin sterk met de natuur "meegegaan" wordt. Grote delen van de wijk moeten extensief onderhouden worden. Dit betekent slechts weinig bomen in verharding en het voorkomen van kleine groenvlakken verspreid (snippergroen) liggend in de woonvelden.

De eisen van groentoepassing zijn in 4 categorieën te verdelen:

Ecologisch

Het groen moet gekoppeld worden aan de beeldstructuur van Emmen. Het groenplan moet inspelen op de gradiëntsituatie van stroomdallandschap naar heideontginningsbos op de Hondsrug. Inzigt- en kwelgebieden van regenwater worden geïntegreerd in de woonomgeving. De groen- en waterelementen dienen zo aaneengesloten te worden dat er geschikte biotopen ontstaan voor diverse leefgemeenschappen. Essentieel is een aaneengesloten kronendak (één geheel). Conservering van regenwater vindt plaats in greppels en andere inzijsplekken.

De bomen zullen zo gesitueerd moeten worden dat bij wijziging van het stedenbouwkundig plan de bomen opnieuw uitgangspunt kunnen zijn van een nieuwe ontwikkeling.

Hoofdsoortenkeuze van de beplanting dient te worden gebaseerd op hetgeen hier plantensociologisch thuishoort.

Esthetisch

De groenplekken dienen zorgvuldig vormgegeven te worden met een karakteristieke landschapsarchitectuur en sfeer, logisch passend bij de stedenbouwkundige- en architectonische omgeving. Dit leidt tot een besloten bosachtige inrichting met boomwallen in het noordelijke plandeel (fase 1). In het zuidelijk plandeel en in het landschapsvenster zal sprake moeten zijn van een open weideachtige inrichting.

Daarnaast dient er een logische ordening te zijn. Culturele groenelementen op plekken met bijzondere gebruiksdruk intern in de woonvelden. Natuurlijke groenelementen in aansluiting op de beeldstructuur, de landschappelijke ondergrond en omgeving.

Economisch

Het groen moet op een eenvoudige wijze beheerd kunnen worden (zoveel mogelijk extensief). Het beheer dient te passen in de bestaande sobere uitvoeringsstandaard van de Emmense groendienst.

Functioneel

Bij uitvoering van het groenontwerp dient een dusdanig verblijfsklimaat verkregen te worden dat het spelen niet uitsluitend voorkomt in daarvoor speciaal ingerichte speelplekken maar meer middels routevorming. Deze routes dienen bijzondere ontwerpaandacht te krijgen.

Het landschapsvenster krijgt de functie van wijkpark. Voet- en fietsroutes naar het Noordbargerbos en naar het Sleenerstroomdal moeten zorgen voor bereikbaarheid van het bovenwijks groen. Intensieve recreatievoorzieningen (zoals een gedraineerd veld voor sport en manifestatie) dienen centraal in de woonwijk, op een geconcentreerde wijze voor te komen. Dit vanwege de gewenste natuurlijkheid van het groen in en tussen de woonvelden. Een logische plek is nabij het centrum in het landschapsvenster.

Gezien de concentratie van het groen en de gewenste natuurlijkheid zal een deel van het kinderspel zich moeten afspelen op straat. De langzaamverkeerroutes en de woonpaden in de woonvelden bieden de luwe plekken die geëigend zijn voor het kinderspel van de kleinsten. Deze plekken dienen zorgvuldig te worden gedetailleerd met uitgaande spelaanleidingen.

4.9. Duurzaam bouwen*Inleiding*

Duurzaam bouwen is het op zodanige wijze inrichten van de gebouwde omgeving, dat de gezondheids- en milieuschade in alle stadia, van inrichten, bouwen en beheren tot renoveren en sloop, zoveel mogelijk beperkt blijft. Milieu en duurzaamheid zijn kwaliteitsaspecten. Kwaliteit, die gestalte krijgt in de vorm van ruimtelijke kwaliteit, milieukwaliteit en duurzaamheid. Aangezien ruimtelijke kwaliteit nog wordt beschreven, wordt er in deze paragraaf alleen ingegaan op milieukwaliteit en duurzaamheid. Voor de realisering van de Delftlanden neemt stedenbouw een belangrijke plaats in met betrekking tot milieukwaliteit en duurzaamheid. Dit kan samengevat worden in het begrip duurzame stedenbouw. Duurzame stedenbouw is een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. Deze combinatie moet dan wel in de tijd gehandhaafd blijven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

De ambitie van de gemeente op het gebied van duurzaamheid is het realiseren van de nieuwe woonwijk de Delftlanden volgens het MER Delftlanden, de Nota van Ambities voor de Delftlanden, het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001 en het door de gemeente ondertekende Klimaatverbond. De inspanningen ten aanzien van de duurzame ontwikkeling richten zich op verschillende schaalniveaus. Deze schaalniveaus zijn stedenbouwkundig niveau, gebouwniveau en materiaalniveau. De maatregelen op stedenbouwkundig niveau worden uitvoerig beschreven in het ten behoeve van het bestemmingsplan Delftlanden door de Grontmij opgestelde Milieueffectrapport Delftlanden. Het opstellen van deze MER is een verplichting op grond van de Wet milieubeheer en het 'besluit milieueffectrapportage 1994'. Voor het projecteren van de bouw van meer dan 2000 woningen in een aaneengesloten gebied is het maken van een milieu-effectrapport namelijk verplicht.

Naast het MER Delftlanden is door de raad ten behoeve van de Delftlanden een Nota van Ambities vastgesteld, waarin de doelstellingen van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen duidelijk en toetsbaar zijn vastgelegd. Eén van de algemene doelstellingen uit de Nota van Ambities, die van verdichting op stedenbouwkundig niveau, kan door marktconformiteit niet worden voldaan. Wil Emmen een reëel alternatief bieden voor het wonen in de omliggende zanddorpen, dan kunnen de voor de VINEX gehanteerde dichtheden in de Delftlanden niet gehanteerd worden, een standpunt overigens dat strookt met het provinciaal beleid (P.O.P. 1998). De overige doelstellingen uit deze Nota van Ambities gelden echter wel voor de realisatie van de Delftlanden.

Op gebouw- en materiaalniveau geldt dat de gemeente met provincie en een aantal marktpartijen het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001 heeft ondertekend. Het Convenant bevat onder andere de regel dat in nieuwe uitleggebieden gebouwd moet worden volgens het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Ter versterking van de Emmense identiteit moet hierbij zoveel mogelijk aangesloten worden bij ecologische en cultuurhistorische waarden. Naast het Convenant bevat ook de "Nota van Ambities" een groot aantal maatregelen op gebouw- en materiaalniveau. Deze maatregelen zullen in de te sluiten overeenkomsten met marktpartijen, die het convenant hebben ondertekend, worden vastgelegd.

Tot slot heeft Emmen door ondertekening van het Klimaatverbond een inspanningsverplichting op zich genomen om de CO₂-uitstoot drastisch te verminderen. Het gaat hierbij om zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad.

Duurzaamheid

In de uitwerking van duurzaam bouwen voor de wijk Delftlanden heeft de gemeente Emmen de keuze gemaakt voor een marktconform pakket eisen en maatregelen, dat recht doet aan het predikaat 'duurzame woonwijk'. Het accent ligt daarbij op energie- en waterbesparing in de woningen, benutten van schoon hemelwater, realiseren van duurzame groenstructuren en het door inrichtingsmaatregelen stimuleren van gebruik van fiets en openbaar vervoer. De keuze voor marktconformiteit leidt onder meer tot een ruime planopzet en woningdichtheden die gemiddeld lager zijn dan in vergelijkbare nieuwbouwwijken elders in Nederland.

MER Delftlanden

Voor het duurzame karakter van dit bestemmingsplan is het MER Delftlanden een belangrijk onderdeel.. Het MER geeft aan dat bij de realisatie van de Delftlanden meer partijen betrokken zijn dan alleen de gemeente Emmen. Ook deze andere partijen dienen bij te dragen aan het gewenste kwaliteitsniveau van de Delftlanden.

Via haar bevoegdheden op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, via contractuele afspraken met andere betrokken partijen, via haar eigen grondpositie, als verwerver van de benodigde subsidies en via voorlichting tracht de gemeente de kwaliteit van de Delftlanden te waarborgen.

Belangrijk in de ontwikkeling van de Delftlanden is de ontwikkelingsgedachte in relatie tot het landschap. Die gedachte is uitgewerkt door middel van het zogenoemde 'landschapsvenster'. Dit landschapsvenster, van groot belang voor de wijk, is een tweehonderd meter brede en twaalfhonderd meter lange strook die in oost-west richting midden in het plangebied is gesitu-

eerd. Het venster koppelt de Delftlanden aan het open beekdallandschap van de Sleenerstroom. Het zorgt voor inbouw van dorpsranden, waardoor de Delftlanden kan concurreren met bouwlocaties op het Drents Plateau.

Convenant Duurzaam Bouwen

De gemeente heeft het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001 ondertekend. Het doel van het Convenant is afspraken te maken tussen de deelnemende partijen over het standaard toepassen van duurzaam bouwen in de ruimtelijke planvorming en inrichting van de leefomgeving, bij nieuwbouw van gebouwen, bij onderhoud en renovatie van gebouwen en in de grond-, weg- en waterbouw. Het convenant verplicht de deelnemende partijen om maatregelen te nemen, die de uitvoering van het in het convenant gestelde bevorderen, teneinde gezamenlijk de milieubelasting als gevolg van de gebouwde omgeving samenhangende activiteiten zoveel mogelijk te beperken en zo een bijdrage te leveren aan de totstandkoming van een duurzame samenleving op lokaal en mondiaal niveau. Met het convenant wordt specifiek beoogd energie- en waterbesparing en een beperking van de stroom bouwafval te realiseren, de toepassing van duurzame energiebronnen en het gebruik van grondstoffen met een minimale milieubelasting te bevorderen, een gezond binnenklimaat in gebouwen en een duurzame leefomgeving te creëren en een bijdrage te leveren aan natuurbehoud en -ontwikkeling.

Zorgboerderij

In de Delftlanden wordt een zorgboerderij gerealiseerd. De beoogde locatie is centraal gelegen in de wijk, midden in het landschapsvenster. De zorgboerderij vormt daardoor een essentieel onderdeel van de groenstructuur van de wijk.

Een zorgboerderij, ook wel een landbouw-zorgcombinatie genaamd, biedt mensen, die om uiteenlopende redenen niet deelnemen aan de reguliere arbeidsmarkt, dagbesteding en/of een begeleide werkplek in de vorm van het verrichten van werkzaamheden op een landbouwbedrijf.

Een zorgboerderij kan bijvoorbeeld gericht zijn op het bieden van dagbesteding of het 'klaarstomen' van mensen voor de reguliere arbeidsmarkt.

Op de zorgboerderij kan bijvoorbeeld op een biologische wijze gewerkt worden. Hiermee zou aangesloten worden op het duurzame karakter van de Delftlanden. Door de centrale ligging in de wijk is het houden van dieren slechts op beperkte schaal mogelijk. Om voldoende arbeid aan te kunnen bieden is bijvoorbeeld het telen van gewassen meer geschikt als hoofdactiviteit. Met name biologische groenteteelt is arbeidsintensief. Het houden van dieren is wel geschikt als nevenactiviteit.

Gezien de centrale ligging van de zorgboerderij in de woonwijk de 'Delftlanden' kan niet voorbij gegaan worden aan een integratie van de boerderij in de wijk. Naast het bieden van voorzieningen aan zorgvragers krijgt de zorgboerderij dan ook een duidelijke wijkfunctie. Geteelde producten kunnen worden verkocht en de zorgboerderij biedt mogelijkheden tot het 'meekijken' op een landbouwbedrijf. Hiermee vormt de zorgboerderij voor de wijkbewoners een stukje landelijk gebied midden in de woonwijk en herinnert aan de geschiedenis van de regio als landbouwgebied. Naast de primaire zorgfunctie heeft de zorgboerderij hiermee tevens een recreatieve, milieu-educatieve en sociaal-culturele functie. Daarnaast zou het opnemen van een commerciële activiteit, t.b.v. verkoop van b.v. eigen producten, in het bedrijfsplan kunnen zorgen voor inkomsten. Dit geeft ook een doel aan het werk van de zorgvragers op de boerderij.

Duurzaamheidsthema's

Bij de realisering van de Delftlanden wordt er onderscheidt gemaakt in diverse duurzaamheidsthema's, die elk hun eigen maatregelen hebben. De duurzaamheidsthema's in dit bestemmingsplan zijn materialen, water, verkeer, energie, afval, sociale veiligheid en landschap, natuur en leefomgeving. Deze duurzaamheidsthema's en hun maatregelen moeten bij de realisering van de Delftlanden zoveel mogelijk worden gevolgd.

- *Materialen:*

Materialen worden als duurzaam beschouwd als zij gefabriceerd worden uit grondstoffen waarvan de voorraad niet beperkt is, zij energiearm geproduceerd worden, zij tijdens het productieproces een beperkte uitstoot van schadelijke stoffen veroorzaken en een lange levensduur hebben. Daarnaast zijn de materialen geschikt voor hergebruik, waardoor de hoeveelheid sloop- en bouwafval beperkt blijft. Er moeten zoveel mogelijk duurzame materialen bij de realisatie van de Delftlanden gebruikt worden. Andere maatregelen die het gebruik van duurzame materialen in de Delftlanden bevorderen zijn:

- Een gesloten grondbalans;
- Het beperken van infrastructuur;
- Gebruik van tweedehands materialen en hergebruik bouwcomponenten;
- Toepassen van geprefabriceerde materialen (prefab);
- Het realiseren van een hoge mate van flexibiliteit van de woning;
- Het scheiden van bouwplaatsafval in zoveel mogelijk relevante fracties.

- *Water:*

Duurzaam waterbeheer is een manier van omgaan met water, zodat de kwaliteit goed blijft en er voldoende water voor handen is, zowel in de waterlopen als in de bodem. Zo kan regenwater bijvoorbeeld nuttig gebruikt worden door gedeeltelijke opvang in regentonnen. Duurzaam stedelijk waterbeheer is goed voor het milieu, komt de woonkwaliteit ten goede en zal op termijn ook goedkoper zijn dan traditioneel waterbeheer. Een tweede waterleidingnet is hierbij van groot belang. Andere maatregelen die duurzaam stedelijk waterbeheer bevorderen in de Delftlanden zijn:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak;
- De aanleg van wadi's en/of buffervijvers;
- Het beperken van verhard oppervlak;
- Het gebruik van regen-/oppervlaktewater;
- Het treffen van waterbesparende maatregelen.

- *Verkeer:*

Het duurzaamheidsthema verkeer is tweeledig. Aan de ene kant is er de ruimtelijke kwaliteit. Deze bevat de aspecten: het versterken van de stedelijke structuur, het vergroten van de leefbaarheid en de verkeersveiligheid. Aan de andere kant is er de milieukwaliteit. Deze kwaliteit herbergt de volgende aspecten: het beperken van het energiegebruik, het beperken van de milieubelasting door autoverkeer, het beperken van geluidhinder en het beperken van het ruimtegebruik door verkeersfunc-

ties. In het kader van Duurzaam Veilig zullen de woonstraten in de wijk ingericht worden als verblijfsgebied met een 30 km/uur-regeling. Andere maatregelen in het kader van duurzame verkeersaspecten in de Delftlanden zijn:

- Het bevorderen van langzaam verkeer;
- Het bevorderen van openbaar vervoer;
- Het bevorderen van selectief autogebruik;

- *Energie:*

Duurzame energievoorziening uit zich vooral in energiebesparing en door de inzet van duurzame energiebronnen. De maatregelen met betrekking tot energie moeten zich vooral richten op isolatie van de woning, inzet van passieve en actieve zonne-energie en het realiseren van energiezuinige installaties. Dit is mede aangegeven in de Energievisie Delftlanden, die in het kader van dit bestemmingsplan ook geraadpleegd moet worden. Het optimaliseren van woningen op daglichttoetreding en het gebruik van passieve zonne-energie is voor energie een belangrijk item. Hierbij moet men vooral denken aan zongericht verkavelen (zuid $\pm 20^\circ$). Streven is dat zeventig procent van de woningen zongericht verkaveld worden. Voor dit doel is de bebouwingsstructuur voor een groot deel oost-west, maar ook noord-zuid gericht. Een aspect hierbij is aandacht voor b.v. glas in een zuidgevel. Bij een voldoende onderlinge afstand tussen de voor- en achterkanten van de woningen is de bezonning zo optimaal mogelijk. Voor een optimale benutting van actieve zonne-energie (PV-cellen) is een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 55° het meest ideaal. Andere energiemaatregelen die in de Delftlanden doorgevoerd kunnen worden zijn:

- Het realiseren van een energieprestatie die beter is dan de bestaande eis.
- Het realiseren van een voorlichtingscentrum in de Delftlanden waar ook voorlichting over energie wordt gegeven
- Het toepassen van windsingels;
- Compact bouwen oa. door het bundelen van groenstructuren;
- Het gebruik van zonne-energie en warmtepompen;
- Het gebruik van energiebesparende regelingen voor verwarming en ventilatie.

- *Afval:*

Door de toenemende welvaart ontstaat er steeds meer afval. De gemeente hanteert als uitgangspunt voor het afvalbeleid de 'ladder van Lansing'. Dit houdt in:

- Het ontstaan van afval moet zoveel mogelijk worden voorkomen;
- Het afval dat ontstaat moet zoveel mogelijk worden hergebruikt;
- Het afval dat niet kan worden hergebruikt moet zoveel mogelijk worden verbrand met energierterugwinning;
- Het storten van afval moet zoveel mogelijk worden beperkt.

Ten behoeve van de inzameling is het de bedoeling dat de mensen beschikken over containers bij huis. Aandacht bij de planvorming zijn de verzamelplekken voor de containers in de wijk.

Het gemeentelijk afvalbeleid is vastgelegd in de afvalstoffenverordening. De gemeente draagt zorg voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen. Voor de Delftlanden is dit een bepaald haal- en brengsysteem.

Voor oud papier, glas en kleding wordt bekeken of hier specifiek daarvoor bestemde (ondergrondse) verzamelcontainers geplaatst kunnen worden. De beste plek zou zijn in of nabij het centrum van de wijk. Klein chemisch afval kan worden gebracht naar het Stortbordes van de gemeente. de Gemeentereiniging. Op verzoek kan de gemeente, tegen betaling, zorgen voor het halen van grof huishoudelijk afval.

- *Sociale veiligheid:*

Uitgangpunt is een zo groot mogelijke sociale veiligheid binnen de openbare ruimte. Preventie van vandalisme, diefstal, geweld en seksueel geweld is hier een belangrijk punt in. Het gaat hierbij zowel om het werkelijk voorkomen van criminaliteit als de angst ervoor. Kernbegrippen bij het bereiken van een sociaal veilige ruimte zijn sociale controle, overzichtelijkheid en duidelijke herkenningspunten.

- *Landschap, natuur en leefomgeving:*

De realisatie van de Delftlanden zal leiden tot grote veranderingen in het landschap en de natuur. Om de belangrijke elementen te behouden en er enigszins gebruik van te maken zijn maatregelen omtrent landschap en natuur nodig. Verwant aan de aspecten landschap en natuur is het begrip leefomgeving. De leefomgeving is mede afhankelijk van landschap en natuur. De bestaande patronen en elementen binnen het plangebied worden dan ook zoveel mogelijk gehandhaafd en benut worden in de nieuwe woonwijk.

De inpassing van de wijk in de ecologische structuur van de omgeving en het ontwikkelen van nieuwe verbindingzones voor flora en fauna kunnen gerealiseerd worden door het al genoemde 'landschapsvenster' hiervoor te gebruiken. Hierbij zou ook het aansluiten van het stedelijk groen bij de huidige natuurwaarden een belangrijke rol kunnen spelen. Onderzoek moet uitwijzen of er maatregelen nodig zijn om dieren de mogelijkheid te geven aan de andere kant van de Rondweg en de Nieuw-Amsterdamsestraat te komen.. Andere maatregelen op het gebied van landschap, natuur en leefomgeving met betrekking tot de Delftlanden zijn:

- Het beschermen van aanwezige landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- Opstellen van een beheerplan voor groenvoorzieningen;
- Toepassen van meervoudig ruimtegebruik bij de ontwikkeling van infrastructuur;
- Structureren en benutten stedelijk groen;
- Een herkenbare identiteit voor de wijk als geheel;
- Diversiteit voor wat betreft de woonmilieus.

4.10. Toekomstwaarde

Sinds de VINEX en Architectuurnota zijn de termen gebruikswaarde, belevingswaarde (of breder culturele waarde) en toekomstwaarde bekend geworden als aspecten van ruimtelijke kwaliteit.

In de stedenbouwkundige traditie van Emmen is van deze lange termijnvisie eigenlijk steeds sprake geweest, vandaar het homogene beeld, zowel van de kern als geheel als van de respectievelijke woonwijken (Eenheid als Essentie!). Het spreekt vanzelf dat gestreefd moet worden naar continuering of zo mogelijk verbetering van deze kwaliteiten in een volgende uitbreiding.

T.a.v. de gebruiks- en toekomstwaarde betekent dit dat bij het ontwerp een hoge mate van flexibiliteit moet worden ingebouwd. De gebruikswaarde nu, d.w.z. dat in alle benodigde functies en wooneisen kan worden voorzien, moet een toekomstige ontwikkeling of zelfs wijziging van eisen niet in de weg staan, integendeel, moet daar op voorbereid zijn.

T.a.v. de belevingswaarde geldt dat deze in Emmen altijd veel aandacht heeft gehad, vooral wat de inrichting van het openbare gebied betreft. Bij architectonische vormgeving wordt gestreefd naar een goede basiskwaliteit, geënt op functionaliteit.

Voor de nieuwe uitbreiding is dus een opzet nodig waarbij toekomstige ontwikkelingen en kwaliteiten niet alleen inpasbaar zijn, maar moeten (kunnen) worden gestimuleerd. Maar dan wel met een verplichting tot grote zorgvuldigheid t.a.v. de hoofdopzet.

Omdat kwaliteit steeds meer een variant wordt op wat er al is, vooral ook door communicatie en technische mogelijkheden, moeten we streven naar zodanige sferen en thema's in het plan dat deze kunnen inspireren tot Het Idee. M.a.w., we moeten ons niet afvragen wat is leuk, maar wat is goed. Het goede als basis, het leuke moet invulbaar zijn.

Bovenstaande overwegingen, het programma voor de wijk, de ontwikkeling van het wonen tot heden en de natuurlijke c.q. fysieke gegevens van het terrein moeten een concept opleveren waarin deze waarden zoveel mogelijk tot hun recht kunnen komen.

De beschutting van het bos enerzijds, de openheid van het weidelandschap met waterloop anderzijds, de (oorspronkelijke) topografie van het slagenlandschap met boomwallen leveren hiervoor met name de inspiratie.

Zo ontstaat een concept voor een wijk met een sterk noord-zuid gerichte structuur, waarin hagen of boomwallen aan de hoger gelegen noordzijde het beeld bepalen, terwijl vanuit het lagere zuiden waterlopen de wijk binnendringen.

Bovendien zullen de harde grenzen vanwege de externe infrastructuur verzacht worden door aan de noordzijde een deel van de wijk een bosachtig karakter te geven (aansluiting Noordbargerbos) en aan de zuidzijde de gekanaliseerde Sleenerstroom ook zodanig vorm te geven dat de overgang van de wijk naar het weidegebied minder hard wordt.

De uit deze opzet logischerwijs voortvloeiende compartimentering kan in principe alle mogelijkheden en inspiratie bieden voor programma en waarden.

4.11. Werkgelegenheid

Algemeen

Traditioneel kent Emmen in zijn stedenbouwkundige opzet door de jaren heen een tamelijk stringente scheiding van werken en wonen. De naoorlogse woonwijken kenden en kennen binnen hun grenzen vrijwel geen andere dan aan de wijk gerelateerde bedrijvigheid. Uitzondering hierop vormden voorzieningen voor onderwijs en zorg, die soms een stedelijk en soms zelfs een regionaal karakter hebben.

De (industriële) bedrijvigheid is geconcentreerd op een aantal grote tot zeer grote bedrijventerreinen.

Met de verschuiving van de werkgelegenheid binnen de verschillende sectoren van de economie in de periode na 1970 ligt een dergelijke stringente scheiding niet meer zo voor de hand. De positie van de industrie is relatief gezien afgenomen. De dienstensector (m.n. kennisdiensten) kent een toename. In deze sector is Emmen bezig met een relatieve inhaalslag ten opzichte van Nederland als geheel, zij het dat de uitgangspositie een zeer lage was.

Toch maakt industrie nog een belangrijk deel van de werkgelegenheid uit. Maar liefst 24% van de werkgelegenheid bevindt zich in deze sector. De industriële werkgelegenheid is ook van belang voor de afgeleide werkgelegenheid in bijvoorbeeld de dienstverlening. Tot 2020 wordt in de zakelijke dienstverlening een groei van 4700 arbeidsplaatsen verwacht, overeenkomstig het landelijk groeipercentage voor deze sector van 84 %.

Emmen heeft de vorige eeuw ingrijpende veranderingen doorgemaakt. Met inzet van gezamenlijke overheden en bedrijfsleven is de stap gemaakt van veen naar industrie. De formule waarmee de tweede helft van de vorige eeuw tegemoet is getreden is echter grotendeels uitgewerkt. De strategienota Emmen 2020 is het resultaat van een bezinning op de toekomstige ruimtelijke en economische opgaven. Als prioritaire stad in Noord-Nederland wil Emmen zich profileren en ontwikkelen. De ambitie luidt versterking van de economische structuur door aansluiten modernisering en diversificatie. De in dit kader belangrijke speerpunten zijn o.a. moderne industriestad en veelzijdige productiestructuur. De vernieuwing van de werkgelegenheid betekent kwantitatief een opgave van ruim 7.500 arbeidsplaatsen extra boven op de autonome groei.

De behoefte aan kantoorruimte is op basis van dit gegeven berekend op 3000 m2 bruto vloer oppervlak per jaar (Cijfers uit concept-rapport TNO/INRO; De Economie van Emmen: op weg naar 2020). Programmatisch is er in ieder geval ruimte voor het ontwikkelen van 20.000 m2 kantoorruimte in het centrumgebied van Emmen. Uiteraard zal een groot deel van de bedrijvigheid in deze sector zich vestigen op formele kantoorlocaties en gemengde bedrijventerreinen, waarbij voor de laatste categorie het onderscheid met "kantoorachtige" ontwikkelingen meer en meer vervaagt.

Het in een latere fase inrichten van een zone voor hoogwaardige bedrijfsactiviteiten (in combinatie met een hoogwaardig OV-knooppunt) in een deel van het plangebied moet mede in het licht van deze ontwikkeling worden gezien.

Een deel van de activiteiten zal zich echter zeker ook uiten in de behoefte aan kleinschalige vestigingsmogelijkheden binnen een woonwijk en in de behoefte om wonen en werken te combineren.

Met name in de sector zakelijke dienstverlening zal deze behoefte zich sterk voordoen.

De combinatie wonen en werken blijkt op de bedrijvenparken waar dit op dit moment al tot de mogelijkheden behoort in een grote behoefte te voorzien. (De kavels voor wonen en werken zijn op het Het Waanderveld, waar deze mogelijkheid nu bestaat, zijn uitgegeven. Er zijn echter nog veel gegadigden voor deze combinatievorm)

Naast aan de wijk gerelateerde dienstverleners als de huisarts(en), tandarts(en) etc en detaillisten is er in de huidige opvatting absoluut behoefte aan ruimte voor andere vormen van bedrijvigheid.

Het versterken van de wijk economie in al zijn facetten is één van de speerpunten van het Grote Steden Beleid en speelt ook in het kader van Emmen Revisited een belangrijke rol.

Het is dan ook gewenst om in de planvorming van een nieuwe wijk met deze ontwikkeling op voorhand rekening te houden.

Uiteraard zullen randvoorwaarden gesteld moeten worden in termen van verkeer, milieu, parkeren etc.

(Winkel)voorzieningen

In de beginfase van de woonwijk zullen de bewoners aangewezen zijn op de voorzieningen in de aangrenzende woonwijken, het centrum van Emmen of Nieuw-Amsterdam. Bij het bereiken van het aantal van 1000 woningen ontstaat voldoende draagvlak voor een kleine supermarkt en een paar basiswinkels als 1^e fase van het totaal.

Bij ongeveer 2500 woningen zal het winkelcentrum afgerond kunnen worden. Er is dan ruimte voor een grote supermarkt, een discounter en enige aanvullende branches. Een vergelijking kan getrokken worden met het centrum van de woonwijk Rietlanden, maar door de snelle ontwikkelingen zal het centrum van de woonwijk Delftlanden waarschijnlijk kleiner uitvallen.

Er wordt naar gestreefd het winkelcentrum zo flexibel in eenheden te ontwikkelen dat de eenheden inzetbaar zijn voor winkelruimte, centrale voorzieningen maar ook wooneenheden. Hierbij kan ingespeeld worden op de behoefte van het moment.

4.12. Archeologie

Ook in de Delftlanden dient, voorafgaande aan de bouwactiviteiten, archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Dit onderzoek dient zich in de eerste plaats te richten op de gebieden, die als 'archeologisch waardevolle terreinen' vermeld staan op de Archeologische Monumentenkaart van de gemeente.

Het gaat in de Delftlanden om twee gebieden:

1. het gebied, aangeduid als 17H-022, waar zich een mesolithische vuursteenvindplaats bevindt, alsmede sporen van bewoning uit de Bronstijd zijn aangetroffen.
2. Het andere gebied wordt aangeduid als 17H-09. Hier zijn in het verleden sporen aangetroffen, die dateren uit het Neolithicum en de Bronstijd.

Onderzoek voorafgaand aan de realisering van (o.a.) uitbreidingsplannen, is een uitvloeisel van een collegebesluit, terwijl dat besluit is gegrond op het in 1992 ook door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta. Daarin is vastgelegd, dat gestreefd

wordt naar het tijdig betrekken van de archeologische belangen bij het ruimtelijk ordeningsbeleid en dat in de verschillende fasen van ontwikkelingsprojecten archeologen betrokken moeten worden.

Daarbij zullen de mogelijkheden worden bekeken om sporen uit de pre- en protohistorie zoveel mogelijk in situ te bewaren, een en ander in overleg met de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en de provinciaal archeoloog.

Verder is afgesproken, dat de 'verstoorder'- of liever de 'veroorzaker'- de kosten voor het archeologisch onderzoek betaalt.

Op dit ogenblik wordt er van rijkswege gewerkt aan de implementatie van dit verdrag in de Nederlandse wetgeving.

Vooruitlopend hierop heeft Emmen besloten om in de tussenliggende periode te handelen in de geest van dit verdrag.

In de tweede plaats dient de mogelijkheid tot archeologisch onderzoek te worden geboden, wanneer tijdens bouwactiviteiten oudheidkundige bodemvondsten en/of -sporen te voorschijn komen.

Deze mogelijkheid is vastgelegd in de Monumentenwet 1988, artikel 47.

4.13. Sociale veiligheid

Bij de uitwerking van de plannen dient het aspect sociale veiligheid meegenomen te worden. Zowel op woningniveau als op stedenbouwkundig niveau is en wordt er gestreefd naar het politiekeurmerk veilig wonen. Er dient bij de vormgeving en inrichting van ruimten gelet te worden herkenbaarheid, overzichtelijkheid en sociale controle. Voor fietsers dienen er alternatieve routes naast de vrijliggende en niet langs wegen of bebouwing liggende routes gerealiseerd te worden. Goede verlichting van achterpaden, langzaamverkeerroutes en verblijfsgebieden zijn van essentieel belang. Bomen langs deze routes hebben de voorkeur boven struiken in verband met de sociale veiligheid.

5. PLANOPZET

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke aspecten van het plan nader toegelicht. Hierbij hebben het masterplan en het verkavelingsplan (zie tekening) van de 1^e fase als uitgangspunt gediend. Het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het verkavelingsplan. In beide worden de ruimtelijke uitgangspunten verbeeld.





Ruimtelijke opbouw gehele Delftlanden

5.2 Ruimtelijke opbouw

In de gehele Delftlanden is de groen- en waterstructuur een belangrijke drager van het plan, een zorgvuldig vormgegeven woonmilieu vormt de invulling. Het plan bestaat uit een heldere compartimentering die ingegeven wordt door de landschappelijke onderlegger. Een structurerend element in de vorm van het landschapsvenster (oost-west georiënteerd) fungeert als belangrijkste drager in het plangebied. Het compartimenteert het plangebied en speelt een belangrijke rol in de recreatieve sfeer en in de waterhuishouding.

In het plangebied (1^e fase) is de oorspronkelijke noord-zuid richting nog duidelijk herkenbaar middels noord-zuid gerichte houtwallen. De overgang van het te bebouwen gebied in de 1^e fase naar het landschapsvenster wordt gevormd door een landweggetje: de Zandzoom. Langs de Rondweg, de Nieuw-Amsterdamsestraat markeren accenten de toegang tot het plangebied. Een eenduidig vormgegeven ring vormt de ontsluiting tot de verschillende woonvelden.

Landschappelijke compartimentering

Bestaande houtwallen, de Sleenerstroom, de Zandzoom, de groene scheggen en het geïntroduceerde landschapsvenster compartimenteren en structureren de 1^e fase van de Delftlanden.

Op een lager schaalniveau compartimenteren bestaande en nieuwe noord-zuid gerichte houtwallen en groene scheggen het plangebied. Tussen de verschillende groene scheggen liggen de woonvelden die elk een eigen invulling en beeld krijgen.

Woonvelden

De woonvelden kunnen naar aanleiding van de zich dan of daar voordoende eisen, wensen of mogelijkheden ingevuld worden, waarbij per woonveld een eigen identiteit wordt nagestreefd. Dit uiteraard met inachtneming van de algemene uitgangspunten. Elk woonveld wordt volgens één stedenbouwkundig principe met bijbehorend architectuurthema vormgegeven om de gehele identiteit per woonveld te versterken. Dit architectuurthema is uitgewerkt in het bijbehorend beeldkwaliteitplan middels spelregels ten aanzien van bebouwing, overgang privé/openbaar en inrichting openbare ruimte (zie ook par. 5.6). De woonvelden hebben een naam gekregen, gerelateerd aan het karakter van de thema's. Het betreffen de woonvelden landelijk/karakteristiek, terpen, centrum, tuindorp, stedelijk.

Op het schaalniveau van de gehele 1^e fase hebben de woonvelden duidelijk relatie met elkaar. De verschillende niveaus, van de gehele 1^e fase tot woonveld en randen e.d. worden in het beeldkwaliteitplan nader beschreven.

Het karakter en de vorm van de randen van de woonvelden grenzende aan de groene scheggen en richting ontsluitingsring zijn beeldbepalend. Deze dienen daarom op een zorgvuldige wijze vormgegeven te worden. Achterkantsituaties naar deze structurerende elementen dienen vermeden te worden.

In elk woonveld worden één of meerdere karakteristieke plekken ingericht: de zogenaamde parels. Deze kunnen variëren van een groen- of water(speel)plek tot een kunstobject, maar wel zodanig dat ze door hun inrichting en/of verschijningsvorm een duidelijke uitstraling hebben. Samen met de randen langs de ontsluitingsweg en de groene scheggen bepalen zij voor een groot deel de identiteit per woonveld.

Ontsluitingsring

De ontsluitingsring is een structurerende drager vormgegeven als 50 km/uur weg. De ring verbindt alle woonvelden met elkaar en heeft een stroomfunctie waardoor er niet op geparkeerd mag worden. Op de ontsluitingsring bevinden zich snelheidsremmende verkeerspleintjes (30 km/uur) die de toegang tot de woonvelden vormen.

De busroute valt samen met deze ontsluitingsring. De halteplaatsen worden gecombineerd met de verkeerspleintjes. Binnen de woonvelden heerst, in tegenstelling tot de ontsluitingsring, een 30 km/uur regiem.

Belangrijk is dat er een 'gezicht' ontstaat langs de ontsluitingsring. Dit betekent dat woningen (zoveel mogelijk) met hun voorzijde georiënteerd dienen te zijn op de ontsluitingsring. Een (gedeeltelijke) parallelweg langs de ontsluitingsring kan hiervoor een goede ruimtelijke en verkeerstechnische oplossing bieden.

Grote pleinen rondom de verkeerspleinen

De identiteit van ieder woonveld wordt gevormd door een groot verblijfsplein dat gekoppeld is aan de verkeerspleintjes. Ieder woonveld wordt voorzien van een eigen verblijfsplein met een per woonveld wisselende vormgeving. Naast dat ze de herkenbaarheid en identiteit per woonveld gestalte geven, vormen ze ook belangrijke oriëntatiepunten binnen de wijk; het verblijfsplein is de plek waar men het woonveld ingaat. Daarnaast worden de pleinen ruimtelijk ingezet om de barrièrewerking van de ontsluitingsweg op te heffen. Middels het plein worden de noord- en zuidzijde van het desbetreffende woonveld zowel functioneel als ruimtelijk met elkaar verbonden.

De pleinen lenen zich, gezien hun situering aan de ontsluitingsring, voor specifieke voorzieningen die van belang zijn voor de wijk. Op deze wijze kan tevens het onderscheid tussen de verschillende woonvelden versterkt worden.

Randen

Op een aantal verschillende schaalniveaus zijn randen te onderscheiden. Het betreffen randen van het plangebied cq. de 1^e fase en de randen van de woonvelden. Deze randen dienen allen op een zorgvuldige wijze vormgegeven te worden.

Langs het westelijk gelegen open landschap van de 1^e fase wordt middels een open transparante verkaveling een zachte overgang gecreëerd. Aan de oostzijde maakt de wijk een hard stenig front naar de Nieuw-Amsterdamsestraat middels geluidswalwoningen. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een groene geluidswal die evenwijdig gesitueerd is aan de Rondweg. Vanaf de Rondweg zal deze geluidswal dan ook het beeld gaan bepalen. De zuidzijde van het te bebouwen gebied in de 1^e fase wordt begrensd door het landschapsvenster en de Zandzoom met haar groene uitstraling. De zuidzijde van het landschapsvenster (2^e fase) zal, in tegenstelling tot de groen vormgegeven noordelijke rand, bestaan uit duidelijk ruimtebegrenzende bebouwing met een aantal karakteristieke accenten.



Binnen de 1^e fase hebben de verschillende woonvelden randen richting de groene scheggen en de ontsluitingsring. Richting de groene scheggen worden voorkanten van woningen gesitueerd om een representatieve uitstraling naar buiten te bewerkstelligen en gebruik te maken van de kwaliteit "wonen aan het groen". Omdat de ontsluitingsring als belangrijke hoofddrager zeer beeldbepalend is, worden de voorzijden van de woningen ook op de ring georiënteerd zodat de wijk zich op een repre-

sentatieve manier presenteert naar deze ring. De bebouwing aan beide zijden van de ring heeft een duidelijke relatie met elkaar. Zo wordt de ruimtelijke barrièrewerking van de ontsluitingsring opgeheven.

Richtingen

Volgens de Emmense traditie kennen alle woonwijken in hoofdlijnen een noord-zuid en/of oost-west richting verkavelingsrichting. Ook in de Delftlanden dient dit belangrijk stedenbouwkundig principe doorgevoerd te worden. Dit komt overeen met de noord-zuid gerichtheid van het voormalige Slagenlandschap dat het gebied kenmerkte. De oriëntatie en vorm van de woonvelden ten oosten van de Zandzoom lenen zich ook goed voor een dergelijke richting. Daarnaast biedt het goede mogelijkheden voor een duurzame verkaveling op de zon. Afwijkingen zijn mogelijk indien goed gemotiveerd en de ruimtelijke setting daar toe aanleiding geeft.

De overgang met het buitengebied wordt ontleend aan de loop van de Sleenerstroom. Door de bebouwingsclusters in het woonveld landelijk/karakteristiek haaks op de Sleenerstroom te oriënteren wordt het belang van deze stroom als structurerende lijn en beëindiging/begin van het plangebied benadrukt. Door de meanderende Sleenerstroom ontstaat er een waaier van bebouwingsclusters haaks op de Sleenerstroom die doorgezet wordt in de 2^e fase. Vervolgens wordt in het oostelijke deel van de 2^e fase de noord-zuid en oost-west richting weer opgepakt.



voorontwerp-bestemmingsplan-Delftlanden 1^e fase, juni 2003

Wijkcentrum

Het wijkcentrum ligt aan de noordzijde van het landschapsventer. De locatie is centraal in de Delftlanden gelegen waardoor de bereikbaarheid optimaal is.

Het wijkcentrum zal een beperkte omvang, maar een levendig karakter hebben vanwege de grotere diversiteit aan functies. Het centrum zal zich zowel met een gezicht naar het landschapsvenster als naar de ontsluitingsring presenteren. Zo is niet alleen de bereikbaarheid optimaal maar biedt het tevens mogelijkheden om het centrum representatief vorm te geven, zeker in combinatie met een centrale waterpartij in het landschapsvenster. Belangrijk aandachtspunt is de bevoorrading van het winkelcentrum. Bij voorkeur dient dit inpandig te geschieden zodat het niet beeldverstorend werkt. Daarnaast dient het parkeren voor bezoekers niet te conflicteren met de woonfunctie binnen dit woonveld.

Groene verbingszone met school en bijzondere voorzieningen

Het gebied dat het bos ten zuiden van de Rondweg verbindt met het landschapvenster maakt onderdeel uit van een groene verbingszone. Deze noord-zuid georiënteerde strook wordt vormgegeven middels een bosachtige invulling. In deze strook is de brede school (school met BSO, kinderdagverblijf e.d.) voor de hele Delftlanden gedacht en bijzondere woonvormen. Uitgangspunt hierbij is dat bos ten allertijde het vormgevende principe blijft. Een of twee schoolgebouwen met bijbehorende speelpleinen e.d. lenen zich voor een goede inpassing in deze strook. Ook het parkeren voor het personeel en het parkeren cq. stoppen op dezelfde tijden voor het halen en brengen van kinderen lijkt redelijk goed inpasbaar. Aandacht moet besteed worden aan goede loop- en fietsroutes van- en naar de school.

Een belangrijk punt is, naast de goede inpassing, het reserveren van voldoende ruimte op in ieder geval de begane grond voor toekomstige ontwikkelingen. Het gebouw (of meerdere gebouwen) kan bestaan uit deels twee en ook nog deels drie

bouwlagen. De flexibiliteit voor de toekomst in ruimte ontstaat mede door te kiezen voor een zodanige constructie van het dak dat uitbreiding van de tweede laag tot de mogelijkheden behoort.

De brede school maakt door situering in de bosstrook geen onderdeel uit van het wijkcentrum maar ligt wel op loopafstand.

Naast de school is in deze zone ruimte voor bijzondere en reguliere woonvormen.

Dichtheden en karakter woonvelden

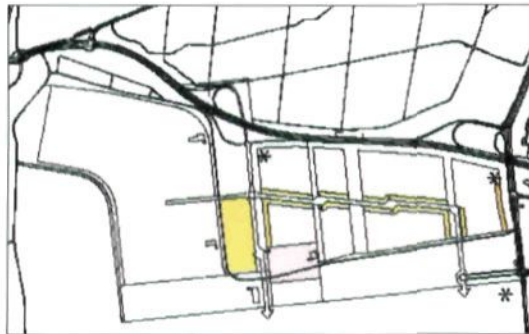
De 1^e fase kent een viertal verschillende woonvelden. Elk woonveld heeft een eigen karakter met bijbehorende dichtheid.

Het meest oostelijk gelegen woonveld aan de Nieuw-Amsterdamsestraat en de Rondweg, de woonveld 'stedelijk', kent een relatief hoge dichtheid. Mede reden hiervoor is de situering aan de twee (bovenwijkse) hoofdontsluitingswegen. Kenmerkend woningtype voor dit woonveld zijn rijwoningen en appartementen.

Het meest westelijke woonveld, de woonveld 'landelijk/karakteristiek' met 'terpen', grenst zowel aan het buitengebied als aan een bosachtig gebied. Een open transparante verkaveling, d.m.v. clusters of terpen, biedt de meeste mogelijkheden om de overgang met het buitengebied vorm te geven. Daarnaast is er sprake van wonen aan en in het bos, een open verkaveling sluit ook in dit geval het beste aan bij dit landschapstype. Vrijstaande kavels en 2/1 kapwoningen op grote kavels worden ingezet om deze karakteristiek gestalte te geven. In dit woonveld is dan ook sprake van een lage dichtheid.

Het woonveld waar het wijkcentrum onderdeel van uit maakt, de woonveld 'centrum', heeft gezien de aanwezigheid van de wijkvoorzieningen een hogere dichtheid. Vooral voor de ouderen zal hier ruimte gecreëerd worden om op korte afstand van de voorzieningen te wonen.

Het laatste woonveld, de woonveld 'tuindorp', heeft een normale dichtheid. De situering van dit woonveld, ingeklemd tussen twee andere woonvelden, met uitsluitend een woonfunctie, geeft geen aanleiding om af te wijken van de standaard dichtheid. Woningen op grote kavels geeft het geheel een (tuin)dorps karakter.



Accenten

Accenten

Accenten zorgen voor oriëntatie binnen de wijk, maar hebben afhankelijk van hun situering ook een bovenwijkse functie. Die met een bovenwijkse functie zijn accenten van de eerste orde en op wijkniveau van de tweede orde. Een accent betekent bebouwing met een hogere bouwhoogte en/of een architectonische verbijzondering. Met name appartementengebouwen lenen zich voor een accent in de hoogte.

Langs de Rondweg en de Nieuw-Amsterdamsestraat markeren de accenten de entree en hoekpunten van het plangebied. In de woonwijk worden accenten van een lagere orde ter hoogte van de (verkeers)pleinen en aan einden van zichtlijnen geplaatst. Kunstwerken kunnen fungeren als accenten in de openbare ruimte.



5.3. Groen en water

Randen

Het beekdal van de Sleenerstroom en het Noordbargerbos hebben een bovenwijkse recreatieve betekenis. Beide gebieden worden met voet- en/of fietspaden toegankelijk gemaakt. Deze paden sluiten aan op respectievelijk de aanwezige landbouwweggetjes en bospaden. In het ecologische netwerk Emmen is in het stroomdal van de Sleenerstroom een verbindingszone met natte elementen geprojecteerd.

De groenstructuur van de Delftlanden voorziet in de veiligstelling en verdere ontwikkeling van die zone. Het middel hiervoor is de vernatting van het grote structurele groenelement (venster) aan de zuidzijde van fase 1 en de vernatuurlijking van het stedelijk groen in de wijk. Dat groen is in grote (landschappelijke) eenheden tussen woonvelden geprojecteerd. Allen staan in verbinding met het landschapsvenster.

De overgang van het plangebied naar de Sleenerstroom en het buitengebied wordt vormgegeven door een open verkavelingsprincipe. Bebouwing bevindt zich in een extensief beheerd landschap dat bestaat uit water en inheemse beplanting waardoor er sprake is van een geleidelijke overgang van het open landschap naar de nieuwe wijk.

Landschapsvenster

De beeldstructuur van de wijk, die onder meer bepaald wordt door de ligging op de flank van het Drents keileemplateau, wordt geoptimaliseerd door een hechte vervlechting met de enerzijds uit bos en anderzijds uit stroomdallandschap bestaande omgeving. Het hogere deel wordt geleed door boomwallen (1^e fase), het lagere deel door watersingels (2^e fase) in de richting van het cultuurhistorische verkavelingspatroon. Waar hoog en laag elkaar tussen fase 1 en 2 ontmoeten is een landschapsvenster geprojecteerd. Dit landschapsvenster heeft de vorm van een 150-200 meter brede en 1.200 meter lange groen vormgegeven zichtstrook die van oost naar west loopt. Het vormt het interne ruimtelijke hoofdmoment in de Delftlanden en speelt een rol in de waterhuishouding en ecologie. Regenwater wordt zoveel mogelijk naar dit venster geleid, wat mogelijkheden biedt voor een nat natuurlijk milieu. Recreatief gebruik en natuurontwikkeling vragen om een zorgvuldige afweging. Het venster zal zich gefaseerd moeten ontwikkelen, afhankelijk van de verstedelijking van de woonwijk.

Groene scheggen en watersingels

Behalve het venster als hoofdmoment in de wijk bepalen ook de noord-zuid gerichte groene scheggen het beeld. Tussen deze groene scheggen zijn de verschillende woonvelden gesitueerd. Overal zal de relatie met het aangrenzende landschap te ervaren zijn. Aan de noordzijde van het landschapsvenster (1^e fase) houdt dit een versterking en aanvulling in van bestaande houtwallen die aansluiten op de beplante geluidswal langs de Rondweg. Deze sluit op zijn beurt aan op een nieuw bosperceel bij de entree van de Delftlanden dat doorgezet wordt in een bosstrook die de verbinding legt tussen het Noordbargerbos en het landschapsvenster (toekomstige school maakt onderdeel uit van deze strook).

Ten zuiden van het landschapsvenster (2^e fase), in het lager gelegen zuidelijk deel, is de sfeer van water richtinggevend. Singels, laanbomen en waterpartijen leggen hier de relatie met het open agrarisch gebied en de Sleenerstroom.



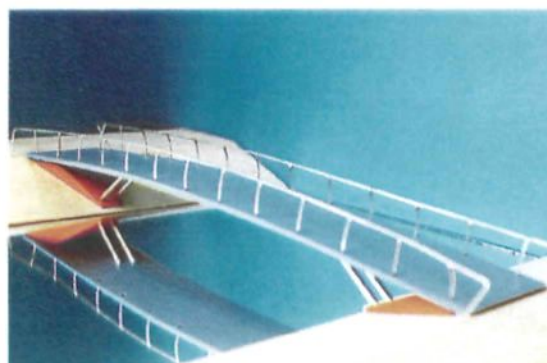
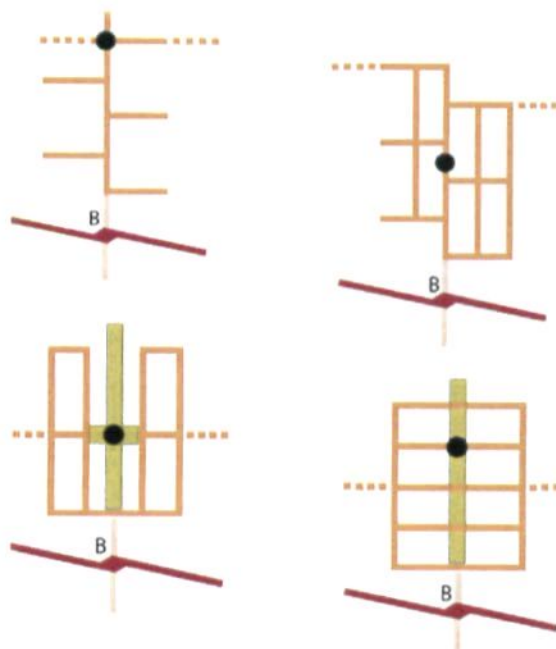
Ecologisch netwerk

Ecologische zone

Dragers van de ecologische netwerk zijn het Noordbargerbos aan de noordzijde van de nieuwe wijk en het stroomdallandschap met de Sleenerstroom aan de zuidwestzijde.

Door het verbinden van het Noordbargerbos met het landschapsvenster en vervolgens met het open stroomdallandschap ontstaat er een groen netwerk met een grote diversiteit aan planten- en diersoorten.

Toelichting



5.4. Ontsluiting

Auto

De wijk wordt direct ontsloten via de lokale hoofdwegen Nieuw-Amsterdamsestraat en de Rondweg. De Nieuw-Amsterdamsestraat heeft een ontsluitingsfunctie en zal in de 1^e fase vanaf de Rondweg tot aan de entree van de Delftlanden worden vormgegeven als een weg met gescheiden rijbanen en een mini-rotonde als verdeelpunt. In de volgende fase(n) zal de verdubbeling van de rijbanen tot de entree van de Rietlanden worden doorgezet, een en ander in relatie met een toekomstige ongelijkvloerse kruising met de spoorlijn Emmen-Zwolle, en de toegang tot de NS stationslocatie Emmen-zuid. De Rondweg heeft een stroomfunctie en ter plaatse van de Delftlanden is en wordt het daarbij behorende beeld geoptimaliseerd, d.w.z. een asfaltweg met gescheiden rijbanen en ongelijkvloerse kruisingen.

Het interne hoofdontsluitingscircuit (max. 50 km/uur) wordt gevormd door een ontsluitingsring die compact en duidelijk is, heeft rechtstanden van maximaal 300 meter en wordt onderbroken door snelheidsremmende pleintjes waarvan inrichting, materiaalgebruik en straatmeubilair het 30 km-regiem introduceren dat ook in de woonvelden geldt. De afmetingen zijn zodanig dat ze ook een keerlus omvatten en dat er een logische halteplaats ontstaat voor het openbaar vervoer. Dit is in verband met de geëiste optimale faseringsmogelijkheid van de woningbouw. Binnen de woonvelden zijn diverse ontsluitingsprincipes mogelijk, met dien verstande dat de relatie naar het pleintje vooral voor langzaam verkeer helder is. Parkeren voor bewoners geschiedt op eigen terrein. Voor vrijstaande woningen dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor de overige woningtypes één parkeerplaats. Per vijf woningen wordt rekening gehouden met ca. twee openbare parkeerplaatsen (veelal in langs-parkeerstroken). De woonvelden worden voor de automobilist onderling niet verbonden, maar wel voor het langzame verkeer.

Fiets en voetganger

Het fietspadennet is tweeledig. Langs de ontsluitingsring is in het profiel aan beide zijden een fietsstrook opgenomen. Deze biedt de mogelijkheid alle wijkdelen via duidelijke en sociaal veilige routes te bereiken. De fietsstroken langs de ontsluitingsring onderscheiden zich in kleur (rood) van de rijweg. Vrijliggende fietspaden worden in beton uitgevoerd. Daarnaast is er een fijnmazig en duidelijk fietspadennet dat ook aansluiting geeft op externe routes, inclusief de recreatieve. De Zandzoom maakt als vrijliggend fietspad onderdeel uit van dit netwerk. Tevens ligt er in één van de groene scheggen een vrijliggend fietspad dat middels een brug over de Rondweg aantakt op het fietsnetwerk in het Noordbargerbos en een vrijliggend fietspad parallel aan de Rondweg.

Waar de fietsroutes (b.v. de Zandzoom) op andere plekken dan de verkeerspleintjes de ontsluitingsweg kruisen wordt een plateau in de weg gelegd. Fietzers hebben hier voorrang. De fietsroute ligt op het niveau van het plateau.

De voetgangers- en fietsroutes naar de knooppunten (pleintjes) zijn rechtstreeks en helder. Deze kunnen vrijliggend in een groenzone worden opgenomen, maar ook langs de straat liggen. In het overige deel van het woongebied maken fietsers en voetgangers gebruik van de straten die volgens het 30 km-regiem worden gedetailleerd.

Openbaar vervoer

De wijk wordt aan de zuidzijde begrensd door de spoorlijn Emmen-Zwolle. Ter hoogte van de kruising met de Nieuw-Amsterdamsestraat wordt een gebied gereserveerd voor een station met bijbehorende voorzieningen (Emmen Zuid). Een frequentie van twee sneltreinen per uur biedt mogelijkheden voor een transferium, waar zowel het autoverkeer als het openbaar (stads)vervoer een goede aansluiting op het NS-net zou kunnen krijgen. Voor het stadsvervoer wordt in de wijk uitgegaan van een zogenaamd versneld ontsluitend net waarin de rijsnelheid door een gestrekte lijnvoering en zorgvuldig gekozen halteplaatsen (gecombineerd met de pleintjes) geoptimaliseerd wordt.

5.5. Kunst

Het voornemen is om een totaalvisie te ontwikkelen voor het gebruik van kunst in de openbare ruimte. Omdat het hier een nieuwe wijk betreft kan er op een nieuwe (geïntegreerde) manier gewerkt worden. In plaats van afzonderlijke opdrachten, die vooral een lokaal accent geven, wordt gezocht naar opdrachten die een verbinding tot stand kunnen brengen. Aan de ene kant een grote inhoudelijke consistentie bezitten maar ook toegepast kunnen worden in een groot aantal verschijningsvormen. De bedoeling is de bewoners (van Emmen) al voor de bouw bij de Delftlanden te betrekken. Een doel kan zijn de mensen bewust te maken van verschillende, herkenbare (toekomstige) plekken in de wijk.

5.6. Beeldkwaliteitplan

Bij dit globaal bestemmingsplan hoort een beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het, bij het bestemmingsplan gevoegde, indicatieve verkavelingsplan. Dit beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend voor de nadere precisering van de beeldkwaliteit bij de uitwerkingsplannen. In dit beeldkwaliteitplan wordt aangedacht geschonken aan de kwaliteit van de openbare ruimte, de overgang openbaar en privé, en de bebouwing in het plangebied. De in dit plan aangegeven richtlijnen voor de opbouw van de massa's, het materiaalgebruik en de kleuren dienen als toetsingskader voor de welstand.

In het beeldkwaliteitplan is gekozen voor verschillende architectuurthema's. Elk woonveld heeft een ander thema. Onderscheiden worden: aan de westkant bij de Sleenerstroom 'landelijk/karakteristiek' en de 'terpen', 2 middenvelden 'centrum' en 'tuindorp', en het oostelijke veld aan de Nieuw-Amsterdamsestraat 'stedelijk'. Voor een woonveld geldt het thema zowel voor de woningen, als ook voor de erfafscheiding en het openbaar gebied. Bij de erfafscheiding wordt aan hagen bij het 'tuindorp' en muren (soms met hekwerk) bij 'stedelijk' en 'centrum' gedacht.





Een belangrijk onderdeel van het beeldkwaliteitplan wordt gevormd door het kleurplan. Dit kleurplan wordt zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte opgesteld. Middels het kleurplan kan de totale structuur van het stedenbouwkundig plan versterkt worden en kunnen contrasten en accenten aangebracht worden. Kleuren zijn een belangrijk middel om de identiteit te benadrukken. Bepaalde situaties lenen zich voor individueel kleurgebruik, andere vragen om afspraken. Voor de hele 1^e fase is een donker rood-bruine basiskleur gekozen. Per woonveld, behalve het 'landelijke/karakteristieke deel' en de 'terpen', wordt een accentkleur toegevoegd. De accentkleuren zijn; centrum-rood, tuindorp-wit, stedelijk-oranje. Voor de exacte tinten van deze basis- en accentkleuren zullen afspraken gemaakt worden d.m.v. kleurborden e.d.

Om aan de diverse interpretaties van woon- en architectuurkwaliteit te kunnen voldoen wordt gestreefd naar samenvoeging van verwante stijlen, passend in de structuurvisie. De aantrekkelijkheid en karakteristiek van de Delftlanden beweegt zich tussen samenhang enerzijds en identiteit anderzijds. De samenhang zal vooral tot uitdrukking komen in de basiskleur en de identiteit zowel op markante openbare plekken als in de gebouwde omgeving. De verschillen ontstaan door het thema en de accentkleuren.

De hoofdverkevelingsrichting oost-west en noord-zuid is niet alleen optimaal wat betreft duurzame stedenbouw (windsingels en passieve zonne-energie) maar is ook gunstig t.a.v. oriëntatie. Afwijkingen kunnen de identiteit verhogen als ze incidenteel zijn en op een gave manier aansluiten bij de basisverkeveling.

5.7. Verwerving van grond en opstallen

Circa 45 % van de grond in de 1^e fase is verworven door de gemeente. De overige grond, die verworven is door een ontwikkelaar, zal conform afspraak door deze partij aan de gemeente overgedragen worden voor de ontwikkeling van de woonwijk.

6. MILIEU-ASPECTEN

6.1. Milieu-effectrapportage

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Delftlanden is een milieu-effectrapport (MER) opgesteld. Het opstellen van deze MER is een verplichting op grond van de Wet milieubeheer (Hoofdstuk 7) en het besluit milieu-effectrapportage 1994 (laatstelijk gewijzigd op 7 mei 1999). In de bijlage (in onderdeel C 11) van dit besluit is aangegeven dat voor het projecteren van de bouw van meer dan 2000 woningen in een aaneengesloten gebied het maken van een milieu-effectrapport verplicht is. In de wijziging van 7 mei 1999 is dit in bijlage 2 onder 11.1 overgenomen.

De Wet milieubeheer (art. 7.10) geeft aan dat het milieu-effectrapport ten minste het volgende dient te bevatten. De cursief gedrukte blokjes tekst geven aan hoe hier in het MER Delftlanden mee is omgegaan:

a. een beschrijving van hetgeen met de voorgenomen activiteit wordt beoogd;

Hoofdstuk 2 van het MER behandelt de probleemstelling, het beleidskader en het doel. Als doel van de voorgenomen activiteit wordt aangegeven:

Het blijven voldoen aan de vraag naar woningen in Emmen door het realiseren van een woonwijk van 3.500-4.000 woningen in het gebied Delftlanden in de periode tot het jaar 2015, alsmede de ontwikkeling van mogelijkheden voor de vestiging van hoogwaardige bedrijvigheid en bijzondere woonvormen. De woonwijk voldoet aan hoge kwaliteitseisen waar het gaat om ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de groenstructuur, duurzaam bouwen en duurzaam veilige inrichting van de infrastructuur.

b. een beschrijving van de voorgenomen activiteit en van de wijze waarop zij zal worden uitgevoerd, alsmede van de alternatieven daarvoor, die redelijkerwijs in beschouwing dienen te worden genomen;

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de voorgenomen activiteit en alternatieven. De voorgenomen activiteit is het realiseren van 'Het Masterplan' van de gemeente Emmen, met een nadere invulling van het programma van eisen gesteld door de gemeente Emmen en het rijks- en provinciaal beleid zoals beschreven in hoofdstuk 2. Voor de wijze van uitvoering wordt ingegaan op aspecten van milieu- en ruimtelijke kwaliteit. In aansluiting op de richtlijnen voor het MER wordt ingegaan op de varianten:

- *variatie in uitvoering en fasering;*
- *variant NS station;*
- *variatie in ruimtegebruik;*
- *variatie in duurzaam bouwen;*

c. een aanduiding van de besluiten bij de voorbereiding waarvan het milieu-effectrapport wordt gemaakt, en een overzicht van de eerder genoemde besluiten van bestuursorganen, die betrekking hebben op de voorgenomen activiteit en de beschreven alternatieven;

In hoofdstuk 1 en in bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de besluiten voorafgaand aan het MER en besluiten van bestuursorganen die betrekking hebben op de voorgenomen activiteit en de beschreven alternatieven.

d. een beschrijving van de bestaande toestand van het milieu, voor zover de voorgenomen activiteit of de beschreven alternatieven daarvoor gevolgen kunnen hebben, alsmede van de te verwachten ontwikkeling van dat milieu, indien die activiteit noch de alternatieven worden ondernomen;

Hoofdstuk 4 beschrijft de bestaande toestand van het milieu. Het plangebied wordt beschreven zoals het nu is en zoals het zich zou ontwikkelen als de wijk Delftlanden niet gerealiseerd zou worden. Geconstateerd wordt dat er in dat laatste geval ook veranderingen in het plangebied zullen optreden. Deze 'autonome ontwikkelingen' zijn meegenomen als referentie voor het bepalen van de consequenties van de voorgenomen activiteit.

e. een beschrijving van de gevolgen voor het milieu, die de voorgenomen activiteit, onderscheidenlijk de beschreven alternatieven kunnen hebben, alsmede een motivering van de wijze waarop deze gevolgen zijn bepaald en beschreven;

De gevolgen voor het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 5. De volgende milieuaspecten zijn behandeld:

- *bodem en water;*
- *landschap, cultuurhistorie en archeologie;*
- *natuur;*
- *infrastructuur en mobiliteit*
- *woon- en leefmilieu*

De aspecten zijn in kwalitatieve zin beschreven. Er worden maatregelen beschreven om de negatieve effecten van de voorgenomen activiteit te verminderen of teniet te doen. Ook worden bouwstenen aangedragen voor het meest milieuvriendelijke alternatief.

f. een vergelijking van de ingevolge onderdeel d beschreven te verwachten ontwikkeling van het milieu met de beschreven gevolgen voor het milieu van de voorgenomen activiteit, alsmede met de beschreven gevolgen voor het milieu van elk der in beschouwing genomen alternatieven;

De vergelijking van de milieueffecten met de voorgenomen activiteit en de varianten is in de hoofdstukken 5 en 6 opgenomen. Hoofdstuk 6 gaat vooral in op het meest milieuvriendelijk alternatief.

g. een overzicht van de leemten in de onder de d en e bedoelde beschrijvingen ten gevolge van het ontbreken van de benodigde gegevens;

Hoofdstuk 7 behandelt de leemten in kennis en geeft een aanzet tot de evaluatie.

h. een samenvatting die aan een algemeen publiek voldoende inzicht geeft voor de beoordeling van het milieu-effectrapport en van de daarin beschreven gevolgen voor het milieu van de voorgenomen activiteit en van de beschreven alternatieven.

In de MER is een samenvatting opgenomen.

Toetsing van het milieu-effectrapport aan de door de raad vastgestelde richtlijnen (cfm. advies van de commissie voor de milieu-effectrapportage)

Op grond van artikel 7.18 van de Wet milieubeheer (Wm) dient het bevoegd gezag (de raad) te beoordelen of het milieu-effectrapport (MER) voldoet aan de daarvoor overeenkomstig artikel 7.14 Wm gegeven richtlijnen. In deze notitie wordt aangegeven op welke punten het MER Delftlanden voldoet aan de door de raad vastgestelde richtlijnen.

Deze richtlijnen zijn conform advies van de Commissie voor de milieu-effectrapportage van 25 september 1997 vastgesteld.

a. Het aantal te bouwen woningen in Delftlanden dient te worden onderbouwd in relatie tot de meest recente inzichten voor binnenstedelijke capaciteit voor woningbouw.

In hoofdstuk 2 is de woningbehoefte kwantitatief uitgewerkt. Hieruit blijkt dat nu de woonwijken Bargeres en Rietlanden zijn voltooid het noodzakelijk is, conform het Structuurplan Emmen, de ontwikkeling van de Delftlanden ter hand te nemen. Hierbij neemt de Delftlanden de toekomstige woningbehoefte in Emmen voor een groot deel voor zijn rekening.

b. Het MER dient aan te geven welke voorwaarden met name van de zijde van de hogere overheden vervuld dienen te worden om het regionale opvangbeleid daadwerkelijk tot een succes te maken, zoals bijvoorbeeld een stringent en restrictief beleid voor woningbouw in omringende kernen en gemeenten in het landelijk gebied.

In hoofdstuk 2 van het MER wordt aangegeven dat de regionale opvangfunctie een belangrijk onderwerp is in het provinciaal beleid. In het Provinciaal Omgevingsplan (1998) is aangegeven dat de vier streekcentra Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel aan de hen gestelde woningbouwopgaven dienen te voldoen. Voor de provincie betekent dit dat alle steun wordt verleend om woningbouwplannen in de streekcentra te realiseren. In de tweede plaats beperkt de provincie de bouw mogelijkheden in de omliggende dorpen sterker dan elders in Drenthe.

c. Gehecht wordt aan een goede onderlinge afstemming van MER en bestemmingsplan. De gemeentelijke ambities op het terrein van 'groen en natuur', 'water', 'mobiliteit' en 'duurzaam bouwen / energie' vormen hiervoor een goed vertrekpunt. Deze ambities dienen te worden onderbouwd in een concreet toetsingkader voor de alternatieven uit het MER en het uiteindelijke bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 zijn de voorgenomen activiteit en alternatieven beschreven. Hierbij is met name ingegaan op de aspecten van duurzaam bouwen, zowel op stedenbouwkundig niveau als op gebouw- en materiaal niveau. In de voorgenomen activiteit zijn de noodzakelijke maatregelen onderbouwd. Deze kunnen dienen als toetsingkader voor het bestemmingsplan.

d. De keuze van het instrumentarium speelt bij het realiseren van de gewenste kwaliteit (bijvoorbeeld ten aanzien van het 'landschapsvenster') een grote rol. Het MER kan reeds aangeven welk instrumentarium men zal kiezen. Daarbij wijst de Commissie erop dat het bijvoorbeeld mogelijk is om een voorbereidingsbesluit te nemen waarin de grote lijnen van de gewenste kwaliteitseisen zijn vastgelegd. Nadere kwaliteitseisen kunnen aan het bestemmingsplan en/of de bouwverordening worden ontleend.

In paragraaf 3.3.3. Kwaliteitsborging is aangegeven dat bij de realisatie van de woonwijk Delftlanden meer partijen zijn betrokken. Ook de marktpartijen dienen bij te dragen aan het gewenste kwaliteitsniveau. Om deze kwaliteit te waarborgen zullen in de exploitatieovereenkomsten met partijen die posities hebben, de ontwerpprincipes voor wat betreft aspecten van duurzaamheid, de civiele techniek en het groen worden vastgelegd.

Een beschrijving van de vereiste stedenbouwkundige kwaliteit zal onderdeel moeten vormen van het bestemmingsplan, dat ook onderdeel uit gaat maken van het contract. Ten aanzien van de uiteindelijke ontwikkelaars en bouwers heeft de gemeente invloed middels het al dan niet willen meewerken aan artikel 11 procedures (Wro) en middels de welstand.

Voor het verwezenlijken van de ambitie om de nieuwe woonwijk Delftlanden duurzaam te ontwikkelen en in te richten zal de gemeente een strategische samenwerking zoeken met het energiebedrijf, het drinkwaterbedrijf, het water en zuiveringschap, de vervoersbedrijven, projectontwikkelaars, ontwikkelende bouwbedrijven en architecten. De gemeente Emmen zal in overleg treden en afspraken maken met makelaars, "catalogusbouwers" en overige aanbieders van particuliere woningen. Tenslotte zal de gemeente Emmen de toekomstige bewoners en particuliere opdrachtgevers voorlichten en informeren over de voorwaarden en de begeleiding van particuliere bouwplannen.

Voor het overige kan de gemeente haar invloed doen gelden door haar eigen grondpositie en als verwerver van de benodigde subsidies. Er is niet gekozen voor het instrument voorbereidingsbesluit om de grote lijnen van het gewenste kwaliteitsniveau vast te leggen.

e. In navolging van de commissie onderschrijft de raad de voorgestelde basisopzet van het voornemen waarin de keuze verantwoord is om gebruik te maken van de noord/oost- zuid/west gradiënt. Per thema worden een aantal aspecten genoemd waar in het MER aandacht aan moet worden besteed. Verder is hierbij vooral de verdere inrichting van het 'landschapsvenster' van belang, waarbij het optimaal benutten van de aanwezige gradiënt voor het ontwikkelen van natuur een essentiële rol speelt.

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de thema's zoals de commissie die in de richtlijn in paragraaf 3.1 aangeeft. Ook gaat hoofdstuk 3 en met name paragraaf 3.4.4. in op het landschapsvenster.

f. Conform advies van de commissie wordt gevraagd om navolgende varianten in het onderzoek te betrekken:

- uitvoering en faseringtempo;
- ruimtegebruik;
- NS-halte
- Woningoriëntatie en duurzaam bouwen.

In het MER Delftlanden worden deze varianten beschreven.

Geconcludeerd kan worden dat het MER voldoet aan de eisen gesteld in artikel 7.10 van de Wet milieubeheer. In bijlage 2 van het MER is een vergelijking opgenomen tussen de richtlijnen en de inhoud van het MER.

6.2. Geluid

Het MER Delftlanden heeft voor geluid aangegeven dat er in de realisatiefase geluidsoverlast van aan- en afvoerkeer en van de aanlegmachines zal zijn. Op verschillende gebieden in en rond het plangebied de geluidsbelasting, als gevolg van verkeerstoename, zal toenemen.

Aangezien er van een duurzame wijk gesproken wordt is het uitgangspunt, met betrekking tot de toename van de geluidsbelasting, de streefwaarde van 50 dB(A) voor de totale geluidsbelasting op de gevels niet te overschrijden.

Wanneer na onderzoek blijkt dat dit wel het geval is dan zullen er mitigerende maatregelen genomen moeten worden, zoals het aanbrengen van ZOAB en/of geluidwallen. Alhoewel er met die 50 dB(A) wel wordt voldaan aan de streefwaarde is dit nog geen garantie voor een goede woonomgeving. Het doorgaande verkeer dient daarom ook zoveel mogelijk beperkt te worden.

De zones ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (akoestische aandachtsgebieden) zijn in de huidige situatie:

- Rondweg: 350 meter vanaf de zijkant van de weg;
- Nieuw-Amsterdamsestraat (gedeelte 50 km/uur, 4 rijstroken): 350 meter vanaf de zijkant van de weg;
- N34: 400 meter vanaf de zijkant van de weg;

Voor het bouwen van woningen binnen deze aandachtsgebieden is akoestisch onderzoek wettelijk verplicht.

De 50 dB(A)-contouren zijn ten gevolge van het wegverkeer op de wegen rond het plangebied als volgt:

- Rondweg: 140 meter van de zijkant van de weg, maar waar de Rondweg 3 meter lager ligt dan het maaiveld is deze afstand 13 meter;
- Nieuw-Amsterdamsestraat (gedeelte 50 km/uur): 85 meter uit de as van de weg;
- N34: 270 meter uit de as van de weg.

Deze genoemde afstanden tot de 50 dB(A)-contour zijn inclusief de aftrek ingevolge artikel 103 van de Wet geluidhinder. Deze afstanden kunnen aanzienlijk verkleind worden, wanneer er geluidswerende maatregelen, zoals geluidschermen geplaatst worden. Hiervoor zal dan nieuw onderzoek moeten plaatsvinden. In de directe nabijheid van het plangebied ligt ook het bedrijventerrein Waanderveld. Dit terrein geeft in de huidige situatie geen geluidhinder in het plangebied. De spoorlijn Emmen-Zwolle, die langs het gebied loopt heeft wel een wettelijke geluidszone die van invloed is op het plangebied. De wettelijke geluidszone ter hoogte van het plangebied bedraagt 200 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Dit betekent dat, indien in dit gebied gebouwd gaat worden, er een wettelijke verplichting bestaat om de grenswaarden voor railverkeersgeluid in acht te nemen. Uit akoestisch onderzoek moet dan blijken of aan de streefwaarde van 57 dB(A) wordt voldaan. Anders zullen er geluidswerende maatregelen genomen moeten worden.

Naast de geluidsoverlast binnen het plangebied is er ook sprake van een toename van geluidsoverlast rond het plangebied, doordat er meer verkeer zal zijn. Uit berekeningen in het MER blijkt dat de woningen aan de Nieuw-Amsterdamsestraat en de Rondweg te maken krijgen met een verhoging van de geluidsbelasting. Voor deze verhoging geldt dat wanneer dit gelijk of hoger is dan 2,0 dB(A) er geluidswerende maatregelen genomen moeten worden.

Hiervoor moet in het kader van de Wet geluidhinder de 'procedure reconstructie wegen' gevolgd worden. De toename van de geluidsbelasting is ten gevolge van de Delftlanden te hoog voor de:

- Rondweg ten oosten van de Nieuw-Amsterdamsestraat ter weerszijden. Hier is een toename van 2,7 dB(A) te verwachten;
- Nieuw-Amsterdamsestraat tussen Rondweg en Brinkenweg. Hier is een toename van 2,0 dB(A) te verwachten;
- Nieuw-Amsterdamsestraat tussen Rondweg en Wilhelmsweg. Hier is een toename van 2,1 dB(A) te verwachten.

Het plan is gelegen binnen de geluidzones, ex. artikel 74 Wet geluidhinder, van de Rondweg en de Nieuw-Amsterdamsestraat (350meter).

Indien geen akoestische maatregelen worden getroffen zal een afstand van ongeveer 170 meter tot de Rondweg en 85 meter tot de Nieuw-Amsterdamsestraat aangehouden moeten worden voor de projectie van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen).

In het bestemmingsplan worden woningen geprojecteerd binnen deze afstanden. Middels de aanleg van wallen cq. schermen zal het geluid op de gevel van de geprojecteerde worden gereduceerd tot de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Aan de Nieuw-Amsterdamsestraat zullen woningen worden geprojecteerd met een zogenaamde "dove" gevel. De afstand tot de N34 is groot genoeg, hier zijn geen voorzieningen nodig.

Met betrekking tot de wegen in het plan, de z.g.n. binnenplanse wegen, worden afstanden aangehouden zodanig dat de maximale geluidbelasting op de gevels van deze woningen onder de voorkeursgrenswaarde blijft.

Door bovengenoemde maatregelen zal in de geplande woonwijk een goed akoestisch milieu ontstaan.

Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid moet vooral gekeken worden naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rondweg. Er wordt nog onderzoek verricht, maar aangezien de woonwijk Bargeses al aan de Rondweg gesitueerd is, levert dit voor de Delftlanden waarschijnlijk geen problemen op. Wanneer dit echter wel het geval is dan moet gekeken worden hoe het vrachtvervoer van gevaarlijke stoffen aangepakt kan worden.

Overig

De overige milieukwaliteitsaspecten, zoals geur, zijn in het MER onderzocht, maar dit heeft geen belangrijke negatieve effecten aan het licht gebracht.

6.3. Bodem

In zijn algemeenheid kan op basis van historische informatie worden gesteld dat de bodemkwaliteit van het plangebied als onverdacht kan worden aangemerkt. Uitzondering op deze hypothese zijn de boerenerven waar ten gevolge van bijvoorbeeld olieopslag lokaal bodemverontreiniging kan zijn ontstaan. Voor de 1^e fase van de Delftlanden zijn bodemonderzoeken gedaan waaruit is gebleken dat deze hypothese juist is met uitzondering van een aantal geringe verontreinigingen in de bovengrond en een regionaal vaak voorkomende verhoging van gehalten aan zware metalen in het grondwater, maar dit is mogelijk van natuurlijke oorsprong. Deze verontreinigingen staan planrealisering niet in de weg, maar bij de uitvoering en realisering zal hiermee rekening worden gehouden. Indien planrealisering niet binnen afzienbare tijd na uitvoering van het bodemonderzoek plaatsvindt zal indien nodig de actuele bodemkwaliteit opnieuw worden bepaald.

Om de potenties voor natuurontwikkeling te kunnen schatten zijn in het MER Delftlanden, omtrent de bodemsituatie, de bodemsoorten, de geomorfologie en de hydrologie beschreven. Het MER heeft de bestaande toestand van de bodem en het grondwater en de gevolgen hiervoor, wanneer de nieuwe woonwijk gerealiseerd wordt, beschreven. De beschrijving van de bestaande situatie houdt in dat het plangebied beschreven wordt zoals het nu is en zoals het zich zou ontwikkelen als de wijk Delftlanden niet gerealiseerd zou worden. Er is hierbij geconstateerd dat er in dat laatste geval ook veranderingen in het plangebied zullen optreden. Deze 'autonome ontwikkelingen' zijn meegenomen als referentie voor het bepalen van de consequenties van de realisatie van de Delftlanden. Deze consequenties zijn in kwalitatieve zin beschreven. Een voorbeeld van een negatief punt is dat bodemprofielen in het plangebied grotendeels verloren gaan. Een positief punt hierbij is echter dat voor het gebied, bestemd voor het landschapsvenster, de bodemprofielen behouden kunnen worden. Er worden maatregelen beschreven om de negatieve effecten van de voorgenomen activiteit te verminderen of teniet te doen. Ook worden bouwstenen aangedragen voor het meest milieuvriendelijke alternatief. Hiervoor wordt verwezen naar het MER Delftlanden.

6.4. Bedrijven en milieuzonering

Zorgboerderij

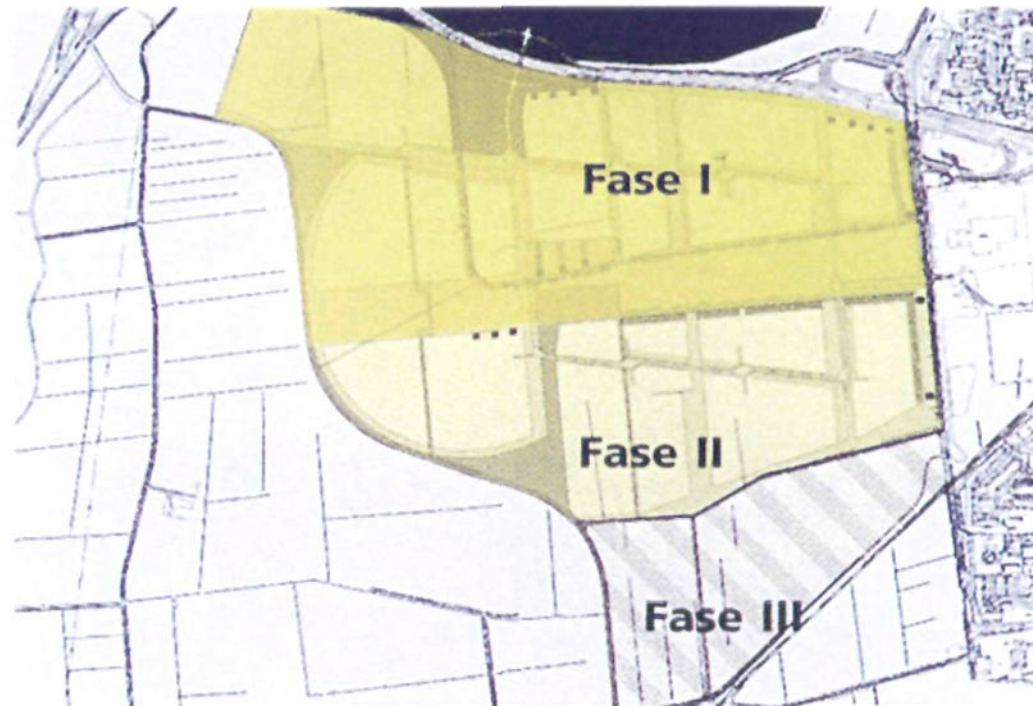
Wanneer binnen 100 meter van de zorgboerderij woningen worden gebouwd dan is het bedrijfsmatig houden van dieren niet mogelijk. "Hobbymatige" activiteiten op agrarisch gebied zijn mogelijk wanneer de afstand kleiner is. Wat hobbymatig is moet van geval tot geval worden beoordeeld. Bij verdere invulling van de zorgboerderij zal dit aspect bekeken moeten worden.

Bedrijven

In het MER Delftlanden is aangegeven dat bedrijven die zich in de Delftlanden willen vestigen moeten voldoen aan de Wet Milieubeheer. Concreet betekent dit dat wanneer bedrijven vallen onder het inrichtingen en vergunningenbesluit van de Wm ze een melding moeten doen of vergunning moeten aanvragen. In het MER is aangegeven dat bedrijven op het Waanderveld geen geluidhinder veroorzaken voor het plangebied. De externe hinder van dit bedrijvenpark is minimaal. Er wordt in het MER geen melding gemaakt van beperkingen ten aanzien van de Delftlanden door het Waanderveld.

7. FASERING

Het plan voor de Delftlanden zal in 3 fasen worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan is zodanig flexibel opgezet dat als eindvorm zowel een kleiner als een groter woongebied denkbaar is. Een kleiner woongebied omvat in deze benadering ruim 1200 woningen zonder eigen voorzieningen; een groter woongebied betekent een volledige woonwijk van circa 3300 woningen met daarop afgestemde basisvoorzieningen, welke beperkt van omvang zullen zijn.



Gestart zal worden met een eerste noordelijke fase, gelegen tussen het landschapsvenster en de Rondweg, van ruim 1.200 woningen tot circa het jaar 2008. De voortliggende bestemmingsregeling is wat betreft planvorm en voorschriften daarop afgestemd. In aansluiting op de 1^e fase wordt tot 2017 rekening gehouden met de behoefte aan nog eens circa 1200 woningen in de 2^e en zo'n 850 woningen in de 3^e fase van het plangebied.

De ontwikkelingsmogelijkheden van dit plangebied is niet alleen afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt in zijn algemeen maar in het bijzonder van het gemeentelijk herstructureringsprogramma in het kader van o.a. Emmen Revisited.

De inrichting van het zuidelijk deel van de 2^e fase is bovendien mede afhankelijk van een mogelijke verplaatsing van de NS-halte. In relatie daarmee zullen specifieke functies mogelijk worden zoals hoogwaardige bedrijvigheid, station gerichte activiteiten en op het openbaar vervoer afgestemde woonlocaties. De invulling van de overgang van de 2^e naar de 3^e fase zal dan ook in sterke mate daardoor worden beïnvloed.

Besluitvorming over de verdere ontwikkeling van de woonwijk in zuidelijke richting zal pas plaatsvinden nadat ongeveer 2/3 deel van de 1^e fase van het plan is gerealiseerd. Dan zal ook meer zekerheid bestaan over verplaatsing van het N.S.station met alle daarbij behorende ontwikkelings(on)mogelijkheden.

Zeker de ontwikkeling van de 3^e fase, gelegen langs de spoorlijn, zal ten nauwste samenhangen met het besluit tot verplaatsing van het NS-station. Indien het NS-station gerealiseerd wordt zal dat een reductie van de totale woningbouwcapaciteit tot gevolg kunnen hebben. De totale capaciteit van de woonwijk zal dan op circa 3.000 woningen kunnen uitkomen.

In dit stadium wordt voor de 1^e fase echter nog uitgegaan van ruim 1.200 woningen. Voor de 2^e en 3^e fase wordt voornamelijk nog uitgegaan van circa 2.100 woningen. Naar gelang het wijkdeel bij de spoorlijn minder woningen en meer bedrijvigheid alsmede een transferium zal gaan omvatten, zal het aantal woningen kunnen zakken naar zo'n 3.000. Om redenen van (onzekerheid en) flexibiliteit wordt gedacht aan realisering in 3 op zichzelf staande fasen.

De wijk Delftlanden is zo flexibel mogelijk opgezet opdat deze na te streven opties gehonoreerd kunnen worden. In dit stadium van planontwikkeling is het risico evenwel te groot om de hele wijk hierop te baseren.

Direct bij de start zal er vraag zijn naar diverse typen woningen variërend van geschakelde woningen in de goedkopere prijsklasse tot duurdere vrijstaande woningen. Aangezien de bebouwing met een hogere dichtheid in het oostelijke gedeelte langs de Nieuw-Amsterdamsestraat gerealiseerd wordt en in het westelijke gedeelte de kavels voor vrijstaande woningen zullen komen, zal er op diverse plaatsen met de bouw gestart worden. De bebouwing met een hogere dichtheid kan ontsloten worden vanaf de Nieuw-Amsterdamsestraat. De vrije sectorverkaveling kan ontsloten worden vanaf de Rondweg.

Het woningbouwprogramma van 15% goedkoop, 45% middelduur en 40% duur is als volgt verdeeld over het plan. De goedkope woningen zijn gedacht aan de oostkant van het plan in de vlek aan de kant van de Nieuw-Amsterdamsestraat; woonveld 'stedelijk'. De dure categorie is gedacht aan de westkant van het plan, ten westen van de Zandzoom; woonveld 'landelijk/karakteristiek' en 'terpen'. De middeldure woningen en de centrumvoorzieningen in het gebied ertussen; woonvelden 'centrum' en 'tuindorp'. Het streven is gedurende de looptijd van het plan de hele markt te bedienen. Dit betekent, dat zowel aan de westkant, de oostkant als in het middengebied zal worden begonnen.

De ingeschatte looptijd van het plan van circa 1200 woningen is vijf a zes jaar.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Delftlanden is een ontwikkelaar actief, die een sterke grondpositie heeft verworven. Naast de opbrengsten van de gemeente is er sprake van een vaste verkoop aan deze ontwikkelaar als bijdrage in alle kosten.

Uit onderstaande samenvatting van de grondexploitatie blijkt, dat de exploitatie sluitend is bij een opbrengstenniveau van € 150,- excl. BTW voor het gemeentelijk deel naast de opbrengst van de verkoop aan de projectontwikkelaar. Dit is voor Emmen bij de huidige markt een aanvaardbaar niveau.

STANDAARD SAMENVATTING MARKTPRIJSBEREKENING (met alle bedragen in Euro's)			
Omschrijving	Totaal		

KOSTEN			
=====			
BOEKWAARDE			7.682.033
VERWERVING			12.137.902
SLOOPKOSTEN			700.000
HOOFDSTRUCTUUR			9.246.100
BOUW- EN WOONRIJP MAKEN VELDEN			3.369.240
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN			2.520.000
ONVOORZIENE KOSTEN			1.261.534
FONDSEN			4.104.000

TOTAAL KOSTEN			41.020.809
			=====

OPBRENGSTEN			
=====			
WONINGBOUW	146 st	108.255 m2	17.597.920
OVERIGE UIT TE GEVEN TERREIN		490.000 m2	27.038.200
		-----	-----
TOTAAL OPBRENGSTEN	146 st		44.636.120
			=====

RECAPITULATIE			
=====			
Totaal kosten op prijspeil 01-07-01			41.020.809
Geraamde kostenstijging			2.739.748
Totaal opbrengsten op prijspeil 01-07-01			44.636.120
Geraamde opbrengstenstijging			4.535.673
RenteVerlies			5.408.630

Positief saldo per 01-01-09			2.607
Positief saldo per 01-01-02			1.678

Percentage renteverlies t.o.v. kosten op startwaarde 13,19 %			

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1. Inspraak

9.2. Overleg

10. JURIDISCHE TOELICHTING

Het plan is opgezet als een globaal bestemmingsplan dat op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door burgemeester en wethouders nader moet worden uitgewerkt in een of meerdere deelplannen (uitwerkingsplannen). Door te kiezen voor nader uit te werken bestemmingen kan in een later stadium de uiteindelijke ruimtelijke structuur en de daarbij behorende verkavelingsstructuur worden geconcretiseerd.

De gemeente kan zodoende voldoende greep houden op het planproces en de gewenste invulling van de deelgebieden. Op deze wijze kan ook in samenspraak met de meest betrokken ontwikkelaars een zo groot mogelijke afstemming van wensen en mogelijkheden binnen de in het plan aangegeven grenzen worden bereikt.

Een aantal structuur bepalende bestemmingen zijn gedetailleerd in het plan opgenomen. Het betreft hier de bestemmingen Landschapsvenster, Structuurgroen, Bos, Water en de bestemming Verkeersdoeleinden.

De bestemmingen Woondoeleinden, Wijkgebonden openbare en/of bijzondere doeleinden en de bestemming Wijkcentrumdoeleinden dienen nader te worden uitgewerkt in deelplannen.

De planvoorschriften zijn opgedeeld in een vijftal groepen:

1. algemene bepalingen (art.1.1 t/m art.1.5)
2. bestemmingsbepalingen (art.2.1 t/m art.2.9)
3. gebruiksbepalingen (art.3.1)
4. overgangsbepalingen (art.4.1)
5. slotbepalingen (art.5.1 en 5.2)

Algemene bepalingen

De begripsbepalingen (art.1.1) zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de voorschriften. De bepalingen over de wijze van meten (art.1.2) normeert de wijze van meten van de in het plan opgenomen maten. Met de in art.1.3 en 1.4 van de voorschriften opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbepalingen wordt aan de uitvoering de nodige extra flexibiliteit meegegeven. In art.1.5 is vervolgens een voorziening getroffen voor het tijdig kunnen beschikken over voor uitvoering van het plan noodzakelijke gronden. Het betreft hier gronden die op het moment van vaststelling van het plan nog in eigendom van derden zijn en ten aanzien waarvan minnelijke verwerving niet of nog niet tot resultaat heeft geleid.

Bestemmingsbepalingen

Beschrijving in hoofdlijnen

In art. 2.1 zijn onder de aanduiding beschrijving in hoofdlijnen een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die bij uitvoering van de verschillende bestemmingen in acht genomen dienen te worden. Het betreft hier bepalingen m.b.t. afstemming op andere wetten en verordeningen (bouwverordening, welstand, bomenverordening wet geluidhinder). Tevens is hier aangegeven de wijze waarop wordt gestreefd naar doorvertaling van de duurzaamheidsaspecten groen, water, energie en mobiliteit naar de verschillende bestemmingen, waaronder met derden te maken afspraken in relatie tot de nadere uitwerkingen.

Woondoeleinden

De bestemming woondoeleinden (nader uit te werken). Deze bestemming dient nader uitgewerkt te worden ten behoeve van eengezins- en/of meergezinshuizen. In bij het plan behorend beeldkwaliteitplan "Gemeente Emmen, opbouw beeldkwaliteitplan Delftlanden" d.d. 14-02-2002 is de na te streven stedenbouwkundige, architectonische kwaliteit van de woonvelden aangegeven resp. gevisualiseerd. Op het schaalniveau van een vijftal te onderscheiden woonvelden worden een aantal spelregels opgesteld die voor het onderscheid tussen de verschillende woonvelden moet zorgen. Het uitgangspunt daarbij is dat elke woonveld een eigen identiteit en woonsfeer krijgt. In het beeldkwaliteitplan is de architectuur van de te onderscheiden woonsferen thematisch uitgewerkt in "woonveld stedelijk", "woonveld tuindorp", "woonveld centrum", "woonvelden landelijk/karakteristiek" en in "de terpen". Het aantal woningen mag bruto niet meer bedragen dan 17 woningen per ha. Van het totaal aantal woningen mag maximaal 20% in meergezinshuizen worden gerealiseerd.

De goothoogte van eengezinshuizen mag tot maximaal 25 procent van het maximaal op te richten aantal woningen niet meer dan 9,50 meter en voor het overige niet meer dan 6,50 meter bedragen en van meergezinshuizen mag de goothoogte niet meer dan 12,50 meter bedragen, tenzij deze worden opgericht binnen de op de kaart met een planzone A aangegeven gronden, in welk geval de goothoogte maximaal 25,50 meter mag bedragen.

Wijkgebonden openbare en/of bijzondere doeleinden

De bestemming wijkgebonden openbare en/of bijzondere doeleinden (nader uit te werken) is bestemd voor gebouwen of complexen van gebouwen ten dienste van wijk-, buurt- en openbare en/of bijzondere doeleinden, waaronder gebouwen t.b.v. openbaar bestuur, openbaar nut, openbare dienstverlening, verenigingsleven, onderwijs, kunsten, wetenschappen, cultuur, recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid en daarmee naar de aard gelijk te stellen bebouwing, al of niet met bijbehorende dienstwoning(en), althans voor zover deze voorzieningen een specifiek wijkgebonden karakter dragen. Onder deze bestemming wordt mede begrepen incidentele bebouwing en gebruik voor sportvoorzieningen met een bovenwijks karakter. Deze gronden zijn tevens bestemd voor woondoeleinden (al dan niet gestapeld) met een maximale goothoogte van 6,50 meter, waaronder bijzondere woonvormen ten behoeve van zorgbehoevenden en kinderopvang (buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf).

Wijkcentrumdoeleinden

De bestemming wijkcentrumdoeleinden (nader uit te werken). Deze bestemming dient te voorzien in wijkcentrumfuncties zoals winkels, horeca, wijk- en/of buurtvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van medische doeleinden zoals een groepspraktijk voor huisartsen of fysiotherapie. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om ten behoeve van deze functies een (dienst)woning te bouwen. Binnen dit plangedeelte is tevens de mogelijkheid opgenomen om woningen tot een maximale goothoogte van 25,50 meter te realiseren.

Structuurgroen

De op de plankaart voor structuurgroen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorziening met een overwegend opstaand karakter, met daarbij behorende fiets- en voetpaden, waterpartijen en de daarbij behorende andere bouwwerken, waaronder uitdrukkelijk geluidswallen, geluidschermen en taluds ten behoeve van fietspaden zijn begrepen. Tevens zijn binnen deze bestemming voorzieningen ten behoeve van sport en spel toegestaan. Binnen het met planzone B aangegeven gebied zijn werken en/of voorzieningen ten behoeve van de bouw van een brug voor fietsers en voetgangers over de zich daar bevindende verkeersweg (Rondweg) toegestaan.

Landschapsvenster

De op de plankaart voor landschapsvenster aangewezen gronden zijn primair bestemd voor groenvoorziening met een overwegend open karakter maar deze gronden mogen ook worden gebruikt voor het telen / kweken van agrarische en/of tuinbouwproducten, mits dat gebruik een relatie heeft met het gebruik van de zorg- of stadsboerderij. Binnen het met planzone C aangegeven gebied is een bebouwing toegestaan ter oppervlakte en met een bouwhoogte van de bestaande bebouwing ten behoeve van de ontwikkeling van een bij het karakter van het landschapsvenster passende zorg- of stadsboerderij. Gehele of gedeeltelijke nieuwbouw mag binnen het met planzone C aangegeven gebied slechts tot maximaal 50% van het oppervlak van de bestaande bebouwing plaatsvinden. Op deze wijze wordt de bestaande bebouwing gelegaliseerd en in geval van algehele nieuwbouw gehalveerd.

Water

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen, waaronder waterlopen, met daarbij behorende andere bouwwerken, waaronder voet- en fietsverbindingen, met dien verstande dat de bestemming water, voor zover deze bestemming grenst aan de bestemming wijkcentrumdoeleinden, voor maximaal 50% mag worden omgezet in een groenvoorziening. Op deze wijze kan het oppervlak aan water worden gehalveerd ten behoeve van een groenvoorziening waarbij uitgangspunt is dat er voldoende bergingscapaciteit aanwezig blijft.

Nb: Uitwisseling en/of aansluiting van waterpartijen tussen de bestemming water, wijkcentrumdoeleinden, landschapsvenster en structuurgroen behoort – met behoud van de nodige bergingscapaciteit - tot de mogelijkheden.

Bos

De op de kaart voor bosgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor bos. Binnen deze bestemming mag maximaal 50 meter worden geschoven met de ligging van de op -en afritten, de fiets- en voetpaden en de daarop aansluitende wijkontsluitingswegen. Een aanlegvergunning is binnen deze bestemming niet nodig voor de aanleg van geluidswallen en geluidschermen resp. taluds ten behoeve van fiets- en voetpaden.

Verkeersdoeleinden

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor hoofdontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeerstroken en bermen en sloten met daarbij behorende andere bouwwerken. Binnen het met planzone B aangegeven gebied is de bouw van een brug voor fietsers en voetgangers toegestaan als verbinding tussen de woonwijk en het Noordbargerbos.

Gebruiksbepalingen / Overgangsbepalingen / Slotbepalingen: deze bepalingen spreken voor zich.



Voorschriften

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

1.	Algemene bepalingen	2
Artikel 1.1	Begripsbepalingen	2
Artikel 1.2	Wijze van meten	5
Artikel 1.3	Vrijstellingsbepalingen	6
Artikel 1.4	Algemene wijzigingsbepalingen	7
Artikel 1.5	Gronden aangewezen ex artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	8
2.	Bestemmingsbepalingen	9
Artikel 2.1	Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen	9
Artikel 2.2	Woondoeleinden (nader uit te werken)	12
Artikel 2.3	Wijkgebonden openbare en/of bijzondere doeleinden (nader uit te werken)	15
Artikel 2.4	Wijkcentrumdoeleinden (nader uit te werken)	16
Artikel 2.5	Structuurgroen	17
Artikel 2.6	Landschapsvenster	18
Artikel 2.7	Water	19
Artikel 2.8	Bos	20
Artikel 2.9	Verkeersdoeleinden	21
Artikel 2.10	Leidingen (dubbelbestemming)	22
3.	GEBRUIKSBEPALINGEN	23
Artikel 3.1	Bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken	23
4.	OVERGANGSBEPALINGEN	24
Artikel 4.1	Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken	24
5.	SLOTBEPALINGEN	25
Artikel 5.1	Strafrechtelijke bepalingen	25
Artikel 5.2	Titel	26

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

achtererfscheiding

een van de weg afgekeerde zijde van een bouwperceel, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als achtererfscheiding dient te worden aangemerkt;

achtergevel

de van de weg afgekeerde zijde van een gebouw, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere gevels in aanmerking komen, burgemeester en wethouders bepalen welke gevel als achtergevel dient te worden aangemerkt;

ander bouwwerk

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder o.a. ondergrondse containers worden begrepen;

bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bebouwingspercentage

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

bebouwingsvlak

een door een grenslijn van de bebouwing op de kaart aangegeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;

bedrijfswoning / dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelinkt op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal dat, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

eengezinshuis

hier onder worden begrepen vrijstaande, dubbele, geschakelde dan wel aaneengebouwde woningen;

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

grenslijn van de bebouwing (bebouwingsgrens)

een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw is aan te merken;

horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

koffie- en/of theehuis

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

meergezinshuis

hier onder wordt begrepen een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

peil

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte terrein;

het plan

het bestemmingsplan Delftlanden 1^e fase, regelde de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken gelegen ten zuiden van de Rondweg

en ten westen van de Nieuw-Amsterdamsestraat tot aan de Sleenerstroom en tot aan de ontsluitingsweg van het Waanderveld, zoals het plan is vervat in de sub b bedoelde plankaart en deze voorschriften;

de plankaart

de tekening, genummerd 02.043, d.d. 14 februari 2003 op schaal 1:2500 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

planzone

de op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring aangegeven gebieden, waarvoor bepaalde aanvullende bepalingen gelden;

pleintje

overzichtelijke verkeersoplossing ter plaatse van asverschuiving of richting- verandering van de hoofdontsluiting met eventueel daaraan gekoppeld een halteplaats ten behoeve van het openbaar vervoer (maximum snelheid 30-km per uur);

verkevelingsplan

hieronder wordt verstaan een tekening van de inrichting van het plangebied of een gedeelte ervan waarop de ligging en omvang van de verschillende bestemmingen, waaronder de voor woningbouw bedoelde bouwka- vels, wegen, groen e.d. zijn aangegeven;

voorgevel

de naar de weg gekeerde zijde van een gebouw, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere gevels in aanmerking kun- nen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke gevel als voor- gevel dient te worden aangemerkt;

waterlopen

een sloot, goot of greppel t.b.v. opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;

wijkgebonden openbare en/of bijzondere doeleinden

gebouwen of complexen van gebouwen ten dienste van wijk-, buurt- en openbare en/of bijzondere doeleinden, waaronder gebouwen t.b.v. openbaar bestuur, openbaar nut, openbare dienstverlening, verenigingsleven, onderwijs, kunsten, wetenschappen, cultuur, recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid en daarmee naar de aard gelijk te stellen bebouwing, al of niet met bijbehorende dienstwoning(en), voorzover deze voorzieningen een specifiek wijkgebonden karakter dragen; met dien verstande dat hieronder mede incidentele bebouwing en gebruik voor sportvoorzieningen met een bovenwijks karakter wordt begrepen;

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

zijerfscheiding

een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming, met dien verstande dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als zijerfscheiding dient te worden aangemerkt;

zorg- of stadsboerderij

hieronder wordt begrepen de bestaande voormalige agrarische bebouwing, ingericht en gebruikt ten behoeve van sociaal-educatieve en/of (verblijfs)recreatieve doeleinden als kampeer- en/of kinderboerderij, voor in hoofdzaak op bijzondere zorg aangewezen doelgroepen, met dien verstande dat exposities en/of tentoonstellingen door en ten behoeve van derden als passend bij deze hoofdfunctie worden beschouwd, met dien verstande dat hieronder mede detailverkoop van hoofdzakelijk binnen de bestemming landschapsvenster geteelde agrarische en/of tuinbouwproducten met een daaraan verbonden koffie- en/of theehuis wordt begrepen.

Artikel 1.2 Wijze van meten

A. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de (bouw)hoogte / nokhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
2. de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
3. de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. de oppervlakte van een bouwwerk
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 meter boven peil meegerekend;
5. inhoud van een bouwwerk
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
6. de afstand tot de (zijdelingse)perceelsgrens
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
7. bebouwingspercentage
het mogelijk te bebouwen oppervlak van het bouwperceel uitgedrukt in een percentage van het bouwperceel.

- B. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwingsvlakken of bestemmings-oppervlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatie-kanalen, schoorstenen en gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de grenslijn van de bebouwing resp. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden.
- C. Anti-dubbeltelbepaling
Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 1.3 Vrijstellingsbepalingen

- A. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van bepalingen van het plan:
1. voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, nokhoogten, bouwperceelgrensstanden en bebouwingsoppervlakken met ten hoogste 10%.
 2. voor het oprichten van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen, schakelhuisjes, gasreducerstations, huisvuilcontainergebouwtjes, fietsenstallingen, verwarmingsinstallaties ten behoeve van complexen van woningen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande, dat:
 - a. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 5,00 meter mag bedragen;
 - b. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen.
 3. voor geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 3,00 meter bedraagt.
 4. voor het in geringe mate, doch niet meer dan 5,00 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwingsoppervlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen.
 5. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van windturbines en – molens, met een hoogte van maximaal 25.00 meter met dien verstande dat:
 - a. bij een hoogte van meer dan 12.00 meter een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten van Drenthe moet zijn verkregen;
 - b. wanneer het gaat om antennes dient naar het oordeel van burgemeester en wethouder de noodzaak daartoe voldoende te zijn aangetoond;
 - c. wanneer het gaat om kunstwerken van artistieke aard het bruto-vloeroppervlak bovendien maximaal 25 m² mag bedragen.
- B. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van bouwwerken stellen, teneinde een ruimtelijke verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- C. De in lid A. genoemde vrijstellingen mogen (bovendien) slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 1.4 Algemene wijzigingsbepalingen

- A. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen, met dien verstande, dat:
1. de wijziging betrekking mag hebben op verschuiving van bestemmingsgrenzen, mits:
 - a. een verschuiving niet meer dan 25,00 meter bedraagt;
 - b. een verschuiving niet tot gevolg heeft dat de totale oppervlakte van de in het plan voor structuurgroen en voor landschapsvenster bestemde gronden wordt verminderd;
 - c. afhankelijk van de richting waarin een bestemmingsgrens wordt verschoven, de grond wordt bestemd voor dezelfde doeleinden als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd;
 - d. een verschuiving uitsluitend betrekking heeft op gronden die eigendom zijn van de gemeente, dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt.
 2. de wijziging betrekking mag hebben op een verschuiving van de binnen het plangebied geprojecteerde aansluitpunten van wegen, mits:
 - a. een verschuiving niet meer dan 50,00 meter bedraagt;
 - b. de ten gevolge van een verschuiving vrijkomende gronden worden bestemd voor dezelfde doeleinden, als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd;
 - c. een verschuiving uitsluitend betrekking heeft op gronden die eigendom zijn van de gemeente, dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt.
 3. de wijziging betrekking mag hebben op verruiming van de op de kaart aangegeven planzones, mits:
 - a. een verruiming niet meer dan 25 procent van het door de desbetreffende planzone aangegeven gebied mag bedragen;
 - b. een verruiming uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bestemmingen, waarop de planzone betrekking heeft;
 - c. een verruiming uitsluitend betrekking mag hebben op gronden die eigendom zijn van de gemeente dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt.
 4. de wijziging, met uitzondering van het planzone A aangeduide gebied, betrekking mag hebben op overschrijding van voor de verschillende gebouwen voorgeschreven maximum goothoogte, mits:
 - a. een overschrijding niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
 - b. de wijziging uitsluitend betrekking mag hebben op gronden die eigendom zijn van de gemeente dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt.
 5. de wijziging betrekking mag hebben op verbreding, versmalling en/of wijziging van de opbouw van het wegprofiel, mits:
 - a. een wijziging uitsluitend betrekking heeft op gronden die eigendom zijn van de gemeente dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt;
 - b. een wijziging niet plaatsvindt dan nadat akoestisch onderzoek is verricht, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidshinder.
- B. Bij toepassing van deze bevoegdheid is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

**Artikel 1.5 Gronden aangewezen ex artikel 13, eerste lid,
van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.**

De gronden op de kaart aangegeven met "gronden aangewezen ex artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening", zijn overeenkomstig artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangewezen als gronden ten aanzien waarvan de verwerkelijking van de bestemming in de naaste toekomst noodzakelijk is.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2.1 Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

De beschrijving in dit artikel is beperkt tot algemene regels en de afstemming op andere wetten en verordeningen en geldt voor alle (al of niet nader uit te werken) bestemmingen.

Afstemming op andere wetten en verordeningen

1. *Woningwet artikel 9, lid 2* (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening).

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- c. bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;
- d. bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. parkeergelegenheid;
- f. ruimte tussen bouwwerken;
- g. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- h. erf- en terreinafscheidingen.

2. *Woningwet artikel 12 (Welstand)*

Ter verzekering van de beeldkwaliteit van de woonwijk Delftlanden is overeenkomstig artikel 9, lid 2 van de bouwverordening een beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen opgesteld, waarin richtlijnen zijn opgenomen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing waarmee tevens bij de nadere uitwerking van de verschillende bestemmingen rekening zal moeten worden gehouden in die zin dat voor de nader uit te werken gebieden een nadere precisering van de op hoofdlijnen vastgestelde beeldkwaliteit kan worden opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan "Gemeente Emmen, opbouw beeldkwaliteitplan Delftlanden" d.d. 14-02-2002 maakt deel uit van onderhavig plan en vormt tezamen met de daarop door het college van burgemeester en wethouders nog vast te stellen nadere preciseringen het richtinggevend kader voor de nadere uitwerking als voor de welstandsbeoordeling.

3. *Woningwet / WRO*

De voorschriften van het bestemmingsplan blijven buiten toepassing voor zover deze betrekking hebben op het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet en op het gebruik van zodanige bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in dat artikel (bouwvergunning vrije bouwwerken).

4. *Erf- en terreinafscheidingen*

Dit betekent dat erf- en terreinafscheidingen, anders als bedoeld in de Woningwet, niet zijn toegestaan. Dit wil zeggen dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet hoger mag zijn dan maximaal 2,00 meter, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.

Burgemeester en wethouders kunnen hiervan op grond van de daarop van toepassing zijnde bepaling(en) van de bouwverordening vrijstelling verlenen in het belang van het af te scheiden erf of terrein tot een maximum bouwhoogte van 3.00 meter.

5. *Wet op de Openluchtrecreatie*

Het plan verzet zich tegen het gebruik als bedoeld in artikel 8 lid 2 van de Wet op de Openluchtrecreatie.

6. *Bomenverordening (kapvergunning)*

De op de plankaart met de aanduiding "boomsingels van hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde" aangegeven boombeplanting dient als zijnde een wezenlijk onderdeel van het na te streven stedenbouwkundige beeld te worden gehandhaafd en beschermd. Bij de afweging om een verzoek om kapvergunning op basis van de Bomenverordening wordt de betekenis van deze boombeplanting voor het stedenbouwkundig beeld uitdrukkelijk in de beoordeling betrokken.

7. *Wet milieubeheer / Wet geluidhinder*

Binnen de op de plankaart op basis van artikel 74 Wet geluidhinder aangegeven zone is het bouwen van woningen alleen mogelijk indien de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai niet hoger is dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). De afstand van de woningen ten opzichte van de wegen binnen het plangebied is zodanig dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. Ten opzichte van de wegen buiten het plangebied (te weten de Nieuw-Amsterdamsestraat en de Rondweg) zal woningbouw binnen de aangegeven zone alleen mogelijk zijn indien de naar de geluidsbron c.q. genoemde wegen gerichte zijde van een woning zodanig is gesitueerd dat de geluidbelasting op de gevels van de achterliggende woningen onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Dit geldt niet voor woningen met een zogenaamde "dove"gevel, daar een "dove" gevel geen gevel is in de zin van de Wet geluidhinder.

Duurzame (steden)bouw

Zowel bij de planvorming als bij de uitwerking, wijziging en uitvoering van onderhevige bestemmingen zal, mede ter uitvoering van het door de gemeente (mede-) ondertekende convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001, worden gestreefd naar een zo optimaal mogelijke doorwerking van duurzaamheidsaspecten als bedoeld in het bij dit bestemmingsplan behorend milieueffectrapport en in de daaraan door de raad bij besluit van 29 oktober 1998 ten grondslag vastgestelde notitie Duurzame Ontwikkeling Delftlanden.

In concreto betekent dit dat bij de bestemming, inrichting en beheer duurzaamheidsaspecten in relatie tot onder andere water, groen, mobiliteit en energie zullen worden betrokken en daar waar mogelijk worden afgewogen op het niveau van de (deel)plannen.

Op het niveau van de ruimtelijke structuur van de woonwijk als geheel gelden de navolgende uitgangspunten m.b.t. de thema's groen, energie, mobiliteit en water.

1. *Groen (-visie)*

Het door de Dienst GTMR / afd. BPU in januari 1999 voor het plan opgestelde "Programma van Eisen Groen Delftlanden" is met de daarbij behorende bijlagen bepalend voor de uitvoering van de in dit plan opgenomen bestemmingen.

Het streven is erop gericht om de wijkbewoners op een recreatieve, educatieve manier bij de groenstructuur te betrekken. Naast de verschillende functies die in het landschapsvenster gerealiseerd zullen worden zal met name de zorg of stadsboerderij hieraan een bijdrage kunnen leveren. Hierbij kan aan activiteiten, zoals natuureducatie, ecologische groenteteelt / landbouw en een kleinschalige kinderboerderij gedacht worden.

Om de biotische diversiteit te bevorderen zal met name in de grootschalige aaneengesloten groenelementen extensief groenbeheer toegepast worden.

2. *Energie (-visie)*

Aan het plan ligt een energievisie ten grondslag waarin het energiegebruik van de woonwijk is geraamd.

Bij de uitwerking van het plan zal gebruik worden gemaakt van het instrument Energie Prestatie op Lokatie.

3. *Mobiliteit*

De mogelijkheden voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer zijn voor het plan structuurbepalend. Om die reden zal bezien worden wat het beleidsthema Vervoersprestatie op Locatie kan betekenen voor het niveau van het uitwerkingsplan. In die zin dat daarbij het door de raad op 27 januari 2000 in het kader van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld Fiets Totaal Plan als uitgangspunt zal gelden.

In het plan is gestreefd naar een zodanige situering van wonen, werken, winkelen en recreëren dat de vervoersstromen zo beperkt mogelijk kunnen blijven. Het gebruik van duurzame alternatieven voor het autoverkeer dient te worden bevorderd door het creëren van:

- goede, aantrekkelijke, verkeers- en sociaal-veilige langzaam verkeersroutes;
- een optimaal bereikbaar en vlot afwikkellend openbaar vervoerssysteem.

Er dient er naar te worden gestreefd om de infrastructuur voor het langzame verkeer op een zodanige wijze te koppelen met de groen-, water- en bebouwingsstructuur, dat de aantrekkelijkheid en de ruimtelijke kwaliteit er maximaal bij gebaat zijn.

4. *Water (-perspectief)*

Bij de inrichting van en de materiaalkeuze voor de openbare buitenruimte zal worden gestreefd naar een zo beperkt mogelijke emissie van schadelijke stoffen naar het oppervlaktewater.

Afspraken met derden m.b.t. bestemming, inrichting en beheer

De mogelijkheden om met privaatrechtelijke partijen, die betrokken zijn bij de uitvoering dan wel het (verder) in ontwikkeling brengen van de woonwijk, te komen tot bindende afspraken in het kader van duurzame stedenbouw dienen zoveel als mogelijk te worden benut. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op de met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nader uit te werken bestemmingen, op de inrichting van deze gebieden dan wel op uitvoerings- en beheersaspecten.

Artikel 2.2 Woondoeleinden (nader uit te werken)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een en/of meergezinshuizen, met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven en
2. andere bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, (woon)straten, pleinen, paden (waaronder voet- en fietspaden), waterpartijen (waaronder waterlopen), groenvoorzieningen (waaronder wegbermen), parkeer-, speel- en sportgelegenheden, met daarbij behorende andere bouwwerken waaronder geluidschermen en/of -wallen.

B. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid A. onder 1. en 2. bedoelde bestemming op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit met inachtneming van de volgende regels.

1. uitwerkingsregels met betrekking tot de bebouwde en onbebouwde (woon)omgeving:

Bij uitwerking vormt de door burgemeester en wethouders vast te stellen nadere precisering van het beeldkwaliteitplan "Gemeente Emmen, opbouw beeldkwaliteitplan Delftlanden" d.d. 14-02-2002 het richtinggevend kader voor uitwerking alswel voor de beoordeling van de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde (woon)- omgeving op aspecten van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

2. uitwerkingsregels inzake woningen

a. plaatsbepaling

Woningen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen worden opgericht, met dien verstande dat binnen 20 meter van de hartlijn van de op de kaart voor ondergronds hoofdtransportleidingen medebestemde gronden slechts vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan, zoals een schuurtje, een dierenverblijf, een tuinhuisje, een tuinkas en daarmee te vergelijken bijgebouwen.

b. aantal woningen

Het totale aantal woningen mag bruto gemiddeld niet meer dan 17 per ha. bedragen, met dien verstande dat van het totale aantal woningen maximaal 20 procent in meergezinshuizen mag worden uitgevoerd.

c. goothoogte

De goothoogte van eengezinshuizen mag tot maximaal 25 procent van het maximaal op te richten aantal woningen niet meer dan 9,50 meter en voor het overige niet meer dan 6,50 meter bedragen en van meergezinshuizen mag de goothoogte niet meer dan 12,50 meter bedragen, tenzij deze worden opgericht binnen de op de kaart met een planzone A aangegeven gronden, in welk geval de goothoogte maximaal 25,50 meter mag bedragen.

d. bouwrichting

Als bouwrichting wordt, zoveel als mogelijk, de noord-zuid en oost-west richting als uitgangspunt genomen.

3. uitwerkingsregels in het kader van duurzame (steden)bouw.

Deze uitwerkingsregels hebben tot doel de verkaveling van het uit te werken plangebied zodanig vorm te geven dat het rendement van vastgestelde duurzaamheidsprincipes ten aanzien van de thema's energie, water, groen en mobiliteit kan worden gerealiseerd.

a. uitwerkingsregels m.b.t. energie (-visie)

In een uitwerkingsplan dienen in een energieparagraaf te worden aangegeven de uitkomsten van het onderzoek naar het energiegebruik van en de mate waarin de uitkomsten daarvan zullen doorwerken in het verkavelingsplan van het uit te werken plangebied. Voor deze uitwerking is de Energievisie Delftlanden richtinggevend.

b. uitwerkingsregels m.b.t. groen

1. het voor het plan in januari 1999 opgestelde "Programma van Eisen Groen Delftlanden" vormt het richtinggevend kader voor de uitvoering van de in dit plan opgenomen bestemmingen.
2. aan het uitwerkingsplan dient onderzoek vooraf te gaan naar de mogelijkheden van het vormgeven aan de biotische en abiotische diversiteit van de woonomgeving respectievelijk te worden aangegeven de mate waarin de uitkomsten daarvan kunnen doorwerken en hebben doorgewerkt in het ontwerpplan.

c. uitwerkingsregels m.b.t. water (-perspectief)

1. aan een uitwerkingsplan ligt een onderzoek naar de mogelijkheden voor watergebruik en -beheer ten grondslag. Dit onderzoek heeft mede betrekking op de grondwaterstanden en de geo-hydrologische ondergrond van het plangebied. Dit in relatie tot de mogelijkheden van infiltratie van het afstromende regenwater. De uitkomsten van het onderzoek dienen te worden

betrokken bij het technisch ontwerpen van structuur-bepalende watersystemen.

In dit verband zal gestreefd worden naar:

- een waterhuishoudingssysteem waarbij regenwater via natuurlijke infiltratie terugstroomt naar de natuur;
- bij de inrichting van en de materiaalkeuze voor de openbare buitenruimte naar een zo beperkt mogelijke emissie van schadelijke stoffen naar het oppervlakte water;
- het toepassen van materiaalkeuzes die leiden tot een beperking van de emissie van schadelijke stoffen naar het oppervlaktewater van met name lood, zink, koper en bitumineuze materialen.

d. uitwerkingsregels m.b.t. mobiliteit

De mogelijkheden voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer zijn voor het plan structuurbepalend. Om die reden zal bezien worden wat het beleidsthema Vervoersprestatie op Locatie kan betekenen voor het niveau van het uitwerkingsplan. In die zin dat daarbij het door de raad op 27 januari 2000 in het kader van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld Fiets Totaal Plan als uitgangspunt zal gelden.

1. In het uitwerkingsplan wordt een duidelijk onderscheid aangebracht tussen de inrichting van verkeersgebieden met een doorstroombaanfunctie en de inrichting van de directe woonomgeving, met dien verstande dat in de woonomgeving de toegankelijkheid voor de auto ondergeschikt dient te zijn aan de verblijfskwaliteit.
2. Gestreefd wordt naar toepassing van het principe "duurzaam (verkeers)veilig" en naar een in het plan geïntegreerde uitwerking daarvan. In de woonbuurten zal het 30-km regime van toepassing zijn.

3. Gestreefd wordt naar optimale sociale veiligheid voor o.a. verblijfs- en speelruimten door een duidelijke en goed verlichte routing, door het vermijden van "enge plekken" en door het bevorderen van sociale controle.
 4. Gestreefd wordt naar het bieden van alternatieven voor automobilititeit door aanleg van optimale langzaam verkeersroutes en het nastreven van optimale openbare vervoersmogelijkheden.
Het gebruik ervan zal worden bevorderd door het scheppen van;
 - goede, aantrekkelijke, verkeers- en sociaal-veilige langzaam verkeersroutes,
 - een optimaal bereikbaar en vlot afwikkend openbaar vervoersysteem.
4. overige uitwerkingsregels
- a. rijwegbreedte
De rijwegbreedte van woonstraten mag gemiddeld niet meer dan 6,00 meter bedragen, exclusief kantopsluitingen en parkeerstroken.
 - b. boomsingels
 1. de op de plankaart aangegeven boomsingels dienen te worden gehandhaafd en beschermd.
 2. ter afscherming tegen wind dient zoveel mogelijk, bij voorkeur op een regelmatige afstand van ca. 125,00 meter tussen rijen woningen, ruimte te worden gereserveerd voor aanleg van boomsingels.
5. procedureregels
- a. Bij toepassing van deze bevoegdheid is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
 - b. Het bouwen mag uitsluitend plaatsvinden overeenkomstig het door burgemeester en wethouders vastgestelde en door gedeputeerde staten goedgekeurd uitwerkingsplan. Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing indien gedeputeerde staten gebruik hebben gemaakt van hun in artikel 11 lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gegeven bevoegdheid.
 - c. Vooruitlopend op het vastgestelde en goedgekeurde uitwerkingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid b, voor de bouw van gebouwen met daarbij behorende voorzieningen, mits:
 1. de oprichting een duidelijk afgerond stedenbouwkundig samenhangend geheel vormt;
 2. de procedure als bedoeld onder a. heeft plaatsgevonden en
 3. gedeputeerde staten daarvoor een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

Artikel 2.3 **Wijkgebonden openbare en/of bijzondere doeleinden (nader uit te werken)**

A. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart voor wijkgebonden openbare en/of bijzondere doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wijkgebonden openbare en/of bijzondere doeleinden met daarbij behorende (dienst)woningen, andere bouwwerken, tuinen, erven en andere bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, pleinen, paden (waaronder voet- en fietspaden), waterpartijen (waaronder waterlopen), groenvoorzieningen (waaronder wegbermen), parkeer-, speel- en sportgelegenheden, met daarbij behorende andere bouwwerken;
2. woondoeleinden al dan niet gestapeld met een maximale goothoogte van 6.50 meter, waaronder bijzondere woonvormen ten behoeve van zorgbehoevenden en kinderopvang (buitenschoolse opvang en kinderdag- verblijf).

B. *Uitwerkingsregels*

Burgemeester en wethouders werken de in lid A. bedoelde bestemming op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit met inachtneming van de volgende regels.

1. uitwerkingsregels inzake gebouwen
 - a. plaatsbepaling
Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen worden opgericht.
 - b. goothoogte
De goothoogte van een gebouw voor openbare e/of bijzondere doeleinden mag niet meer dan 12,00 meter bedragen.

- c. bebouwingspercentage

Het met gebouwen te bebouwen oppervlak mag niet meer dan 80 procent van het voor deze bestemming aangewezen gebied bedragen.

2. overige uitwerkingsregels

- a. rijwegbreedte

De rijwegbreedte van (woon)straten mag gemiddeld niet meer dan 6,50 meter bedragen, exclusief kantopsluitingen en parkeerstroken.

- b. groenvoorzieningen

De oppervlakte groenvoorziening mag met inbegrip van waterpartijen niet minder bedragen dan 15 procent van het voor deze bestemming aangewezen gebied. Gestreefd dient te worden naar een groenvoorziening met een bosachtig karakter.

- C. Het bepaalde in artikel 2.2 lid B sub 1, 2, 3, 4 en 5 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.4 Wijkcentrumdoeleinden (nader uit te werken)**A. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor wijkcentrumdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Wijkcentrumdoeleinden, waaronder wordt begrepen bebouwing en gebruik ten behoeve van wijkgerichte detailhandel, waaronder horeca; wijk- of buurtvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van medische doeleinden, met daarbijbehorende (dienst)woningen, andere bouwwerken erven en andere bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, pleinen, paden (waaronder voet- en fietspaden), waterpartijen (waaronder waterlopen), groenvoorzieningen (waaronder wegbermen), parkeergelegenheden, met daarbij behorende andere bouwwerken;
2. woondoeleinden met een maximale goothoogte van 25,50 meter.

B. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid A. bedoelde bestemming op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit met inachtneming van de volgende regels.

1. uitwerkingsregels inzake gebouwen
 - a. plaatsbepaling
Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen worden opgericht.

- b. goothoogte
De goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 25,50 meter bedragen.

- c. bebouwingspercentage
Het met gebouwen te bebouwen oppervlak mag niet meer dan 80 procent van het voor deze bestemming aangewezen gebied bedragen.

2. overige uitwerkingsregels

- a. rijwegbreedte
De rijwegbreedte van (woon)straten mag gemiddeld niet meer dan 6,50 meter bedragen, exclusief kantopsluitingen en parkeerstroken.

- b. groenvoorzieningen
De oppervlakte groenvoorziening mag met inbegrip van waterpartijen niet minder bedragen dan 10 procent van het voor deze bestemming aangewezen gebied.

- C. Het bepaalde in artikel 2.2 lid B sub 1, 2, 3, 4 en 5 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.5 Structuurgroen

- A. De op de plankaart voor structuurgroen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorziening met een overwegend opstaand karakter, met daarbij behorende fiets- en voetpaden, waterpartijen (waaronder waterlopen), met daarbij behorende andere bouwwerken, waaronder geluidswallen, geluidschermen en taluds ten behoeve van fietspaden en voorzieningen ten behoeve van sport en spel.
- B. Op de in lid A. bedoelde gronden mogen geen gebouwen en geen andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 6,00 meter worden opgericht.
- C. In afwijking van het bepaalde in lid A. zijn binnen het met planzone B aangegeven gebied werken en/of voorzieningen ten behoeve van de bouw van een brug voor fietsers en voetgangers over de zich daar bevindende verkeersweg (Rondweg) toegestaan.

Artikel 2.6 Landschapsvenster

- A. De op de plankaart voor landschapsvenster aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorziening met een overwegend open karakter en voor het telen/kweken van agrarische en/of tuinbouwproducten ter ondersteuning van het gebruik van de binnen deze bestemming gelegen zorg of stadsboerderij, met daarbij behorende fiets- en voetpaden, waterpartijen (waaronder waterlopen), met daarbij behorende andere bouwwerken, en infrastructurele voorzieningen ter ontsluiting van de binnen deze bestemming met planzone C aangegeven zorg-of stadsboerderij.
- B. Op de in lid A. bedoelde gronden mogen geen gebouwen en geen andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 6.00 meter worden opgericht.
- C. In afwijking van het bepaalde in lid B. is binnen het met planzone C aangegeven gebied een bebouwing toegestaan ter oppervlakte en met een bouwhoogte van de bestaande bebouwing ten behoeve van de ontwikkeling van een bij het karakter van het landschapsvenster passende zorg- of stadsboerderij, met dien verstande dat na amovering van de bestaande bebouwing tot maximaal 50% van het oppervlak van de geamoveerde bebouwing mag worden teruggebouwd..

Artikel 2.7 Water

- A.** De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen, waaronder waterlopen, met daarbij behorende andere bouwwerken, waaronder voet- en fietsverbindingen, met dien verstande dat de bestemming water, althans voor zover deze bestemming direct grenst aan de bestemming wijkcentrumdoeleinden, voor maximaal 50% mag worden omgezet in een groenvoorziening.
- B.** Op de in lid A. bedoelde gronden mogen geen gebouwen en geen andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 6.00 meter worden opgericht.

Artikel 2.8 Bos

- A. De op de kaart voor bosgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat binnen deze bestemming maximaal 50 meter mag worden geschoven met de situering van binnen deze bestemming onder de bestemming verkeersdoeleinden vallende op-en afritten, fiets-en voetpaden en de daarop aansluitende wijkontsluitingswegen.
- B. Op de in lid A. bedoelde gronden mogen/mag:
1. geen gebouwen worden opgericht;
 2. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 6,00 meter bedragen.
- C. Het is verboden, voor zover zulk een verbod niet reeds voortvloeit uit een wet of een provinciale of gemeentelijke verordening op of in de in lid A. bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanglegvergunning), de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen of verharderen van paden;
 2. het aanleggen van picknickplaatsen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies installaties of apparatuur;
 4. het vellen of rooien van houtopstand;
 5. het afgraven of ophogen van gronden;
 6. het graven of dichten van waterlopen;
 7. het wijzigen van het bodemprofiel.
- D. Het in lid C. vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden welke:
- a.
 1. plaatsvinden binnen het kader van het normale onderhoud;
 2. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
 - b.
 1. nodig zijn ten behoeve van de aanleg van geluidwallen en geluidschermen resp. taluds ten behoeve van fiets-en voetpaden en de wijkontsluitingswegen.
- E. De in lid C. bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 2.9 Verkeersdoeleinden

- A.** De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor hoofdontsluitingswegen, fiets- en voetpaden en bermen en sloten met daarbij behorende andere bouwwerken, met dien verstande dat:
1. binnen het met planzone B aangegeven gebied de bouw van een brug voor fietsers en voetgangers is toegestaan als verbinding tussen de woonwijk en het ten noorden daarvan gelegen Noordbarger bos.
 2. met de grenzen van deze bestemming binnen de op de kaart voor bosgebied aangegeven gronden maximaal 50 meter mag worden geschoven met de binnen deze bestemming vallende op- en afritten, fiets- en voetpaden en de daarop aansluitende wijkontsluitingswegen.
- B.** Op de in lid A. bedoelde gronden mogen geen gebouwen en geen andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de onder A. bedoelde voet- en fietsbrug, hoger dan 6.00 meter worden opgericht.

Artikel 2.10 Leidingen (dubbelbestemming)**A. Doeleinden omschrijving**

1. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:
 - a. een ondergrondse hoofdgastransportleiding met een veiligheidstrook met een breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen;
2. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

B. Bouwvoorschriften vanwege de bestemming "leidingen"

1. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.

C. Bouwvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

1. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en burgemeester en wethouders hierover tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

D. Aanlegvoorschriften

1. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - het oprichten van bouwwerken;
 - het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder onder andere rietbeplanting

- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- diepploegen;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

2. Het verbod als bedoeld in lid 5 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

E. Adviesprocedure

1. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning ten behoeve van de samenvallende bestemming(en) te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

3. GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel 3.1 Bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken.

- A.** Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en) – behoudens het bepaalde in artikel 4.1.
- B.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4. OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

A. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken.

Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

B. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid A. toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10 %.

C. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan de gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan naar aard en omvang niet wordt vergroot.

D. Uitzonderingen op het overgangsrecht

1. Lid A. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
2. Lid C. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

5. SLOTBEPALINGEN

Artikel 5.1 Strafrechtelijke bepalingen

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.1 , lid A. en artikel 4.1, lid A. en C., ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken , wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5.2 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: "Voorschriften be-
stemmingsplan Delftlanden 1^e fase".

Vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen bij besluit van
.....

J. Hekman, raadsgriffier

C. Bijl, voorzitter