

Gemeente Emmen

Bestemmingsplan

*“Emmen, Emmermeer, Tweede
woontoren wijkcentrum”*



Gemeente Emmen

Bestemmingsplan

*“Emmen, Emmermeer, Tweede
woontoren wijkcentrum”*

Inhoud

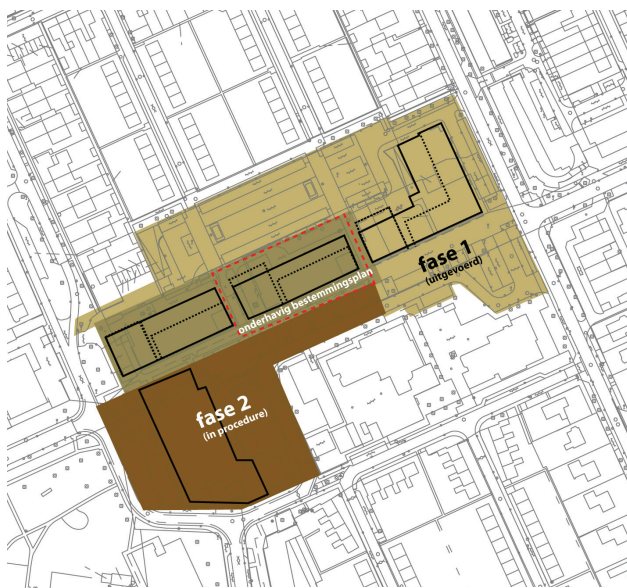
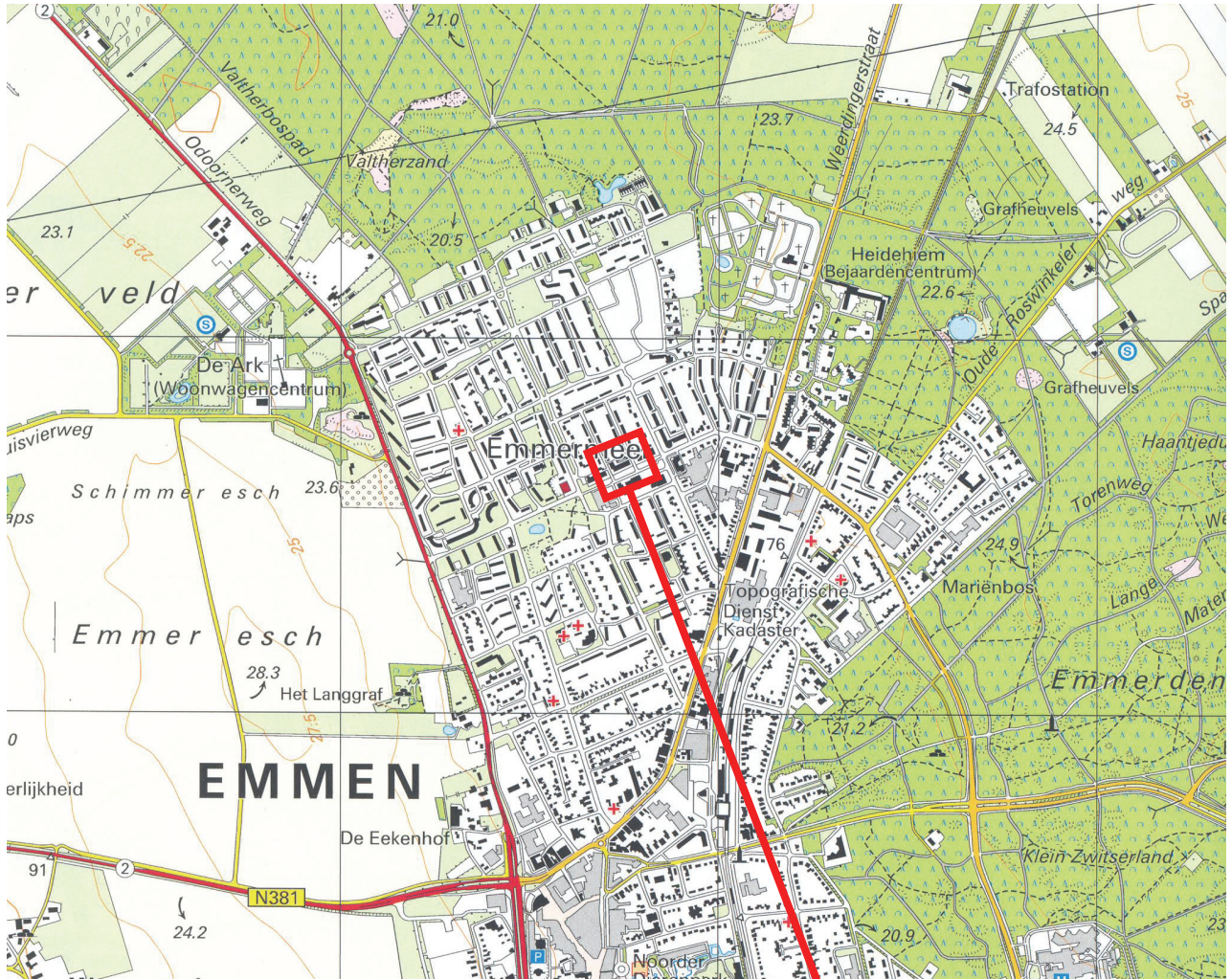
1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id-nummer : NL.IMRO.0114.200909045-0001

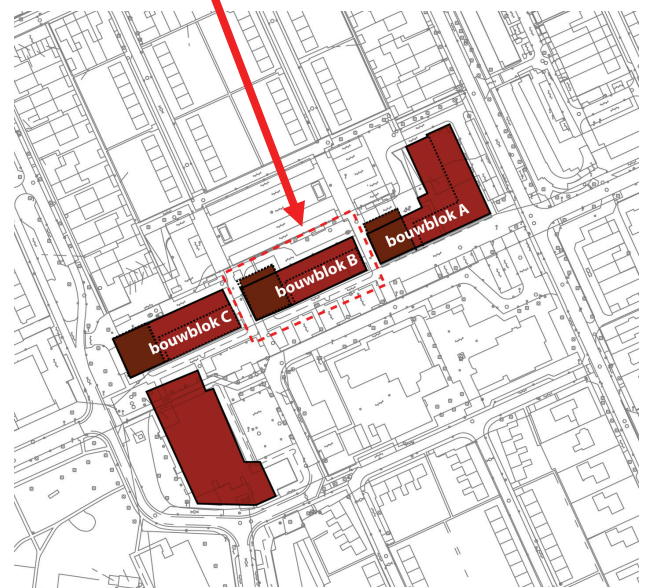
Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Huidige planologische regeling	11
1.4	Opzet bestemmingsplan	11
1.5	Overzicht onderzoeken	12
2	Beleid	13
2.1	Rijksbeleid	13
2.2	Provinciaal beleid en regionaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	14
3	Toetsen	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Bodem	21
3.3	Cultuurhistorie en archeologie	21
3.4	Water	22
3.5	Natuur en ecologie	22
3.6	Akoestiek	23
3.7	Bedrijven en milieuzonering	25
3.8	Externe veiligheid	26
3.9	Lucht	26
3.10	Duurzaamheid	27
3.11	Kabels en leidingen	27
4	Stedenbouwkundige structuur bestaande situatie	29
4.1	Ontstaansgeschiedenis	29
4.2	Stedenbouwkundige hoofdstructuur en context	31
4.3	Verkeersstructuur	35
4.4	Groenstructuur	35
5	Plantoelichting	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Doel en planomschrijving	37
5.3	Parkeren	37
5.4	Beeldkwaliteit	38
6	Juridische aspecten van het bestemmingsplan	39
6.1	Juridische plantoelichting	39
6.2	Handhaving	44
7	Maatschappelijke betrokkenheid	45
7.1	Opstartbijeenkomst	45
7.2	Overleg ex. artikel 3.1 Bro en zienswijzen	45
7.3	Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	45
8	Economische uitvoerbaarheid	47



Fasering



Ligging van het plangebied in Emmermeer

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Lefier, Winkelbeleggingen Noord Beheer Bv (WBN Beheer) en de gemeente Emmen zijn bezig het bestaande wijkcentrum van Emmermeer in de gemeente Emmen in fasen te herstructureren. Voor deze herstructurering van het wijkcentrum is reeds een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Momenteel is de eerste fase van de herstructurering uitgevoerd en staat men op het punt te beginnen met de uitvoering van de tweede fase (procedure is afgerond).

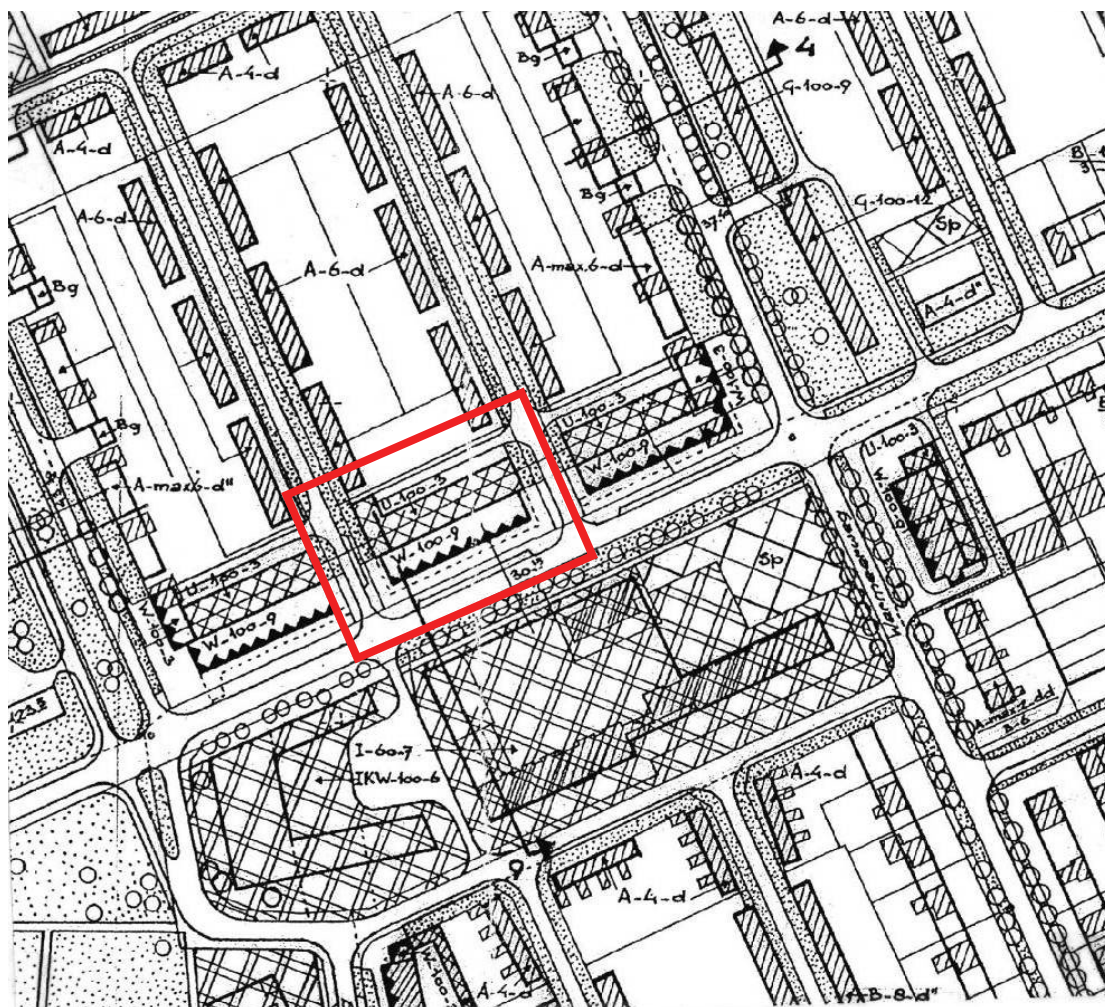
Lefier en de gemeente Emmen hebben het voornemen om binnen het kader van deze herstructurering en het stedenbouwkundig plan aanpassingen te verrichten aan de bouwblokken. Het betreft de bouwblokken A, B en C waarbij bouwblok A reeds vervangen en uitgebreid is (volledige nieuwbouw). Onderhavig bestemmingsplan maakt aanpassingen mogelijk aan het meest middelste bouwblok (bouwblok B), direct grenzende aan de Nijkampenweg. Het betreft de ontwikkeling van een woontoren (nieuwbouw) die op het bestaande danwel nieuwe bouwblok gerealiseerd wordt. Om de bouw van de woontoren mogelijk te maken zal een deel van de maisonnettewoningen geamoveerd dienen te worden. De overige maisonnettewoningen en de winkelplint worden dusdanig geherstructureerd dat deze een architectonische eenheid gaan vormen met het nieuw gerealiseerde bouwblok A (fase 1). Ook bestaat de mogelijkheid om binnen de contouren van het huidige bouwblok volledige nieuwbouw te plegen. Beide opties zijn binnen dit bestemmingsplan mogelijk.

De realisatie van de hierboven beschreven ontwikkelingen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

De gemeente Emmen is gelegen in de provincie Drenthe en heeft een inwonertal van ruim 108.000 inwoners. Meer dan de helft van dit inwonertal (56.831) woont in de hoofdkern, de stad Emmen. Emmermeer is één van de woonwijken van Emmen en is gelegen ten noorden van het centrum. Ruwweg midden in deze wijk ligt het wijkcentrum Emmermeer. Dit wijkcentrum strekt zich in hoofdzaak uit in drie naast elkaar gelegen bouwblokken aan de noordzijde van de Middenhaag en het bouwblok aan de zuidzijde van de Middenhaag en ten oosten van de Nijkampenweg. Dit bouwblok is haaks gelegen op de andere bouwblokken. Verspreide winkels in de directe omgeving komen in beperkte mate voor.

De ontwikkeling betreft het middelste bouwblok van de 3 in elkaars verlengde liggende bouwblokken.



Bestemmingen

bestaend ontworpen

	A	eengezinshuizen klasse A
	B	eengezinshuizen klasse B
	C	eengezinshuizen klasse C
	D	eengezinshuizen klasse D
	F	meergezinshuizen klasse F
	G	meergezinshuizen klasse G
	H	meergezinshuizen klasse H
	Bg	landhuizen, minimum terreingrootte 1800 m ²
	Bg	boxengarages
	W	tuint of open erf
	W	winkels op begane grond verplicht
	WK	winkels op begane grond toegestaan
	WK	winkels en gebouwen ten behoeve van handel en horecabedrijven toegestaan
	I-60-7	bijzondere bebouwing
	I-60-7	bijzondere bebouwing, gebouwen t.b.v. handel en horecabedrijven en/of winkels met woning of kantoor

	N	bedrijven, geen bedrijfswooning toegestaan
	N	bedrijven, één bedrijfswooning toegestaan
	N	instellingen ten behoeve van het verkeer
	N	geen bedrijfswooning toegestaan
	Z	bedrijfsbijgebouwen
	Z	spoorwegabeleinden
	Sp	speelveld en speelterrein
	Sp	volkstuinten
	I	industrie, één bedrijfswooning toegestaan
	I	kegnasplaats
	G	openbaar groen met beplanting
	G	bos
	G	fruttolin, rijweg, voetpad, parkeerstrook
	W	water

Uitsnede plankaart uitbreidingsplan in onderdelen Emmermeer 1958

1.3 Huidige planologische regeling

Het plan wijkt af van het vigerende bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke aspecten en/of met welke voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan (uitbreidingsplan in onderdelen) het plan strijdig is. Op de volgende pagina is een uitsnede uit de plankaart van het uitbreidingsplan toegevoegd.

Vigerend “Uitbreidingsplan in onderdelen, Emmermeer”, 1958

Dit plan verstrekt de juridische regeling voor de wijk Emmermeer. Deze wijk bestond al grotendeels toen dit plan werd vastgesteld. Daarom werd op de plankaart een onderscheid gemaakt tussen bestaande elementen en ontworpen elementen.

Het voorliggend plan is een gedeeltelijke wijziging van het Uitbreidingsplan in onderdelen "Emmermeer" kaartnummer 57.200, vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen op 24 februari 1958 en bij besluit van 10 oktober 1958, no. 20/3782, 1e afdeling door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, met uitzondering omgeving station.

In dit uitbreidingsplan is de gemengde functie van het bouwblok (winkels op de begane grond, woningen op de verdieping) reeds expliciet opgenomen. De overschrijding betreft met name de overschrijding van de bouwvlakken waarbinnen de bebouwing gerealiseerd mag worden en de daarbij behorende bouwhoogtes.

Vrijstellingsprocedure

Momenteel komt de bestaande situatie ook niet overeen met het vigerende uitbreidingsplan in onderdelen. De bouwvlakken binnen de plankaart worden overschreden en ook de huidige openbare ruimte komt niet overeen met de plankaart. Om de huidige situatie mogelijk te maken is destijds een vrijstellingsprocedure doorlopen. Tot een herziening van het bestemmingsplan en de plankaart is het echter nooit gekomen.

Daarnaast is er voor de eerste fase een vrijstellingsprocedure gevolgd en voor de tweede fase de vrijstellingsprocedure inmiddels afgerond.

Op basis van de bovenstaande tekst kan geconcludeerd worden dat het plan niet binnen het vigerende uitbreidingsplan in onderdelen past, hierbij dient de opmerking gemaakt worden dat ook de bestaande situatie niet overeenkomt met het gedateerde en halve eeuw oude bestemmingsplan. De ontwikkeling past niet binnen de op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlakken en is hierdoor strijdig met het vigerende uitbreidingsplan.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, bestemmingsplanregels en een verbeelding. De toelichting gaat in op de achtergronden van het plan en het plangebied. In de toelichting worden de overwegingen weergegeven die gemaakt zijn bij de totstandkoming van het plan. De bestemmingsplanregels zijn een juridische vertaling van hetgeen in de toelichting is beschreven. De bestemmingsplanregels gelden voor de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

1.5 Overzicht onderzoeken

Om de planologische uitvoerbaarheid van het plan te bepalen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de uitgevoerde onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek (Grontmij Nederland B.V., november 2008)
- Archeologisch onderzoek (Grontmij Nederland B.V., november 2008)
- Wegverkeerslawaaï (Spreen, september 2009)
- Luchtkwaliteitsonderzoek (Planet milieuvadvis, 2007)

2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de landelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie".

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk streeft naar krachtige steden waar een grote diversiteit aan woningen, voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig is. Binnen woonwijken moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor de bewoners. Onder andere herstructurering en stedelijke vernieuwing spelen hierbij een belangrijke rol. Bestaande bedrijven, winkels en overige voorzieningen dienen de ruimte te krijgen om te ontwikkelen.

Toetsing aan de Nota Ruimte

Het plan maakt onderdeel uit van een totale herstructurering van het wijkcentrum te Emmenmeer, hiermee sluit het plan aan op het beleid uit de Nota Ruimte. Met de realisatie van de woontoren en vernieuwing van het wijkcentrum wordt het woon- en leefmilieu van Emmenmeer verbeterd.

2.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan II (POPII)

Dit plan dateert van 7 juli 2004 en functioneert als ruimtelijk beleids- en toetsingskader voor de provincie Drenthe. Het centrale uitgangspunt voor het provinciale beleid is en blijft het streven naar een duurzame ontwikkeling. Behoud en versterking van het eigen gezicht van de Drentse steden en dorpen en de ontwikkeling van een eigen karakter bij nieuwe uitbreidingen, waarin streekeigen kenmerken een plaats hebben in het ontwerpproces. In het POP II worden onder andere de volgende doelstellingen omschreven:

- het zuinig gebruik van ruimte;
- een kwaliteit van de bebouwde omgeving, mede op basis van de principes van duurzaam (stede)bouwen, gericht op ontwikkeling en vernieuwing;
- een goed leefmilieu, een sociale kwaliteit en een duurzame economische groei, zowel op elk van deze terreinen afzonderlijk, als in onderlinge samenhang;
- woongebieden, afgestemd op de behoefte en geconcentreerd in de stedelijke gebieden.

Wat betreft de ontwikkeling van de diverse kernen wordt in het POP II een verdeling in verschillende type kernen aangehouden, bestaande uit streekcentra, substreekcentra, hoofdkernen, de kleine kernen en de overige nederzettingen.

Emmen wordt binnen het POP II aangeduid als een streekcentra. Voor dergelijke gebieden zijn de begrippen inbreiden, intensiveren, zuinig ruimtegebruik en herstructureren belangrijke sleutelwoorden.

Voor de functies wonen, werken en voorzieningen is het beleid van de provincie gericht op bundeling van deze functies in en nabij de stedelijke centra. In de steden zelf dient uiteraard wel sprake te zijn van een goede spreiding van de basisvoorzieningen (school, arts, winkel) over de diverse wijken. Deze voorzieningen dienen goed bereikbaar te zijn en moeten de mogelijkheid krijgen om zicht te ontwikkelen.

Toetsing aan het Provinciaal omgevingsplan

Het plan betreft de herstructurering van een wijkcentrum en past hiermee binnen het beleid dat omschreven wordt in het POP II. In het POP II wordt aangegeven dat goede basisvoorzieningen een belangrijk onderdeel zijn van een prettig woonmilieu. De vernieuwing zorgt voor een verbetering van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het wijkcentrum waardoor het centrum een eigentijdse uitstraling krijgt en de toekomstwaarde verhoogd wordt.

2.3 Gemeentelijk beleid

Strategienota Emmen 2020

De Strategienota Emmen 2020 is vastgesteld op 27 september 2001 en omvat een geconcretiseerde uitwerking van het beleid dat omschreven staat in de Nota Ruimte. Tevens gaf de deelname aan het Grote Steden Beleid aanleiding om te kijken naar de toekomstige ruimtelijke en economische opgaven voor Emmen en de wijze waarop aan gewenste ontwikkelingen gewerkt zou moeten worden. In de Strategienota wordt omschreven welke toekomstvisie de gemeente heeft voor de economische ontwikkeling, het woon- en leefklimaat, de bereikbaarheid en welke uitdagingen daarbij wachten. Emmen wil als prioritaire stad in Noord-Nederland en als trekker van het stedelijk netwerk 'de Zuid-Drentse Stedenband' haar volwaardig aandeel in de Noordelijke taakstelling leveren. Daarnaast wil Emmen zich meer als stad profileren en ontwikkelen. Met deze ambitie voor ogen zet de gemeente voor de periode tot 2020 in op een krachtige groei van het aantal arbeidsplaatsen en een versterking van het woon- en leefklimaat.

Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is voor bedrijven een vestigings- en ontwikkelingsfactor van toenemend belang. Dergelijke bedrijvigheid draagt bij aan diversificatie van de economie. En een bredere economische ontwikkeling vormt weer de basis voor een gediversifieerde woningaanbod en draagvlak voor voorzieningen.

Door de toegenomen welvaart is de consument kritischer en worden de eisen die aan de woonomgeving worden gesteld hoger. Men wil in de nabijheid van de woning kunnen recreëren in de natuur en eist hiernaast een aanbod van voldoende voorzieningen (waaronder winkels). Het ontwikkelen van een gedifferentieerd aanbod van stedelijke woonmilieus is hierbij een

uitgangspunt. Naast het benutten van buitenruimte en groen en een impuls voor het stedelijk wonen zijn ingrediënten voor een aantrekkelijker woonklimaat: voldoende voorzieningen van goede kwaliteit, voldoende (hoogwaardige) onderwijsvoorzieningen, een divers cultuuraanbod en een toeristisch-recreatieve infrastructuur.

Toetsing aan de Strategienota

Het plan betreft een verbetering en versterking van de voorzieningen van de wijk Emmermeer. Daarnaast krijgt het wijkcentrum met de verbouwing en herinrichting een nieuw aanzicht waardoor het een bijdrage levert aan de verbetering van het woonklimaat en de stedenbouwkundige uitstraling van het wijkcentrum in zijn omgeving.

Woonplan 2020

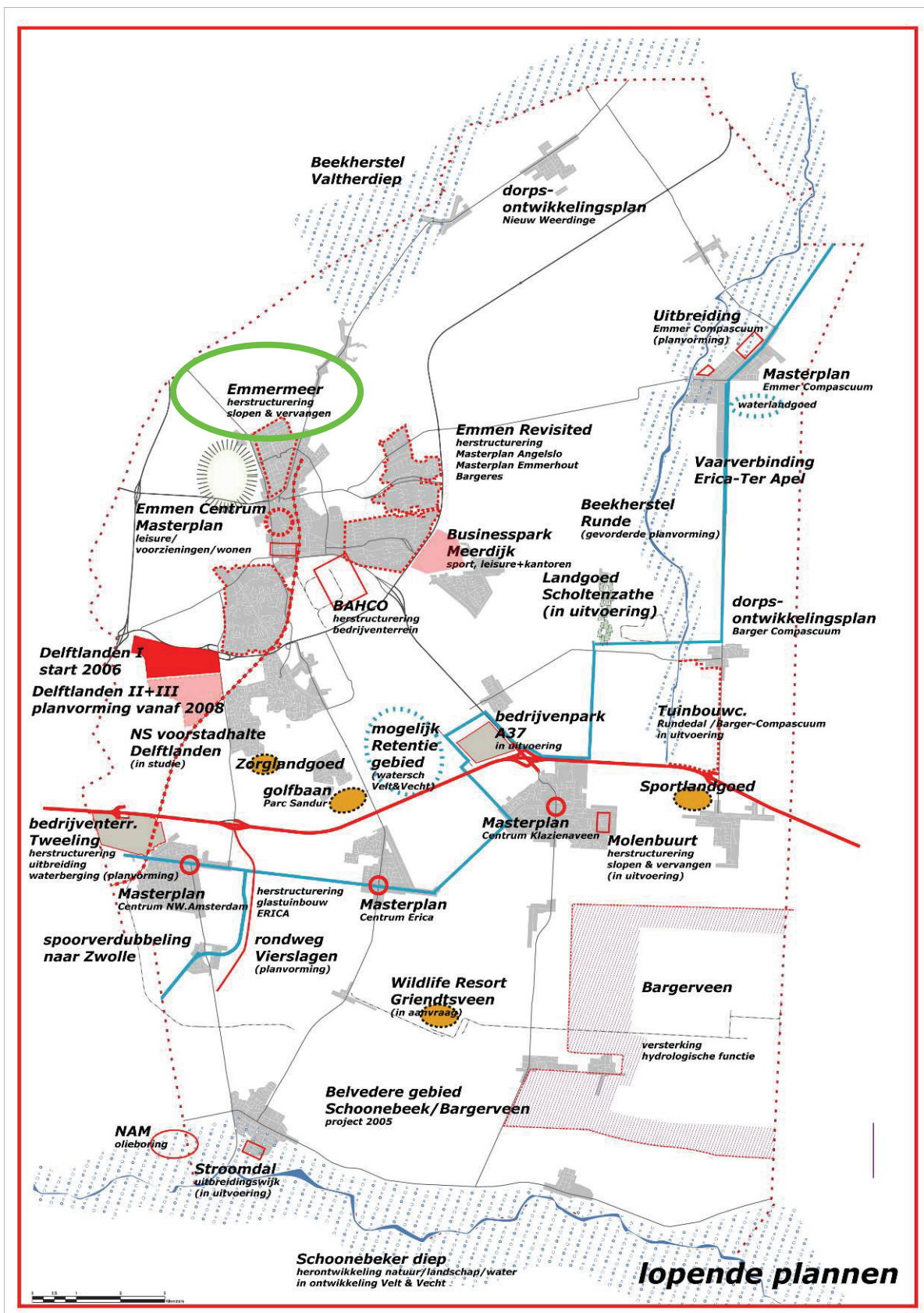
In het Woonplan 2020, dat is vastgesteld d.d. 24 oktober 2002, is het actuele gemeentelijk woonbeleid vastgelegd. Dit beleidsplan is de uitwerking van de Strategienota 2020, waarin in grote lijnen de ambities van de gemeente Emmen zijn vastgesteld, onder andere voor wat betreft het thema "Wonen". Het Woonplan bevat een totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering, de "Stadsontwikkelingstrojka" genoemd. Dit programma is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve en kwalitatieve behoeftebereiking en is uitgewerkt tot op het niveau van de afzonderlijke kernen en grote wijken binnen de gemeente, waaronder de wijk Emmermeer.

Emmermeer kent de volgende karakteristieken:

- Het leegstandspercentage vertoont een afnemende tendens;
- De inwoners van Emmermeer zijn meer verhuisgeneigd dan gemiddeld;
- Qua woningvoorkeur is er een bovengemiddelde belangstelling voor een seniorenappartement of appartement met lift. Daarbij kiest een duidelijke meerderheid voor een huurwoning;
- De inwoners van Emmermeer oordelen over het algemeen minder positief over woning en woonomgeving dan gemiddeld;
- Het aantal inwoners van de wijk is de afgelopen jaren aanzienlijk afgenomen;
- Wat betreft bevolkingssamenstelling valt de sterke stijging van senioren op, alsmede het relatief grote aandeel van starters.

In de wijk Emmermeer hebben de afgelopen 10 jaar reeds veel herstructureringsprojecten plaatsgevonden. Ook voor de toekomst staan herstructurerings- en verdichtingsprojecten op het programma. Tot 2010 zullen nog circa 240 woningen worden onttrokken en ongeveer 540 woningen worden gebouwd. Daarnaast zullen nog eens 270 woningen worden verbeterd.

De nieuwbouw is gericht op het vergroten van de differentiatie en kwaliteit van de woningvoorraad, zodat de wijk een nieuw toekomstperspectief wordt geboden. Bij de nadere invulling van herstructurerings- en verdichtingsplannen zal de komende tijd nadrukkelijk aandacht moeten worden geschonken aan de grote vraag naar seniorenhuisvesting vanuit deze wijk en de behoefte aan particuliere bouwmogelijkheden en centrum stedelijk wonen. Bij dit laatste wordt gedacht aan het grensgebied met het centrum van Emmen en het centrumgebied van de wijk.



Kaart met de lopende plannen uit de Structuurvisie

Structuurvisie 2020

De Structuurvisie 2020 is op 24 september 2009 vastgesteld. Binnen de Structuurvisie wordt gesproken van een aantal koersen die men op wil met verschillende zaken, waaronder voorzieningen. De koers hiervoor luidt als volgt: "inzet op versterking van de centrumfunctie van Emmen en behoud bestaande ruimtelijke structuur niet-commerciële voorzieningen. Bij natuurlijke wijzigingsmomenten uitgaan van het principe dat wijken en dorpen minimaal beschikken over een basisvoorziening".

Met natuurlijke wijzigingsmomenten wordt bedoeld:

- de noodzakelijke vervanging van één of enkele accommodaties in een gebied;
- een voorziening komt onder druk te staan vanwege een afname in het gebruik; -ingrepen in een gebied zoals een herstructurering;
- de ontwikkeling van een nieuwe voorziening waaraan zaken gekoppeld kunnen worden.

Uitgangspunt is dat dorpen en wijken minimaal beschikken over een basisvoorziening.

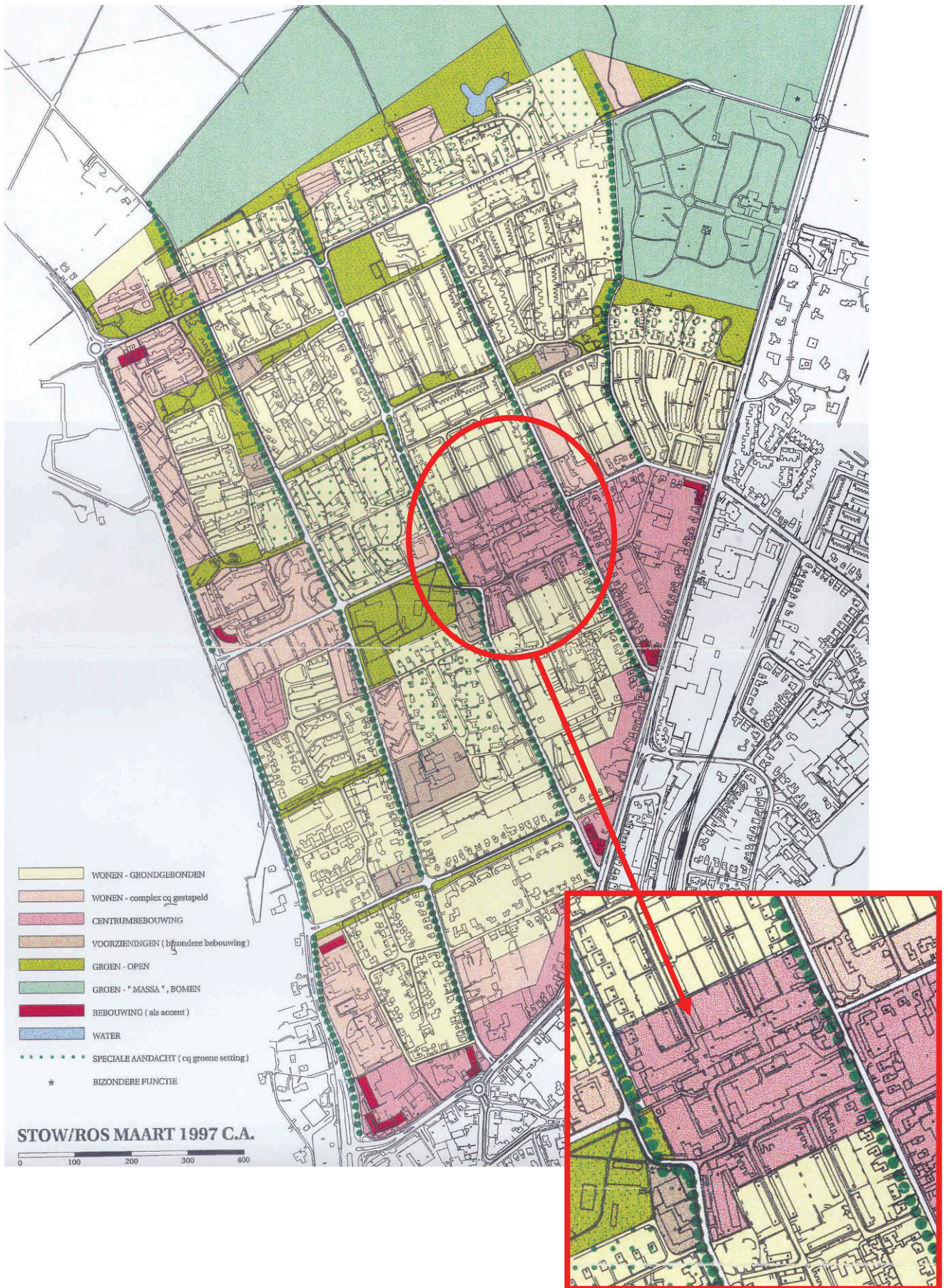
In de centra vormen de winkels en andere voorzieningen het hart van de wijk of dorp. Vanwege de belangrijke rol is de inzet van de gemeente gericht op het behoud van deze ruimtelijke voorzieningenstructuur. Om de kwaliteit te versterken wordt het principe aangehouden van spreiding van lokale voorzieningen in combinatie met efficiënte bundeling. Vooral de scholen groeien uit tot nieuwe dragers in wijken en dorpen (Brede School). Natuurlijke momenten worden aangegrepen om wijzigingen in de structuur te realiseren.

De gemeente kent ruim 260.000 vierkante meters winkelruimte. Dit is relatief veel ten opzichte van vergelijkbare gemeenten en kenmerkt de regiofunctie van de kern Emmen. Nieuwe ontwikkeling komen voor bijna 3/4^e deel terecht in de kern Emmen. De inzet van de gemeente is derhalve vooral gericht op instandhouding en opwaardering van het bestaande winkelapparaat. Centra die toe zijn aan een opwaardering zijn onder meer te vinden in Emmermeer, Emmerhout, Bargeres en de kernen van Erica en Nieuw Amsterdam.

Voor wat betreft de kern Emmen is op termijn een bredere bezinning op de wijkvoorzieningenstructuur noodzakelijk. Een gedeelte van de winkelcentra voldoet nu of straks niet meer aan de eisen die moderne consumenten stellen aan dergelijke centra. Het betreft hier de centra in Emmerhout, Emmermeer (in uitvoering), Bargeres en aan de Weerdingerstraat.

Toetsing aan de Structuurvisie

De wijk Emmermeer wordt in de Structuurvisie specifiek genoemd als een wijk waar behoefte is aan herstructurering en modernisering van het bestaande winkelcentra/winkelapparaat. Tevens wordt aangegeven dat de 1^e fase van de werkzaamheden voltooid is. Dit geeft aan dat gesproken kan worden van een natuurlijk wijzigingsmoment voor het betreffende wijkcentrum. De ontwikkelingen die centraal staan in dit bestemmingsplan leveren een bijdrage aan het algehele herstructureringsproces van het wijkcentrum en Emmermeer en sluit hiermee aan op het beleid uit de Structuurvisie.



Uitsnede van de plankaart van het Masterplan Emmermeer

toelichting

Meerjaren ontwikkelingsprogramma (MOP) gemeente Emmen

Dit beleidsstuk is vastgesteld op 11 november 2004 en brengt de intenties van het Rijk en de gemeente Emmen samen. Deze nota geeft een verdere concretisering van doelen die de Strategienota Emmen 2020 omschreven staan. Het MOP hanteert een achttal programmalijnen waaronder de programmalijn 4 "Woon- en Leefklimaat". Deze programmalijn houdt in, het behouden en versterken van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, op het gebied van woningvoorraad, omgevingskwaliteit, duurzaam veilig, dorps- en wijkvoorzieningen en bereikbaarheid.

Binnen het MOP wordt zoals gebruikelijk in het Grote Steden Beleid een onderscheid gemaakt naar een pijler Fysiek, Economie en Sociaal, Integratie en Veiligheid. Voor het bouwplan is met name de pijler Fysiek van belang. Voor Emmermeer staat onder de pijler fysiek aangegeven dat de openbare ruimte verbeterd dient te worden. De verschillende ontwikkelingsplannen/programma's en uitvoeringspunten worden onderverdeeld in brede doel uitkeringen (BDU). Voor deze BDU's worden per pijler aangegeven welke zaken aangepakt en/of verbeterd moeten worden. Onder de pijler fysiek staat bij openbare ruimte aangegeven dat er geld en andere middelen vrij worden gemaakt om de bestaande centrumvoorzieningen in de woonwijken te vervangen of te revitaliseren.

Toetsing aan het meerjaren ontwikkelingsprogramma

In het MOP wordt aangegeven dat revitalisering van centrumvoorzieningen een belangrijke fysieke pijler is om tot een beter woon- en leefklimaat/milieu te komen. De ontwikkeling kan gezien worden als een rechtstreekse uitvoeringsmaatregel van dit beleid. Het feit dat Emmermeer specifiek genoemd wordt als een wijk waar de openbare ruimte verbetering nodig heeft, onderstreept de passendheid van het plan binnen beleid uit dit ontwikkelingsprogramma.

Herstructurering Emmermeer en Ruimtelijk Functioneel Masterplan Emmermeer

Nadat onderkend werd dat de wijk Emmermeer niet meer de flexibiliteit en aantrekkingskracht bezit die nodig is om leegstand en verpaupering te voorkomen, is eind 1998 door de raad van de gemeente Emmen het Ruimtelijk Functioneel Masterplan Emmermeer/de notitie Herstructurering Emmermeer vastgesteld. De noodzaak tot stedelijke vernieuwing in de wijk Emmermeer, waaronder herstructurering van de woningvoorraad, functiewijzigingen en vernieuwing van het wijkcentrum vormden de feitelijke aanleiding voor het opstellen van deze notitie.

De notitie dient als algemeen beleidskader voor de uitwerking in bestemmingsplannen voor de deelgebieden van Emmermeer en de beoordeling van bouwplannen. Een grondige en samenhangende aanpak van de naoorlogse woonwijken wordt noodzakelijk geacht om te voorkomen dat deze wijken als gevolg van de maatschappelijke ontwikkelingen in een neerwaartse spiraal terechtkomen. In Emmermeer, de woonwijk van Emmen met de grootste voorraad oude en goedkope huurwoningen, zijn de negatieve gevolgen van de ontwikkelingen vanzelfsprekend het meest nadrukkelijk aan de orde.

Het uitgangspunt voor de toekomst van Emmermeer is het opbouwen van een generatiebestendige duurzame wijk met een goede leefbaarheid en een gedifferentieerde opbouw van de bevolking. Duurzaam en generatiebestendig duiden erop dat de wijk voor langere tijd mee kan en bestand is tegen de komende veranderingen in de samenleving. Het doel is om de belevings-, gebruiks- en toekomstwaarde van de hele wijk, de buurten en de directe omgeving te verbeteren. Om dit te bereiken is een herstructurering van de wijk nodig,

waarbij de eenzijdige structuur van de wijk wordt doorbroken. De herstructurering is gericht op differentiatie in huur, koop en prijsniveau en mede gericht op bevordering van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in de wijk.

De notitie beoogt de basis te leggen voor een aantrekkelijker en duurzaam woonmilieu en leefklimaat, door middel van herstructurering. De maatregelen die worden voorgesteld hebben met name betrekking op herstructurering van de woningvoorraad. Over de renovatie van het wijkcentrum en de herinrichting van het openbare gebied wordt het volgende gesteld:

“Door op een andere meer geïntegreerde manier, architectonisch maar ook stedenbouwkundig, met de aanpassingen van het wijkcentrum aan de slag te gaan worden er nieuwe mogelijkheden gecreëerd:

- de betreffende supermarkt blijft in het wijkcentrum;
- het verblijfsklimaat verbetert aanzienlijk;
- betere aansluiting tussen architectuur en stedenbouwkunde (“het past beter”);
- verkeers- en parkeersituatie veel duidelijker en veiliger.

Er wordt hierdoor een nieuw hart in de wijk gecreëerd.

Toetsing aan het Masterplan Emmermeer

Zoals eerder aangegeven is de eerste fase van de herstructurering van het wijkcentrum Emmermeer uitgevoerd. Het toevoegen van de woontoren in combinatie met de herstructurering danwel volledige nieuwbouw van het bouwblok maakt onderdeel uit van het herstructureringsplan van het wijkcentrum en van de herstructurering van de wijk Emmermeer. Door het wijkcentrum te vernieuwen wordt zowel stedenbouwkundig als economisch gezien een belangrijke stap gezet naar een verbetering van het woon- en winkelklimaat van Emmermeer.

3 Toetsen

3.1 Inleiding

Om de planologische uitvoerbaarheid van het plan te bepalen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen uit deze onderzoeken omschreven en wordt bepaald of de onderzoeksresultaten een belemmering (kunnen) vormen voor de realisatie van het plan. De diverse onderzoeksrapporten zijn apart bij de gemeente aangeleverd. De paragrafen uit dit hoofdstuk betreffen over het algemeen een samenvatting van het betreffende onderzoek, hierbij wordt soms verwezen naar de bijlage van het betreffende onderzoeksrapport. De onderzoeksrapporten die voor het plan van toepassing zijn, zijn apart als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

3.2 Bodem

Grontmij Nederland B.V. heeft voor een viertal locaties in het winkelcentrum Emmermeer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (november 2008, referentienummer 261711).

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien onjuist is. Er zijn immers op de onderzoekslocatie enkele gehalten aangetroffen die de streefwaarde overschrijden. De aangetroffen verhoogde gehalten overschrijden de toetsingswaarde voor nader onderzoek echter niet; nader onderzoek wordt niet nodig geacht. Ook aanpassing van de onderzoekshypothese en uitvoering van de daarbij behorende onderzoeksstrategie is, gezien de mate van overschrijding van de streefwaarde, niet nodig. De aangetroffen verhoogde gehalten vormen geen risico's voor mens en milieu. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen verkoop van de terreinen. Wel dient bij de afvoer van grond rekening te worden gehouden met de voorschriften van het Besluit bodemkwaliteit of de gemeentelijke regelgeving met betrekking tot toepassing van grond. Grond met licht verhoogde gehalten is niet zonder meer elders toepasbaar.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

Er bevinden zich geen bijzondere cultuurhistorische waarden in de nabijheid van het plangebied.

In opdracht van gemeente Emmen heeft Grontmij Nederland B.V. een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor vijf locaties gelegen in het winkelcentrum Emmermeer aan de Middenhaag te Emmen (10 november 2008, referentienummer DR261711 , revisie 1). Het onderzoek heeft bestaan uit een beknopt bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied is gelegen op de Hondsrug. Er kunnen archeologische resten verwacht worden die dateren uit/vanaf het Paleolithicum. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in geen van de vijf deellocaties meer intact is. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren waargenomen.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Het onderzoek is overeenkomstig de provinciale richtlijnen gebaseerd op een steekproef. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden

in de delen van het plangebied die niet voor vervolgonderzoek in aanmerking komen alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid. Wanneer bij de uitvoering onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding gemaakt te worden bij de provinciaal archeoloog, dr. W.A.B. van der Sanden, Drents Plateau. Er wordt geadviseerd met betrekking tot de resultaten van het onderzoek en deze aanbeveling contact op te nemen met het bevoegd gezag.

3.4 Water

Afvalwater

Het afvalwater en het regenwater uit dit gebied loost als een gemengd rioleringsstelsel onder vrijverval naar een rioolgemaal van het waterschap Velt en Vecht aan de Tweede Bokslootweg in Emmen. Van hieruit wordt het afvalwater door middel van een persleiding afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Velt en Vecht aan de "Dikkewijk" te Nieuw-Amsterdam. Het effluent van deze rioolwater zuiveringsinstallatie loost op de Hoogeveensche Vaart.

Regenwater

Het beleid van de gemeente Emmen is er op gericht om het regenwater af te koppelen van de riolering en te lozen op oppervlaktewater of indien mogelijk te infiltreren in de bodem. Om in te spelen op de nieuwe situatie is het noodzakelijk om de terreinriolering van de geplande nieuwbouw gescheiden aan te leggen, met aparte afvoeren voor regen- en afvalwater. Om vervuiling van de bodem tegen te gaan is het wenselijk om voor de nieuwbouw geen gebruik te maken van uitlogende materialen.

Drooglegging

De weghoogte in het gebied ligt op circa 21.25+ NAP. De grondwaterstand bevindt zich op circa 16.00+ NAP. De drooglegging is ruim voldoende. De ondergrond in het gebied bestaat uit redelijk doorlatend zand en is geschikt om regenwater afkomstig van schoon verhard oppervlak te infiltreren in de ondergrond.

Waterhuishouding

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op een bestaande plint danwel op volledige nieuwbouw binnen de bestaande bebouwingscontouren waardoor het verhard oppervlak niet toeneemt. Deze maatregel heeft geen invloed op de waterhuishouding in het plangebied.

3.5 Natuur en ecologie

Het plan betreft de vernieuwing/ renovatie en deels sloop van het middelste en westelijke bouwblok van het bestaande wijkcentrum Emmermeer. Binnen het plan is dan ook grotendeels sprake van bestaande bebouwing en verharding. De kans op de aanwezigheid van beschermde dieren en soorten is dan ook nihil.

Er bevinden zich in de directe omgeving van de projectlocatie geen gebieden die vallen onder een Speciale Beschermingszone in het kader van de EU-habitatrichtlijn en de EU-vogelrichtlijn. Er bestaat dan ook geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het aspect natuur en ecologie niet van toepassing is en dan ook geen belemmeringen met zich meebrengt.

3.6 Akoestiek

In het kader van dit bestemmingsplan dient de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Het bestemmingsplan ligt binnen de zone van de Nijkampenweg (200 m). De overige 30 km/h wegen in de nabije omgeving zijn vanuit akoestisch oogpunt als niet relevant aan te merken.

In opdracht van gemeente Emmen heeft Ingenieursbureau Spreen de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Nijkampenweg onderzocht (16 september 2009).

3.6.1 Wettelijk kader

Bij de realisatie van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen.

Indien met maatregelen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan voor nieuw te bouwen woningen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van ten hoogste 53 dB worden vastgesteld en in binnenstedelijk gebied een hogere waarde van ten hoogste 63 dB. De Nijkampenweg betreft een binnenstedelijke weg waarvoor een hogere waarde van ten hoogste 63 dB kan worden vastgesteld.

De gemeente dient het vaststellen van de hogere waarde met eigen argumenten te motiveren en de vastgestelde hogere waardes zo snel mogelijk inschrijven in het kadaster.

3.6.2 Verkeersgegevens

Bij het berekenen van de geluidsbelasting dient rekening te worden gehouden met de situatie 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente Emmen beschikt over een verkeersmodel van 2020. Daar in dit verkeersmodel alle ontwikkelingen in de gemeente Emmen zijn meegenomen kunnen deze niet zondermeer worden geïnterpoleerd naar een voorgaand jaar. Daarom zijn in dit onderzoek de verkeersgegevens uit het verkeersmodel 2020 gehanteerd.

De gehanteerde verkeersgegevens zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel gehanteerde verkeersgegevens

wegvak	intensiteit mvt/etmaal weekdag	uurintensiteit (%)			voertuigverdeling (%)		
		dag	avond	nacht	lv	mv	zv
Nijkampenweg	2.150	6,6	4,1	0,6	94	3	3

De wettelijke rijsnelheid op de Nijkampenweg bedraagt 50 km/h en is voorzien van fijn asfalt (referentiewegdek).

3.6.3 Rekenmodel

Voor het berekenen van de geluidsbelasting is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu versie 1.30 van DGMR. De harde bodemgebieden zijn als zodanig in het rekenmodel ingevoerd. Voor de overige gebieden is een bodemfactor van 1,0 (akoestisch zacht) gehanteerd.

In het (concept)bestemmingplan is voor de meest westelijke (derde) woontoren een bouwhoogte van 35 meter opgenomen. De eerste bouwlaag betreft een winkelplint. De geluidsbelastingen zijn daarom berekend op een hoogte van 4,5 m, 7,5 m, 10,5 m, 13,5m, 16,5m 19,5m, 22,5m, 25,5m 28,5m en 31,5 meter boven maaiveld.

3.6.4 Toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh

De geluidsbelasting ten gevolge van een weg wordt bepaald conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Bij het toetsen van de berekende geluidsbelasting mag conform artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek worden toegepast vanwege het in de toekomst stiller worden van het verkeer. De toe te passen aftrek is weergegeven in artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij toepassing van artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2003 en bij toepassing van de artikelen 111, tweede en derde lid, 111a, 112 en 113 van de Wet.

De wettelijke rijsnelheid op de Nijkampenweg bedraagt 50 km/h, waarvoor een aftrek van 5 dB is gehanteerd. Deze aftrek is in de berekeningen verdisconteerd in de vorm van een groepsreductie.

3.6.5 Berekende geluidsbelasting

Geluidsbelasting met gehanteerde uitgangspunten

Met het akoestisch rekenmodel zijn de geluidsbelastingen berekend op de gevels van de westelijke woontoren (derde woontoren). De geluidsbelastingen op de geluidsgevoelige bestemmingen ten westen van deze toren liggen significant lager en zijn niet in het rekenmodel ingevoerd.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Nijkampenweg bedraagt op de westgevel van de derde woontoren 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh.) Daar de geluidsbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB zijn er bron- en/of overdrachtsmaatregelen overwogen. De geluidsbelastingen op de noord- en zuidgevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Overweging maatregelen

Daar de voorkeursgrenswaarde op de westgevel van de derde woontoren met 3 dB wordt overschreden zijn er maatregelen overwogen. De geluidsbelasting kan worden gereduceerd door de afstand tussen bron en ontvanger te vergroten. De derde woontoren is gelegen op circa 17 meter afstand tot de Nijkampenweg. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat als de derde

woontoren 17 meter naar het oosten wordt verplaatst er aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan. Er zijn dan vanuit akoestisch oogpunt geen bebouwingsbeperkingen.

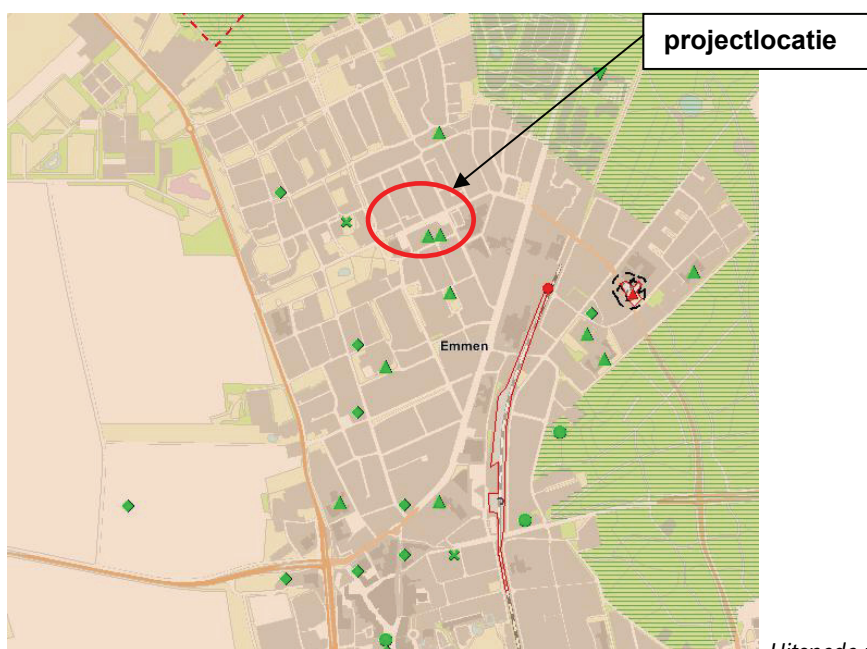
Dit betekent voor de tweede woontoren (middelste bouwblok), met een afstand van circa 85 meter tot aan de Nijkampenweg, dat er ruimschoots voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Om deze reden kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn omtrent dit aspect.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Naast de projectlocatie is een supermarkt gelegen. Uit de Staat van Bedrijven (VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009) blijkt dat supermarkten een hindercirkel van 10 meter hebben (SBI-1993 = 5211/2,5246/9; SBI-2008 = 471). Binnen de VNG publicatie wordt echter ook gesproken over gebieden met functiemenging, zoals stadscentra, winkelcentra en dorpskernen. Hiertoe is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk omdat de activiteiten in dergelijke gebied qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. Hierin valt een supermarkt onder de categorie B. Dit zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Bedrijven uit categorie B zijn toelaatbaar, indien:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.

De te ontwikkeling bevindt zich buiten de hindercontour (10 meter) van de supermarkt. Tevens is een supermarkt een bedrijf dat in een gebied met functiemenging gevestigd kan zijn. De huidige ontwikkeling voorziet niet in een functieverandering, er worden enkel meer woningen toegevoegd. De combinatie van detailhandel en wonen is reeds in het gebied aanwezig. In het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn dit dermate beperkte veranderingen dat dit geen gevolgen heeft voor de milieuzonering en hinder van deze bedrijven op de omgeving en andersom.



3.8 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

De vernieuwing van het wijkcentrum is van dermate beperkte omvang dat dit geen veranderingen tot gevolg heeft voor het aspect externe veiligheid. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes, buisleidingen of inrichtingen die in het kader van de Bevi beschouwd moeten worden. (zie uitsnede risicokaart) Om deze reden kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn omtrent dit aspect.

3.9 Lucht

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen dient onder andere ingegaan te worden op het aspect luchtkwaliteit. Voor dit aspect is in november 2007 door Planet milieuadvies uit Holten een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

Opzet van het onderzoek

De berekeningen zijn uitgevoerd voor een drietal wegen, te weten:

- Odoorneweg;
- Weerdingerstraat;
- Nijkampenweg.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor zowel de actuele situatie (beschikbare verkeersgegevens van 2006) als voor toekomst scenario 2020 met beschikbare data over toename van de verkeersintensiteit. Gezien het belang van peiljaar 2010 zijn ook voor dit jaar berekeningen uitgevoerd, waarbij vooralsnog als worst case benadering de verkeersdata van 2020 zijn gehanteerd.

Met betrekking tot de invloed van de planontwikkeling op de ontwikkelingen in de verkeersparameters kan worden gesteld dat deze gezien de aard en schaal van de ontwikkelingen als beperkt kan worden beschouwd. Als ruime veiligheidsmarge is in de berekeningen voor de toekomstige situaties 2010 en 2020 voor alle drie wegen uitgegaan van een extra toename van de verkeersintensiteit met 25 %.

Voor alle situaties is gerekend met ongunstige meteorologische condities.

Resultaten van de berekeningen

De resultaten van alle berekeningen zijn gegeven in de bijlagen van het onderzoeksrapport. Voor de beoordeling van de impact van de Odoorneweg en Weerdingerstraat op de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied is gerekend met de maximale rekenafstand van het model. Op deze afstand van respectievelijk 30 en 60 meter van de weg is de invloed op de

jaargemiddelde niveaus gering en treden geen overschrijdingen van grenswaarden op. Op een feitelijke afstand als veelvoud van deze maximale rekenafstand kan de invloed vrijwel verwaarloosbaar worden gesteld.

Voor de Nijkampenweg is gerekend met de minimale rekenafstand van het model van 5 meter ten opzichte van de wegas. Op deze afstand berekent het model de grootste bijdrage van de weg aan de luchtkwaliteitsniveaus. Voor zowel NO₂ als voor PM₁₀ geldt dat zelfs op deze afstand de invloed op de jaargemiddelde niveaus beperkt is en geen overschrijdingen van grenswaarden optreden.

Voor alle drie onderzochte wegen geldt verder dat het aantal dagen overschrijding van de piekniveaus PM₁₀ in zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie geen rol van betekenis speelt.

Conclusies

Ter hoogte van het plangebied wijkcentrum Emmermeer van de gemeente Emmen treden zelfs met hantering van ruime veiligheidsmarges geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsgrenswaarden op, niet in de huidige situatie en niet voor toekomstige scenario's. Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit geen beperkingen stelt aan de huidige planontwikkeling.

3.10 Duurzaamheid

De nieuwbouw zal voldoen aan de eisen voor wat betreft duurzaam bouwen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

3.11 Kabels en leidingen

Met behulp van de bestemmingsplankaart is bepaald dat in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling.

4 Stedenbouwkundige structuur bestaande situatie

4.1 Ontstaansgeschiedenis

Historie Emmermeer

Na de Tweede Wereldoorlog werd de gehele zuidoosthoek van Drenthe, en in het bijzonder de gemeente Emmen, aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de industrie. Hiermee trachtte men iets te doen aan de hoge structurele werkloosheid in dit gebied en aan het welzijn van de bevolking. Destijds lieten verder huisvesting, onderwijs en gezondheidszorg veel te wensen over. Krachtens de wet op de ontwikkelingsgebieden stelde het rijk middelen ter beschikking voor allerlei infrastructurele werken en voor het aantrekken van industriële bedrijven. Om de vestiging van bedrijven aantrekkelijker te maken ontstond de behoefte aan goed gelegen en aantrekkelijke woonwijken, zowel voor werknemers uit de omliggende dorpen als voor werknemers uit het westen van het land. Emmermeer vormde de eerste wijk van Emmen die in dit kader werd gerealiseerd, de wijk is direct ten noorden van het centrum gelegen.

Voordat in 1949 werd begonnen met de bouw van de wijk Emmermeer bestond het gebied uit heidevelden en akkers. Dit gebied lag tussen de uitvalswegen Odoornweg en Weerdingerstraat en werd doorsneden door zandwegen met daarlangs houtwallen. Dit gebied vormde destijds een logisch en pragmatisch uitgangspunt voor verkaveling.

Met name door de diversiteit van de sociale woningbouwprojecten wordt nu aan de wijk Emmermeer een historisch belang toegekend. Ook de toegepaste verkaveling gold als vernieuwend; niet meer wonen aan omsluitende straten maar aan voetpaden in het groen. Deze "losse" naar het boslandschap uitwaaiende, maar desondanks tamelijk consequent doorgevoerde stempelverkaveling, is karakteristiek en heeft voor andere ontwikkelingen in Emmen model gestaan.

De centraal geleide wederopbouw heeft een belangrijke stempel gedrukt op onder meer Emmermeer. Het stimuleren van arbeidsbesparende productiemethoden en het waarborgen van kwaliteit in normen (vastgelegd in voorschriften en werken) vormden belangrijke uitgangspunten. Bij de blokgewijze invulling van de wijk werden systeemwoningen vaak minder in het oog lopend geplaatst dan specifiek voor een situatie ontworpen complexen. Soms bleven er onbebouwde "restplekken" in de blokken over die naderhand werden ingevuld. Gaandeweg werd duidelijk, dat de wijk bepaalde kwaliteiten moest hebben om de nadelen van verstedelijking te verzachten. Vooral door het toepassen van lage bebouwingsdichtheden en een ruim gebruik van groen werd getracht extra kwaliteit toe te voegen.



Impressie nieuwbouw en openbare ruimte 1^e fase



Luchtfoto plangebied



Bouwblokken bestaande situatie

Huidige situatie Emmermeer

De wijk Emmermeer telt momenteel 5.500 inwoners. Bijna 33% van de woningvoorraad is eigen woningbezit. Het grootste deel van de huurwoningen in de wijk is eigendom van Lefier. Bijna 70% van de voorraad bestaat uit eengezinswoningen, voornamelijk van het type rijenwoning, en circa 29% is meergezinswoningbouw (appartementen).

Wat betreft bevolkingsopbouw is het hoge aandeel van senioren opvallend. Tegelijkertijd zijn de leeftijdsklassen onder de veertig jaar ondervertegenwoordigd. In het geheel is de bevolkingsopbouw van de wijk heel onevenwichtig.

De groenstructuur van Emmermeer komt voor een groot deel overeen met de genoemde vroegere zandwegen met houtwallen. De in noord-zuid richting georiënteerde wegen worden begeleid door rijen bomen (voornamelijk berken). Deze wegen vormen de verbinding van de wijk met het Valtherbos in het noorden. De groenstructuur in oost-west richting is lossier van opzet en hierdoor lager in hiërarchie. Het gaat om brede open groenstroken met bomen in een lossier verband in groepen. De groenstroken leggen de relatie met de open Emmeres en Schimmeres in het westen van Emmermeer. Door de hele wijk verspreid liggen kleine parkjes en groenpleinen met verschillende (speel-)functies. Het park aan de Haagjesweg vormt het centrale groenelement van de wijk. De open, ruime, groene opzet van de pleintjes draagt bij aan het karakteristieke beeld van de wijk.

De belangrijkste ontsluitingswegen van de wijk zijn de Odoorneweg ten westen en de Weerdingerstraat ten oosten van de wijk. Centraal in de wijk loopt in noord-zuidelijke richting de Nijkampenweg.

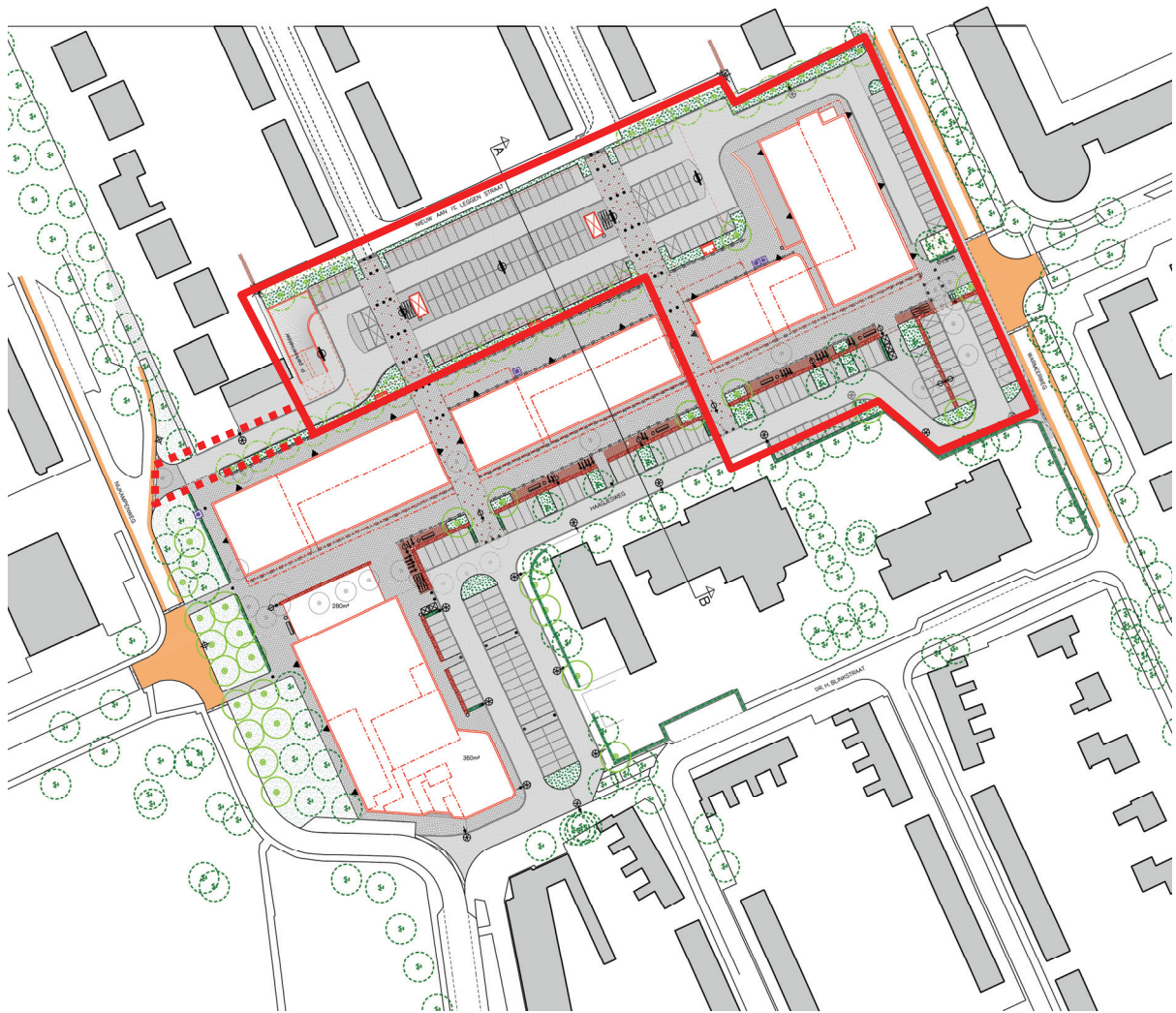
4.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur en context

Centraal in de wijk Emmermeer ligt het wijkcentrum. Het centrum vervult een functie voor de wijken Emmermeer en het gebied ten oosten van het spoor (Oude Roswinkelerweg e.o.). In dit gebied wonen ongeveer 7.000 inwoners.

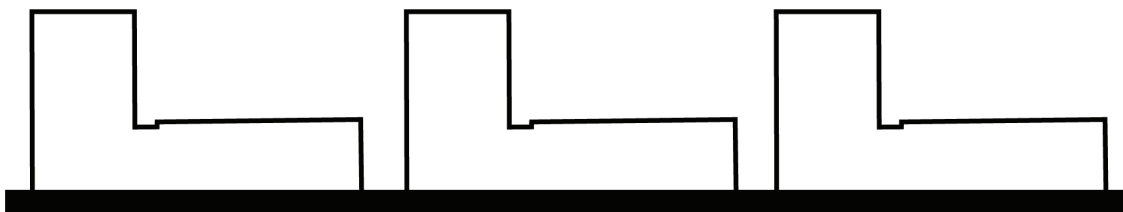
Met uitzondering van de nieuwbouw, waarin de Aldi is gevestigd, en de daarbij behorende heringerichte openbare ruimte is de uitstraling van de oude bouwblokken onaantrekkelijk en gedateerd. De herstructureringswerkzaamheden die reeds hebben plaatsgevonden (fase 1) zijn een eerste aanzet van de herstructurering van het gehele wijkcentrum. De context voor deze eerste fase wordt gevormd door een stedenbouwkundig plan in combinatie met een inrichtingsplan dat is vervaardigd voor het gehele wijkcentrum.

Stedenbouwkundig plan

Belangrijk in het stedenbouwkundig plan is de renovatie danwel nieuwbouw van de bestaande bouwblokken. Daarnaast worden de bouwblokken voorzien van drie woontorens waarmee het wijkcentrum vanaf grotere afstand wordt gemarkeerd. De torens zijn in een rechte lijn gesitueerd en opgespannen tussen de Warmeerweg en de Nijkampenweg. De torens markeren, gezien hun bouwhoogte, samen met het gebouw van 'Meerstede' het zwaartepunt binnen de wijk en zorgen voor ruimtelijke samenhang binnen het centrum. Op straatniveau bepalen de winkelfronten en etalages het beeld.



*Het stedenbouwkundig plan gecombineerd met het inrichtingsplan
De rode omkadering toont de gerealiseerde 1^e fase. De gestippelde
rode lijn geeft het deel van fase 1 aan dat nog niet gerealiseerd is*



Silhouet bebouwing na bouw alle drie de woontorens

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan wordt met name bepaald door de combinatie van parkeerplein en winkelplein die beide verbonden worden door een tweetal lopers. Het winkelplein wordt gevormd door een stenen tapijt waarop de bebouwing als losse elementen staat. Het kleurgebruik van het tapijt is afgestemd op die van de nieuwbouw van de 1^e fase. Uitgangspunt is een duurzaam en tijdloos tapijt te creëren. Een tapijt dat zowel duurzaam in uitstraling als in gebruik is en het winkelcentrum weer de benodigde toekomst- en gebruikswaarde geeft. Op het winkelplein is een rode strook opgenomen die bestemd is voor fietsparkeren en overig meubilair (voorzieningsstrook).

Het parkeerplein aan de noordzijde bestaat uit een combinatie van een rijweg, parkeerstroken en voetgangersgebieden waarbij het primaat bij de voetganger ligt. Al deze elementen worden in samenhang met elkaar ingericht. De samenhang wordt verkregen door een beperkt aantal materiaalsoorten te gebruiken en de kleuren op elkaar af te stemmen. Het geringe verschil in kleur, materiaalafmetingen en bestratingrichtingen geven op een subtiele wijze het onderscheid tussen de verschillende verkeersstromen weer.

Muurtjes bestaande uit schanskorven scheiden het parkeren aan de zuidzijde van het winkelplein.

De lopers verbinden het parkeerplein met het winkelplein waarbij het materiaal- en kleurgebruik identiek is aan dat van het winkelplein. De lopers worden echter voorzien van een strooisteen die qua kleurgebruik terugkomt in de voorzieningsstrook die onderdeel uitmaakt van het winkelplein en ruimte biedt aan de opstelplaatsen van fietsen.

De reeds gerealiseerde eerste fase

De reeds gerealiseerde eerste fase betrof onder andere de aanleg van een parkeergarage en het parkeerplein aan de noordzijde, de uitbreiding van de Aldi in combinatie met wonen in een nieuw gebouwd blok aan de oostzijde (Warmeerweg) en de realisatie van een woontoren.

Op maaiveldniveau wordt dit bouwblok gevormd door een basement van winkelruimten. Hierboven is een woontoren gerealiseerd bestaande uit 9 bouwlagen en daarnaast worden er, boven het overige winkeldeel, in drie bouwlagen appartementen gerealiseerd. Dit lagere deel heeft een L-vorm en is zowel georiënteerd op de Haagjesweg als op de Warmeerweg. Onder het maaiveld zijn in de kelder de bergingen van alle appartementen opgenomen. De kelder sluit aan op de parkeerkelder die onder het gehele noordelijk gelegen parkeerplein ligt.

Tevens is voor dit deel de openbare ruimte opnieuw ingericht zoals verwoord en verbeeld in het inrichtingsplan. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een deel van de eerste fase nog niet gerealiseerd is. Het betreft de ontsluitingsweg die het parkeerplein verbindt met de Nijkampenweg (zie afbeelding hiernaast).



De gerealiseerde eerste fase met de woontoren en winkelplein

4.3 Verkeersstructuur

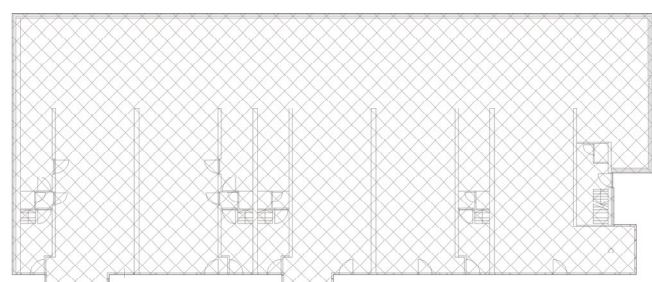
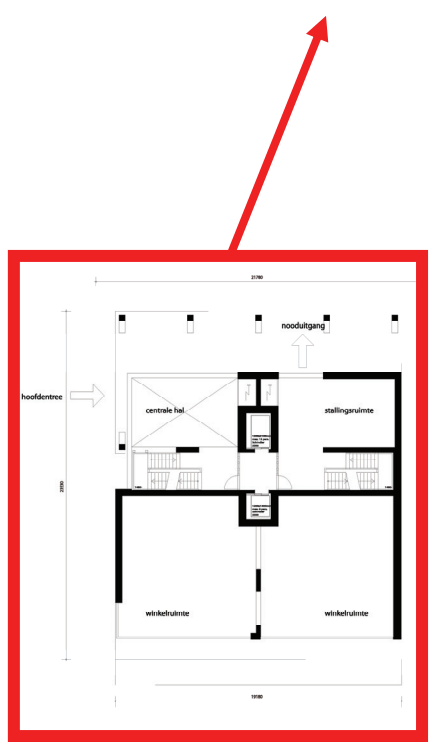
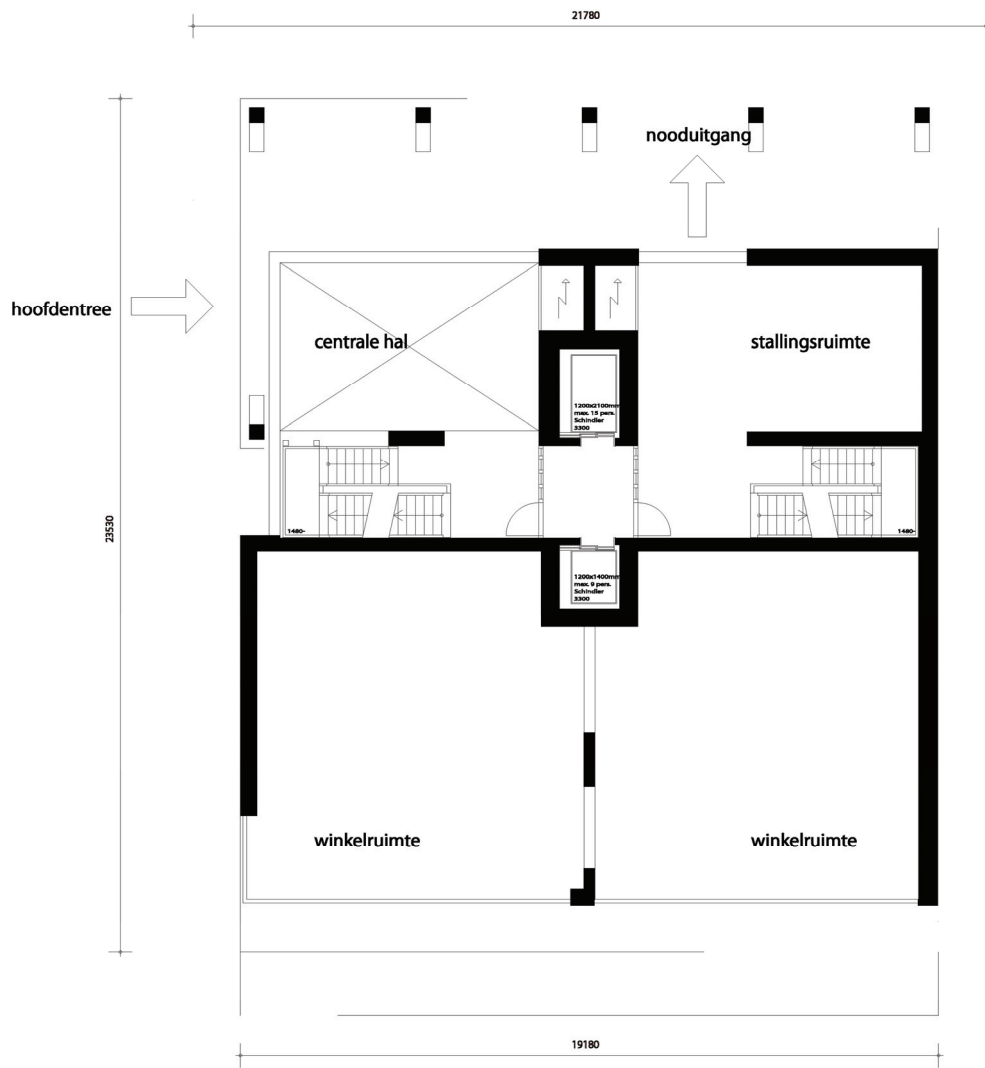
Het wijkcentrum is bereikbaar vanaf zowel de Nijkampenweg en de Warmeerweg. Aan de noordzijde bevindt zich een groot parkeerplein op maaiveldniveau en de toegang tot de parkeerkelder (144 parkeerplaatsen) die hieronder gesitueerd is.

Aan de zuidzijde is sprake van zowel de oude situatie als de nieuwe situatie (fase 1). De bestaande situatie wordt gevormd door doodlopende parkeerhofjes die aan de Middenhaag gesitueerd zijn. Bij de nieuwe situatie zijn deze doodlopende parkeerhofjes verdwenen en is er sprake van een doorgaande verkeerstructuur.

4.4 Groenstructuur

De wijk kent een orthogonale opzet die noordzuid-oostwest gericht is. Deze orthogonale ruimtelijke structuur wordt versterkt door de groenstructuur die veelal bestaat uit gras en bomen(rijen).

Ter hoogte van het wijkcentrum heeft het groen een stedelijke invulling met hagen. Solitaire oude bomen bepalen hier mede het beeld en zijn met name oost-west georiënteerd. Ten westen van het wijkcentrum is een park gelegen.



indeling bestaande winkelruimten onbekend

Conceptindeling begane grond woontorens

5 Plantoelichting

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving van het plan gegeven en wordt omschreven welke wijzigingen er ten opzichte van de bestaande situatie plaats zullen vinden.

5.2 Doel en planomschrijving

Doel

De ontwikkeling die centraal staat binnen deze toelichting maakt, zoals eerder aangegeven, onderdeel uit van een groter herstructureringsproces van het wijkcentrum van Emmermeer. Uit het beleid is naar voren gekomen dat een groot deel van de wijk Emmermeer toe is aan een vernieuwing in de vorm van herstructurering. Het wijkcentrum vormt het hart van de wijk. Een herstructurering vormt dan ook een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en het leefmilieu van Emmermeer. Met de herstructurering van het wijkcentrum wordt een aantal doelen nagestreefd.

Door het wijkcentrum te renoveren en de openbare ruimte opnieuw in te richten, krijgt het wijkcentrum een eigentijdse en toekomstgerichte uitstraling waardoor de centrale taak van het wijkcentrum binnen Emmermeer beter tot zijn recht komt. De nieuwbouw heeft hier een belangrijk aandeel in.

Planomschrijving

Op de hoek van de Warmeerweg en de Haagjesweg is de eerste van de drie woontorens gerealiseerd. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk op hoofdlijnen een vergelijkbare woontoren op het middelste bouwblok te situeren. Het betreft een woontoren in 9 bouwlagen die op een winkelplint gesitueerd worden. In de woontoren wordt tezamen met de te behouden maisonnetewoningen danwel nieuw te bouwen appartementen maximaal 46 appartementen gerealiseerd. De maximale bouwhoogte inclusief plint bedraagt 35 meter. Qua massaopbouw, architectuurstijl en kleur- en materiaalgebruik dient er een afstemming plaats te vinden met de eerste fase.

Tevens maakt dit bestemmingsplan volledige nieuwbouw danwel renovatie van zowel de winkelplint als de resterende (maisonnette)woningen mogelijk. Qua bouwhoogte geldt voor de winkelplint een hoogte van maximaal 5,3 meter. De maximale bouwhoogte van de woningen op de plint bedraagt maximaal 3 bouwlagen (14 meter inclusief plint).

Om de kwaliteit en de samenhang te waarborgen is er naast dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld.

5.3 Parkeren

Ten behoeve van parkeren is de totale parkeerbehoefte berekend voor de eindsituatie waarbij dus alle drie de woontorens gerealiseerd worden. Wat betreft parkeernormen is hierbij uitgegaan van de uitgave van de CROW uit 2004 (ASVV 2004; aanbevelingen voorverkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW, april 2004). Hierin hangen parkeernormen af van de stedelijkheid van de kern en de ligging van het project binnen deze

kern. Wat betreft onderhavig project dient te worden uitgegaan van een sterk stedelijke kern en een ligging in het overige deel van de bebouwde kom.

Uitgaande van appartementen geldt een parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning. Er worden maximaal 145 (inclusief fase 1) appartementen gerealiseerd. Samen met de bestaande appartementen op het bouwblok van de Golf supermarkt betekent dit in totaal circa 157 appartementen in het gehele wijkcentrum. In het gehele winkelcentrum is er circa 6.500 m² BVO aan winkeloppervlak. Daarnaast zijn in het centrumgebied 2 scholen gevestigd die samen 16 lokalen hebben.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de daarvoor geldende parkeernormen. Om het dubbelgebruik in beeld te brengen, wordt tevens rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages op de verschillende momenten van de week.

De woningen vallen in doorsnee in de categorie goedkoop; daarom kan uitgegaan worden van een parkeernorm van 1,5 per woning. Voor winkels geldt een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor scholen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per lokaal

De parkeerbehoefte varieert van 141 op zaterdagavond tot 336 op zaterdagmorgen en 397 op koopavond.

Parkeerbalans Centrumgebied Emmereer

deelgebied	Norm	aantal	behoefte	werkdag ochtend		werkdag middag		werkdag avond		Koopavond		zaterdagmorgen		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
				aanw.%	Bezetting	aanw.%	Bezetting	aanw.%	Bezetting	aanw.%	Bezetting	aanw.%	Bezetting	aanw.%	Bezetting	aanw.%	Bezetting
woningen	1,5	157	235,5	50%	118	60%	141	100%	236	90%	212	60%	141	60%	141	70%	165
winkels	3 per 100	6500	195	30%	59	70%	137	20%	39	95%	185	100%	195	0%	0	0%	0
scholen	0,5	16	8	100%	8	100%	8	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
					184		286		275		397		336		141		165

In de parkeerkelder is ruimte voor 144 parkeerplaatsen die bestemd zijn voor de bewoners van de appartementen. In de openbare ruimte is er ten noorden en zuiden van het winkelcentrum worden in totaal 255 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het totaal komt hiermee op circa 399 waarmee de totale parkeerbalans in evenwicht is.

5.4 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling van het wijkcentrum is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de tweede en derde toren. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld met als doel het gewenste eindbeeld te bereiken. Uitgangspunt hierbij is dat elk bouwblok voorzien wordt van een nieuwbouwtoren die in bouwmassa en –hoogte vergelijkbaar zijn met die uit de eerste fase. De torens zorgen voor herkenbaarheid. Anderzijds dient er een levendig architectuurbeeld te ontstaan door verschil in verschijningsvorm maar wel met behoud van de samenhang.

Het beeldkwaliteitplan geeft beoordelingskaders voor de bouwmassa, het kleur- en materiaalgebruik en de architectuur van de beide woontorens

Dit beeldkwaliteitplan wordt apart vastgesteld en gaat na de vaststelling onderdeel uitmaken van de “Welstandsnota gemeente Emmen”.

6 Juridische aspecten van het bestemmingsplan

6.1 Juridische plantoelichting

Het bestemmingsplan is in overwegende mate een ontwikkelingsplan.

Met de indeling van de bestemmingen, opbouw van de regels, de naamgeving van de regels, de structuur en de verbeelding van de plankaart wordt aangesloten op de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008” van het ministerie van VROM.

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De regels en verbeelding zijn aan elkaar gerelateerd. Dit betekent dat de verbeelding en de regels altijd in samenhang moeten worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzen te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart Emmen (BKE) gehanteerd. Deze basiskaart bestaat uit de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN) met gemeentelijke aanvullingen in de vorm van extra meetgegevens. Met het oog op de volledigheid en nauwkeurigheid van de aanwezige bebouwing wordt de meest recente versie van de BKE gehanteerd. Hiervoor wordt maandelijks de BKE automatisch herzien. Echter, de ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de plankaart aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd. De BKE wordt naast de extra meetgegevens aangevuld met kadastrale gegevens van de Digitale Kadastrale Kaart.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en / of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. De schaal van de verbeelding kan met behulp van de computer door de gebruiker naar keuze worden ingesteld.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing.

Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden, door alleen te regelen wat nodig is. Dit heeft alsnog geleid tot een tot een bestemmingsplanregeling met 13 artikelen.

6.1.1 Toelichting op de bestemmingen

Voor elke bestemming wordt afzonderlijk een bestemmingsregel opgenomen, zodat een juridische vertaling van het planologisch beleid plaats vindt.

Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde regels gewenst is. Om die reden zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen, zoals:

1. ontheffingen van de bouwregels;
2. ontheffing van de gebruiksregels;
3. nadere eisen;
4. wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6 Wro;

Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders.

De ontheffingen maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

Met de nadere eisen kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

Bij toepassing van een ontheffing en / of nadere eisen wordt het beoordelingskader zoals weergegeven in tabel 1 gehanteerd. Deze lijst geeft afwegingscriteria aan welke meegewogen moeten worden bij de afweging of een ontheffing wordt verleend en/ of het toepassen van de nadere eisen. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden.

Bij toepassing van een ontheffing en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:
1. de woonsituatie:
Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, er dient rekening gehouden te worden met: <ul style="list-style-type: none"> i. verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte; ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; iii. de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden; iv. het uitzicht; v. de aanwezigheid van voldoende privacy.
2. het straat- en bebouwingsbeeld:
In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan: <ul style="list-style-type: none"> i. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing); ii. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen; iii. gevelbeelden; iv. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing; v. de hoogtedifferentiatie; vi. de situering van gebouwen op het perceel; vii. de geleding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter² bedraagt.
3. de cultuurhistorie
i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
4. de verkeersveiligheid
Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met: <ul style="list-style-type: none"> i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte; ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; iii. benodigde uitzichthoeken van wegen; iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg; v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden; vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
5. de (sociale) veiligheid
Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden: <ul style="list-style-type: none"> i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek; ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
6. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding
Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten: <ul style="list-style-type: none"> i. aanwezigheid van kwetsbare objecten; ii. de aanwezigheid en routing van vluchtwegen; iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken; iv. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
7. de milieusituatie:
Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met: <ul style="list-style-type: none"> i. de mate van hinder voor de omliggende functies; ii. de gevolgen voor de externe veiligheid; iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies; iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving; v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit; vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit; vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.
8. gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen
Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Tabel 1: beoordelingscriteria ontheffingen.

De bevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro om het bestemmingsplan te wijzigen ligt eveneens bij burgemeester en wethouders. De wijzigingsbevoegdheid maakt een wijziging van een bestemming in een andere bestemming mogelijk. Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat deze niet kan worden uitgevoerd, voordat onderzoek is uitgevoerd. Dit biedt de mogelijkheid om nader onderzoek zoveel mogelijk op de concrete situatie af te stemmen.

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1. Inleidende regels (artikel 1 en 2);

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels (artikel 3 en 4);

Hoofdstuk 3. Algemene regels (artikel 5 t/m 9);

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels (artikel 10 en 11).

De inhoud van de verschillende artikelen wordt als volgt toegelicht:

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepaling

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen.

Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. Zij zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie en zij komen grotendeels overeen met de begripsomschrijvingen in de rapporten “Op dezelfde leest II” en “Op de digitale leest” van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt. Waar nodig zijn begrippen toegevoegd, weggelaten of anderszins aangepast, afgestemd op de lokale situatie.

Artikel 2 Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. In artikel 2.1 wordt de meetwijze genormeerd van de in het plan opgenomen maten.

In artikel 2.2 zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel 2.2 genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Centrum

De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en wonen vanaf de eerste verdieping.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

De voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor pleinen en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen. Parkeren is niet toegestaan. Gebouwen mogen niet worden opgericht binnen deze bestemming, wel zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogelijk.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Bij de formulering van de algemene gebruiksregels is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Deze regels gegeven aan voor welke onderwerpen van stedenbouwkundige aard de Bouwverordening overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet niet van toepassing is.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Bij de formulering van de gebruiksbepalingen is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Artikel 8 Algemene Ontheffingsregels

De ontheffingsbepalingen zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Deze mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van en andere bepaling in deze regels ontheffing kan worden verleend. Dit betekent dat niet twee keer ontheffing kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouw-mogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden. Om gebruik te kunnen maken van de ontheffing dienen de procedureregels in artikel 14 te worden gevolgd.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Als in de regels van dit bestemmingsplan burgemeester en wethouders de bevoegdheid tot ontheffing hebben of nadere eisen kunnen stellen, zijn de algemene procedureregels in dit artikel van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsregels

Dit artikel heeft betrekking op bestaande legale situaties (bestaande bouwwerken en bestaand gebruik) die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

Artikel 11 Slotbepalingen

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Emmen, Emmermeer, Tweede en derde woontoren wijkcentrum Emmermeer".

6.2 Handhaving

De verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. De basis voor een werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een goede registratie van verleende vergunningen en ontheffingen.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een nauwgezette inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. De bestaande ruimtelijke situatie is in dit bestemmingsplan opnieuw vastgelegd. Daarnaast heeft bestaand beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan eigentijdser, beter toepasbaar en goed naleefbaar geworden.

Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de planregels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en burger ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

De gemeente Emmen heeft handhavingsbeleid ontwikkeld, waarin wordt aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan opgepakt wordt.

Met het handhavingsbeleid wordt aangesloten op het programma van de landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau met betrekking tot het programmatisch handhaven. Dit betekent dat niet tegen alle illegale situaties wordt opgetreden maar tegen zaken met een uitstralend effect. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenlijst vastgesteld door het college, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft.

Ongeacht de wijze waarop handhaving van het bestemmingsplan vorm krijgt geldt voor de gemeente geldt als eerste handhavingprioriteit de aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling. De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenlijst dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

7 Maatschappelijke betrokkenheid

7.1 Opstartbijeenkomst

Op [] is tijdens een vergadering van [] het voorlopige concept – bestemmingsplan gepresenteerd. Tijdens deze avond zijn voornamelijk de verbeeldingen toegelicht. Naar aanleiding van deze avond is het concept-ontwerp aangepast.

7.2 Overleg ex. artikel 3.1 Bro en zienswijzen

Op [] heeft het college het bestemmingsplan vrijgegeven voor verder overleg en een inloopbijeenkomst.

Inloopbijeenkomst

Op [] is voor het bestemmingsplan [] een inloopbijeenkomst, in [], te gehouden. Tijdens deze middag konden geïnteresseerden kennisnemen van het bestemmingsplan en eventueel op het plan reageren. Diverse geïnteresseerden hebben het bestemmingsplan bekeken en een aantal hebben mondeling en of schriftelijk gereageerd op het plan. Waar de beantwoording leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn deze in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Veel vragen hadden echter betrekking op (**eventueel aanvullen**). De reacties die zijn gegeven tijdens de inloopbijeenkomst, zijn eveneens gebundeld in de Nota van Beantwoording behorende bij het bestemmingsplan [] .

Overleg

De ingekomen overleg- en inloopreacties en de beantwoording van het college zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording behorende bij het bestemmingsplan “Tweede en derde woontoren wijkcentrum Emmermeer”. Waar de beantwoording leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn deze in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan [] is voor overleg verzonden naar verschillende (wettelijke) overlegpartners. De reacties van deze overlegpartners hebben op enkele punten aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de Nota van Beantwoording behorende bij het bestemmingsplan [] zijn de ingekomen overlegreactie en de beantwoording hierop opgenomen.

7.3 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

8 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer woningcorporatie Lefier is de financiële drager van het vastgoedgedeelte van het plan en draagt de risico's in de realisatie van de bebouwing. Voor het winkeldeel in het plan heeft zij daartoe overeenkomsten gesloten met Winkelbeleggingen Noord Beheer Bv (WBN Beheer). In het kader van de bestrijding van de gevolgen van de kredietcrisis heeft de gemeente een bijdrage van € 340.000 aan Lefier ter beschikking gesteld ter versnelling van de realisatie en ter afdekking van de onrendabele top van de te realiseren sociale huurwoningen in de 2e woontoren.

Ten aanzien van de herinrichting van het openbare gebied is tussen de gemeente Emmen, WBN en Lefier op 27 augustus 2009 een anterieure overeenkomst ondertekend, waarin afspraken zijn gemaakt over de herinrichting van het openbare gebied en de bekostiging ervan, het planschaderisico en de benodigde grondruilen. Deze anterieure overeenkomst heeft betrekking op zowel de op pag. 8 genoemde planfase 2, als op de plannen behorende bij het onderhavige bestemmingsplan. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

De gemeente raad van Emmen heeft op 29 januari 2009 de grondexploitatie, waarvan dit project deel uitmaakt, goedgekeurd. De inhoud van de anterieure overeenkomst sluit aan bij de uitgangspunten van het kostenverhaal.

De raad heeft toen besloten:

1. De exploitatieopzet van het grondcomplex Emmermeer winkelcentrum fase 2 vast te stellen
2. Een raamkrediet van € 989.193 beschikbaar te stellen ter uitvoering van het plan.
3. De lasten te dekken uit:

• Exploitatiebijdragen	€ 154.000
• Besluit Locatiegebonden subsidies	€ 63.400
• Reserve stedelijke vernieuwing	€ 410.000
• Rioleringsfonds	€ 63.400
• Grondverkopen	€ 299.000

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Bestemmingsplanregels

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	bestemmingsregels	9
Artikel 3	Centrum	9
Artikel 4	Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Anti-dubbelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	16
Artikel 9	Algemene procedureregels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10	Overgangsrecht	19
Artikel 11	Slotregel	21

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

<i>plan:</i>	het bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer, Tweede woontoren wijkcentrum”;
<i>bestemmingsplan:</i>	de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0114.200909045-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen afhankelijk van het plan);
<i>aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:</i>	het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning of een daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken of het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon. De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huisgebonden bedrijf of beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn. en mag geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 1 bedragen; zoals aangegeven in de van deze bestemmingsplanregels deel uitmakende “staat van bedrijven” en van de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering”;
<i>aanduiding:</i>	een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
<i>ander(e) bouwwerk(en):</i>	een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
<i>andere geluidsgevoelige gebouwen:</i>	andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

<i>bebouwing:</i>	één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
<i>bebouwingsgrens:</i>	een op de verbeelding aangegeven grens die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze bestemmingsplanregels zijn toegestaan;
<i>bedrijf:</i>	een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;
<i>begane grond:</i>	de bouwlaag of verdiepingvloer van een gebouw ter hoogte van het peil;
<i>beroeps- cq; bedrijfsvloeroppervlakte:</i>	de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huisgebonden beroep c;q; een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
<i>bestaand:</i>	bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
<i>bestaande bebouwing:</i>	bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;
<i>bestemmingsgrens:</i>	de grens van een bestemmingsvlak;
<i>bestemmingsvlak:</i>	een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
<i>bijgebouw:</i>	een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijgebouw;
<i>bouwen:</i>	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten,

	vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
<i>bouwgrens:</i>	de grens van een bouwvlak;
<i>bouwperceel:</i>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<i>bouwvlak:</i>	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
<i>bouwwerk:</i>	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
<i>detailhandel :</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden of verhuren van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
<i>gebouw:</i>	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
<i>geluidswerende voorzieningen:</i>	geluidsreducerende constructie/ bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerk/ constructie;
<i>geometrische plaatsbepaling:</i>	locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;
<i>gevel:</i>	een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;
<i>gevellijn:</i>	de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden

	overschreden;
<i>groenvoorziening:</i>	een (openbaar)gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, beplantingsstrook, grasveld, plantsoen, sport- en speelveldjes en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn;
<i>hoofdgebouw:</i>	gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
<i>kantoor:</i>	beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte(n) die door hun indeling en aard bestemd zijn om overwegend gebruikt te worden voor het verrichten van administratieve werkzaamheden en dienstverlening;
<i>luifel:</i>	elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekte, niet met wanden omsloten ruimte vormt;
<i>maatschappelijke voorzieningen:</i>	voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijk, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, gevangeniswezen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
<i>nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen:</i>	voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmeringsystemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;
<i>onderkomen(s):</i>	voor verblijf geschikte al dan niet aan de

	bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;
<i>perceelsgrens:</i>	de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
<i>straat- en bebouwingsbeeld:</i>	de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
<i>waterhuishoudkundige voorzieningen:</i>	voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers;
<i>waterlopen:</i>	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;
<i>woning:</i>	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de bebouwing op de verbeelding:
de op de verbeelding aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. het peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden.

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan maximaal 1 meter wordt overschreden;
- b. Vlaggenmasten en antennemasten, voorzover deze direct ten dienste staan van -en onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter overschrijden;
- c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en mogen geen groter oppervlakte beslaan dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Bestemmingen

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. kantoren;
- d. wonen vanaf de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding wonen;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen;

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. sport- en speelgelegenheden;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. toegangswegen in- en uitritten;
- j. groenvoorzieningen;
- k. kunstwerken en waterwerken;
- l. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- c. luifels aan het gebouw mogen maximaal 2 meter uit de gevel steken;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan, van lichtmasten maximaal 10 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. verkeersveiligheid;
 - e. sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;

- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 3.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels vervat in bijlage 1 te worden betrokken.

Artikel 4 Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied (V – VB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende percelen;
- b. erven en pleinen;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. kunstwerken en waterwerken;
- e. sport- en speelgelegenheden;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 10 m mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is verder het bepaalde in artikel 7 (algemene gebruiksregels) van toepassing.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf, seksinrichting en of tippelzone;
- b. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- e. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- f. geluidszoneringplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- g. het gebruik van bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing voor andere doeleinden dan waarvoor de ontheffing is verleend.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels ontheffing kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
 - b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van een gebouw maximaal 3 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 25 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10 m mag bedragen;
 - c. geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn 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 de situering maximaal 3 m bedraagt;
 - d. het in geringe mate, doch maximaal 5 m afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 - e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - f. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 m) van het bouwvlak;
 - g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
 - h. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25 m met dien verstande dat:
 1. als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders te noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffing is beperkt tot die gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;

Artikel 9 Algemene procedureregels

Indien toepassing wordt gegeven aan één van de in dit plan vervatte ontheffingsbevoegdheden en of nadere eis(en), dienen daarbij de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. Het ontwerp van een besluit tot ontheffing en of het stellen van nadere eisen als bedoeld in de regels van dit plan ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de tervisielegging bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen de voorgenomen ontheffing of toepassing van de nadere eis;
- d. Indien tegen de voorgenomen ontheffing en of nadere eis(en) zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en wethouders delen de beslissing omtrent de onder d bedoelde besluit mee aan de aanvrager en, zo die er zijn, aan de indieners van zienswijzen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer, Tweede woontoren wijkcentrum”.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van ...

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl

Verbeelding

