



## Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2006	RA06.0112	B 3	06/637

### Onderwerp:

startnotitie herziening masterplan Delflanden

Portefeuillehouder: Sleeking

Dienst Beleid

hpg, telefoon ((0591)68 52 04)

### Aan de gemeenteraad

#### Voorgesteld besluit

- 1 Kennis te nemen van de startnotitie herziening masterplan Delflanden.
- 2 In te stemmen met de in de notitie genoemde uitgangspunten.
- 3 Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,-, te dekken uit toekomstige grondexploitaties van Delflanden 2 en 3.

#### Samenvatting

Het masterplan voor de Delflanden, "Delflanden, structuur en doelbeelden" waarmee de raad op 18 december 1997 heeft ingestemd is om een aantal redenen aan herziening toe. Tijdens de voorbereiding van het nieuwe structuurplan voor geheel Emmen, zijn er op een aantal beleidsterreinen nieuwe of gewijzigde inzichten ontstaan, die van invloed kunnen zijn op de verdere ontwikkeling van de Delflanden. Het gaat daarbij in het bijzonder om de woningmarkt, de mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven en de winkelvoorzieningen. In de startnotitie voor de herziening zijn de volgende vier globale uitgangspunten geformuleerd:

1. In de Delflanden 2 en 3 komen concurrerende woonmilieus in lijn met de globale verkenning die in het kader van het structuurplan is gedaan.
2. Er komt een winkelcentrum in het al aangewezen centrumgebied van fase 1, dus geen bovenwijkse voorziening bij het station.
3. Er wordt ruimte gereserveerd voor bedrijven in planfase 3, bij het station, zij het in een aangepaste, nog nader te bepalen, omvang.
4. Het startpunt voor de planvoorbereiding van het station Emmen Zuid is een sobere variant waarbij steeds de mogelijkheid wordt opengehouden om er kwaliteiten en voorzieningen aan toe te voegen.

Bijlagen:

Startnotitie herziening Masterplan Delflanden.

Stukken ter inzage: het collegevoorstel en daarop betrekking hebbende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2006	RA06.0112	B 3	06/637

**1. Aanleiding voor het voorstel**

Halverwege de jaren negentig van de vorige eeuw is het masterplan voor de Delftlanden, "Delftlanden, structuur en doelbeelden", gemaakt. Het college heeft het vervolgens vastgesteld op 25 maart 1997. Op 18 december 1997 heeft ook de raad met het plan ingestemd. Nu, negen jaar later, zijn er verschillende redenen om het masterplan goed tegen het licht te houden, en waarschijnlijk op een aantal hoofdlijnen te herzien. De belangrijkste is dat er tijdens de voorbereiding van het nieuwe structuurplan voor geheel Emmen, op een aantal beleidsterreinen, nieuwe of gewijzigde inzichten zijn ontstaan, die van invloed zijn op de verdere ontwikkeling van de Delftlanden. Het gaat daarbij in het bijzonder om de woningmarkt, de kantorenmarkt en de winkelvoorzieningen.

**2. Argumentatie/beoogd effect**

Met de vaststelling van de uitgangspunten wordt op die aspecten het kader aangegeven voor de herziening. Tijdens de herziening van het masterplan zal dat worden uitgewerkt en zullen er ten aanzien van andere onderdelen, zoals de woonmilieus, opnieuw keuzes worden voorgelegd, die kunnen afwijken van eerder gemaakte keuzes. Het kan zijn dat een herziening van het Masterplan ook een herziening of actualisatie van de MER tot gevolg heeft

**3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten**

Het betreft een herziening van het masterplan voor de Delftlanden dat op 25 maart 1997 door het college is vastgesteld, en waarmee de raad op 18 december van dat jaar heeft ingestemd.

**4. Afstemming met externe partijen/communicatie**

Interne afstemming gebeurt in de ambtelijke projectgroep, waarin de meest betrokken diensten en afdelingen zijn vertegenwoordigd. Externe afstemming vindt in ieder geval plaats met de provincie, de VROM Inspectie Regio Noord, ProRail en met het Waterschap. Daarnaast wordt overleg gevoerd met belanghebbenden.

Voor de ontwikkeling van de Delftlanden is het belangrijk, dat er veel kopers van buiten de regio komen.

Een doordachte marketingstrategie moet ervoor zorgen dat de Delftlanden bij deze mensen onder de aandacht wordt gebracht.

**5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking**

Voorgesteld wordt om een krediet van € 100.000 beschikbaar te stellen voor de voorbereiding van de herziening ten laste van de toekomstige grondexploitaties van de planfasen 2 en 3, en eventueel, als er wijzigingen in het centrumgebied uit voortvloeien, een stukje ten laste van fase 1.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 18 juli 2006.

Burgemeester en wethouders van Emmen,  
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2006	RA06.0112	B 3	06/637

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 juli'06, nummer: 06/637;

gelet op het bepaalde in ;

### **b e s l u i t :**

- 1 Kennis te nemen van de startnotitie herziening masterplan Delflanden.
- 2 In te stemmen met de in de notitie genoemde uitgangspunten.
- 3 Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,-, te dekken uit toekomstige grondexploitaties van Delflanden 2 en 3.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2006.

de wnd. griffier,

de voorzitter,

G. Marissen

C. Bijl

# **Startnotitie Herziening Masterplan Delftlanden**

## **1 Inleiding**

Midden jaren negentig van de vorige eeuw is het Masterplan voor de Delftlanden, "Delftlanden, structuur en doelbeelden", gemaakt. Het college heeft het vervolgens vastgesteld op 25 maart 1997. De raad heeft ermee ingestemd op 18 december van dat jaar. Het plan vormde de basis voor het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan van fase 1, dat zoals bekend inmiddels in uitvoering is. Tegelijk met het bestemmingsplan is voor het gehele plangebied van de Delftlanden een MER vastgesteld.

Nu, negen jaar later, zijn er verschillende redenen om het Masterplan goed tegen het licht te houden, en op een aantal hoofdlijnen te herzien of aan te passen.

In de eerste plaats wijkt het stedenbouwkundige plan van fase 1 op onderdelen af van het Masterplan. Die afwijkingen hebben op zichzelf al gevolgen voor de volgende fases. Maar belangrijker is dat het afgelopen jaar, tijdens de voorbereiding van het nieuwe structuurplan voor geheel Emmen, op een aantal beleidsterreinen nieuwe of gewijzigde inzichten zijn ontstaan, die van invloed kunnen zijn op de verdere ontwikkeling van de Delftlanden. Het gaat daarbij in het bijzonder om de woningmarkt, de mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven en de winkelvoorzieningen.

Verderop in deze notitie volgt een korte beschouwing van deze onderwerpen, met een globale aanduiding van eventuele keuzemogelijkheden. Voor die onderwerpen wordt tevens voorgesteld het uitgangspunt te bepalen. Tijdens de herziening van het Masterplan wordt dat verder uitgewerkt, en komen vervolgkeuzes aan de orde ten aanzien van het wonen, de woonmilieus, de ontsluiting en de stedenbouwkundige opzet.

Het nieuw te bouwen spoorwegstation Emmen Zuid in fase 3 is in veel opzichten een belangrijk element. De hierboven genoemde uitgangspunten en keuzes zijn mede van invloed op het na te streven ambitieniveau voor dit station. Daarom is er een aparte paragraaf gewijd aan dit onderwerp.

Het kan zijn dat een herziening van het Masterplan ook een herziening of actualisatie van de MER tot gevolg heeft. Dat wordt tijdens de voorbereiding duidelijk.

Aan het eind van deze notitie wordt aangegeven wat de vervolgstappen zullen zijn.

## **2 Woonmilieus**

De woningmarkt ondergaat de laatste jaren grote veranderingen. De lange termijn trends in de bevolkingsontwikkeling zijn bekend: sterke vergrijzing en afnemende groei van de bevolking in Nederland, terwijl in Drenthe en ook Emmen binnen afzienbare termijn zelfs sprake is van negatieve natuurlijke aanwas. In Emmen ligt het geboorteoverschot de laatste jaren net even boven nul procent. Dat betekent dat de lokale woningbehoefte deels nog voortkomt uit gezinsverdunding, maar vooral gestoeld is op een vraag naar meer kwaliteit. Het betekent ook dat de groeidoelestelling op den duur slechts kan worden gehaald als bewoners van elders, bijvoorbeeld uit de Randstad, zich in Emmen vestigen.

Onderzoeksbureau Rigo heeft ten behoeve van het Structuurplan Emmen 2020 onderzocht welke mogelijkheden Emmen heeft om het vestigingoverschot substantieel te vergroten. Daarbij is geconstateerd dat het Randstedelijk potentieel kansen biedt. Vervolgens is de vraag van potentiële vestigers uit de Randstad in beeld gebracht. Het bureau adviseert op basis hiervan om woningen te realiseren met een, in vergelijking met de rest van Nederland, zeer gunstige prijskwaliteit verhouding, in woonmilieus die kwalitatief uitstijgen boven de woonmilieus in VINEX-woonwijken, en die aansluiten bij de kwaliteiten van deze regio.

In het rapport wordt tevens geconcludeerd dat met de realisatie van Delftlanden 1 en de herstructureringsplannen in de Emmense wijken in voldoende mate wordt voorzien in de potentiële vraag naar groenstedelijk wonen. Om die reden wordt geadviseerd voor Delftlanden fase 2 en 3 geen groenstedelijke, maar een andere invulling te kiezen die beter inspeelt op de vraag naar landelijk en dorps wonen. In het kader van het Structuurplan is al een globale verkenning gedaan naar de mogelijkheden. Duidelijk is dat een andere invulling van de fases 2 en 3 zal leiden tot minder woningen in deze wijk.

Het Structuurplan (in voorbereiding) noemt, op basis van het RIGO-onderzoek “boswonen”, “dorps wonen” en “wonen in een lint” als mogelijk wervende woonmilieus. De toepassing van deze concepten in de volgende fases van de Delftlanden zal in het kader van de herziening van het Masterplan worden onderzocht, waarbij duidelijk moet worden wat het betekent voor de totale omvang van de wijk en de daarvoor benodigde voorzieningen.

Daarnaast zal er worden ingezet op een groter aandeel kavels voor particuliere bouw dan in fase 1. Ook deze vraag kwam uit het RIGO-onderzoek naar voren. De verwachting is dat de vraag naar vrije kavels constant blijft.

Sommige kavelkopers ervaren bij het zelf (laten) bouwen van een woning de regels waaraan moet worden voldaan als knellend, in het bijzonder die van welstand. Ze zouden meer ruimte willen voor eigen invulling. Anderen vinden evenwel dat die regels juist een hoog kwaliteitsniveau van hun woonomgeving garanderen. Het valt te overwegen om in de volgende fases van de Delftlanden een of meer woongebieden voor particuliere bouw op te nemen waar de bewoners veel speelruimte hebben, zowel binnen de kaders van het bestemmingsplan als die van beeldkwaliteit en welstand.

Waar het uiteindelijk om gaat is het realiseren van een wijk met een onderscheidend woonmilieu die mensen verleidt om in Emmen te komen wonen. Dat gebeurt natuurlijk pas wanneer dat onderscheidende woonmilieu ruime bekendheid krijgt. Daarom is het ontwerpen van een marketingstrategie van groot belang. Bij de herziening van het Masterplan zal het onderwerp marketing dan ook aan bod komen.

### **3 Winkelvoorzieningen**

In het vigerende Masterplan is een centrumvoorziening opgenomen met een beperkte omvang maar met een grote diversiteit aan functies, waaronder winkels voor de

dagelijkse behoeften. Dit centrumgebied zal in fases worden gerealiseerd. Bij ca 1.200 (het bestemmingsplan heeft het over 1000) woningen wordt voorlopig uitgegaan van alleen een supermarkt.

In het bestemmingsplan van fase 1 is een wijkcentrum opgenomen dat vergelijkbaar is met de centra van de andere Emmense wijken. Het zal waarschijnlijk wel iets kleiner blijven, zeker als, vanwege het creëren van nieuwe woonmilieus het totaal aantal woningen minder wordt dan aanvankelijk gepland.

Het afgelopen jaar is het idee geopperd om, in samenhang met de bouw van de nieuwe NS halte, juist een grotere winkelvoorziening mogelijk te maken, bijvoorbeeld in de vorm van een xl-supermarkt. Zo'n voorziening zou een veel grotere markt bedienen dan alleen de nieuwe wijk de Delflanden. Voor de locatie van een dergelijke winkelvoorziening komt eerder een plek bij het station of aan de Nieuw Amsterdamse Straat in aanmerking dan het aangewezen wijkcentrum. Er is zelfs gesuggereerd om de ontwikkeling van een bovenwijks centrum Zuid in overweging te nemen.

Aan onderzoeksbureau Ecorys is gevraagd te onderzoeken wat de mogelijkheden en consequenties zijn van een xl-formule. Ecorys heeft de winkelstructuur voor de dagelijkse levensbehoeften geanalyseerd, en concludeert dat de Emmense wijken in het algemeen wat aan de kleine kant zijn voor een compleet winkelcentrum. Voor een dergelijk centrum hanteert het bureau een norm van tussen de 10.000 en 15.000 inwoners. De meeste wijken van Emmen, behalve de Rietlanden, hebben minder dan 10.000 inwoners. Dat betekent dat er in de woonwijken van Emmen een overmaat is aan winkelvloer. Toevoeging van een xl-formule zou bestaande winkelvoorzieningen in de wijken onder druk zetten. Als ervan wordt uitgegaan dat de bestaande winkelstructuur in stand moet blijven is een zodanige ontwikkeling niet wenselijk. Juist omdat nu voor vrijwel alle winkelcentra plannen klaar of in de maak zijn om tot vernieuwing en/of uitbreiding over te gaan.

Indien echter het standpunt is dat aanpassingen van de winkelstructuur gewenst zijn, en er ten aanzien van winkelvoorzieningen nieuwe ontwikkelingen mogelijk moeten zijn, dan kan de vestiging van een xl-formule een aanjaagfunctie hebben.

Voor de Delflanden zijn er wat betreft de winkelvoorzieningen drie mogelijkheden:

- 1 De winkelvoorziening blijft beperkt tot een supermarkt op de daarvoor bestemde locatie in fase 1. Voor andere winkels zijn de bewoners aangewezen op de centra in de omliggende wijken.
- 2 Het centrum groeit uit tot een winkelcentrum zoals voorzien, vergelijkbaar met die in andere wijken, op dezelfde locatie.
- 3 Er komt een supermarkt met een xl-formule, eventueel aangevuld met andere winkels op een nieuw aan te wijzen plek in de Delflanden.

Uit deze opties moet een keuze worden gemaakt, welke in de herziening van het Masterplan wordt uitgewerkt. Het is belangrijk om die keuze nu te maken omdat er uitbreidingsplannen of herstructureringsplannen klaar liggen voor winkelcentra van de omliggende woonwijken, Barges, Rietlanden en Nieuw Amsterdam. Het college heeft

inmiddels een positief besluit genomen over het initiatiefvoorstel voor uitbreiding van het centrum van de Rietlanden.

Het voorstel is om af te zien van een bovenwijkse winkelvoorziening in de Delftlanden en als uitgangspunt te blijven hanteren dat er in het centrumgebied van fase 1 een wijkwinkelcentrum komt. Hiervoor zijn de volgende argumenten:

- er zijn geen aanwijzingen dat een combinatie van station en winkelcentrum veel synergie oplevert.
- De belangrijkste gegadigde voor een supermarkt in de Delftlanden (volgens een toezegging die in het kader van het project de Weiert is gedaan), Ahold, heeft aangegeven onvoldoende draagvlak te zien voor een xl-supermarkt in de Delftlanden.
- De eerdergenoemde plannen voor de winkelcentra in de omgeving.

#### **4 Overige bedrijven**

In fase 3 van de Delftlanden, het plandeel dat tegen de spoorlijn aanligt, en waarin het nieuwe station is opgenomen, is naast wonen ook bedrijvigheid gepland. Het Masterplan spreekt van een wijkdeel dat wordt gekenmerkt door levendigheid en diversiteit, een kantorenpark en voorzieningen tbv openbaar vervoer, gemengd met geconcentreerde vormen van wonen. In de verkavelingstudie is een kantorenstrook langs het spoor getekend.

Een van de voorbereidende studies ten behoeve van het structuurplan betrof een onderzoek naar de kantorenmarkt. De belangrijkste conclusie was dat de bestaande locaties, waar op dat moment de kantorenstrook in de Delftlanden niet toe werd gerekend, voldoende ruimte bieden om de behoefte aan kantoren tot 2020 te dekken. Aanwijzing van nieuwe locaties is dus vanuit een kwantitatieve behoefte niet nodig.

Als deze conclusie voor de Delftlanden wordt gedeeld moet fase 3 op dat onderdeel geheel worden herzien. Daarmee valt ook een deel van het financiële en functionele fundament onder de realisatie van het station Zuid weg, althans voorzover de ambities uitstijgen boven een sobere halteplaats.

Voorgesteld wordt om aan het uitgangspunt vast te houden dat er in fase 3 ruimte is voor vestiging van bedrijven in de dienstverlenende sector, met als argument dat het om een plek met de nodige potenties gaat, die goede kansen biedt om ontwikkeld te worden. De nabijheid van het station, de goede bereikbaarheid, zowel vanaf de A-37 als ten opzichte van het centrum, en de ligging tegenover het Waanderveld zijn positieve vestigingsplaatsfactoren. Er is een goede kans dat kan worden voortgebouwd op het succes van bedrijventerrein Waanderveld: kwalitatief hoogwaardige combinaties van wonen en werken. Wel zal er kritisch worden gekeken naar de omvang van het bedrijventerrein

Daarnaast kan er ruimte worden gegeven voor verschillende vormen van werken aan huis.

## **5 Station Emmen Zuid**

In het Masterplan is ruimte gereserveerd voor een station Emmen Zuid dat het station Bargeres vervangt, en dat niet alleen een functie heeft voor de inwoners van Bargeres, Delflanden en Rietlanden, maar ook voor de inwoners van een aantal buitendorpen. Het Masterplan spreekt tevens over een transferium voor een goede aansluiting van het autoverkeer en het openbaar stadsvervoer op het NS-net.

De realisatie van dit station is in een reeks van beleidsdocumenten steeds weer bevestigd, het laatst in het "bereikbaarheidsconvenant" dat met de provincie is overeengekomen. Er zijn toezeggingen voor financiële bijdragen van rijk en provincie. Zeer onlangs is in verband met deze toezeggingen een tussenrapportage over de "maatwerkafspraken tot 2010, verplaatsing van station Bargeres" door het college vastgesteld en aan het rijk voorgelegd. Volgens de laatste ramingen zijn de realisatie van een sobere halteplaats en een onderdoorgang van de Nieuw Amsterdamsestraat onder het spoor financieel nagenoeg gedekt. Overigens is nog niet helemaal duidelijk of er voldoende tegemoet is gekomen aan de eis van de provincie dat de gemeente en provincie in gelijke mate bijdragen.

Als gekozen wordt voor een meer aangekleed station, met aanvullende voorzieningen dienen er aanvullende dekkingsmiddelen te worden gevonden. Afhankelijk van de aard ervan kunnen de grondexploitaties van de fases 2 en 3 daar misschien een bijdrage aan leveren.

Om de toegezegde financiële middelen zeker te stellen moet er nu worden begonnen met de planvorming voor de realisatie van het station en de onderdoorgang. Voorgesteld wordt om de voorbereiding ter hand te nemen met als startpunt een sobere variant, waarbij steeds de mogelijkheid wordt opgehouden om gedurende het planproces, maar ook daarna, er kwaliteiten en voorzieningen aan toe te voegen.

## **6 De uitgangspunten op een rij**

1. In Delflanden 2 en 3 komen concurrerende woonmilieus, in lijn met de globale verkenning die in het kader van het structuurplan is gedaan.
2. Er komt een winkelcentrum in het al aangewezen centrumgebied van fase 1, dus geen bovenwijkse voorziening bij het station.
3. Er wordt ruimte gereserveerd voor bedrijven in planfase 3 bij het station, zij het in een aangepaste, nog nader te bepalen omvang.
4. Het startpunt voor de planvoorbereiding van het station Emmen Zuid is een sobere variant waarbij steeds de mogelijkheid wordt opgehouden om er kwaliteiten en voorzieningen aan toe te voegen.

## **7 Financiële consequenties**

Voor de voorbereiding en planontwikkeling van een nieuw spoorstation Emmen Zuid, de onderdoorgang van het spoor en de aanpassing van de Nieuw Amsterdamsestraat heeft het college op 15 nov 2005 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 50.000. Dat is voorlopig genoeg om aan de slag te kunnen.



De herziening van het Masterplan brengt uiteraard kosten met zich mee die ten laste komen van de toekomstige grondexploitaties van de planfasen 2 en 3, en eventueel, als er wijzigingen in het centrumgebied uit voortvloeien, een stukje ten laste van fase 1. Het gaat zowel om (eventuele) kosten van uitbesteding als interne kosten van planbegeleiding. Voorgesteld wordt om een krediet van € 100.000 beschikbaar te stellen.

## 8 De vervolgstappen

- 1 Het college neemt een principebesluit ten aanzien van de startnotitie en de geformuleerde uitgangspunten voor de winkels, de bedrijven en de planvoorbereiding van het station.
- 2 De startnotitie wordt direct na de zomervakantie ter kennisname aan de raad voorgelegd. De raad wordt gevraagd in te stemmen met de geformuleerde uitgangspunten. Tevens wordt verzocht een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen.
- 3 De planvorming voor het station Emmen Zuid wordt nu gestart. Voorlopig uitgangspunt daarbij is een sobere variant. Er wordt steeds gezocht naar mogelijkheden om gaandeweg het planproces extra kwaliteiten en voorzieningen toe te voegen.
- 4 De projectgroep stelt een opdrachtdocument op waarin een aantal belangrijke randvoorwaarden voor de herziening worden vastgelegd. Dit document wordt in november 2006 aan het college voorgelegd. Daarin komen in ieder geval aan de orde:
  - Het bestemmingsplan Delflanden fase 1 als een vast gegeven.
  - Het landschapsvenster (moet, conform afspraken met de provincie, ongeveer in zijn oorspronkelijke omvang terugkomen).
  - Het te realiseren programma.
  - Het percentage uitgeefbare grond in relatie tot de openbare ruimte (in Delflanden fase 1 is dat 43%).
  - De kwantitatieve verhouding tussen particulier opdrachtgeverschap en projectmatige bouw.
  - Een nadere specificatie van woonmilieus.
  - De ruimte die wordt gegeven voor een regel-arme uitvoering.
  - De keuze tussen het zelf opstellen van de herziening (afd. FRO) dan wel uitbesteden aan een extern bureau.

Als de keuze op een extern bureau valt worden vervolgens offertes opgevraagd en een bureau geselecteerd. De voorbereiding van de herziening kan dan starten in december. In juni 2007 wordt de herziening van het Masterplan aangeboden aan het college.