



Visiedocument Delftlanden 2.0



Wijkvereniging Delftlanden
Erkend Overleg Partner

Juli 2016

Woord vooraf

Voor u ligt het Visiedocument Delftlanden 2.0 van de Wijkvereniging Delftlanden. Aangeboden aan de verantwoordelijk wethouder van wonen, de Heer J. Otter, middels een begeleidende aanbiedingsbrief.

Als wijkvereniging zijn wij namens alle bewoners van onze wijk de Erkend Overleg Partner (EOP) voor de gemeente Emmen.

Het huidige bestemmingsplan van de Delftlanden is niet meer van kracht en er is een beheersverordening in voorbereiding. De gemeente Emmen heeft de EOP gevraagd haar zienswijze te geven over het nieuwe bestemmingsplan, om zo tot een gezamenlijke visie te komen op de ontwikkeling van de Delftlanden in de toekomst.

In voorliggend visiedocument geven wij onze kijk op de toekomst van onze kansrijke wijk weer. Wij hopen dat u met evenveel energie en enthousiasme dit tot u neemt.

Als partner, als EOP, gaan wij graag met de gemeente het gesprek aan over de toekomst van onze wijk!

Bestuur EOP Delftlanden,

Juli 2016.



Inhoudsopgave

Woord vooraf	1
Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Proces	5
3. Visie	6
3.1 Algemene uitstraling	7
3.2 Wonen	8
3.3 Sociaal	10
3.4 Ondernemen	13
3.5 Voorzieningen	14
3.6 Innovatie	15
4. Inrichting van de diverse woongebieden	16
5. Afsluiting en vervolg	18



De oorspronkelijke plannen voor Delftlanden. (Bron: gemeente Emmen)

1. Inleiding

Op 31 maart 2005 is het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden fase 1 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten bij besluit van 24 juni 2005 goedgekeurd. Inmiddels is dit bestemmingsplan niet meer van kracht en is een beheersverordening in voorbereiding. De beheersverordening voorziet in het vastleggen van het bestaande in de wijk de Delftlanden te Emmen. Het geeft regels omtrent bouw en gebruik welke bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en onderhoud van toepassing zijn. De beheersverordening is te vinden onder ID nummer: NL.IMRO.0114.2015012-B501

In april 2016 heeft de gemeente Emmen de EOP uitgenodigd om met elkaar te spreken over de toekomst van de Delftlanden. Dit ter voorbereiding op het ontwerp van een nieuw bestemmingsplan. De uitnodiging van de gemeente hebben wij met beide handen aangegrepen. Wij zien onszelf als partner met een heldere visie die er toe doet. Deze visie dient medebepalend te zien voor het eindresultaat.

Sinds de bouw van de eerste woningen in de Delftlanden in 2006, zijn vele nieuwe woningen gebouwd en zijn bewoners helemaal gesetteld in 'hun' wijk. Bewoners die wij spreken, wonen met veel plezier in de wijk. De EOP kan dit alleen maar beamen, ook wij zijn trots op de Delftlanden en zetten ons in voor deze prachtige wijk!

Als gevolg van de economische crisis is de woningbouw in de wijk echter niet verlopen zoals verwacht. Voor Delftlanden fase 1 zijn 1450 woningen gepland. Met 267 woningen in juni 2016, is fase één van de wijk voor circa 18% gerealiseerd. De oorspronkelijke plannen om eveneens een fase 2 en 3 te realiseren, zijn heroverwogen. De gronden van deze fases zijn teruggebracht naar de typering 'landbouwgrond'.



De gronden in de Delftlanden zijn voor het overgrote deel eigendom van projectontwikkelaar MegaHome. In de wijk zijn veel woningen gebouwd en verkocht door deze partij, maar helaas staan er ook nog veel onbebouwde funderingen en onbewoonde woningen. Op een aantal van deze onbewoonde woningen is retentierecht uitgeoefend. Een deel hiervan is reeds via een executieveiling verkocht. MegaHome voldoet niet meer aan haar verplichting de wijk in nette staat te houden. Dit alles leidt ertoe dat er in de wijk de vraag is gerezen of Megahome in de toekomst nog wel woningen gaat bouwen en hiermee het project, zoals deze oorspronkelijk bedoeld was, wordt gerealiseerd. De situatie met MegaHome zorgt er voor dat de verdere ontwikkeling van de wijk tot stilstand

is gekomen.

Wij beseffen ons dat hierdoor, en door de krimp in de regio, het oorspronkelijke plan pas over vele jaren gerealiseerd kan worden. Om deze reden staan wij open voor een heroverweging van het oorspronkelijke plan en stellen wij ons hierin proactief op door continu met de bewoners in gesprek te zijn over de verdere ontwikkeling van de wijk. Wij verwachten daarnaast van de gemeente een actieve rol om de wijk weer een goede impuls te geven. Door in samenspraak met de EOP een visie te ontwikkelen en gelden vrij te maken voor investering in de wijk, zien wij weer kansen voor de Delftlanden.

Recentelijk zijn wij het gesprek met de bewoners in onze wijk aangegaan over Delftlanden 2.0. Dit gesprek had tot doel een gedragen visie over de toekomst van onze wijk te formuleren. In dit visiedocument nemen wij u hier in mee.



2. Proces

In een vergadering op 5 april 2016 heeft de gemeente Emmen de EOP meegenomen in de historie van de wijk en haar denkrichtingen ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan 'Delftlanden 2.0' gepresenteerd. De gemeente heeft ideeën gedeeld over het terugbrengen van het oorspronkelijke aantal woningen van 1450, naar een lager aantal.

Op 26 april 2016 heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden met de gemeente en de EOP, waarbij een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect aanwezig waren om de beelden toe te lichten.

De gemeente Emmen heeft de EOP gevraagd haar beelden te presenteren over het nieuwe bestemmingsplan, om zo tot een gezamenlijke visie te komen op de ontwikkeling van de Delftlanden in de toekomst.

De EOP vindt het belangrijk dat deze visie gedragen wordt door de wijkbewoners. Op 8 juni 2016 heeft er een bewonersavond plaatsgevonden in het infocentrum, genaamd: "Denken-Doen-Delftlanden". In het Infocentrum is met bewoners een brainstormsessie gehouden over thema's als voorzieningen, veiligheid, uitstraling, inrichting en de algemene toekomstvisie. Alle ideeën zijn op flipovers geplakt en toegelicht door de diverse gespreksgroepen. Als bestuur kijken wij terug op een goede bewonersavond: bewoners hebben op een hele interactieve wijze met elkaar gesproken over de toekomst van de wijk. Wij hebben veel input op kunnen halen, die als basis heeft gediend voor voorliggend visiedocument.



Een impressie van de bewonersavond.

3. Visie

Wij hebben onze visie gebaseerd op zes pijlers. Deze pijlers zijn ontstaan uit een bundeling van de input van de bewonersavond. Onderstaand schetsen wij de zes pijlers en de kernbegrippen die daar bij horen.



Algemene uitstraling

- Verzorgd
- Groen
- Kunst



Wonen

- Huidige kavels verruimen
- Duurzaam bouwen
- Aansluiten bij huidige thema's



Sociaal

- Sportiviteit
- Recreëren
- Ontmoeten



Ondernemen

- Wonen en werken



Voorzieningen

- Volwaardig MFA
- Winkelcentrum
- Park



Pilots

- Ruimte voor innovatie
- Aandacht vestigen op de wijk
- Projecten voor derden

Wij lichten de zes pijlers toe aan de hand van de wensen die het meest genoemd zijn door de bewoners, aangevuld met beeldmateriaal dat een sfeerimpressie weergeeft.

3.1 Algemene uitstraling

- Verzorgde indruk;
- Een mooie entree;
- Kwalitatief groenonderhoud;
- Meer beplanting;
- Moderne kunst;
- Toevoegen van sfeer.

Onze wijk verdient een verzorgde indruk. Hieronder verstaan wij kwalitatief en kwantitatief groenonderhoud, meer bomen, struiken en perkjes. Een voorbeeld hiervan zijn de perkjes rond de zogenoemde ‘wybertjes’ en de voorjaarsbloemen in de berm langs het fietspad. Daarnaast verdienen de straten haar uiteindelijke bestemming en niet zoals nu de bouwbestrating met haar vele oneffenheden en uitstekende stenen, wat het moeilijk maakt met wandelwagens, fietsen en rollators overheen te gaan.

Ook willen wij graag het Noordbargerbos door trekken tot in de wijk. Een zodanige inrichting van het groen dat men door de wijk een rondwandeling in het bos kan maken. Door de kavels in het ‘Boswonen’ vrij te geven voor bosaanplant, ontstaat zo een bosrijke zone door de wijk heen.

Wij zien daarnaast ook ruimte voor kunst in onze wijk. Moderne kunst met een frisse uitstraling die de aandacht trekt, passend bij onze jonge wijk. Dit zien wij bijvoorbeeld mogelijk op de twee rotondes in de wijk, zodat de entree aantrekkelijker is. Het toevoegen van sfeer door indirecte verlichting op bomen, kunst of onze ‘stadsmuur’ is ook genoemd als idee om de wijk meer uitstraling te geven.



3.2 Wonen

- Energieneutraal bouwen;
- Ruim wonen in het groen;
- Volkstuincomplex;
- Kavelverruiming;
- Handhaven van de huidige woonsferen;
- Geen hoogbouw in de wijk;
- Ruimte voor senioren;
- Ruimte voor starters.

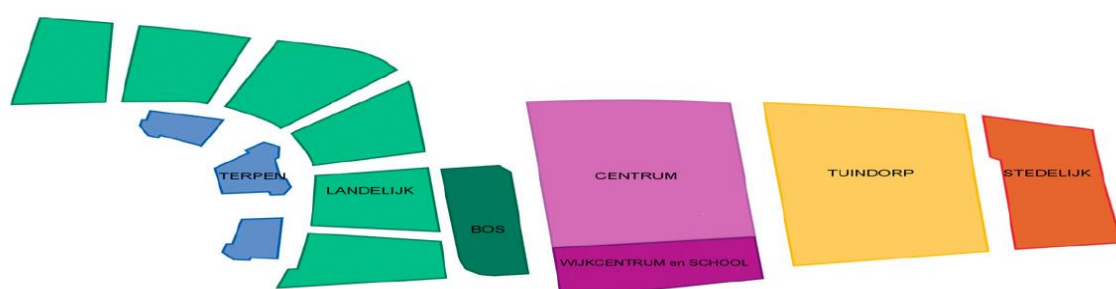
In onze wijk sluit het gedachtegoed van ruim wonen in het groen goed aan bij het nabijgelegen Noordbargerbos. Dit willen wij graag versterken door meer groen in de wijk te realiseren, door bijvoorbeeld meer bomenaanplant, park of groenzones waar men kan wandelen.

Anno 2016 is energieneutraal bouwen niet meer weg te denken uit ons land. Wij willen ruime mogelijkheden bieden aan potentiële kopers om duurzaam en energieneutraal te kunnen bouwen. Dit ook te realiseren op een manier die past bij die koper. Dit vraagt om ruimere mogelijkheden vanuit het nieuwe bestemmingsplan.

Wij zien een sterke behoefte aan vergroting van kavels, voor zowel bestaande als nog te bouwen woningen. Ook een behoefte om zelf het aantal te kopen m2 grond en de plek te bepalen met daarbij een m2 grondprijs die niet onderdoet voor gemiddelden. De huidige grondprijs in de wijk Delftlanden is te hoog en niet marktconform.

Onze wijk kent nu diverse woonsferen, zoals het Delfts kwartier (stedelijk wonen), De Tuinen (Jaren '30), Centrumwonen, Boswonen, Landelijk wonen en de Terpen. Bewoners zien graag dat deze thema's in stand blijven en al uitgangspunt dienen voor nieuw te bouwen woningen in deze woonsferen. Een andere randvoorwaarde is dat gebouwen maximaal twee verdiepingvloeren hebben, zodat het gevoel van ruimte blijft gewaarborgd en het beeld niet wordt verstoord door hoge gebouwen. Meer variatie en keuzemogelijkheden dan het huidige aanbod is hierbij gewenst. Ook ruimte voor eigentijdse eigen ideeën van potentiële kopers.

Onze wijk kent veel jonge bewoners en is met een gemiddelde leeftijd van 26 jaar de jongste wijk in de gemeente Emmen. Wij willen onze wijk toekomstbestendig maken door ook ruimte te bieden voor oudere bewoners. Er is ruimte voor de moderne oudere die met hun financiële mogelijkheden een woonvorm willen neerzetten, waarmee ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen, passend binnen de visie van de overheid. Onze wijk is daardoor passend voor een bredere doelgroep.



Een sfeerimpressie van onze visie op wonen



3.3 Sociaal

- Ontmoeten en recreëren;
- Speel/hangvoorzieningen jeugd
- Park/speelveld
- Sportieve activiteiten

In onze wijk wensen bewoners meer ruimte om elkaar te ontmoeten en sportieve activiteiten te kunnen ondernemen. Er zijn diverse speeltuinen voor kinderen in de basisschoolleeftijd, maar op dit moment zijn er te weinig voorzieningen voor de oudere jeugd. Voor hen is er behoefte aan een ontmoetingsplaats, zoals een skatebaan. Het nieuwe Raadhuisplein in het centrum van Emmen zou hiervoor als voorbeeld kunnen dienen. Ook natuurlijke (water) speelplaatsen zijn een veelgehoorde wens.



Er is eveneens behoefte aan een park, waarbij de opzet van het speelveld in de Bargeses als voorbeeld wordt genoemd. Een park voor jong en oud, mens en dier, waar gerecreëerd kan worden en waar men door middel van sportieve activiteiten, bijvoorbeeld middels een natuurlijke trimbaan en ontspanning, zoals de mogelijkheid tot picknicken, elkaar kan ontmoeten. Sfeervolle bankjes en een buitenoven, geven het geheel meer sfeer en werken uitnodigend.

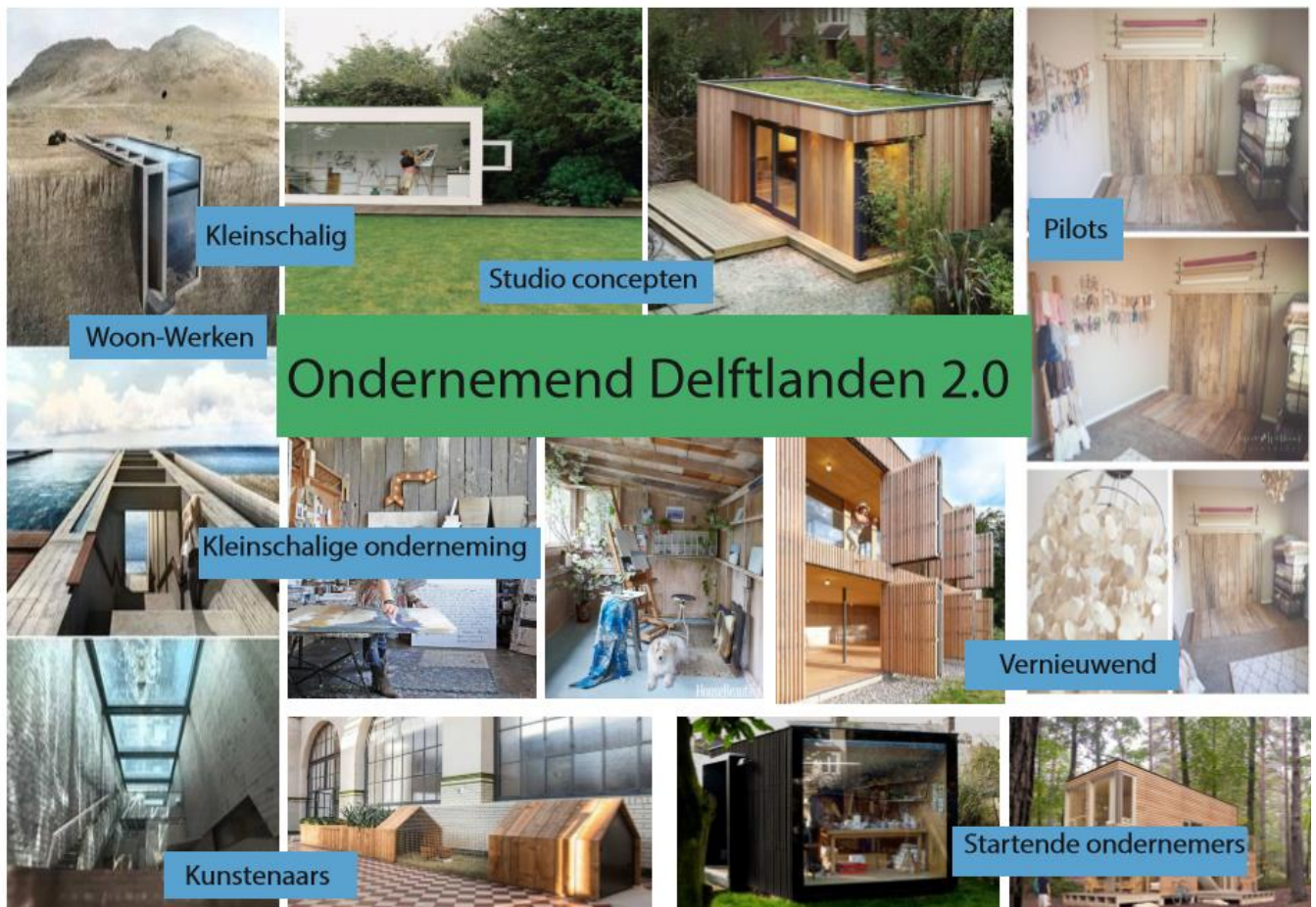


3.4 Ondernemen

- Combineren van werken en wonen, ook voor de kleinere ondernemer.

Wij willen ruimte bieden voor ondernemende bewoners. In onze wijk wonen veel ondernemers die hun bedrijf momenteel elders in, of in de nabijheid van, Emmen hebben gevestigd. Voor zelfstandigen zonder personeel en voor kleinere bedrijven zien wij mogelijkheden een deel van onze wijk in te richten voor de combinatie van wonen en werken. Als voorbeeld noemen wij de kleinschaligheid en laagbouw van de bedrijvenpanden aan de Houtsnip in de wijk Rietlanden en de uitstraling van de panden op het Waanderveld. Wij zijn hierin een rol weggelegd voor de gemeente om ondernemen in de Delftlanden te promoten en financieel aantrekkelijk te maken. Door de aanwezigheid van ondernemers, voorzien wij versnelling van de ontwikkeling van andere voorzieningen die hoog op ons lijstje staan, zoals een supermarkt en een volwaardig MFA.

Ook als wijkbewoners willen wij zelf ondernemend zijn: het signaleren en onderzoeken van kansen en deze vertalen naar mogelijkheden. Dit zien wij bijvoorbeeld in de vorm van pilots, waar wij onder pijler 6 'Innovatie' over schrijven. Nieuwe woonvormen gestoeld op duurzaamheid maken ook een kans. Wij zien plaats voor studio's van waaruit een startende onderneming haar bedrijfje kan beginnen. We zien mogelijkheden als containerbehuizing of mini-housing voor de (toekomstige) bewoner of ondernemer met een kleinere portemonnee.



3.5 Voorzieningen

- Een volwaardig (Multi Functionele Accommodatie) MFA;
- Meer parkeergelegenheden bij het MFA en in de gehele wijk;
- Een winkelcentrum;
- Een milieustraat;
- Kinderboerderij.

In onze wijk past een volwaardig Multi Functionele Accommodatie (MFA). Daaronder verstaan wij een gebouw waarin bijvoorbeeld scholen, een naschoolse-opvang, een speelzaal, een wijkgebouw, welzijnsorganisaties en een gezondheidscentrum (o.a. huisarts, tandarts, apotheek) ondergebracht kunnen worden. Bij een volwaardige MFA hoort voldoende parkeermogelijkheid. Een MFA welke centraal in de wijk en dichtbij een winkelcentrum ligt, waar men voor de dagelijkse boodschappen terecht kan. Een bundeling van ondernemende voorzieningen kan rondom het MFA gecreëerd worden.

In de gehele wijk is de aanleg van meer parkeerruimte wenselijk. De parkeerruimte zoals die nu in het oorspronkelijke plan ingevuld is, biedt te weinig parkeerplekken. Zeker rondom het MFA is er behoefte aan verruiming van parkeermogelijkheden.

Een groot gemis in deze sportieve wijk, is de aanwezigheid van een ruime sportzaal waarin diverse verenigingen hun intrek kunnen nemen. Naast een sportzaal, staan ook voorzieningen om buiten te kunnen sporten hoog op het lijstje van de wijkbewoners.

Het vormgeven van een kinderboerderij is recentelijk door studenten onderzocht. Uit het onderzoek kwam naar voren dat een kinderboerderij door de wijkbewoners als een meerwaarde wordt gezien. Wij zien een kinderboerderij ook als aanwinst, zeker in de jonge kinderrijke wijk, wat de Delftlanden is. In nauwe samenwerking met andere partijen kan de kinderboerderij vorm gegeven worden. Mogelijke tezamen met andere educatieve ondernemingen. Het onderzoek wees uit dat het realiseerbaar is.



3.6 Innovatie

➤ Innovatie

Wij willen in onze wijk ruimte bieden voor innovatie, door onze wijk open te stellen voor pilots en projecten. Samenwerking met derden is hierbij het sleutelwoord.

Een veel terugkerend voorbeeld, wat genoemd is tijdens de bewonersavond, is een zorgboerderij die wordt gerund door leerlingen van middelbare (al dan niet agrarische) scholen in de omgeving en door doelgroepen (ouderen, mensen met een beperking) die gebruik maken van dagbesteding. Het bestaande initiatief Eat Your View achten wij ook passend in dit geheel.

Eat Your View is een uniek en innovatief concept dat wonen, landbouw, natuurlijke begrazing en recreëren wil integreren in onze woonwijk. Deze leefomgeving heeft als doel het welzijn van de inwoners verhogen en de innovatieve landbouwconcepten dienen als voorbeeld voor Nederland, Europa en de rest van de wereld.

Wij zien ook kansen in samenwerking met welzijns- en zorgorganisaties in het kader van onder andere de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo), ten behoeve van dagbesteding en de Participatiewet voor wat betreft sociale activering en re-integratie.

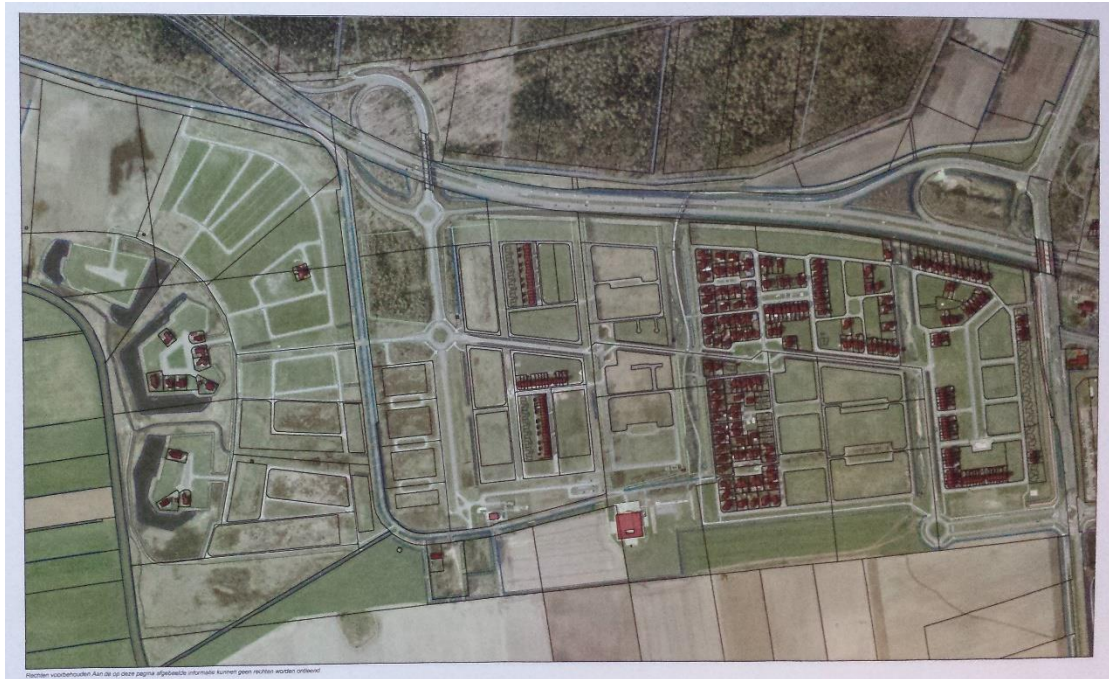
Ook een biologische winkel, herenboerderij of een pop-up restaurant past binnen innovatie.



4. Inrichting van de diverse woongebieden

In onze visie hebben wij diverse denkrichtingen, wensen en kansen voor onze wijk benoemd. Wij hebben hier voor een aantal locaties in beeld, mede gebaseerd op input van bewoners uit de wijk.

De huidige bebouwing ziet er als volgt uit.



Bron: gemeente Emmen

De velden waar momenteel woningen staan, vinden wij passend om verder gestalte te geven door woningbouw daar te continueren, met hierbij de wens tot kavelderruiming voor bestaande en nog te bouwen woningen. Hierdoor ontstaat verdunning in het oorspronkelijk aantal geplande kavels. Ons voorstel is om meer groenaanplanting aan te leggen en meer parkeerruimte te realiseren.

De velden waar nog geen woningen staan, willen wij aanwenden om invulling te geven aan onze visie. Een groen, centraal gelegen park kan een basis zijn voor onderwerpen uit al onze zes pijlers.



Graag zien wij het Noordbargerbos doorgetrokken tot in de wijk. Vanuit 'Boswonen' loopt het bos langs het MFA, door het centrumgebied, tot aan de wal naast de fietsbrug. Het geheel voorzien van bankjes, glooiende paden en omgeven door wadi's. Voor de omgeving rond de MFA zien wij kansen om deze te ontwikkelen tot centrumgebied, omgeven door groen.



5. Afsluiting en vervolg

De basis voor de Delftlanden is gelegd. Nu is de tijd gekomen voor de verdere ontwikkeling van de wijk: Delftlanden 2.0. De gemeente Emmen heeft de EOP Delftlanden gevraagd een visie over de ontwikkeling van de Delftlanden aan te dragen. Met dit document wordt de visie van de bewoners weergegeven.

De EOP blijft actief betrokken bij de verdere ontwikkeling van de wijk en gaat uit van verdere nauwe samenwerking met de gemeente. Samenwerking in de vervolgstappen die nog komen gaan en de beslissingen die genomen dienen te worden. Alles vanuit een open communicatie en positieve houding. Samen staan we sterk en kunnen we de Delftlanden een levensimpuls geven. Een impuls die zij ook verdient.

De Delftlanden, een wijk met potentie: onderweg naar een vernieuwende en onderscheidende wijk waarin mensen graag willen (komen) wonen, recreëren en ontmoeten.

Delftlanden, onderweg naar een nieuwe morgen!

EOP Delftlanden,

Juli 2016

Dennis Blaak

Gerrie Dost

Richard van Goor

Irene Keurs

Mathilde Langenburg

Monique Rodenburg-Kwant

Jolet Wiering

