

Nota van Beantwoording Zienswijzen Bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0'

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording geven wij onze reactie op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0'.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0' heeft tezamen met het ontwerp Beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 13 zienswijzen ingediend, waarvan één is ondertekend door 6 huishoudens. De zienswijzen zijn ingediend door direct omwonenden van het plangebied.

Eén van de zienswijzen hebben wij ontvangen op 5 mei 2024. Aangezien dit 3 maanden na sluiting van de termijn van terinzagelegging is, zouden we deze niet-ontvankelijk moeten verklaren. Echter betreft de indiener een direct belanghebbende, waarom wij van mening zijn er goed aan te doen deze zienswijze wel mee te nemen in de verdere besluitvorming in het kader van een zorgvuldige belangenafweging.

De provincie Drenthe heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Emmen, Delftlanden 3.0'.



Situering plangebied in de omgeving

Aspecten zienswijzen

De verschillende zienswijzen van de omwonenden behelzen in meer of mindere mate dezelfde gronden. Om deze reden is er voor gekozen om die zienswijzengronden onder te verdelen in de aangedragen aspecten. De inhoud van de zienswijzen wordt dan ook per onderwerp samengevat weergegeven onder "A". Vervolgens vindt onder "B" de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder "C" is aangegeven of en zo ja hoe het bestemmingsplan is aangepast.

Gasleiding

A 1

Aan de noordzijde van het plan is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Door indieners wordt gesteld dat in het plan te weinig rekening is gehouden met de adviezen van de brandweer. Daarnaast wordt voorgesteld om geen woningen te realiseren binnen het invloedsgebied.

B 1

Er ligt een hogedruk aardgastransportleiding aan de noordzijde van het plangebied. Als gekeken wordt naar de externe veiligheid van een gasleiding maakt men binnen het invloedsgebied een onderverdeling in verschillende zones: de belemmeringstrook, de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone.

In relatie tot het plan

Belemmeringenstrook

Voor een hoge druk aardgastransportleiding met een maximale werkdruk van 40 bar geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding, gemeten uit het hart. Deze strook moet vrij van bebouwing blijven, zodat de GasUnie altijd bij de gasleiding kan komen zonder belemmeringen. Ook is er dan minder kans op leidingschade door het bouwen van bouwwerken. In het bestemmingsplan geldt voor de belemmeringenstrook een bouwverbod.

Zowel de gasleiding als de belemmeringenstrook liggen buiten het plangebied. De bouwvlakken grenzen aan de belemmeringenstrook. Wij plaatsen een fysieke afscheiding op de grens tussen de bouwvlakken en de belemmeringenstrook, om onjuist gebruik van de belemmeringenstrook te voorkomen.

100% letaliteitzone

De 100% letaliteitszone loopt tot ongeveer 80 meter aan weerszijden van de buisleiding. Binnen deze zone worden ongeveer 22 kavels mogelijk gemaakt.

1% letaliteitzone

De 1% letaliteitszone loopt tot ongeveer 170 meter aan weerszijden van de buisleiding en vormt de grens van het invloedsgebied. Binnen deze zone worden ongeveer 112 kavels mogelijk gemaakt.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet het plaatsgebonden risico, de belemmeringenstrook en het groepsrisico worden beoordeeld.

In relatie tot het plan

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd persoon op een bepaalde locatie bij een incident met gevaarlijke stoffen. De maximale toelaatbare overlijdenskans is 10^{-6} /jaar (1 op een miljoen).

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} PR ligt op de gasleiding. De gasleiding is gelegen in de belemmeringenstrook waarbinnen een bouwverbod geldt.

Het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden 3.0 maakt dan ook geen bebouwing mogelijk binnen de PR-contour. Daarnaast zal door het aanbrengen van een fysieke scheiding op de perceelsgrens, de kans op onjuist gebruik van de belemmeringenstrook tot een minimum beperkt worden.

Met het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden 3.0 wordt woningbouw in het invloedsgebied mogelijk gemaakt.

Als gevolg van de toename met nieuwe woningen binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding neemt het totale groepsrisico van het doorgetrokken tracé niet toe.

Ter hoogte van de locatie waar nieuwe woningen zijn geprojecteerd in de 100% letaliteitszone neemt het groepsrisico met circa 0,05% van de oriëntatiewaarde toe op één punt op de hogedruk aardgastransportleiding. Meer informatie hieromtrent is te lezen in de Kwantitatieve Risicoanalyse en het daarbij gegeven advies van de Veiligheidsregio. Beide documenten zijn als bijlage bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Doordat het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde en het groepsrisico minder dan 10% toeneemt kan in deze situatie worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt in dat de bestrijd- en beheersbaarheid door de hulpdiensten beoordeeld moet worden en de zelfredzaamheid van de omwonenden.

Dit betekent dat het niet nodig is alternatieven te onderzoeken die kunnen leiden tot een lager groepsrisico en hier bepaalde maatregelen voor te treffen. Deze stappen zijn vereist wanneer er sprake is van een volledige verantwoording.

Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen (april 2013)

De rijksoverheid stelt risiconormen op het gebied van veiligheid aan inrichtingen, ter bescherming van de omgeving. Naast de wet- en regelgeving mogen gemeenten invulling geven aan een eigen veiligheidsvisie. In de Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen (april 2013) geeft de gemeente Emmen invulling aan deze beleidsruimte. In de Beleidsnota externe veiligheid heeft de gemeente Emmen gekozen voor een gebiedsgerichte benadering voor de vestiging van risicovolle activiteiten. Tevens is in het beleid een afwegingskader opgenomen bij concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten om de kwetsbaarheid van een object of activiteit die niet rechtstreeks onder de begripsbepaling van het Bevi valt te beoordelen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze Beleidsnota externe veiligheid.

In relatie tot het plan

In de Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen staat dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico als plafond dient te worden aangehouden.

Voor het plangebied is een toename toegestaan van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde, zo lang deze de oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

Met het toevoegen van de nieuwe woningen neemt het groepsrisico slechts 0,05% toe en wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Daarmee voldoet deze ontwikkeling aan de gemeentelijke beleidsregels voor externe veiligheid.

Maatregelen bestrijdbaarheid en beheersbaarheid

Bij een calamiteit is het belangrijk hulpdiensten snel te alarmeren. Bij een grote gaswolk of fakkelbrand moet de leidingbeheerder de buisleiding inblokken zodat de druk afneemt en de buisleiding leegstroomt. De mensen in het invloedgebied zijn aangewezen op hun eigen zelfredzaamheid en een goede inrichting van hun omgeving.

In relatie tot het plan

In het kader van bestrijdbaarheid en beheersbaarheid worden de volgende maatregelen getroffen:

- Er worden 1 of twee nieuwe putten als bluswatervoorziening aangelegd die binnen 2 kilometer van het initiatief liggen.
- Er wordt een WAS-sirene in de wijk geplaatst
- Het fiets- en voetpad van de Zandzoom is toegankelijk voor de hulpdiensten, zodat deze snel ter plaatse kunnen zijn.
- Er komt een fysieke afscheiding op de grens tussen de bouwvlakken en de belemmeringsstrook zodat deze strook vrij blijft van obstakels en goed toegankelijk is voor de leidingbeheerder.
- Bebouwing en/of bouw- en graafwerkzaamheden binnen de belemmeringsstrook van 4 meter voorkomen ofwel belemmeren en bewoner goed informeren over de functie van deze strook.
- Voorkomen dat delen van de belemmeringsstrook worden verkocht of oneigenlijk gebruikt als groenstrook.

Maatregelen vergroten zelfredzaamheid

Er is een aantal maatregelen om nadelige effecten zoveel mogelijk in te perken, zodat de zelfredzaamheid van de mensen verder wordt vergroot. Hierbij valt te denken aan:

- Bouwadvies of bouwverplichting voor het treffen van brand- of hitte werende maatregelen.
- Vluchtrichting aangeven.
- Aanbrengen aardenwal.
- Opstellen risico-communicatie en handelingsperspectief voor omwonenden.

In relatie tot het plan

Belemmeringsstrook

Er komt een fysieke afscheiding tussen de bouwvlakken en de belemmeringsstrook. Daarmee worden bouw- of graafwerkzaamheden voorkomen en om schade aan de gasleiding te voorkomen. De geplande woningbouw brengt geen extra risico op schade aan de leiding met zich mee.

Brand- of hitte werende maatregelen

Brandwerende maatregelen hebben een bepaalde effectiviteit in tijd gezien.

Hoe lang een fakkelbrand duurt, kan echter vooraf niet gesteld worden. Dit is afhankelijk van onder andere de tijd dat nodig is om de leiding in te kunnen blokken.

Des te langer een fakkelbrand duurt des te langere brandwerendheid het bouw materiaal moet bezitten.

Normaliter worden er bouwmaterialen met een brandwerendheid van 60 minuten toegepast. Echter zijn er ook materialen beschikbaar die een brandwerendheid van 240 minuten bezitten.

Het treffen van dergelijke maatregelen gaat gepaard met hogere bouwkosten. Om deze reden is besloten geen extra maatregelen met betrekking tot brandwerendheid te eisen.

Wegbewijzing en vluchtroutes

Bij een calamiteit helpt wegbewijzing niet bij zelfredzaamheid. Men kijkt op dat moment niet naar borden en pijlen maar vlucht automatisch zo snel mogelijk van de bron. Het is wel belangrijk dat bewoners weten wat te doen bij een calamiteit en waar men naar toe kan. Het idee is om een verzamelaarsplaats aan te wijzen in het centrumgebied waar voldoende ruimte is en dat voldoende afstand heeft van het invloedgebied. De toegangsweg is niet de aangewezen route om te gebruiken, omdat deze (deels) evenwijdig ligt aan de gasleiding. Men dient juist van de bron af zich te verplaatsen. In de communicatie richting bewoners wordt dit actief gecommuniceerd.

Aardenwal

Een aardenwal beperkt niet het risico op een calamiteit, maar kan wellicht gevolgschade wat beperken. Om enig effect te kunnen hebben, moet deze wal tenminste 10 meter hoog zijn. Er kan

echter niet met zekerheid gezegd worden of deze aardenwal effect heeft en zo ja, welk effect dit is. Dit in combinatie met het ruimtebeslag, verlies van ruimtelijke kwaliteit en uitzicht, hoge kosten en de geringe risico van een calamiteit maakt een dergelijke maatregel niet realistisch. Daarnaast is de verwachting bij het plaatsen van een aardenwal dat de gasvlam bij een fakkelbrand over de wal heen gaat. De dichtstbijzijnde woningen worden dan beschermd, maar dit kan als effect hebben dat woningen die verderop zijn gelegen buiten het invloedgebied, op dat moment wel in een gevarezone liggen. Kortom, de kans bestaat dat de mogelijke gevolgen bij een fakkelbrand niet worden voorkomen/beperkt, maar worden verplaatst.

Informereren van bewoners

In het bestemmingsplan is de ligging van de aardgasleiding met de belemmeringenstrook en de bevindingen opgenomen. Hiervan kan een ieder kennis nemen. De accountmanager Kavelverkoop informeert potentiële kopers actief over de ligging en eventuele risico's van de aardgasleiding. Ook krijgt men informatie over hoe te handelen bij een calamiteit.

Het idee is om in het centrumgebied een plek aan te wijzen waar men zich kan verzamelen bij een calamiteit en waar meer informatie te vinden is. Hoe een en ander vorm wordt gegeven, wordt nog nader bepaald.

Historie

Op 31 maart 2005 heeft de gemeenteraad het eerste bestemmingsplan voor Delftlanden vastgesteld. Met dit plan was woningbouw mogelijk op dezelfde locatie als het voorliggende plan. De hogedruk aardgastransportleiding met belemmeringenstrook was toen al aanwezig en was opgenomen in de tekeningen. Ten opzichte van het eerste plan is er wat dat betreft niets gewijzigd. De laatste jaren is er meer aandacht voor externe veiligheid en zijn er regels gesteld. De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de geldende regels.

Conclusie

Overwegende dat:

- Er sprake is van een marginale toename van het groepsrisico, welke nog ruim onder de oriëntatiewaarde ligt;
- Er voldaan wordt aan de Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen (april 2013);
- De ligging en het gebruik van de hoge druk aardgastransportleiding ten opzichte van het eerste bestemmingsplan Delftlanden uit 2005 ongewijzigd is gebleven;
- De kans dat zich er een calamiteit voordoet met de gasleiding miniem is;
- Een calamiteit met een gasleiding niet altijd ontaard in een fakkelbrand;
- Het risico op schade aan de gasleiding niet vergroot wordt met de voorgestelde ontwikkeling. Dit wordt geborgd door een fysieke afscheiding te plaatsen tussen de bouwpercelen en de grens van de belemmeringenstrook;
- Twintig jaar geleden het realiseren van woningen reeds planologisch mogelijk was in hetzelfde gebied;
- Het aantal toe te voegen woningen aanzienlijk gereduceerd is ten opzichte van het oorspronkelijke plan uit 2005
- Er daardoor meer openbare ruimte is dat gebruikt kan worden als vluchtroute;
- Potentiële kopers vooraf geïnformeerd worden en daarmee zelf de keuze kunnen maken of ze bepaalde risico's aanvaarden;
- De huiseigenaren vrij zijn brand- en hitte werende maatregelen te treffen aan hun huis;
- De zelfredzaamheid vergroot wordt door actief te communiceren over de risico's en het toevoegen van alarmeringssystemen in de wijk;
- De toegangswegen voor de hulpdiensten goed bereikbaar zijn;
- De bluswatervoorziening en de WAS-sirene in de wijk geoptimaliseerd wordt;

vinden wij het aanvaardbaar om het voorliggende plan ongewijzigd te laten.

C 1

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Heiwerkzaamheden

A 2

Door indieners wordt gesteld dat heiwerkzaamheden op een geringe afstand van de gasleiding niet toegestaan zijn.

B 2

Uitvoeringsaspecten maken geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces omtrent het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan.

De wijze waarop uitvoering mag worden gegeven aan de feitelijke bouw van de woningen komt pas aan de orde bij de beoordeling van de bouwvergunning.

Hierbij zullen partijen redelijkerwijs moeten aantonen dat hun uitvoeringswijze geen schade veroorzaakt aan de omgeving, waaronder ook nabij liggende nutsvoorzieningen. Daarbij valt op te merken dat er diverse methoden beschikbaar zijn om een goede en passende fundering aan te brengen.

Een bouwbedrijf laat een sondering in het aangekochte perceel uitvoeren en bepaalt aan de hand van de bevindingen op welke wijze er gebouwd en dus ook gefundeerd moet gaan worden. Gelet op de bodemopbouw (vooral leemhoudend zand) in Delftlanden is de noodzaak tot het plaatsen van palen erg beperkt.

C 2

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Parkeren in openbaar gebied

A 3

De groenstroken grenzend aan woningen van indieners hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Groen'. In het voorliggende bestemmingsplan hebben enkele van deze stroken de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Dit doet het groene karakter van de wijk te niet.

B 3

Op enkele locaties in de wijk hebben we in het verleden op de kopse kanten van een woonstraat parkeervoorzieningen gerealiseerd. Dit was nodig in verband met de parkeerdruk die werd ervaren door bewoners. De parkeerplaatsen zijn aan de zijkant van de woningen gesitueerd. Deze stroken hebben in het vigerende plan de bestemming 'Groen'. In de groenbestemming mogen parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Aangezien in de wijk de bestemming 'Groen' veelvuldig voorkomt, betekent dit dat er ook veel groen(stroken) ingericht kan worden als parkeerplaats. Dit zal ten koste gaan van het groene karakter van de wijk. Om dit te voorkomen en een en ander te kunnen reguleren, is er voor gekozen om de groenbestemming anders te omschrijven in de regels, zodat daar geen parkeerplaatsen meer gerealiseerd kunnen worden. Wel hebben wij als gemeente de verantwoordelijkheid om voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied te kunnen realiseren indien dit gewenst is. Om deze reden hebben wij op bepaalde groenstroken de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gelegd. De betreffende stroken zijn wederom de kopse kanten conform de wegenstructuur in de wijk. Deze bestemming biedt voor wat betreft het parkeren dezelfde mogelijkheid als de nu geldende groenbestemming. Hierin worden indieners niet extra benadeeld. Daarbij betreft het op dit moment alleen een verandering van kleur op de verbeelding (van groen naar grijs), maar op dit moment zijn er geen plannen de betreffende groenstroken anders in te richten.

C 3

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Verkeersveiligheid voetgangers

A 4

Indieners stellen dat er geen voorzieningen zijn voor voetgangers in het plangebied. Door het ontbreken van voetpaden zijn de voetgangers gedwongen om op de openbare weg te lopen. Voor kwetsbare verkeersdeelnemers is dit onacceptabel.

B 4

Bij het inrichten van een wegenstructuur in een gebied dienen diverse overwegingen gemaakt te worden. Zo moet ook het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie in acht genomen worden. Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) heeft als doel om wateroverlast, droogte, hittestress en de gevolgen van overstromingen te beperken.

Gezien de doelstellingen in het DPRA zijn wij terughoudend in het aanleggen van 'onnodige' verhardingen.

Gezien de structuur van de wijk Delftlanden is er voor gekozen om geen voetpaden aan te leggen. Wel maken we koppelingen tussen de 'woonvelden' (alle Zoomen) en de Zandzoom als fietspad. Hier zullen voetgangers naar alle waarschijnlijkheid ook gebruik van maken, temeer omdat de Zandzoom uitkomt in het 'centrumgebied'.

C 4

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Supermarkt

A 5

Indiener stelt dat het geldende bestemmingsplan bepaalt dat de voor 'Centrum' aangewezen gronden bestemd zijn voor detailhandel, waaronder een supermarkt tot maximaal 1.500m². In het voorliggende plan is de maximering van 1.500m² niet opgenomen.

Het bouwvlak is ongeveer 3200m². Gelet op het maximale bebouwingspercentage betekent dit dat een supermarkt op de begane grond ca. 2400m² groot kan worden. Daar komt nog bij dat kantoorruimte en een kantine ook op andere bouwlagen zijn toegestaan. Deze vergroting van het aantal vierkante meters klemt bij cliënte omdat de gemeente Emmen niet heeft ingestemd met het verzoek van cliënt om haar eigen filiaal aan de Valkenveld in naastgelegen wijk Rietlanden uit te breiden en te versterken. Met het nieuwe planologische regime wordt er een grote supermarkt mogelijk gemaakt die de bestaande detailhandelsstructuur ontwricht. Dit heeft negatieve gevolgen voor het nabijgelegen filiaal van cliënt en in bredere zin voor het winkelcentrum Rietlanden.

B 5

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

De norm van een goede ruimtelijke ordening strekt er echter niet toe om bedrijven te vrijwaren tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied. Concurrentieverhoudingen vormen immers bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen ruimtelijk relevant belang.

Indien het belang tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan uitsluitend is gelegen in het gevrijwaard blijven van concurrentie door een ander bedrijf in hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment, en door de indiener van de zienswijze niet wordt gesteld dat andere, ruimtelijk relevante effecten worden ondervonden van de in het bestemmingsplan voorziene mogelijkheid van vestiging van een ander bedrijf, strekt de norm van artikel 3.1 van de Wro kennelijk niet ter bescherming van zijn belang.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Zoals de Afdeling in de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, heeft overwogen, verplicht artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro het betrokken bestuursorgaan om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Bij deze behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling. In de beschrijving dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden. De omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot marktverschuiving in een bepaalde branche, of tot sluiting van ondernemingen, of dat deze zal leiden tot leegstand betekenen nog niet dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

In de plantoelichting staat dat de wijk Delftlanden in de Detailhandelsstructuurvisie 2030 wordt genoemd als mogelijk toekomstig ondersteunend winkelcentrum voor de dagelijkse aankopen. Dit type winkelgebied is gericht op een goede spreiding in de gemeente van dagelijks detailhandelsaanbod ondersteund door niet-dagelijks aanbod, en aangevuld met overige functies. Een dergelijk centrum is een belangrijk ontmoetingsgebied voor inwoners van de gemeente Emmen.

Op basis van de Detailhandelsstructuurvisie 2030 geldt voor Delftlanden het volgende toekomstperspectief:

De wijk heeft anno 1-1-2022 1.882 inwoners en groeit langzaam. Een eigen (eerst tijdelijke) boodschappenvoorziening is pas haalbaar vanaf 3.000 - 4.000 inwoners. En die krijgt te maken met ingesleten koopgedrag naar andere boodschappenbestemmingen dat herwonnen moet worden. Haar verzorgingsfunctie dient beperkt te blijven tot de eigen wijk zodat de supermarkt niet te groot mag worden (volgens bestemmingsplan maximaal 1.500 m²).

Op basis van het voorgaande bestemmingsplan voor de wijk Delftlanden was het realiseren van wijkcentrumvoorzieningen, waaronder een supermarkt van maximaal 1.500 m² planologisch gezien

reeds mogelijk. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de maximering van het aantal m2 losgelaten en mag een supermarkt uitsluitend op de begane grond met uitzondering van kantooruimte en een kantine voor het personeel.

In het kader van de leefbaarheid van de wijken is een goede spreiding van supermarkten gewenst. Naast deze aankopen vervullen ze een bredere centrumfunctie in de wijken buiten de detailhandel. Consumenten bezoeken meer formules dan vroeger. Zij hebben doorgaans een vaste servicesupermarkt als eerste aankoopplaats, maar bezoeken daarnaast (met een lagere frequentie) afwisselend andere supermarkten. Hier komt bij dat supermarkten steeds groter worden. Een grotere supermarkt kan beter voorzien in de behoeften van de kritische consument met hoge eisen aan gemak en service. Supermarktaanbod de consument (en dus z'n inwoners) laten bedienen is dan ook een aandachtspunt van de gemeente. De bestedingen in de dagelijkse sector nemen jaarlijks (nominaal) toe met 1 tot 2%. Er wordt vanuit gegaan dat een positieve ontwikkeling voortduurt. Dit in tegenstelling tot de bestedingen in de niet dagelijkse sector, waar tussen globaal 2009 en 2019 er sprake was van een teruggang en daarna een lichte groei.

De wijk Rietlanden heeft een opgeknapt wijkwinkelcentrum met twee recent vernieuwde en uitgebreide supermarkten in een verschillend segment. Een van deze supermarkten betreft de supermarkt van de indiener van de zienswijze. Het centrum ligt middenin haar verzorgingsgebied, heeft veilige aanrijroutes en recent uitgebreide parkeercapaciteit. Het gebied heeft een open karakter en is aantrekkelijk voor een bezoek. Om het winkelgebied liggen aanvullende voorzieningen zoals een tandartsenpraktijk, sportvoorziening en een zorgcentrum. Ook beschikt het centrum over enkele horecavoorzieningen. Er is geen leegstand en er zijn geen andere knelpunten bekend.

De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen negatieve effecten hebben voor de omgeving van de supermarkt aan de Valkenpad.

Wij zien in de gegeven omstandigheden geen grond om eraan te twijfelen dat de met het plan voorgenomen ontwikkeling zal resulteren in een versterking van de consumentenverzorging en de lokale detailhandelsstructuur van de wijk Delftlanden. De met de gepaard gaande uitbreiding van de planologische mogelijkheden om een supermarkt te vestigen is per saldo positief voor het functioneren en het perspectief van het kernwinkelgebied van Delftlanden, omdat het winkelaanbod hierdoor meer geconcentreerd is en het verblijfsklimaat in dat winkelgebied verbeterd.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat wij ons in redelijkheid op het standpunt hebben kunnen stellen dat de voorgenomen ontwikkeling, ook als wordt uitgegaan van het vergroten van het extra aantal vierkante meters aan het bestaande aanbod aan supermarkten, misschien kan leiden tot enige leegstand, maar dat het daarbij niet gaat om leegstand die uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is. Daarbij hebben wij in redelijkheid in aanmerking kunnen nemen dat de aan de locatie gegeven bestemmingsomschrijving "Centrum" naast de bestemming detailhandel nog diverse andere bestemmingen toelaat en dat daarmee de transformatie naar andere functies niet is uitgesloten.

C 5

Dit aspect van de zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gebruik Zandzoom

A 6

Er wordt gesteld dat de wegenstructuur niet is voorzien op de uitbreiding nabij de Langhietzoom. Dit deel van de wijk is uitsluitend bereikbaar via de Griendzoom en de Oude Delft. Mocht zich een calamiteit voordoen op deze wegen, dan is dat deel van de wijk voor de hulpdiensten niet meer bereikbaar.

B 6

De Zandzoom betreft een fietspad en zal ook als zodanig ingericht worden. Deze is en blijft echter wel bereikbaar en beschikbaar voor hulpdiensten. Dit geldt voor de gehele wijk. Mocht zich een situatie voordoen, zodat de Griendzoom en/of de Oude Delft niet bereikbaar zijn, kunnen de hulpdiensten via de Zandzoom dus desondanks ter plaatse komen.

C 6

Dit aspect van de zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Geluidsoverlast

A 7

Indiener woonachtig aan de Spitaalzoom vreest meer verkeer voor het huis langs, waardoor meer geluidsoverlast wordt verwacht. Daarnaast wordt de keuze om geen geluidsscherm te plaatsen ter discussie gesteld.

B 7

Ter plaatse van het perceel van indiener verandert de wegenstructuur niet. In het betreffende hofje worden ook geen extra woningen toegevoegd. De bestaande planologie blijft voor dat deel ongewijzigd. Er zullen dan ook geen extra verkeersbewegingen gaan plaatsvinden ter plaatse van het perceel van indiener. Van het gestelde is dan ook geen sprake.

Het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd heeft betrekking op de nieuw toe te voegen woningbouwlocaties en dus niet op de reeds aanwezige woningbouwlocaties, zoals die van indiener. Het akoestisch onderzoek, de resultaten en de besluitvorming daaromtrent hebben dan ook geen betrekking op de woning van indiener.

Andersom redenerend, ligt het juist in de lijn der verwachting dat door het toevoegen van de nieuwe woningbouwlocaties aan de Langhietszoom een reducerende werking van wegverkeerslawaai zal hebben op onder andere de gevel van de woning van indiener. Aangezien het nog lege kavels (bouwvlakken) betreffen, zijn de toetspunten op de bouwvlakranden gesitueerd. Dit betreft een toetsing volgens de vrije-veldtoetsing waarmee een worst-case scenario inzichtelijk wordt gemaakt. In de toekomstige situatie zal er vanwege de aanwezige bebouwing binnen de bouwvlakken een afschermend effect optreden waardoor de berekende geluidsbelastingen lager zullen liggen.

Voor deze nieuwe locaties is besloten om een hogere grenswaarde vast te stellen en niet voor het plaatsen van een geluidswerende voorziening. Het plaatsen van een geluidswerende voorziening behaalt een te beperkte reductie. Het feit dat de geluidsbelasting hoger blijft dan de voorkeursgrenswaarde, dient daarnaast eveneens een hogere grenswaarde vastgesteld te worden. Om deze reden wordt het plaatsen van een geluidswerende voorziening niet als doelmatig beschouwd.

Deze besluitvorming is getoetst aan de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten. Tevens heeft toetsing plaatsgevonden aan de 'Beleidsregel beoordeling hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Emmen'. De beleidsregel geeft randvoorwaarden aan voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de geldende regels.

C 7

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Speelvoorzieningen

A 8

Eén van de indieners geeft aan bezwaar te hebben tegen het realiseren van een speelveld. Deze bewoner wil geen lawaai van schreeuwende kinderen. De indiener wil geen speeltoestellen voor de deur en eist dat de maximale geluidsbelasting op zijn gevel de 64dB niet overstijgt. De indiener eist een akoestisch onderzoek.

B 8

Om het spelen, bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte te stimuleren, heeft het bestuur ingestemd met het realiseren van centrale speelplaatsen in de gemeente.

Voor Delftlanden zijn zeven locaties aangewezen verspreid over de wijk.



Locaties spelen, bewegen en ontmoeten

De invulling van deze locaties is via een participatietraject gegaan met bewoners en de EOP (Externe overleg partner) in nauwe afstemming met de gemeente.

De indiener heeft zicht op locatie 6. In het huidige bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'groen-structuurgroen'. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt deze locatie de bestemming 'groen'. Voor beide bestemmingen geldt dat deze zijn bestemd voor groen, speelgelegenheden en fiets- en voetpaden.

Op grond van zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan is het gebruik van de onderhavige locatie als 'speelveld' toegestaan.

Speelvoorzieningen vallen onder de categorie 'bouwwerken'. 'Bouwwerken' zijn eveneens toegestaan onder beide bestemmingen, dus zowel onder het huidige bestemmingsplan als onder het nieuwe bestemmingsplan.

Aangezien zowel het gebruik van de locatie als speelveld en het realiseren van speelvoorzieningen in overeenstemming is met de gebruiksregels en bouwregels, levert deze invulling geen strijdigheid op met zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan op. De planologische situatie is in deze niet gewijzigd.

Aangezien de mogelijkheid tot het gebruik van de locatie als speelveld, waar stemgeluid onderdeel van is, in het nieuwe bestemmingsplan niet verandert ten opzichte van de huidige bestemmingsplan is geen akoestisch onderzoek nodig. Aangenomen moet worden dat dit destijds al bij het geldende bestemmingsplan dan wel bij een van de voorlopers is onderzocht.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze heeft er een gesprek plaatsgevonden met indiener. Indiener vreest voor geluidsoverlast en wilde daarom geen speelvoorzieningen/toestellen voor de deur. Om deze reden is de inrichtingsschets aangepast en zijn de speeltoestellen op een grotere afstand van indieners woonperceel komen te liggen. De afstand tot het dichtstbijzijnde speeltoestel zal minimaal 40 meter gaan bedragen.

De 64 dB waaraan indiener refereert betreft een geluidsniveau afkomstig van wegverkeer op enkele gevels van de nieuw te realiseren woningen. De woning van indiener betreft een bestaande situatie. Dit heeft dan ook geen betrekking op de gevel van indiener. En staat eveneens los van het aantal dB afkomstig van stemgeluid van spelende kinderen.

C 8

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Woningbehoefte

A 9

Indieners stellen dat de woondruk in Emmen niet zo hoog is. Aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling is onvoldoende behoefte.

B 9

Met het oog op de voorgenomen bouwplannen en de ontvangen zienswijzen heeft Sweco Nederland B.V. zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte onderzocht en verwoord in een ladderonderbouwing. Deze is als bijlage van de toelichting van onderhavige bestemmingsplan gevoegd. Eindconclusie is dat de 328 woningen passen binnen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte.

C 9

Dit aspect van de zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Stedenbouwkundige opzet

A 10

Met betrekking tot gemaakte keuzes in de stedenbouwkundige opzet zijn de volgende punten aangedragen door indieners:

- a. Gebied achter Spitaalzoom: bestemming Natuur en waterberging
- b. Woonmilieu Landelijk: Huis met 'landelijk karakter' waren hier beoogd, in het nieuwe deel komen naast vrijstaande woningen en tweekappers ook rijtjeswoningen, vooral de rijtjes passen daar niet.
- c. Alternatief rijtjeswoningen: Rijtjes toevoegen in o.a. 'Tuindorp', op o.a. percelen V1233, V1235, V1236 en V1237. Woningen liggen ook dicht bij de voorzieningen.

- d. Noordzijde Spitaalzoom is in 2.0 aangepast, laatste rij woningen is niet meer in lijn met de 'boog'. Soort 'afsluiting'. Dit heeft in de bouw voor extra kosten gezorgd om te passen binnen het bestemmingsplan. Bij verder bouwen blijft er een geografische herinnering aan 1.0, 2.0 en 3.0.
- e. Woningen 33-36 aan de Spitaalzoom hebben door een iets andere opzet een andere situering en hierdoor ook een lagere goothoogte. Verzoek om bij de nieuwe gebieden ook een lagere bouwhoogte te hanteren, van max 7 m.
- f. Daarbij het voorstel voor een haakse nokrichting van deze woningen, in verband met uitzicht en gunstigere ligging zonnepanelen op zuidwesten t.o.v. de zon.

B 10

Hieronder de gemeentelijke reactie per aangedragen punt/onderwerp:

- a. Het gebied ten noordwesten van de Spitaalzoom heeft zowel in het huidige als in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Groen – Structuurgroen' en niet als 'Natuur' en/of 'Waterberging'. Wel had het betreffende gebied de aanduiding 'Waterbergingsgebied'. Een deel van dat gebied behoort echter nog steeds tot de zoekgebieden voor mogelijkheden voor extra waterberging.
- b. Het uitgangspunt is een differentiatie van woningtypes in de hele Delftlanden. Mede om de locatie, maar ook om de toekomstige bewoners meer keuzemogelijkheden en flexibiliteit te bieden. Dit betekent een menging van zowel vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen in bijna elk woonmilieu.
De clusters die in 'Landelijk', 'Boswonen' en 'Centrum' worden toegevoegd zijn zodanig groot dat deze menging van types ook in elk cluster goed in te passen is. Hier geldt ook de keuze van vrijstaande (en soms tweekappers) aan de randen en kleine stroken rijwoningen binnen in het cluster. Deze clusters grenzen niet direct aan bestaande woningen. Waar de bestaande woningen wel uitkijken op de nieuwe clusters, liggen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw brede groenzones soms met bestaande grote bomen. In de nieuwe randen komen vrijstaande woningen, soms gemengd met tweekappers.
- c. In 'Tuindorp' worden geen rijwoningen toegevoegd. De 2 nieuwe clusters (V1234 en 1236) bestaan uit alleen een dubbele strook nieuwe woningen die grenzen aan een rand van bestaande woningen of aan de rand van Delftlanden fase 1. Er zijn geen stroken bebouwing 'binnen in' de nieuwe clusters, zoals elders.
Bovendien grenst 1236 direct aan het pleintje met de bestaande woningen.
De percelen 1235 en 1237 liggen in het Landschapvenster. Dit gebied is in alle versies van Delftlanden (1.0, 2.0 en 3.0) nooit bedoeld geweest om te bebouwen. Het is het overgangsgebied naar het open landschap. De percelen liggen ten zuiden van de Zandzoom. Dit fietspad is altijd bedoeld geweest als begrenzing van fase 1 en het Landschapvenster. Toevoegen van woningen op deze percelen wijkt dus af van de uitgangspunten die golden voor 1.0. en 2.0 en eveneens ongewijzigd blijven gelden voor 3.0.
- d. Het klopt dat bij 2.0 het cluster Spitaalzoom aangepast is ten opzichte van 1.0. Het cluster kende een dichte bebouwing, met smalle en ondiepe kavels met twee binnenstraten zonder brink. De brink zat alleen aan de oostzijde, voor de bungalows. Bij 2.0 was een uitgangspunt om zoveel mogelijk woningen te laten grenzen aan het groen (een brink, een smalle groenstrook of brede groenzone).
Er is bij 2.0 verdund door een brink toe te voegen. Hierdoor werd het noordelijke deel te ondiep voor een dubbele strook woningen. Er is toen gekozen voor minder woningen met een opzet van diepere kavels die met de achterzijde grenzen aan de noordelijke groenzone en met de voorzijde aan de groene brink in het cluster. Dus meer woonkwaliteit en meer woningen aan het groen.
De bouwstrook ten noorden van het cluster is ook weggehaald. Hierdoor werd de strook met woningen langs de boog smaller. De woningen die eerst met de voorzijde aan de westelijke boog grensden zijn hierom ook mee gedraaid (met voorzijde binnen het cluster en met achterzijde aan de brede groenzone).
Door deze aanpassingen heeft dit cluster een iets andere opzet dan enkele andere clusters. Waardoor mede meer huizen grenzen aan het groen, er verschil in diepte van kavels is en meer keuzes in verschillende woonplekken ontstonden.
De zichtbaarheid van 'geografische verschillen' is minimaal. Dit omdat in 2.0 en 3.0 onder andere wel dezelfde ontwerpprincipes qua dichtheid, ruime opzet met veel woningen aan 'het groen' en variatie in woningtypes consequent zijn toegepast.

- e. Bij Delftlanden 2.0 (en nu ook in 3.0) gelden in het bestemmingsplan voor alle woningen in Landelijk (behalve de bungalows) dezelfde bouwregels onder andere als het gaat om de situering in het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte. Overal is een goothoogte tussen 2.5-7 m en bouwhoogte van maximum 10 m toegestaan. Alle woningen hebben een kap, maar de kaprichting is vrij. Dit betekent dat er zowel woningen met bijvoorbeeld 1 bouwlaag (lage goot) met kap als woningen met 2 bouwlagen (hoge goot) met kap mogelijk zijn en waren. Hierdoor is er meer vrijheid en keuzemogelijkheid voor de bewoners en is er variatie ontstaan in bijvoorbeeld de hoogte van de woningen en kaprichting. Het beeldkwaliteitplan van 2.0 heeft voor alle woningen in 'Landelijk' dezelfde randvoorwaarden, dus ook de bungalows. Voor alle woningen geldt een landelijke bouwstijl. Dezelfde randvoorwaarden voor heel 'Landelijk' betekent dat de situering/oriëntatie van de woningen, bijvoorbeeld aan de rand van de Spitaalzoom, niet van invloed is op de kaders in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. In het bestemmingsplan 3.0 en beeldkwaliteitplan 3.0 worden wederom dezelfde randvoorwaarden als in 2.0 gehanteerd om de samenhang te behouden. De woningen 33-36 hebben toevallig een lage goot, hier hebben de bewoners zelf voor gekozen. Nr 37, in dezelfde strook is 2 bouwlagen met kap, dus met een hoge goot.

Men verzoekt om een maximale bouwhoogte van 7 m toe te staan bij de nieuwe woningen. Deze hoogte is met het huidige bouwbesluit en bruikbare ruimte op de verdieping (onder de kap) geen wenselijke hoogte. Andere woningen van 1 bouwlaag met kap zijn vaak al veel hoger dan 7 m. Dit heeft mede te maken met de dakhelling en breedte van de woning. De bewoners worden bij een maximale bouwhoogte van 7 m erg beperkt in het gebruik van hun woning.

In heel 'Landelijk' behouden we dan ook dezelfde uitgangspunten, dus ook met de geldende goot- en bouwhoogte. Er is geen reden om deze regels aan te passen.

- f. Er is bewust gekozen voor vrijheid in kaprichting. Dit mede om bewoners meer vrijheid te geven en ook om meer variatie te krijgen in de woningen en in het straatbeeld. Voor zonnepanelen zijn er verschillende oriëntaties op de zon mogelijk. Tegenwoordig is niet alleen meer een zuidligging een vereiste. Ook een oost-en westligging of andere variaties (dus ochtend/deel middag/avondzon) geeft een goede opbrengst. In het stedenbouwkundig plan is zichtbaar dat de ligging van de 2 nieuwe clusters meegaan met de boog. Dit betekent dat de situering van de woningen (ook ten opzichte van de zon) niet overal hetzelfde is. Men kan eveneens kiezen voor een samengesteld dak (dus meerdere dakrichtingen op 1 woning). Het voorschrijven van de nokrichting haaks op de straat geeft juist beperkingen, ook met betrekking tot de oriëntatie op de zon.

C 10

Dit aspect van de zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ecologie

A 11

Indieners hebben de volgende punten aangedragen m.b.t. Ecologie:

- Het uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De fauna in de wijk staat onder druk van de woningbouw. Dieren raken hun leefomgeving kwijt. Er is sprake van verstoring van beschermde soorten hetgeen in strijd is met de Wnb en waarvoor geen ontheffing is verleend. Deskundig onderzoek is zeer gewenst.
- Het ontwerp lijkt ontoereikend rekening te houden met de bescherming van het milieu en het behoud van de natuurlijke omgeving. Gevreesd wordt voor een potentiële verstoring van het ecosysteem en de leefgebieden van flora en fauna door de geplande bouwactiviteiten. De relevante stukken geven geen realistisch beeld van de werkelijke situatie. Er wordt aangedrongen op een grondige milieueffectrapportage.
- Van belang is dat op perceel nummer 2 naast reeën, hazen, konijnen, vossen, uilen, buizerds, valken en muizen ook andere diersoorten zijn waargenomen, waaronder fazanten. Het veldonderzoek heeft eenmalig plaatsgevonden waarbij kennelijk niet het juiste deel van het perceel is bezocht. Om deze reden kan niet met voldoende zekerheid worden gesteld dat andere dieren zoals de fazant niet in het gebied broeden.

B 11

Met het oog op de voorgenomen bouwplannen heeft milieukundig adviesbureau Eco Reest een zogeheten quickscan Wet natuurbescherming (Wnb) uitgevoerd. Een dergelijke quickscan wordt opgesteld met het doel om in te schatten of er in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wnb een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen bouwplannen.

De quickscan is gebaseerd op het raadplegen van beschikbare bestaande bronnen aangevuld met een veldinspectie van het plangebied.

Het bronnenonderzoek bestaat uit het opvragen van gegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna van de afgelopen vijf jaar (voorafgaand aan 2022). Er is een overzicht opgevraagd van de ontheffing plichtige soorten in de Wnb binnen één kilometer rond het plangebied. Voorts is gebruik gemaakt van bestaande literatuurgegevens en verspreidingsatlassen.

Aansluitend op het bronnenonderzoek heeft een veldinspectie plaatsgevonden. Deze inspectie is erop gericht om te beoordelen of in het plangebied en de directe omgeving potentiële leef- en groeiplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten aanwezig zijn.

Met de combinatie van bekende als ook ter plaatse nieuw opgenomen informatie, kan een kundig ecoloog inschatten of de ontwikkeling invloed heeft op de staat van instandhouding van een soort die al dan niet mogelijk aanwezig kan zijn. Elke soort gebruikt een terrein, gebied en regio op een andere manier waardoor de waarde als ook noodzakelijke instandhouding van een terrein per soort verschilt. Op deze manier is het onderdeel soortenbescherming van de Wnb, nu Omgevingswet, ingericht. Als een kundig ecoloog de aanwezigheid en negatieve effecten op de staat van instandhouding van een soort als gevolg van een ontwikkeling niet kan uitsluiten is een nader onderzoek als basis voor een mogelijke ontheffing noodzakelijk. Soms kan met een aanpassing van werkwijze en periode van uitvoering al aan de zorgplicht worden voldaan bij algemeen voorkomende fauna. Met de fazant als voorbeeld is de periode van het in gebruik zijn van het nest beschermd tegen negatieve effecten. Wanneer de fazant het nest niet meer in gebruik heeft en dus wordt verlaten, behoort het jaarlijks nieuw en op een andere plek gemaakte nest niet meer bij de elementen die noodzakelijk zijn voor de staat van instandhouding.

Uit de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied biedt gezien de terreinkenmerken en afwezigheid van bebouwing en bomen van geschikte omvang geen geschikte broedgelegenheid voor jaarrond beschermde vogels. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen wel algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle in gebruik zijnde nesten van vogels zijn tijdens het broedseizoen beschermd.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vanwege het ontbreken van bebouwing en bomen van geschikte omvang uitgesloten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegrouwe en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen. Wel blijft te allen tijde de zorgplicht gelden.
- Het plangebied ligt binnen het verspreidingsgebied van veldspitsmuis. Perceelnummer 4 vormt vanwege de kruidenvegetatie en aanwezige overgangsv egetaties (oevervegetatie naar kruidenvegetatie) geschikt biotoop voor deze soort. Aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van veldspitsmuis zijn op voorhand niet uit te sluiten. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze soort vast te stellen of uit te sluiten op perceelnummer 4 binnen het plangebied.

Niet gezegd kan worden dat slechts één moment een korte observatie is verricht naar de flora en fauna in een klein gedeelte van het plangebied. De veldinspectie heeft weliswaar op één dag plaatsgevonden (14 juni 2022) maar het bronnenonderzoek is gedaan over een tijdsperiode van vijf voorafgaande jaren.

Uit de quickscan is gebleken dat niet met zekerheid kon worden uitgesloten dat een perceel essentiële rust- en verblijfplaatsen van de veldspitsmuis kon herbergen. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd, conform de algemeen geaccepteerde en geaccrediteerde methodiek, naar de aanwezigheid van de veldspitsmuis. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat het terrein niet tot het essentiële leefgebied van de veldspitsmuis behoort. Hiermee kan op dat moment en in alle redelijkheid een bepaalde periode daarna worden uitgesloten dat de beoogde werkzaamheden negatieve effecten op de staat van instandhouding van al dan niet voorkomende soorten hebben.

In opdracht van de gemeente heeft bureau Aveco de Bondt beoordeeld of het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is dan ook geen milieueffectrapportage vereist (Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Delftlanden 3.0, 24 oktober 2023).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat te allen tijde een zorgplicht geldt. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

C 11

Dit aspect van de zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Waterbeheersing

A 12

Door indieners wordt gesteld dat de waterbeheersing in de wijk Delftlanden onder de maat is door de veranderende klimaatomstandigheden. Door het toevoegen van extra bebouwing wordt gevreesd voor wateroverlast. Daarnaast is er bij hevige regenval sprake van volgelopen kruipruimten en kelders

B 12

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voor de ontwikkelingen in de wijk Delftlanden heeft het adviesbureau Aveco de Bondt een watertoets uitgevoerd. Deze toets is akkoord bevonden door het Waterschap Vechtstromen. De toets is opgenomen als bijlage bij de toelichting van onderhavige bestemmingsplan.

Ter compensatie van de verhardingstoename van Delftlanden 1.0 en 2.0 zijn in het westelijk deel van het plangebied grote waterpartijen met overstromingsvlaktes aangelegd en ook zijn verspreid over het plangebied wadi's aangelegd. Hierin is ook rekening gehouden met de uitbreiding (Delftlanden 3.0) door een overcompensatie te realiseren.



Waterbergingslocaties binnen het plangebied

Over het verharde oppervlak dient voldoende waterberging in het plangebied aanwezig te zijn voor een vertraagde afvoer richting het oppervlaktewater. Op basis van de huidige beleidsregels van het waterschap is 80 mm waterberging over de verharding benodigd.

De benodigde waterberging is getoetst aan de aanwezige waterberging. Op basis van de gestelde

uitgangspunten blijkt ruim voldoende waterberging in het plangebied aanwezig te zijn om de toename aan hemelwater in het plangebied te kunnen bergen. Op basis van de uitgangspunten is in het plangebied een overschot van 7.095 m³ waterberging aanwezig.

Benodigde waterberging o.b.v. verharding		
Verhard oppervlak bestaande woningen (m ²)	212.500	
Benodigde berging over bestaande verharding (m³)	17.000	
Verhard oppervlak nieuwe woningen (m ²)	62.500	
Benodigde berging over maximale toename verharding (m³)	5.000	
Benodigde waterberging (m³)		22.000
Aanwezige waterberging		
Waterberging in oppervlaktewater (m ³)*	25.415	
Waterberging in wadi's (m ³)	2.642	
Waterberging in hemelwaterriool (m ³)**	1.038	
Totale aanwezige waterberging (m³)		29.095
Waterbergingsoverschot (m³)		+7.095

Berekening van de waterbalans o.b.v. verharding, bergingseisen en reeds aanwezige waterberging.

Gebaseerd op de beschikbare gegevens is de verwachting dat de nieuw te realiseren gebouwen op een voldoende hoog niveau gebouwd kunnen worden om de gewenste ontwateringsdiepte te behalen en (grond)wateroverlast te voorkomen. Geadviseerd wordt om het vloerpeil minimaal 30 cm boven de as van het aanliggende straatpeil aan te leggen.

Daarbij zijn in het plan mogelijkheden om de waterbergingscapaciteit verder uit te breiden en water vertraagd af te voeren en te infiltreren. Dit kan door de inpassing van het bestaande deel door te trekken naar het te realiseren deel aan de westzijde door middel van de aanleg van wadi's. Tevens kan de overstromingsvlakte van de westelijk gelegen terp worden afgerond voor extra waterberging en om een eenduidig beeld te creëren.



Zoekgebieden voor mogelijkheden extra waterberging

Al het schone water wat niet het riool in hoeft, is gunstig gelet op klimaatoverwegingen en het voorkomen van hittestress.

Over het algemeen bezit de wijk Delftlanden groen ingerichte gebieden met beplanting en open verhardingen. Dit naast de wadi's en het overstroomgebied. Het regenwater blijft in deze gebieden waar het valt en zal ter plaatse infiltreren.

Zeven groen ingerichte gebieden zullen nader worden ingericht tot zes kleinere speelparken en één groot speelpark. In enkele opties/uitwerkingen zijn varianten aanwezig waarin een wadi is

opgenomen, dit zowel met het oog op het speelse karakter als het bijkomende voordeel dat er water in geborgen kan worden.

Volgelopen kruipruimten en kelders

Een perceel-/gebouweigenaar heeft een eigen verantwoordelijkheid om te zorgen voor de goede staat van zijn perceel en de werken en gebouwen op dat perceel.

De gemeente heeft een grondwatertaak, maar kan grondwateroverlast niet altijd voorkomen.

Als inwoners overlast ervaren door een hoge grondwaterstand zijn ze op hun eigen perceel zelf verantwoordelijk voor het voorkomen en oplossen van grondwateroverlast. Hiertoe kunnen diverse maatregelen getroffen worden door de eigenaar.

Ten aanzien van geen water in de woningen, kiest men meestal voor een bepaalde drooglegging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Daarop worden de wegen dan ook ingericht qua hoogte en daarmee liggen ze ook vorst(schade)vrij.

Aansluitend is het gebruikelijk om de bouwpeilen (vloer) van de woningen 20 a 25 cm boven de hoogte van de rijbaan te plaatsen. Dus bij normale gemiddelden zouden woningen ruim vrij moeten staan van de grondwaterstanden.

Uiteraard is daarbij wel belangrijk om te weten dat men keuzevrijheid heeft in hoe diep men de kelder/kruipruimte maakt. Daarbij zijn er vorig jaar periodes geweest dat de normale hoogste grondwaterstanden werden overschreden.

Echter hoeft een bepaalde grondwaterstand op zichzelf niet tot problemen of schade te leiden, want een waterdicht gemaakte kelder zal niet vollopen met grondwater.

Als een kelder als opslagruimte of loze ruimte wordt gebruikt, gelden de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving niet. Water in de kelder kan dan dus voorkomen zonder dat dit wordt gezien als een bouwkundig gebrek. Als een eigenaar zo'n kelder waterdicht wil hebben, zal hij hiervoor zelf maatregelen moeten nemen.

Indien de kelder als verblijfsruimte, een ruimte waar mensen regelmatig verblijven (bijv. een keuken, slaapkamer, of een beneden maaiveld gelegen badkamer of souterrain), wordt gebruikt, dient er te worden voldaan aan het gestelde in de artikelen 3.64 en 4.118 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

C 12

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Uitzicht

A 13

Vergeleken met de huidige situatie gaan enkele bewoners van de wijk Delftlanden van vrij uitzicht naar bebouwing aan de voorzijde dan wel de achterzijde. Ze krijgen het gevoel ingesloten te raken en raken het uitzicht kwijt. Dit in tegenstelling tot wat hun beloofd is met het bestemmingsplan van 2020.

B 13

De gemeente staat aan de lat om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Daarbij speelt het beginsel "goede ruimtelijke ordening" een cruciale rol. Bepaalde landschapselementen en groenstructuren zijn daarmee onlosmakelijk verbonden. Echter heeft de gemeente ook een zorgplicht ten aanzien van huisvesting voor alle doelgroepen. Er moet voldoende huisvesting zijn, maar ook van goede kwaliteit waarbij duurzaamheid hedendaags ook een belangrijke rol speelt.

De oorspronkelijke bedoeling was om Delftlanden in 3 fases te realiseren. In 2005 is een bestemmingsplan vastgesteld voor Delftlanden-I. In deze 1e fase zouden ruim 1.560 woningen in de periode tot circa 2010 gerealiseerd moeten worden. Door veranderende marktomstandigheden is de realisatie nooit echt goed van de grond gekomen. Ruim 10 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden-I zijn dan ook in deze fase 1 maar 266 woningen van de 1.560 mogelijke woningen gebouwd.

Het lag niet meer in de verwachting dat de wijk Delftlanden ooit gerealiseerd zou worden zoals oorspronkelijk bedacht. Mede door de ladder van duurzame verstedelijking moest de gemeente Emmen haar totale woningbouwcapaciteit tegen het licht houden. In dat kader was ook een heroverweging van de oorspronkelijke plannen van Delftlanden vereist. Dit heeft geleid tot een deprogrammering van het aantal woningen en daardoor aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Op 30 maart 2017 is de structuurvisie Emmen, Delftlanden 2.0 vastgesteld die voorzag in de deprogrammering van de ontwikkelingsruimte in Delftlanden. In deze structuurvisie is antwoord gegeven op de vraag hoe de wijk Delftlanden met (veel) minder woningen dan oorspronkelijk bedoeld, stedenbouwkundig afgerond kon worden tot een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Het bestemmingsplan "Emmen, Delftlanden", zoals vastgesteld op 30 januari 2020, voorzag daarbij in de juridisch-planologische deprogrammering van de wijk. Dit betekende een

deprogrammering van 1560 woningen naar een nieuwe regeling waarbinnen 804 woningen gerealiseerd konden worden.

De huidige situatie van de woningmarkt vraagt echter weer om uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Emmen. Op basis van het woningmarktonderzoek 2020 blijkt dat het aantal huishoudens in Emmen tot 2030 met circa 1500 huishoudens zal groeien. Daarbij speelt de zogenoemde huishoudensverdunding een rol waarbij huishoudens kleiner worden vanwege vergrijzing en de groei van 1- en 2-persoonshuishoudens. Op grond van de nieuwe Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030' wil de gemeente groei van de woningvoorraad verder stimuleren. Naast de groei van ongeveer 1500 huishoudens, zet de gemeente ook een politieke ambitie neer van 2500 woningen.

Door de maatschappelijke ontwikkeling en de daarbij horende woningbouwopgave is voor de wijk Delftlanden een aangepast stedenbouwkundig plan vervaardigd. Dit plan heeft de basis gevormd voor onderhavig bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het toevoegen van maximaal 328 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Na realisatie zal daarmee Delftlanden Fase I plek bieden voor ruim 1100 huishoudens. Dit zijn echter nog steeds meer dan 400 woningen minder dan in het oorspronkelijke plan dat we in 2005 voor ogen hadden.

Meer woningen in de wijk komt ook ten gunste van het voorzieningenniveau van de wijk. Hierbij valt te denken aan onderwijs, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, lichtere horecafuncties enzovoort. Bij vermeerdering van het aantal huishoudens in de wijk wordt het wellicht aantrekkelijker voor verschillende marktpartijen om ook te investeren in de gewenste wijkvoorzieningen.

Wij zijn van mening dat de voorliggende ontwikkeling past bij de richting die is neergelegd in de verschillende visiedocumenten die de gemeente heeft opgesteld en menen tevens dat er sprake is van een zorgvuldige belangenafweging.

Door minder woningen mogelijk te maken dan in 2005 de bedoeling was, wordt een aanzienlijk deel van de groenstructuren behouden waarmee een bepaalde openheid blijft bestaan. Hierdoor wordt ook afstand gecreëerd tussen de bestaande en nieuwe bebouwing.

Wij hebben overwogen dat het niet is uitgesloten dat het plan leidt tot enige aantasting van vrij uitzicht. Wij zijn echter van oordeel dat, gelet op de afstanden tussen de percelen van indieners en de toekomstige woningen en behoud van ruime groene zones, wij ons in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbaar verlies van uitzicht van indieners. Hierbij nemen wij in aanmerking dat er geen recht bestaat op een blijvend 'vrij' uitzicht en de nieuwe situatie niet in alle opzichten nadelig zal zijn voor het uitzicht van de indieners. Verder kan in een stedelijk gebied een woonsituatie met vrij uitzicht niet worden gegarandeerd.

C 13

Dit aspect van de zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Waardevermindering

A 14

Indieners stellen dat de huizen in waarde zullen dalen met deze ontwikkeling. Aangegeven is dat dit plan negatieve ontwikkelingen met zich mee zal brengen, waardoor de verkoopwaarde van de woningen substantieel verminderen.

B 14

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning betreft, is de verwachting niet dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan dat wij gedaan hebben. Als gemeente hadden we eerder reeds vastgestelde planologie die het reeds mogelijk maakte om in het gehele gebied woningbouw toe te staan met een grotere verdichtingsgraad dan wat met het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt. Dit gegeven en de wetenschap dat er een tekort aan woningen is, kan gesteld worden dat de kans dat uiteindelijk de wijk zal gaan uitbreiden met woningbouw, als reële mogelijkheid beschouwd mag worden.

Door indiener kan, nadat deze procedure is afgerond, een verzoek om een tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit aspect kan verder niet in deze procedure behandeld worden.

C 14

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.