

# ***BESTEMMINGSPLAN***

## **Emmen - Rietlanden**

### **Toelichting**

Kaartnummer: 07.119A-I;  
07.119A-II;  
07.119A-III;  
07.119A-IV;  
07.119A-V;  
07.119A-VI;  
07.119A-VII;  
07.119B;  
07.119C.

Vastgesteld d.d.: 29 oktober 2009



## Inhoudsopgave

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | <b>INLEIDING</b> .....                                     | 7  |
|   | <b>1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan</b> .....      | 7  |
|   | <b>1.2 Ligging plangebied in omgeving</b> .....            | 7  |
|   | <b>1.3 Huidige planologische regelingen</b> .....          | 10 |
|   | <b>1.4 Opzet bestemmingsplan</b> .....                     | 11 |
| 2 | <b>BELEID</b> .....  | 12 |
|   | <b>2.1 Inleiding</b> .....                                 | 12 |
|   | <b>2.2 Rijksbeleid</b> .....                               | 12 |
|   | <b>2.3 Provinciaal beleid</b> .....                        | 13 |
|   | 2.3.1 Ruimtelijk beleid.....                               | 13 |
|   | 2.3.2 Volkshuisvestingsbeleid.....                         | 13 |
|   | 2.3.3 Bedrijven.....                                       | 13 |
|   | <b>2.4 Gemeentelijk beleid</b> .....                       | 14 |
|   | 2.4.1 Ruimtelijk/ economisch beleid .....                  | 14 |
|   | 2.4.2 Verkeersbeleid.....                                  | 14 |
|   | 2.4.3 Milieubeleid .....                                   | 14 |
|   | 2.4.4 Recreatiebeleid.....                                 | 15 |
|   | 2.4.5 Woonbeleid .....                                     | 15 |
|   | <b>2.5 Conclusie</b> .....                                 | 16 |
| 3 | <b>TOETSEN</b> .....                                       | 17 |
|   | <b>3.1 Archeologie en monumenten</b> .....                 | 17 |
|   | 3.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg.....         | 17 |
|   | 3.1.2 Archeologische monumenten.....                       | 18 |
|   | 3.1.3 Archeologische verwachtingswaarde .....              | 18 |
|   | 3.1.4 Rijksmonumenten .....                                | 19 |
|   | 3.1.5 Gemeentelijke Monumenten.....                        | 19 |
|   | <b>3.2 Externe Veiligheid</b> .....                        | 19 |
|   | 3.2.1 Algemeen .....                                       | 19 |
|   | 3.2.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) ..... | 19 |
|   | 3.2.3 Beleidsuitgangspunten veiligheid Emmen.....          | 20 |
|   | 3.2.4 Vervoer gevaarlijke stoffen.....                     | 21 |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 3.2.5      | Bereikbaarheid .....   | 21        |
| 3.2.6      | Bluswatervoorziening .....                                       | 22        |
| 3.2.7      | Repressieve dekking .....  | 22        |
| 3.2.8      | Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS).....                  | 22        |
| 3.2.9      | Technische infrastructuur.....                                   | 22        |
| <b>3.3</b> | <b>Milieutoets .....</b>   | <b>23</b> |
| 3.3.1      | Bedrijven en milieuzonering .....                                | 23        |
| 3.3.2      | Geluid .....   | 25        |
| 3.3.3      | Geur.....  | 26        |
| 3.3.4      | Luchtkwaliteit .....   | 28        |
| 3.3.5      | Bodem.....   | 29        |
| <b>3.4</b> | <b>Natuurtoets.....</b>  | <b>30</b> |
| 3.4.1      | Natuur en landschap, Flora en fauna .....                        | 30        |
| <b>3.5</b> | <b>Watertoets .....</b>  | <b>31</b> |
| 3.5.1      | Algemeen .....   | 31        |
| 3.5.2      | Bestaande waterhuishouding .....                                 | 31        |
| 3.5.3      | Beleidskader.....  | 32        |
| 3.5.4      | Uitgangspunten voor het bestemmingsplan .....                    | 33        |
| 3.5.5      | Gegevens ten behoeve van de nadere inrichting van het plan ..... | 34        |
| 3.5.6      | Proces.....  | 37        |
| 3.5.7      | Juridische vertaling watertoets in planregels.....               | 37        |
| <b>4</b>   | <b>STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR .....</b>                         | <b>38</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Ontstaan en ontwikkeling van het plangebied.....</b>          | <b>38</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Huidige structuur .....</b>                                   | <b>39</b> |
| 4.2.1      | Hoofdstructuur (functioneel en ruimtelijk).....                  | 39        |
| 4.2.2      | Verkeersstructuur .....  | 42        |
| 4.2.3      | Groenstructuur.....  | 44        |
| 4.2.4      | Buurtkarakteristiek .....  | 45        |
| <b>4.3</b> | <b>Bevolking en woningvoorraad .....</b>                         | <b>45</b> |
| <b>4.4</b> | <b>Gewenste structuur .....</b>                                  | <b>47</b> |
| <b>5</b>   | <b>JURIDISCHE TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPAN .....</b>        | <b>49</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Plantoelichting .....</b>                                     | <b>49</b> |
| <b>5.2</b> | <b>Plankaart.....</b>  | <b>49</b> |
| <b>5.3</b> | <b>Planregels.....</b>   | <b>50</b> |
| 5.3.1      | Artikelgewijze toelichting.....                                  | 51        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>5.4</b> | <b>Handhaving</b> .....  | <b>58</b> |
| <b>6</b>   | <b>MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID EN ECONOMISCHE<br/>UITVOERBAARHEID</b> ..... | <b>59</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Overleg ex. artikel 3.1 Bro</b> .....                                       | <b>59</b> |
| <b>6.2</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b> .....                                       | <b>59</b> |
|            | <b>BIJLAGE 1: PLAATSGEBONDEN RISICOBEREKENING<br/>GASTRANSPORTLEIDING 61</b>   |           |
|            | <b>BIJLAGE NOTA VAN BEANTWOORDING</b> .....                                    | <b>68</b> |
|            | Bijlage 1: Plaatsgebonden risicoberekening gastransportleiding                 |           |
|            | Bijlage 2: Spoor Q-risicoanalyse   |           |
|            | Bijlage 3: Bodemgegevens   |           |
|            | Bijlage 4: Geuronderzoek RWZI  |           |
|            | <b>Bijlage NOTA VAN BEANTWOORDING</b>  |           |
|            | <b>REGELS</b>  |           |



## **1 Inleiding**

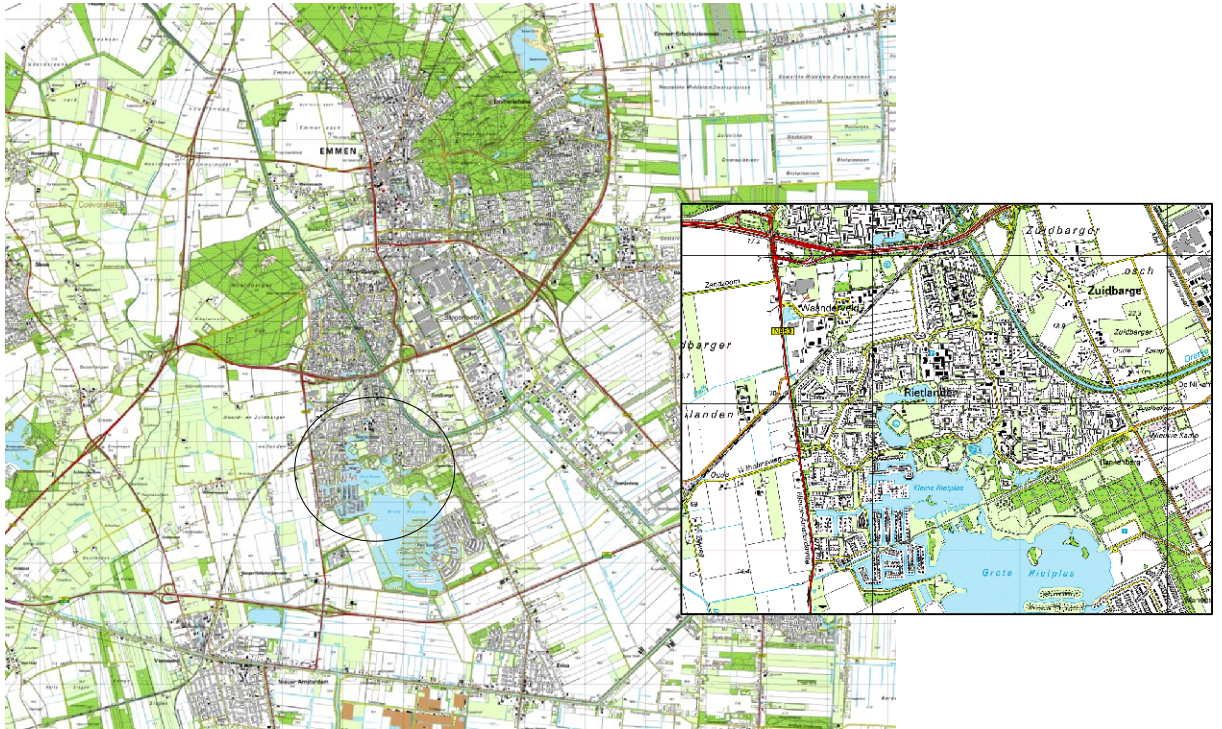
### **1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan**

In het kader van de wettelijke plicht om oude bestemmingsregelingen te herzien, is voor het onderhavige plangebied “Rietlanden” een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan beoogt in de eerste plaats de bestaande (planologische) situatie opnieuw vast te leggen. Verder biedt het plan ruimte voor de realisatie van maximaal 49 woningen in het Gorzenveld. Deze ontwikkeling is middels een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening planologisch mogelijk gemaakt.

Vanuit het streven van de landelijke overheid naar het verminderen van de regeldruk en de administratieve lastendruk zijn de oude bestemmingsplanregelingen nadrukkelijk beoordeeld op onduidelijke en overbodige bestemmingsregelingen. Hierdoor is het voorliggende bestemmingsplan eenvoudiger en beter leesbaar geworden. Daarom sluit het bestemmingsplan aan bij de gemeentelijke doelstelling om te dereguleren. Tevens wordt het aantal bestemmingsplannen teruggebracht van 64 naar 1 bestemmingsplan voor de Rietlanden.

### **1.2 Ligging plangebied in omgeving**

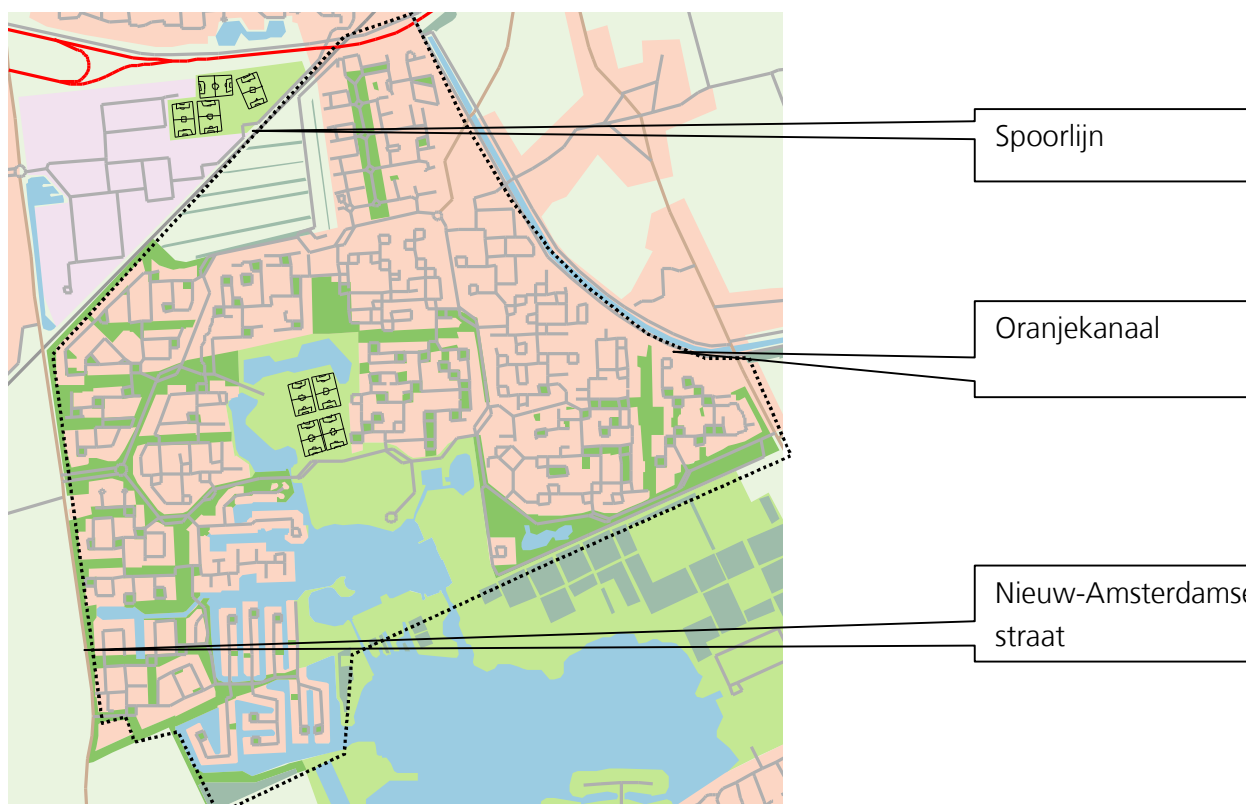
De wijk Rietlanden is gelegen in het zuiden van de stad Emmen. Ten noorden van de wijk ligt de wijk Bargeres en het industrieterrein Waanderveld. Ten oosten ligt het dorp Zuidbarge. Ten zuiden ligt de wijk Parc Sandur. In het zuidwesten ligt de buurt Spechtenveld. Voordat Parc Sandur geactualiseerd werd, werd Spechtenveld in het plangebied van Parc Sandur (waterrecreatiegebied) gerekend. Gelet op de ligging is gekozen om tijdens het actualiseren van Rietlanden Spechtenveld in dit bestemmingsplan op te nemen. Ten slotte ligt ten westen van de wijk Rietlanden een gedeelte van het buitengebied.



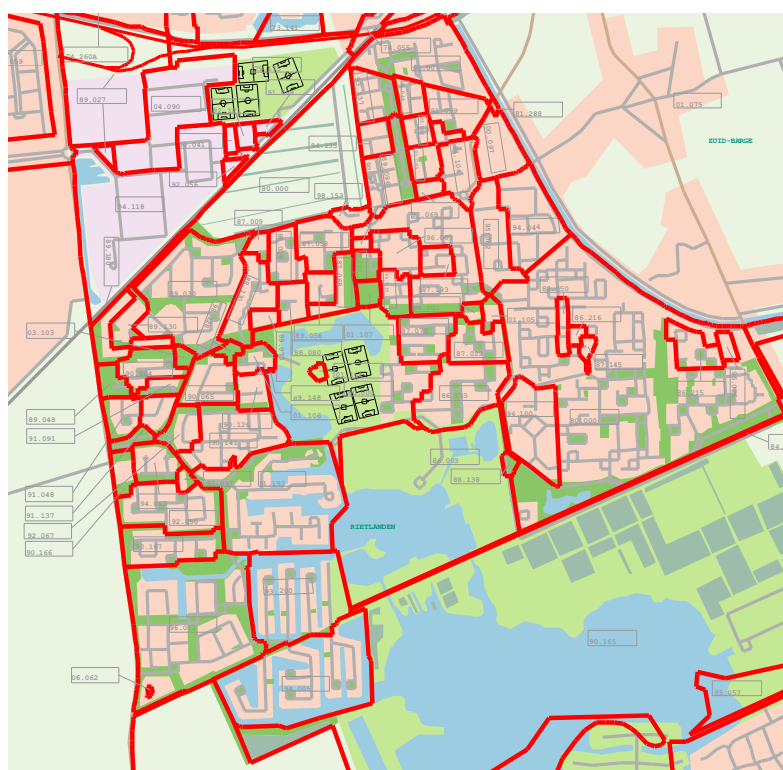
**Figuur 1-1: De ligging van Rietlanden in de gemeente Emmen**

De plangrens wordt grotendeels bepaald door de plangrenzen van de vigerende bestemmingsplannen en door natuurlijke elementen in combinatie met de overgang tussen de kern en het buitengebied. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorbaan. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het Oranjekanaal. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de grote Rietplas. Ten slotte wordt het plangebied ten westen begrensd door de Nieuw - Amsterdamsestraat.





Figuur 1-2: Indicatie begrenzing plangebied



Figuur 1-3: Huidige planologische regelingen: indicatie van de ligging van diverse bestemmingsplangebieden

### 1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan "Rietlanden" vervangt de onderstaande 66 geldende bestemmingsplannen.

| Best.plan nr. | Naam plan   | Soort plan    | Basisplan nr. | Datum vaststelling | Datum goedkeuring |
|---------------|---|---------------|---------------|--------------------|-------------------|
| <b>80.000</b> | <b>Emmen Rietlanden</b>   | <b>Art 10</b> |               | <b>11-07-1983</b>  | <b>15-05-1984</b> |
| 86.193        | Emmen Rietlanden Salamiplan (1e)                                      | Art 11        | 80.000        | 24-02-1987         | 12-05-1987        |
| 86.215        | Emmen Rietlanden Mussenveld (4e)                                      | Art 11        | 80.000        | 12-05-1987         | 21-07-1987        |
| 86.216        | Emmen Rietlanden Slagvink (5e)  | Art 11        | 80.000        | 12-05-1987         | 21-07-1987        |
| 87.009        | Emmen Rietlanden P.C.basisschool (6e)                                 | Art 11        | 80.000        | 03-03-1987         | 07-04-1987        |
| 87.029        | Emmen Rietlanden Kraaienveld-Boskraai (7e)                            | Art 11        | 80.000        | 12-05-1987         | 21-07-1987        |
| 87.058        | Emmen Rietlanden Eendenveld-Bergeend (8e)                             | Art 11        | 80.000        | 16-06-1987         | 07-09-1987        |
| 87.068        | Emmen Rietlanden Eendenveld-Toppereend (9e)                           | Art 11        | 80.000        | 07-07-1987         | 07-09-1987        |
| 87.070        | Emmen Rietlanden Kraaienveld-Torenkraai(10e)                          | Art 11        | 80.000        | 07-07-1987         | 07-09-1987        |
| 87.145        | Emmen Rietlanden Wijkcentrum Vinkenveld(11e)                          | Art 11        | 80.000        | 03-11-1987         | 22-12-1987        |
| 87.193        | Emmen Rietlanden Valkenveld-Torenvalk (12e)                           | Art 11        | 80.000        | 15-03-1988         | 10-05-1988        |
| 88.002        | Emmen Rietlanden Kraaienveld-Boskraai (13e)                           | Art 11        | 80.000        | 15-03-1988         | 10-05-1988        |
| 88.026        | Emmen Rietlanden Eendenveld-Eidereend (14e)                           | Art 11        | 80.000        | 17-05-1988         | 12-07-1988        |
| 88.050        | Emmen Rietlanden Vinkenveld (15e)                                     | Art 11        | 80.000        | 07-06-1988         | 19-07-1988        |
| 88.080        | Emmen Rietlanden Eendenveld (16e)                                     | Art 11        | 80.000        | 28-06-1988         | 23-08-1988        |
| 88.130        | Emmen Rietlanden Eendenveld-Eidereend (17e)                           | Art 11        | 80.000        | 05-09-1988         | 11-10-1988        |
| 88.138        | Emmen Rietlanden 1e ged.wijz. V. Rietlanden                           | Art 11        | 80.000        | 21-02-1989         | 21-03-1989        |
| 88.183        | Emmen Rietlanden Valkenveld-Giervalk (18e)                            | Art 11        | 80.000        | 04-01-1989         | 31-01-1989        |
| 89.030        | Emmen Rietlanden Duivenveld-Oostzijde (19e)                           | Art 11        | 80.000        | 18-04-1989         | 10-08-1989        |
| 89.048        | Emmen Rietlanden Woonwagenlok.Zwaluwen(20e)                           | Art 11        | 80.000        | 25-04-1989         | 09-07-1990        |
| 89.056        | Emmen Rietlanden Eendenveld-Toppereend(9e)<br>gedeeltelijke wijziging | Art 11        | 80.000        | 23-05-1989         | 27-06-1989        |
| 89.073        | Emmen 1e wijz. Rietlanden Eendenveld (16e)                            | Art 11        | 80.000        | 20-06-1989         | 25-07-1989        |
| 89.130        | Emmen Rietlanden Tortelduif Holenduif (22e)                           | Art 11        | 80.000        | 29-08-1989         | 26-09-1989        |
| 89.148        | Emmen Rietlanden Ganzenveld (23e)                                     | Art 11        | 80.000        | 19-09-1989         | 28-11-1989        |
| 89.180        | Emmen Rietlanden Tortelduif (25e)                                     | Art 11        | 80.000        | 18-05-1990         | 28-05-1990        |
| 90.064        | Emmen Rietlanden Zwaluwenv. Gierzwaluw(27e)                           | Art 11        | 80.000        | 02-05-1990         | 12-06-1990        |
| 90.065        | Emmen Rietlanden Ganzenveld Brandgans (26e)                           | Art 11        | 80.000        | 02-05-1990         | 18-09-1990        |
| 90.126        | Emmen Rietlanden Ganzenveld (28e)                                     | Art 11        | 80.000        | 07-08-1990         | 18-09-1990        |
| 90.141        | Emmen Rietlanden Ganzenveld Kolgans (29e)                             | Art 11        | 80.000        | 18-09-1990         | 13-11-1990        |
| 90.222        | Emmen Rietlanden Eendenveld (30e)                                     | Art 11        | 80.000        | 12-02-1991         | 26-03-1991        |
| 91.048        | Emmen Rietlanden Zwaluwenveld (31e)                                   | Art 11        | 80.000        | 31-05-1991         | 16-07-1991        |
| 91.091        | Emmen Rietlanden Oeverzwaluw (32e)                                    | Art 11        | 80.000        | 21-10-1991         | 03-12-1991        |
| 91.099        | Emmen Rietlanden Steenuil Kerkuil (33e)                               | Art 11        | 80.000        | 21-10-1991         | 03-12-1991        |
| 91.137        | Emmen Rietlanden Oeverzwaluw (34e)                                    | Art 11        | 80.000        | 04-12-1991         | 28-01-1992        |
| 92.067        | Emmen Rietlanden Grauwe Gans-Rietgans (35e)                           | Art 11        | 80.000        | 15-05-1992         | 07-07-1992        |
| 93.019        | Emmen Rietlanden Giervalk (36e)                                       | Art 11        | 80.000        | 29-04-1993         | 25-05-1993        |
| 93.093        | Emmen Rietlanden Steenuil (37e)                                       | Art 11        | 80.000        | 07-07-1993         | 24-08-1993        |
| 93.137        | Emmen Rietlanden Dwerguil (38e)                                       | Art 11        | 80.000        | 02-09-1993         | 26-10-1993        |
| 94.044        | Emmen Rietlanden 2 <sup>e</sup> ged. wijz. Gorzneveld ged.            | Art 11        | 80.000        | 20-10-1994         | 31-01-1995        |
| 94.100        | Emmen Rietlanden Leeuwerikkenveld (39e)                               | Art 11        | 80.000        | 15-08-1994         | 13-09-1994        |
| 94.104        | Emmen Rietlanden 3e ged. wijz. Uilenveld                              | Art 11        | 80.000        | 03-10-1994         | 31-01-1995        |
| 94.135        | Emmen Rietlanden Ransuil - Velduil (ged.wijz.21e)                     | Art 11        | 80.000        | 05-12-1994         | 03-01-1995        |
| 95.007        | Emmen Rietlanden Uilenveld (41e)                                      | Art 11        | 80.000        | 17-04-1996         | 23-07-1996        |
| 95.026        | Emmen Rietlanden Mussenveld-Eikenweg (42e)                            | Art 11        | 80.000        | 27-06-1995         | 15-08-1995        |
| 95.044        | Emmen Rietlanden Uilenveld-Kerkuil (43e)                              | Art 11        | 80.000        | 10-07-1995         | 15-08-1995        |
| 95.052        | Emmen Rietlanden Kerkuil-Steenuil (44e)                               | Art 11        | 80.000        | 03-08-1995         | 19-09-1995        |
| 95.052        | Emmen Rietlanden uitw. 2 <sup>e</sup> ged.wijz. Gorzenveld            | Art 11        | 80.000        | 24-10-1995         | 21-11-1995        |

| Best. plan nr. | Naam plan  | Soort plan    | Basisplan nr. | Datum vaststelling | Datum goedkeuring                         |
|----------------|--|---------------|---------------|--------------------|---|
| 96.007         | Emmen Rietlanden Boomvalk (45e)  | Art 11        | 80.000        | 04-04-1996         | 07-05-1996                                |
| 97.069         | Emmen Rietlanden Uilenveld (46e)   | Art 11        | 80.000        | 11-08-1998         | 15-09-1998                                |
| 98.128         | Emmen Rietlanden Ganzenveld (48e)  | Art 11        | 80.000        | 20-10-1998         | 24-11-1998                                |
| 98.153         | Emmen Rietlanden uitwerkingsplan (47e)   | Art 11        | 80.000        | 29-09-1998         | 27-10-1998                                |
| 01.105         | Emmen, Rietlanden, 3e herziene uitwerking  | Art 11        | 80.000        | 18-12-2001         | 05-02-2002                                |
| 01.106         | Emmen, Rietlanden, Ganzenveld (50e)  | Art 11        | 80.000        | 18-12-2001         | 29-01-2002                                |
| 01.107         | Emmen, Rietlanden, obs De Vlonder (49e)  | Art 11        | 80.000        | 18-12-2001         | 29-01-2002                                |
| 01.162         | Emmen Rietlanden DZOH (51e)  | Art 11        | 80.000        | 22-01-2002         | 12-02-2002                                |
| 03.103         | Emmen, Rietlanden Regenboog (53e)  | Art 11        | 80.000        | 12-12-2003         | 20-01-2004                                |
| <b>86.003</b>  | <b>Emmen Kleine Rietplas</b>   | <b>Art 10</b> |               | <b>25-05-1989</b>  | <b>29-08-1989</b>                         |
| <b>90.166</b>  | <b>Emmen Rietveld</b>  | <b>Art 10</b> |               | <b>21-11-1991</b>  | <b>25-02-1992</b>                         |
| 91.153         | Emmen Rietveld 1e uitw. Sternenveld  | Art 11        | 90.166        | 24-01-1992         | 25-02-1992                                |
| 92.050         | Emmen Rietveld 2e uitw. Reigerveld   | Art 11        | 90.166        | 06-08-1992         | 01-01-2002                                |
| 95.097         | Emmen Rietveld 6e Reigerveld-Ralreiger   | Art 11        | 90.166        | 21-11-1991         | 25-02-1992<br>gedeeltelijk<br>goedgekeurd |
| <b>81.288</b>  | <b>Emmen Etappe 4 globale bestemmingsplan verkeersdoeleiden</b>  | <b>Art 10</b> |               | <b>29-06-1982</b>  | <b>05-10-1982</b>                         |
| <b>90.165</b>  | <b>Emmen Waterrecreatiegebied Emmen-zuid (gedeeltelijk)</b>  | <b>Art 10</b> |               | <b>27-05-1993</b>  | <b>14-12-1993</b>                         |
| <b>94.005</b>  | <b>Emmen Waterrecreatiegebied Emmen-zuid Spechtenveld</b>  | <b>Art 10</b> |               | <b>15-08-1994</b>  | <b>01-01-2002</b>                         |
| <b>84.250</b>  | <b>Buitengebied gemeente Emmen (gedeeltelijk)</b>  | <b>Art 10</b> |               | <b>16-07-1987</b>  | <b>01-02-1988</b>                         |
| <b>96.012</b>  | <b>Emmen Snippenveld</b>   | <b>Art 10</b> |               | <b>30-01-1997</b>  | <b>12-08-1997</b>                         |
| <b>00.097</b>  | <b>Emmen Rietlanden Gorzenveld II</b>  | <b>Art 10</b> |               | <b>27-09-2001</b>  | <b>05-11-2001</b>                         |
| <b>00.149</b>  | <b>Partiële herziening van de voorschriften van diverse bestemmingsplannen van de gemeente Emmen ten aanzien van prostitutie- en escortbedrijven</b> | <b>Art 10</b> |               | <b>29-03-2001</b>  | <b>12-06-2001</b>                         |

#### 1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de (plan)regels, de plankaart en de toelichting. De toelichting gaat in op de achtergronden van het plan en het plangebied. In de toelichting worden de overwegingen weergegeven die gemaakt zijn bij de totstandkoming van het plan.

De regels zijn een juridische vertaling van de in de toelichting geschreven visie voor de Rietlanden. De regels gelden voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen.

In de Nota van Beantwoording worden diverse documenten als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, zoals het vooroverleg, het akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit, archeologie, publicaties en besluiten.

## **2 Beleid**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hoofdlijnen van het beleid op landelijk-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. De algemene beleidskaders van de verschillende beleidsvelden komen hier aan de orde, evenals de doorvertaling naar het plangebied, voorzover deze te maken valt. Het beleid dat gekoppeld is aan de toetsen met betrekking op geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, natuur, milieu, archeologie en water, is opgenomen in hoofdstuk 4.

### **2.2 Rijksbeleid**

#### Nota Ruimte

De Nota Ruimte is in februari 2006 formeel in werking getreden. In deze strategische nota is de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland weergegeven en zijn de belangrijkste bijbehorende doelstellingen opgenomen. Het beleid gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht, ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Het geeft invulling aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hiermee sluit het beleid aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel, met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbijbehorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Voor Noord-Nederland wordt daarbij rekening gehouden met de effecten van het Langman-akkoord, dit betekent dat bovenop de trendmatige groei, uitgegaan wordt van een hogere groei door toevoeging van aantallen arbeidsplaatsen en woningen.

#### Verkeersbeleid

De Nota Mobiliteit maakt deel uit van de Nota Ruimte. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeer- en vervoersbeleid voor de komende decennia weer. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze dit moet gaan gebeuren.

#### Zandwinning en ontgraving

Veel plassen in de provincie Drenthe, waaronder de Grote en Kleine Rietplas, zijn ontstaan door zandafgraving. Uitgangspunt in het POP II is dat zandwinning wordt beperkt tot het meest noodzakelijke en dat er geen nieuwe opgravingen worden ontwikkeld om negatieve invloeden in het landschap tegen te gaan. Voor de bestemming van dergelijke winplaatsen na gebruik komen alleen bestemmingen ten behoeve van natuur en landschap en recreatie in aanmerking. Het gebruik van de Kleine en Grote Rietplas als recreatiegebied past in deze doelstelling.

## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Ruimtelijk beleid

#### Sturing op grondslagen

Het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II, provincie Drenthe) introduceert het principe ‘sturing op grondslagen’ als kaderstellend uitgangspunt in het provinciaal beleid en de beoordeling van gemeentelijke plannen door de provincie. In totaal benoemt men zes grondslagen, deze zijn:

- De waterstromen: bij de functietoekenning, de inrichting, het beheer en het gebruik van de fysieke omgeving wordt uitgegaan van de eigenschappen en potenties van het watersysteem;
- De Drentse samenleving: doelstelling is het meer centraal stellen van de mens en zijn behoeften in het provinciaal omgevingsbeleid;
- De fysieke infrastructuur: de huidige infrastructuur is de basis voor de komende decennia. Daarbij is de voorkeursvolgorde: benutten en versterken van de bestaande infrastructuur, selectief gebruiken infrastructuur en pas dan aanleg van nieuwe infrastructuur;
- De landschappelijke kwaliteit: bij de invulling van zowel groene als rode (stedelijke) functies speelt de landschappelijke kwaliteit een sturende rol;
- Een zuinig ruimtegebruik: Drenthe is planologisch volledig bestemd, wel is er behoefte aan nieuwe functies; dat vraagt om een zuinig gebruik van ruimte, ook wat betreft het handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit;
- Een duurzame energiehuishouding; ook hier wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd: eerst energie besparen, dan energie betrekken uit duurzame bronnen en als dat niet voldoende is om de energiebehoefte te dekken, het efficiënt inzetten van fossiele brandstoffen.

#### Bebouwd gebied

Op de functiekaart van het POP II staat aangegeven waar wel rode contouren rondom (delen van) kernen zijn gelegen en waar niet. De provincie heeft met de contourlijnen bepaald welke waardevolle gebieden van bebouwing gevrijwaard dienen te blijven vanwege (o.a.) de aanwezigheid van hoge natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden of van waterwingebieden. Rietlanden (Emmen) wordt met POP II ruimtelijk gezien niet door een rode contour in haar ontwikkelingen belemmerd.

### 2.3.2 Volkshuisvestingsbeleid

In het POP II staat de voorgestane kernenstructuur centraal. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen. Het POP II geeft de aantallen woningen per gemeente per type kern. De wijk Rietlanden behoort bij de kern Emmen en valt binnen de Drentse kernenstructuur onder de streekcentra. Deze kernen vormen het zwaartepunt bij de verstedelijking van Drenthe. De belangrijkste opdracht is dat deze kernen voldoen aan de ruimtelijke-economische opgave die voor deze kernen wordt opgesteld. Emmen heeft nationaal en regionaal een prioritaire positie in het ruimtelijk economisch beleid. De inspanningen van de gemeente om Emmen in kwantitatieve en kwalitatieve zin verder te ontwikkelen, zullen door de provincie worden ondersteund.

### 2.3.3 Bedrijven

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid is de doelstelling voor de streekcentra dat er voortdurend voldoende mogelijkheden zijn voor de vestiging van bedrijven op geschikte plekken, met inachtneming van de verscheidenheid, die zich in de vraag naar soorten terreinen kan voordoen.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Ruimtelijk/ economisch beleid**

#### Strategienota "Emmen een vernieuwde formule"

In de Strategienota "Emmen een vernieuwde formule" geeft de gemeente Emmen haar visie tot 2020 weer. De nota is het resultaat van een bezinning op de toekomstige ruimtelijke en economische opgaven. De centrale ambitie daarbij luidt:

"Versterking van de economische structuur door aansluiten, modernisering en diversificatie op basis van het Kompas voor het Noorden".

De ambitie uit het Kompas voor het Noorden is om in 2010 als Noord-Nederland het economische faseverschil met de rest van het land in te lopen. Hieraan gekoppeld zijn ambities voor de daarvoor noodzakelijke banengroei. Emmen neemt binnen het Kompas een plaats in als één van de vier stedelijke centra en wil daarbij haar volwaardige aandeel in de groei leveren. Daartoe zet de gemeente in op een substantiële groei van het aantal arbeidsplaatsen en een versterking van het woon- en leefklimaat. Dit vraagt om een extra inspanning boven op de autonome groei. In cijfers vertaald, komt dit neer op een beoogde extra groei van 7.500 arbeidsplaatsen en 2.500 extra woningen. Speerpunten zijn:

- naar een moderne industriestad;
- een veelzijdige productiestructuur;
- een moderne woningvoorraad;
- een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De economische versterking wordt als basis gezien voor een verbetering van het woningaanbod en het voorzieningenniveau. Anderzijds draagt het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving ook weer bij aan het ontwikkelen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

#### Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

De ruimtelijke doorvertaling van de in de Strategienota gemaakte strategische keuzen zal plaats moeten vinden in de nieuwe Structuurvisie 2020. De Gemeente Emmen werkt hier momenteel aan. De Structuurvisie heeft op dit moment de status van een ontwerp.

### **2.4.2 Verkeersbeleid**

De gemeente Emmen ondersteunt, net als bijna alle andere wegbeheerders van Nederland, de uitgangspunten van "Duurzaam Veilig". Dit is met het ondertekenen van een landelijk convenant bekrachtigd. Duurzaam Veilig is een systeembenadering met als doel om een optimale afstemming te bereiken tussen de functie van de weg, de vormgeving en het gebruik ervan door de weggebruiker. Hiermee wordt beoogd onbedoeld gebruik van de weg, conflicten met hoge snelheids- en richtingsverschillen en onzeker gedrag te voorkomen.

### **2.4.3 Milieubeleid**

Het milieubeleid van de gemeente Emmen is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Deze beleidsnota zet in op een duurzame ontwikkeling, leefbaarheid, leefomgevingskwaliteit, communicatie en samenwerking.

Het milieubeleidsplan heeft als ambitie het versterken van de aanwezige kenmerken en kwaliteiten in Emmen en tegelijkertijd een verder stedelijke ontwikkeling te intensiveren. Om deze ambitie te bereiken heeft de gemeente gekozen voor de volgende twee beleidsuitgangspunten:

1. Maximaal benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde omgeving;
2. Uitbreidingen duurzaam vormgeven.

Door op de juiste locaties te kiezen voor verdichting en intensivering van bebouwde omgeving kunnen uitbreidingen tot het noodzakelijke worden beperkt. Voor de ontwikkeling van plannen zijn de nationale pakketten Duurzaam Bouwen leidraad.

Het milieubeleidsplan van de gemeente Emmen stelt een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving centraal. Dit uitgangspunt is vanzelfsprekend ook van toepassing bij de vormgeving en uitwerking van dit bestemmingsplan.

#### **2.4.4 Recreatiebeleid**

In juni 2007 is de kadernota Kampeerbeleid gemeente Emmen vastgesteld. Deze kadernota geeft aan hoe de gemeente Emmen aan zijn eigen kampeerbeleid invulling geeft na de intrekking van de Wet op de Openlucht Recreatie (WOR). De kadernota vormt de basis voor het formuleren van voorwaarden en voorschriften binnen relevante bestemmingsplannen en binnen de Algemene Plaatselijke Verordening.

Als uitwerking op de kadernota Kampeerbeleid heeft de gemeente Emmen het facetbestemmingsplan "Kleinschalig kamperen gemeente Emmen" opgesteld. In dit facetbestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ten gunste van kleinschalig kamperen. In dit facetbestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ten gunste van kleinschalig kamperen. De mogelijkheid tot realisatie van kleinschalige kampeerterreinen is hoofdzakelijk mogelijk in het buitengebied. Het plangebied van de Rietlanden is uitgesloten van de mogelijkheid tot realisatie van kleinschalige kampeerterreinen.

#### **2.4.5 Woonbeleid**

##### Woonplan Emmen 2020

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in het in 2002 vastgestelde "Woonplan Emmen 2020". Dit beleidsplan is de uitwerking van de "Strategienota Emmen 2020", waarin in grote lijnen de ambities van de gemeente Emmen zijn vastgelegd voor wat betreft het thema "Wonen". Het Woonplan bevat een totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering, de "Stadsontwikkelingstrojka" genoemd. Dit programma is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve en kwalitatieve behoefteberekening en is uitgewerkt tot op het niveau van de afzonderlijke kernen en grote wijken binnen de gemeente, waaronder de kleine kern Foxel. Het Woonplan is recentelijk op onderdelen geactualiseerd en eind mei 2007 samen met de nota 'Zorgeloos Wonen, wonen met zorg en welzijn in Emmen' door de Raad vastgesteld.

##### Verruiming bouwmogelijkheden

Tot op heden is het maximum te bebouwen oppervlak 250 meter<sup>2</sup>. Dit volstaat in de meeste gevallen, maar in bepaalde situaties lijkt het gewenst om meer toe te staan, bijvoorbeeld bij grote villa's en landhuizen. Op dit moment ontwikkelt de gemeente Emmen beleid om onder voorwaarden meer dan 250 meter<sup>2</sup> bebouwing toe te staan. Zodra dit beleid is vastgesteld, kan in nieuwe (geactualiseerde) bestemmingsplannen deze ruimerre regeling worden opgenomen. Dit sluit aan bij de doelstelling van maatwerk in geactualiseerde bestemmingsplannen.

##### Rietlanden

Rietlanden maakt deel uit van het streekcentrum Emmen. De streekcentra hebben op basis van het provinciaal omgevingsbeleid een opvangtaak in de regio en in het verlengde daarvan een woningbouwtaakstelling.

De Rietlanden is na de Barges de grootste woonwijk van Emmen. Bijna 15,6 % van de woningvoorraad in het streekcentrum Emmen staat in de Rietlanden (3.893 woningen per 1/1/2008).

De Rietlanden is met de ontwikkeling van woningbouw in het Snippenveld nagenoeg voltooid. In de vigerende beleidskaders zijn voor de Rietlanden dan ook geen majeure woningbouwontwikkelingen meer voorzien. Dat betekent overigens niet dat er in Rietlanden niet meer wordt gebouwd. Zo is in het kader van de Nota Zorgeloos Wonen, een nadere uitwerking van het woonplan voor het thema wonen met zorg en welzijn, de volgende opgave vastgesteld. De komende jaren wordt in de wijk een behoefte voorzien aan circa 40 eenheden verzorgd wonen, ruim 60 eenheden wonen met diensten en ongeveer 50 voor senioren geschikte woningen. Het betreft niet per definitie nieuwbouw. Ook door aanpassingen in de bestaande voorraad kan in deze behoefte worden voorzien.

Een drietal plannen zijn op dit moment in ontwikkeling. Het betreft de uitbreiding van 49 woningen op het Gorzenveld, een ontwikkeling die onderdeel is van de invulling van de woningbouwopgave van het streekcentrum. De tweede ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het centrumgebied (Valkenveld) van de Rietlanden. Daarbij zal aandacht worden besteed aan de opgave 'wonen met zorg en welzijn'. De derde ontwikkeling betreft het uitbreiden van het woonwagenterrein aan het Lijsterveld. Eventuele nieuwe initiatieven in Rietlanden worden altijd beoordeeld op passendheid binnen de totale opgaven van de kern Emmen.

## 2.5 Conclusie

Het rijksbeleid werkt vooral indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is hierom het genoemde gemeentelijk en het provinciaal beleid van belang.

### Belangrijke conclusies:

- Rietlanden (Emmen) wordt met het POP II ruimtelijk gezien niet door een rode contour in haar ontwikkelingen belemmerd.
- Rietlanden is onderdeel van het streekcentrum Emmen. Het streekcentrum heeft een woningbouwopgave. Hierover zijn met Rijk en provincie woningbouwafspraken.
- Voor de Rietlanden worden in het gemeentelijk woonbeleid geen majeure woningbouwopgaven meer voorzien naast de lopende ontwikkelingen in het Gorzenveld, Valkenveld en Lijsterveld.



## 3 Toetsen

### 3.1 Archeologie en monumenten

#### 3.1.1 *Wet op de archeologische monumentenzorg*

De bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit verdrag ondertekend en de Eerste en Tweede Kamer hebben het verdrag goedgekeurd in 1998. Het doel van de regelgeving is het intact houden van het bodemarchief en het zo min mogelijk beschadigen of opgraven van dit bodemarchief. Dit kan door zo vroeg mogelijk rekening te houden met de archeologische sporen. Op 1 september 2007 is het verdrag geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door het van kracht worden van de Wet op archeologische monumentenzorg (Wamz). Hierdoor heeft de bescherming van het archeologische erfgoed een wettelijke basis gekregen, als onderdeel van de Monumentenwet 1988.

De wet op de archeologische monumentenzorg verplicht ontwikkelaars en gemeenten om archeologisch onderzoek uit te laten voeren bij bodemversturende activiteiten. Deze verplichting geldt o.a. voor bouwen en het anderszins uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestemmingsplannen of in het kader van vrijstellingen. De wet verplicht daarnaast gemeenten, indien deze een bestemmingsplan opstellen, rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische waarden. Hierdoor is archeologisch bodemonderzoek ook verplicht voor kleinere bodemverstoringen.

De Wamz biedt provincies en gemeenten de mogelijkheid een vrijstellingenbeleid te formuleren. Vooruitlopend op het provinciaal en gemeentelijk beleid is in de Wamz als norm de mogelijkheid tot vrijstelling van onderzoeksplicht voor te verstoren oppervlakten kleiner of gelijk aan 100 m<sup>2</sup> opgenomen.

#### Provinciaal archeologisch beleid

Inmiddels heeft de provincie Drenthe nieuw aanvullend archeologiebeleid opgesteld. Op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement hanteert de provincie Drenthe een vrijstellingsmogelijkheid van 500 m<sup>2</sup>. Daarbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

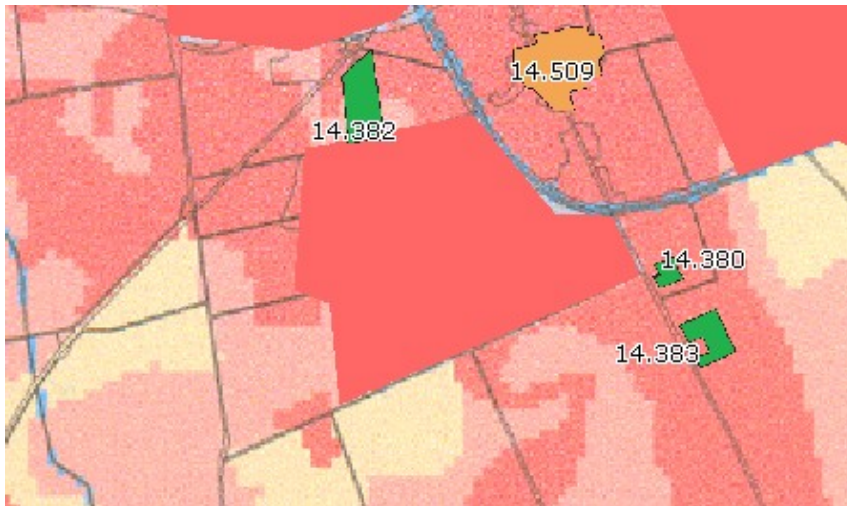
- het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deelsluitwerkingen;
- de vrijstelling geldt voor gebieden met een lage (alleen beekdalen), middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven op de IKAW, tenzij binnen een afstand van 50 meter een AMK-terrein aanwezig is;
- de vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staan aangegeven; uitzondering hierop zijn de historische kernen die op de AMK staan aangegeven als ‘terrein van hoge archeologische waarde’. Voor deze terreinen is een vrijstelling van 70 m<sup>2</sup> mogelijk.

Archeologisch onderzoek is niet vereist als het gaat om herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd.

Totdat de Gemeente Emmen zelf een onderbouwd archeologiebeleid heeft vastgesteld, is het provinciaal beleid van toepassing en verwoord in de regels.

### 3.1.2 Archeologische monumenten

In het plangebied en de zone van 50 meter rondom het plangebied ligt één archeologisch monument (monumentnummer 14.382). Dit monument is op de Archeologische Monumenten Kaart aangeduid als een gebied met archeologische waarde. Het betreft een terrein dat in gebruik is als akkerland en mogelijk resten van een urnenveld heeft.



Figuur 3-1: Uitsnede kaart/bijlage bij het Steekproefrapport

### 3.1.3 Archeologische verwachtingswaarde

In opdracht van de gemeente Emmen heeft het archeologische onderzoek- en Adviesbureau "de Steekproef" een archeologisch bureauonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Het adviesbureau De Steekproef heeft de gemeente Emmen opgedeeld in drie deelgebieden. De Rietlanden is gelegen in deelgebied III. Het adviesbureau De Steekproef concludeert voor het deelgebied III dat het voor zich spreekt dat de beschermde archeologische monumenten in het gebied niet aangetast mogen worden door bodemversturende ingrepen. Voor de overige, deels onbebouwde gebieden rond Emmen geldt op de IKAW grotendeels een (middel)hoge trefkans op archeologische waarden. Deze trefkans kan voor vrijwel het gehele Deelgebied III bijgesteld worden naar hoog. Voor deelgebied III geldt vanuit archeologisch perspectief dat bodemversturende ingrepen in de kern van Emmen sterk wordt afgeraden. Voor de overige delen geldt dat voorafgaand aan bodemversturende ingrepen een waarderend archeologisch veldonderzoek moet worden uitgevoerd, voorafgegaan door een gedetailleerde bureaustudie, specifiek voor de betreffende planlocatie.

De uitkomsten van het onderzoek van "De Steekproef" zijn verwerkt in een gespecificeerde IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden).

<sup>1</sup> *Archeologische Waarden in de Gemeente Emmen. Een Archeologisch en Historisch Bureauonderzoek* (Archeologisch onderzoek- en adviesbureau De Steekproef) Steekproefrapport 2005-6/3.

Ten behoeve van de bouw van maximaal 49 woningen op het Gorzenveld is middels een booronderzoek een AAI uitgevoerd. Het AAI toont aan dat dit terrein voor het grootste gedeelte een verstoord bodemprofiel heeft. Slechts in de noordwestelijke hoek is de bodem enigszins intact. De gemeente Emmen is geadviseerd om hier geen verder archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

#### **3.1.4 Rijksmonumenten**

Op grond van de Monumentenwet 1988 kan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) panden aanwijzen als beschermd rijksmonument. Binnen het plangebied zijn geen panden aangewezen als rijksmonumenten.

#### **3.1.5 Gemeentelijke Monumenten**

Op 10 juni 2008 heeft het college van Burgermeester en Wethouders de gemeentelijke monumentenlijst vastgesteld. Op deze monumentenlijst staan geen objecten die in het plangebied liggen.

### **3.2 Externe Veiligheid**

#### **3.2.1 Algemeen**

Omdat externe veiligheid een belangrijke voorwaarde is voor een aangename woon-, werk- en leefomgeving, is vanuit de brandweer richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van (de gebouwen in) de Rietlanden. Hierbij is getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen. Zodra plannen ontwikkeld worden dient de brandweer in een vroeg stadium bij de plannen betrokken te worden om op basis van het beoogde veiligheidsniveau een advies te kunnen uitbrengen.

#### **3.2.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Bestemmingsplannen moeten hieraan getoetst worden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Het Bevi dient onder andere toegepast te worden bij de beslissing op een aanvraag om een milieuvergunning, de vaststelling van een bestemmingsplan, de verlening van ontheffing van een geldend bestemmingsplan, een projectbesluit, alsmede wijzigingen en uitwerkingen van bestaande bestemmingsplannen.

Bij het beoordelen van plannen dient bekeken te worden of voor de burgers het minimum beschermingsniveau gehandhaafd wordt/ blijft (plaatsgebonden risico). Voor de risicocontour van het plaatsgebonden risico (PR) geldt, dat in een straal van  $10^{-6}$  per jaar geen kwetsbare (grenswaarde) en beperkt kwetsbare (richtwaarde) objecten gebouwd mogen worden.

Daarnaast dient de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet te worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico). Voor het groepsrisico geldt dat onderbouwing van het risico dient plaats te vinden als:

- Het groepsrisico t.o.v. voorgaande berekening verhoogd is;
- Het groepsrisico boven de gestelde oriëntatiewaarde uitkomt.

Er bevinden zich geen bedrijven in of in de nabijheid van het plangebied die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen.

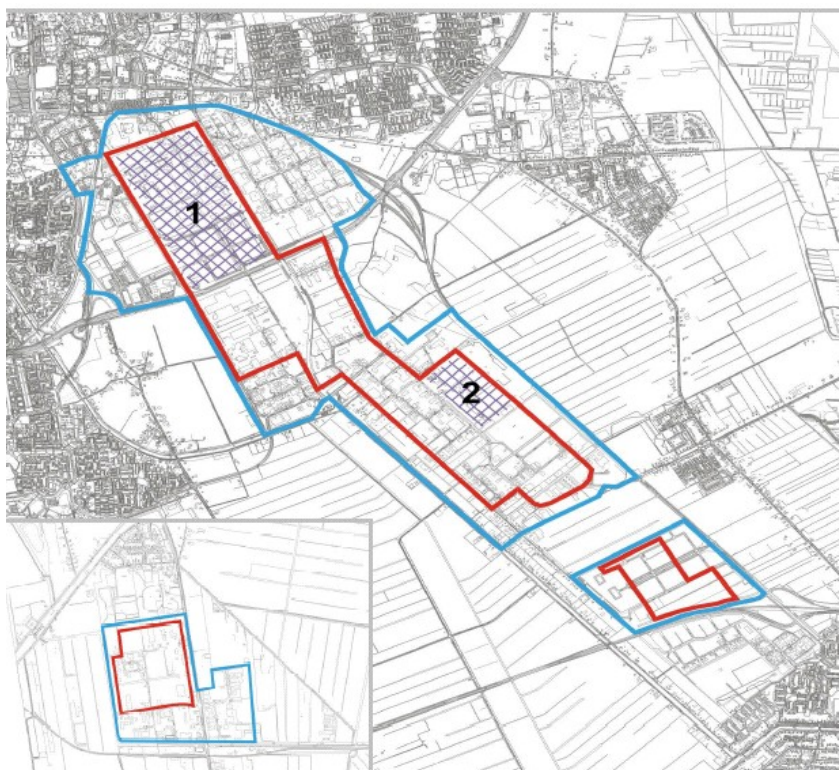
Ten aanzien van het spoortraject is door DHV een kwantitatieve risicoanalyse van het spoortraject Drentse provinciegrens-Coevorden-Emmen opgesteld (aug. '06, zie Nota van beantwoording bijlage 4). Conclusie hieruit luidt als volgt:

- a. De  $10^{-6}$  PR contour, van het spoor, ligt nergens over (beperkt) kwetsbare bestemmingen of geprojecteerd (beperkt) kwetsbare bestemmingen. De norm voor het plaatsgebonden risico wordt nergens overschreden.
- b. Uit de fN-curven ten aanzien van het transport per spoor blijkt dat het groepsrisico minder dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde is. Geconcludeerd kan worden dat de normen voor het groepsrisico niet wordt overschreden als gevolg van het transport over de spoorlijn. De mogelijke toename van de transportaantallen van gevaarlijke stoffen middels de vervoersplafonds uit het RVGS leiden dus wel tot een verhoogd groepsrisico, maar niet tot het overschrijden van de oriëntatie waarde.

### 3.2.3 Beleidsuitgangspunten veiligheid Emmen

Voor de ontwerpstructuurvisie "Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef" zijn beleidsuitgangspunten op veiligheidsgebied geformuleerd. Emmen wenst een gemeente te zijn waarin een ieder veilig woont. Hier tegenover staat dat Emmen dé industriestad van het Noorden is en in de toekomst een gemeente wil blijven waarin economie, bedrijvigheid en werkgelegenheid hoog in het vaandel staan. De gemeente wil dus ruimte bieden voor zowel wonen als werken. Door voor een Gebiedsgerichte Benadering te kiezen kan een acceptabele invulling worden gegeven aan beide ambities. Door binnen de gemeente een indeling te maken naar gebieden waar bepaalde (risicovolle) activiteiten juist wel of niet wenselijk zijn schept Emmen ruimte voor zowel wonen (veilig wonen) als voor werken (ruimte voor industrie) zonder dat deze elkaar belemmeren. Bij het ruimtelijk ordenen van risico's hanteert de gemeente Emmen de volgende algemene uitgangspunten:

1. De industrieterreinen Bargermeer, A37 en Vierslagen zijn vanuit de ambitie Ruimte voor industrie de voorkeurslocatie (zoekgebieden) voor vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen. Buiten de zoekgebieden op de industrieterreinen Bargermeer, A37 en De Vierslagen mag geen nieuwvestiging BEVI inrichtingen plaatsvinden. Met uitzondering van LPG-tankstations deze vormen een uitzondering in die zin dat hiervoor per locatie een beoordeling zal worden gemaakt in het kader van de daarvoor te voeren planologische procedure conform het BEVI;
2. Bestaande BEVI-inrichtingen op de industrieterreinen Bargermeer, A37 en De Vierslagen blijven gehandhaafd en gerespecteerd, waarbij wijziging van bedrijfsvoering buiten de zoekgebieden niet mag leiden tot verhoging van het plaatsgebonden risico.
3. Buiten deze industrieterreinen staat de ambitie Veilig Wonen voorop. Hier heeft wonen de prioriteit boven (risicovolle) bedrijvigheid. Nieuwe ontwikkelingen in de vorm van (beperkt) kwetsbare objecten worden nadrukkelijk getoetst aan het aspect fysieke veiligheid. De vestiging van niet BEVI-inrichtingen (beperkt kwetsbare inrichtingen) vindt in principe buiten locatie 1 en 2 en buiten de PR=10-6 contouren plaats (uitzonderingen kunnen worden gevormd door branchegerelateerde inrichtingen). Realisatie van nieuwe kwetsbare objecten binnen de zoekgebieden is niet toegestaan en realisatie van nieuwe kwetsbare objecten op de industrieterreinen buiten de zoekgebieden is beperkt mogelijk.



**Figuur3-2 Zoekgebied BEVI - inrichtingen**

rode contour = zoekgebied nieuw te vestigen BEVI- inrichtingen. De PR=10-6 contour dient hierbij binnen de eigen inrichtingsgrens te blijven en dient binnen de PR=10-6 contour van het zoekgebied te blijven. Indien het niet mogelijk is om de PR=10-6 contour binnen de eigen inrichtingsgrens te houden mag hier op de locaties 1 en 2 (op industrieterrein Bargermeer) onder voorwaarden van worden afgeweken (rekening houdend met de beperking die dit oplevert voor de invulling van kavels met niet-BEVI inrichtingen).

### **3.2.4 Vervoer gevaarlijke stoffen**

De in 2007 vastgestelde routing gevaarlijke stoffen heeft geen invloed op het plangebied.

### **3.2.5 Bereikbaarheid**

Indien er calamiteiten plaatsvinden, is het van belang dat hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Alle objecten binnen het plangebied dienen via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor hulpverleningsdiensten. Deze eis geldt ook tijdens de bouwfasen. Wegmeubilair bedoeld om de toegankelijkheid te verminderen c.q. het verkeer te vertragen mag er niet toe leiden dat een brandweervoertuig meer dan een minuut vertraging per 500 meter oploopt. Daarnaast dient het afsluiten van wegen om sluipverkeer te voorkomen, maar waarbij de ontsluiting via twee wegen voor de hulpverleningsdiensten wordt belemmerd, niet toegepast te worden. Indien bovengenoemde situaties zich dreigen voor te doen, dient overleg met de brandweer te worden gevoerd voor mogelijke oplossingen. Het is wenselijk is om doodlopende wegen in de toekomst zo veel mogelijk te vermijden of om te bouwen zodat, alle objecten binnen het plan via twee onafhankelijke wegen te bereiken zijn. De bereikbaarheid van de Rietlanden voldoet niet aan de criteria voor de bereikbaarheid. De bereikbaarheid kan geoptimaliseerd worden, dit valt echter buiten de mogelijkheden van dit bestemmingsplan.

### **3.2.6 Bluswatervoorziening**

De aanwezigheid, capaciteit en de bereikbaarheid van het bluswater dient gegarandeerd te zijn, zodat een snelle en doeltreffende inzet door de brandweer mogelijk is. In het plangebied is voldoende voorzien in de diverse soorten bluswatervoorziening. Ook de benodigde opstelplaatsen ten behoeve van bijvoorbeeld Groot Water Transport is in voldoende mate aanwezig. De locaties bij de twee "bruggen" over het Oranjekanaal en de hellingbanen bij het Sternenveld en het Snippenveld komen hiervoor in aanmerking.

### **3.2.7 Repressieve dekking**

Om de doeltreffendheid en doelmatigheid van de brandweer voor een bepaald gebied te kunnen bepalen wordt gebruik gemaakt van de handleiding brandweertzorg. Er wordt getracht om met de opkomsttijd van brandweervoertuigen in overeenstemming te zijn met het gestelde in deze handleiding. Aan de opkomsttijd genoemd in de handleiding Brandweertzorg wordt voldaan.

### **3.2.8 Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS)**

Op grond van de Brandweerwet 1985 is de regionale brandweer, in geval van calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. De sirenes zijn zodanig gepositioneerd dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente. Het plangebied valt onder de dekking van de aanwezige WAS-palen.

### **3.2.9 Technische infrastructuur**

In 1984 heeft het ministerie van VROM een circulaire<sup>2</sup> uitgebracht waarin aangegeven wordt op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden bij o.a. nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen.

Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingafstand. In tabellen in de circulaire zijn de diverse afstanden aangegeven, de veiligheidsafstanden. Momenteel staat deze circulaire ter discussie. Het ministerie van VROM en de VELIN (o.a. de Gasunie) zijn momenteel aan het bekijken in hoeverre de verouderde circulaire nog is te gebruiken in relatie tot de nieuwe berekeningmethodieken en toe te passen materiaaltechnieken. In voorkomende gevallen kan aan de Gasunie een plaatsgebonden risico berekening en indien nodig ook een groepsrisico berekening gevraagd worden.

Ten zuid-westen van het plangebied loopt een buisleiding van de NAM en de Gasunie. Deze ligt op een afstand van ca. 770 meter en heeft geen invloed op het plangebied.

Ten zuid-westen van het plangebied is een NAM locatie (mijnbouwlocatie Buma), waarvan de aldaar aanwezige gasput is geabandoneerd (verwijderd). De mijnbouwlocatie is echter nog steeds aanwezig en de bestemming ongewijzigd. Deze heeft derhalve geen invloed meer op het plangebied. Indien de NAM overgaat tot hergebruik van deze locatie zal er nadere afstemming moeten plaats vinden.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een 16 inch buisleiding met een ontwerpdruk van 40 bar van de Gasunie (N-522-60, KR 030 en 031) door het plangebied, zie figuur 3-3. Ten aanzien van deze leiding dient conform de circulaire 1984 een veiligheidsafstand, in principe de toetsingsafstand, aangehouden te worden van 40 m. Deze veiligheidsafstand ligt binnen het plangebied van dit

---

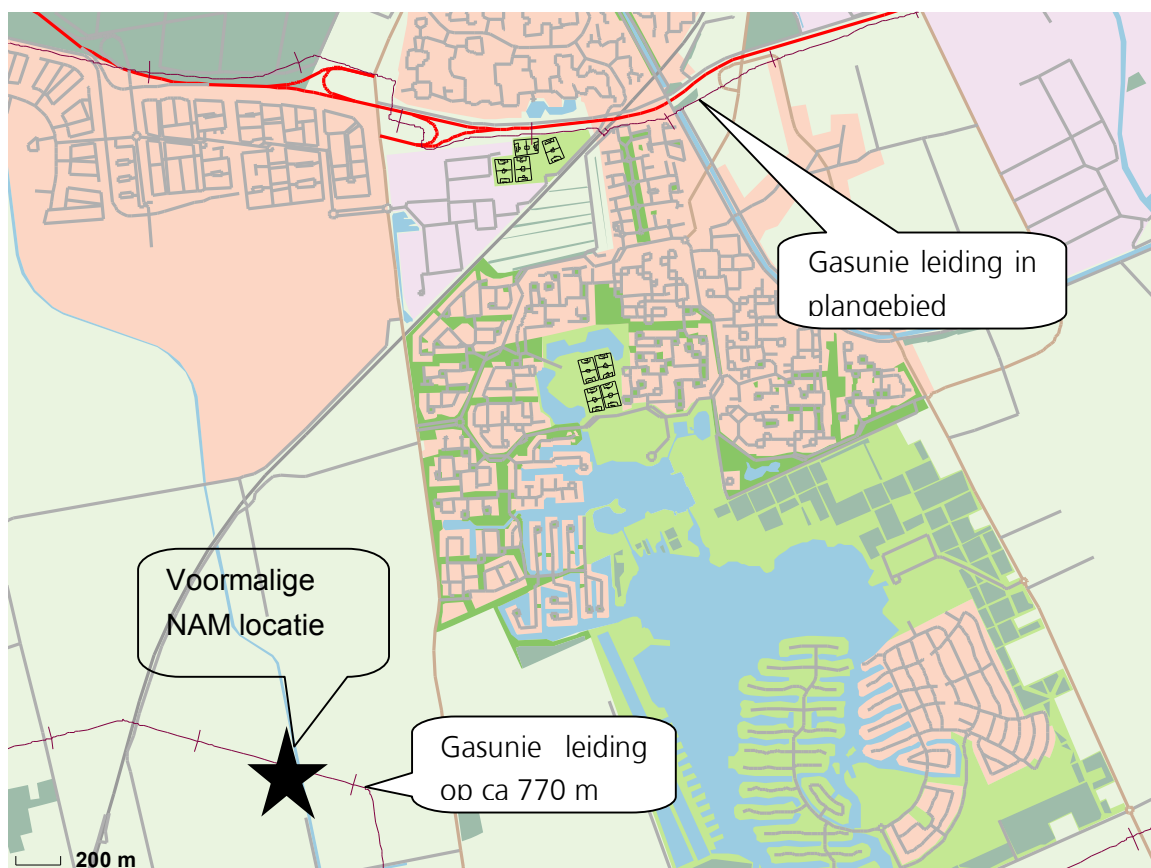
<sup>2</sup> Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984, ministerie van VROM



bestemmingsplan. Deze contour is op de bestemmingsplankaart aangegeven en in de bestemmingsplanregels opgenomen.

Op basis van de berekeningen van de Gasunie blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 0 meter bedraagt. De  $10^{-6}$  PR contour ligt daardoor nergens over (beperkt) kwetsbare bestemmingen (objecten) of geprojecteerd (beperkt) kwetsbare bestemmingen (objecten). De norm voor het PR wordt nergens overschreden. De 1% letaliteitsgrens ( $9,8 \text{ kW/m}^2$  contour) van deze leiding ligt op 170 m. De 100% letaliteitsgrens ( $35 \text{ kW/m}^2$  contour) ligt op 80 meter van de leiding. Binnen dit gebied is geen sprake van toename van het groepsrisico.

Het gaat in dit geval om een bestaande situatie, waarbij geen nieuwe functies of meer bebouwing wordt toegevoegd. Het aantal mensen blijft daarmee gelijk binnen het invloedsgebied. Het groepsrisico zal dan ook niet toenemen in de nieuwe situatie. De leiding en de bijbehorende veiligheidszone van 40 meter op basis van de “Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984” is op de bestemmingsplankaart aangegeven en opgenomen in de bestemmingsplanregels.



Figuur 3-3: Ligging hogedruk aardgastransportleiding en voormalige NAM locatie

### 3.3 Milieutoets

#### 3.3.1 Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van de Rietlanden bevindt zich het bedrijventerrein Waanderveld, dat bestemd is voor wonen en werken. Deze bedrijven vormen geen specifieke milieubelasting (externe veiligheid, geur, stof, geluid) voor de Rietlanden. De inbreidingslocatie Gorzenveld is gelegen binnen een gebied met nagenoeg alleen

woonfuncties. Op basis hiervan kan gesteld worden dat Gorzenveld geen beperkingen oplevert.

#### Bedrijven Rietlanden

De Rietlanden is een woonwijk waar voornamelijk de wijkgerelateerde activiteiten zijn toegestaan en aanwezig zijn. De aanwezige voorzieningen zijn woonfunctie gerelateerde voorzieningen en vallen voornamelijk binnen de lichte milieucategorieën, maximaal categorie 1 en 2 bedrijfsactiviteiten op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (van 16 april 2007).

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies.

Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (van 16 april 2007).

De indeling op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" luidt als volgt:

| <u>Richtafstand</u> | <u>Milieucategorie</u> |
|---------------------|------------------------|
| 10 m                | 1                      |
| 30 m                | 2                      |
| 50 m                | 3.1                    |
| 100 m               | 3.2                    |
| 200 m               | 4.1                    |
| 300 m               | 4.2                    |
| 500 m               | 5.1                    |
| 700 m               | 5.2                    |
| 1000 m              | 5.3                    |
| 1500 m              | 6                      |

#### Verspreid liggende bedrijven (niet agrarisch)

In Rietlanden liggen verspreid tussen de woonbebouwing enkele niet agrarische bedrijven. Het gaat daarbij voornamelijk om categorie 1 en 2 bedrijven, het betreft hier hoofdzakelijk woonfunctie gerelateerde voorzieningen.

Binnen het plangebied komen een zestal voorzieningen voor die vallen in de milieucategorie 3. In vijf gevallen gaat het om gasdrukmeet- en regelstations. Deze staan ten dienste aan de woonfunctie. Op basis van geluid worden ook de sportaccomodaties op het Zwanenveld ingedeeld in deze categorie. Ook hier betreft het een functie die ten dienste staat van de woonfunctie.

#### Agrarische bedrijven

In het het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen agrarische bedrijven. Buiten het plangebied bevinden zich op grond van het bestemmingsplan twee grondgebonden agrarisch bedrijven. Aan betreffende percelen is planologische medewerking verleend ten behoeve van woondoeleinden en zullen als dusdanig worden bestemd in een herziening van het bestemmingsplan.

#### Gorzenveld

Het Gorzenveld is gelegen binnen een gebied met nagenoeg alleen woonfuncties. Van enige hinder door toedoen van omliggende inrichtingen/bedrijven is dan ook geen sprake. Ook vormen de nieuw te realiseren woningen uit het project geen belemmering voor de voortgang van de bedrijfsmatige activiteiten van eventueel aanwezige bedrijven in de omgeving. Gezien de vele woningen in de omgeving van de projectlocatie kan gesteld worden dat de milieuvergunning van eventueel



aanwezige inrichtingen/bedrijven afgestemd zal zijn op deze vele (woon)functies in de directe omgeving.

Aangezien het project zelf woningbouw betreft, zorgt deze niet voor hinder voor de omliggende woonomgeving. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er geen beperkingen zijn.

### **3.3.2 Geluid**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is sprake van een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dienen ter zake van de geluidsbelasting van de gevels van geluidsgevoelige gebouwen (woningen, onderwijs- en gezondheidsgebouwen) en van geluidsgevoelige terreinen binnen bovengenoemde zones de hoogst toelaatbare waarden in acht te worden genomen.

Inzake in het nieuwe of herziene bestemmingsplan aangegeven plannen tot nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten dient, bij situering in één van bovengenoemde zones, een akoestisch onderzoek verricht te worden naar de geluidsbelasting op de gevels. Na uitvoering van akoestisch onderzoek kunnen, indien nodig, geluidsbeperkende maatregelen worden genomen en/of hogere waarden bij het bevoegd gezag worden aangevraagd.

De verplichting tot onderzoek naar de geluidsbelasting geldt niet met betrekking tot op het tijdstip van de vaststelling of de herziening van het bestemmingsplan aanwezig zijnde woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Het bestemmingsplan de Rietlanden betreft voornamelijk de actualisering van reeds bestaande woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Het Gorzenveld betreft een inbreidingslocatie binnen de Rietlanden. Ten aanzien van het plan voor de bouw van maximaal 49 woningen aan het Gorzenveld is door ingenieursbureau Spreen in april 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidsbelasting van de nieuw te realiseren woningen bedragen meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het nemen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen blijken niet afdoende te zijn om binnen de voorkeurswaarde te blijven. Hierdoor dienen hogere voorkeursgrenswaarden te worden vastgesteld. Deze hogere grenswaarde is gekoppeld aan de vrijstellingsprocedure.

#### Industrielawaai

De geluidszone rond het industrieterrein Bargermeer (zone ex artikel 40 Wet geluidhinder) ligt buiten het plangebied van de Rietlanden.

Ten zuid-zuidwesten van het plangebied is de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gelegen. Dit bedrijf heeft een zone in het kader van het industrielawaai. De geluidszone van het bedrijf is buiten het plangebied van de Rietlanden gelegen.

In de directe nabijheid van het plangebied ligt het bedrijventerrein Waanderveld. Dit terrein geeft in de huidige situatie geen geluidhinder in het plangebied.

Aangezien bovenstaande geluidszones buiten het plangebied van de Rietlanden liggen, behoeft daarmee in dit bestemmingsplan geen akoestisch aandachtsgebied te worden opgenomen.

#### Spoorweglawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan de Rietlanden grenst het spoorlijntraject 121 (Emmen-Zwolle) waarvoor geldt, conform het akoestisch spoorboekje AsWin versie 2007-2, een geluidszone van 100 meter gerekend vanuit de buitenste

spoorstaf. De voorkeurswaarde voor de gevelbelasting van woningen bedraagt 55 db (artikel 105 Wgh). De ten hoogste toelaatbare gevelbelasting bedraagt 68 db (artikel 105 Wgh).

De contour van railverkeerslawaaï ligt voor een deel over de Rietlanden. Voor zover het bestemmingsplan consoliderend van aard is hoeft er geen nadere aandacht aan dit aspect te worden besteed.

#### Nieuwe ontwikkelingen

Gemeente Emmen is voornemens om een nieuw station Emmen Zuid (station Delftlanden) te realiseren ter vervanging van het bestaande station Emmen Bargeres. Het nieuwe station komt ter hoogte van de spoorwegovergang in de Nieuwe Amsterdamsestraat en grenst aan het plangebied de Rietlanden. Daarnaast wordt de Nieuwe Amsterdamsestraat verbreed tot 2x2 rijstroken en de snelheid verlaagd tot 50 km/uur.

Om deze redenen heeft de gemeente Emmen opdracht gegeven aan Haskoning Nederland om de akoestische effecten van de weg- en verkeerslawaaï in de toekomstige situatie te onderzoeken.

Het onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid (Rapport 9S5515.A0 concept):

- de reconstructie van de Nieuwe Amsterdamsestraat veroorzaakt geen wegreconstructie conform de Wgh. De geluidsbelasting op de 1<sup>ste</sup> lijns waarneempunten neemt met 6 tot 9 db af, vanwege de snelheidsverlaging en de wegaanpassing;
- de reconstructie van traject 121 veroorzaakt geen spoorreconstructie conform de Wgh. De geluidsbelasting op de 1<sup>ste</sup> lijns waarneempunten neemt met 8 tot 11 db af, vanwege de aanzienlijke krimp van het spoorverkeer;

Er hoeven in het kader van de aanpassing van de weg en het spoor géén geluidmaatregelen te worden getroffen en/of procedures in het kader van de Wet geluidhinder te worden doorlopen.

### **3.3.3 Geur**

Aan de zuid-zuidwestkant van het plangebied is op ruim 400 meter een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aanwezig. De RWZI is reeds jaren aanwezig op deze locatie en in bezit van een recente milieuvergunning. Voor de RWZI geldt een geurcontour. De verspreidingsberekening voor geur is uitgevoerd op basis van de richtlijnen uit de NeR (Nederlandse Emissie Richtlijn).

De geurcontouren van 3 en 7 geureenheden per m<sup>3</sup> (ge/m<sup>3</sup>), voor de 98 percentielwaarde zijn vergund en komen overeen met de normstelling in de NeR, ten behoeve van afvalwaterzuiveringen (RWZI's). Op figuur 3-3 Geurcontouren worden de contouren weergegeven.



**Figuur 3-4: Geurcontouren Riolwaterzuiveringsinstallatie**

Volgens de huidige NeR is een geurconcentratie van 1 en 2 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel belangrijk bij het toetsen van nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Indien een verzoek bij de gemeente binnenkomt om aaneengesloten bebouwing met een geurgevoelige bestemming (zoals wonen) tussen de 1 en 2 contour te realiseren dan is dat vanwege deze contouren niet mogelijk. Op het bouwverbod van het realiseren van geurgevoelige objecten gelden een tweetal uitzonderingen namelijk dat bestaande situaties gelegen binnen de contouren kunnen worden voortgezet en de bouw van incidentele woningbouw tussen de 1 en de 2 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel contour, mits goed overwogen en passend is in het kader van de goede ruimtelijke ordening mogelijk is. Dit wordt bevestigd door het onderzoek dat is uitgevoerd door Tauw. Dit onderzoek (L001-4536910 ENI-nww-V02- NL) is in de Nota van beantwoording in bijlage 6 toegevoegd.

Een deel van de bestaande wijk Spechtveld van de Rietlanden valt binnen de 1 ge/m<sup>3</sup> contour, zie figuur 3.4 Geurcontouren. Geconcludeerd moet worden dat bestaande bebouwing binnen de 1 ge/m<sup>3</sup> contour geen belemmeringen oplevert.

### 3.3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de regelgeving omtrent de luchtkwaliteit gewijzigd en is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005) vervallen.

Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een ruimtelijk project indien aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL zal in werking treden als de EU verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren heeft verleend (naar verwachting onherroepelijk in 2009), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een belangrijk verschil met het Bik 2005 is, dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten, die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zullen in principe zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL worden de effecten van projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) speelt een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen". Het Besluit en de Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en na de definitieve vaststelling van het NSL.

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen op één ontsluitingsweg in de overgangssituatie totdat de Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit vastgesteld wordt (daarna ligt de grens op 1500 woningen), kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de omvangbegrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden van concentraties van stikstofdioxide en fijnstof noodzakelijk.

Het bestemmingsplan Rietlanden heeft planologisch de toename van maximaal 49 woningen tot gevolg. Om deze reden kan het bestemmingsplan "Rietlanden" worden gezien als een project "Niet in Betekenende Mate Bijdragen". Om deze reden is er geen noodzaak voor het verrichten van een onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse.

### 3.3.5 Bodem

In het kader van het Landsdekkend Beeld van de bodemkwaliteit zijn potentieel verdachte locaties in beeld gebracht. Dit zijn locaties waar op grond van activiteiten uit het verleden wordt vermoed dat mogelijk sprake is van bodemverontreiniging.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het gebruik van de locatie. Niet alleen kan dit betekenen dat op het perceel gebruiksbependingen liggen. Ook kan het zo zijn dat de bodemverontreiniging de bestemming van de locatie in de weg staat. Het nemen van saneringsmaatregelen of het verwijderen van de bodemverontreiniging kan deze belemmering weer opheffen.

Gelet op de diversiteit aan bodemverontreiniging en de mogelijke functies van een perceel, is het niet mogelijk een complete lijst met locaties en beperkingen op te nemen bij dit bestemmingsplan. Elk geval dient afzonderlijk te worden beoordeeld. Bij locaties waarvan de bodemkwaliteitsgegevens niet meer actueel zijn (ouder dan 5 jaar) of niet bekend zijn, zal bij verdere nieuw- en/of verbouwplannen door middel van een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) de actuele bodemkwaliteit opnieuw moeten worden vastgesteld. Aan de hand van het voorgenomen gebruik kan worden bezien of maatregelen noodzakelijk zijn.

Bij de gemeente Emmen zijn een aantal locaties in de wijk Rietlanden te Emmen bekend waar een matige en/of sterke verontreiniging is geconstateerd. Deze locaties zijn opgenomen in een tabel (bijlage 5 van de Nota van Beantwoording). Locaties waarbij lichte verontreinigingen zijn aangetroffen zijn in de bijlage niet opgenomen.

Door Tauw is in juni 2007 voor Gorzenveld een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Resumerend kan worden gesteld dat de onderzochte bodem op de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen. Op basis van onderhavige resultaten is milieuhygiënisch gezien geen bezwaar om over te gaan tot de voorgenomen transactie van de onderzoekslocatie.

#### Grondstromen binnen de gemeente Emmen

Binnen de gemeente Emmen wordt op vele manieren grond hergebruikt en toegepast. Al het hergebruik en toepassen van grond dient te worden gemeld bij de gemeente Emmen. Bij de melding dient tevens een milieuhygiënische verklaring te worden overlegd om te bepalen wat de kwaliteit van de grond is. Soms is het mogelijk om grond her te gebruiken of toe te passen zonder milieuhygiënische verklaring. De gemeente Emmen heeft hiervoor in februari 2007, op basis van de Vrijstellingsregeling grondverzet, een bodembeheersplan en bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Grond afkomstig van een locatie, welke als niet verdacht wordt beschouwd van bodemverontreiniging, kan op basis van de bodemkwaliteitskaart worden hergebruikt of toegepast. De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Emmen is maximaal 5 jaar na vaststelling geldig.

Vanaf 1 juli 2008 geldt het Besluit bodemkwaliteit als nieuw beleidskader voor grond, baggerspecie en bouwstoffen. Omdat de gemeente Emmen de bodemkwaliteitskaart heeft vastgesteld blijft het mogelijk om grond her te gebruiken of toe te passen via de bodemkwaliteitskaart.

In het Besluit bodemkwaliteit zijn landelijke referentiewaarden voor bodembeheer en grondverzet opgenomen, dit wordt het generieke beleid genoemd. Voor sommige

gemeenten zal het generieke beleid kunnen leiden tot minder grondverzet als gevolg van te hoge lokale waarden in de bodem. Voor deze gemeenten is, in het gebiedspecifieke beleid, mogelijk om de verhoogde lokale waarden te gebruiken om grondverzet mogelijk te maken in de daarvoor aangewezen gebieden. Verder kent het Besluit bodemkwaliteit speciale kaders voor het verspreiden van baggerspecie en het toepassen van grote hoeveelheden verontreinigde grond (grootschalige toepassing).

### **3.4 Natuurtoets**

#### **3.4.1 Natuur en landschap, Flora en fauna**

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet (Ffw) de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Ffw is een belangrijk deel van de doorwerking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld.

Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de Ffw tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald, dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg te dragen voor in het wild levende planten en dieren en is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Ffw heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) vrijstelling of ontheffing te krijgen. Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid wordt voldaan. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV.

Omdat dit bestemmingsplan een beheersplan betreft, is er bij de totstandkoming van dit plan geen onderzoek uitgevoerd. Er worden slechts beperkte bouwmogelijkheden in het plan geboden. Wanneer er toch plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. De initiatiefnemer is daarvoor zelf verantwoordelijk.

Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet is verleend.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen aangewezen Natura-2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), het Natura-2000 gebied 'Bargerveen' is op circa 9 kilometer gelegen. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is ook niet gelegen in de directe nabijheid daarvan.

Ten behoeve van de realisatie van woningen aan het Gorzenveld is een Flora- en Fauna onderzoek verricht door Koeman en Bijkerk BV in februari 2007. Geconcludeerd wordt dat voor de geplande werkzaamheden (bouwrijp maken van de grond en bouwen) geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

### 3.5 Watertoets

#### 3.5.1 Algemeen

Rietlanden ligt in het beheersgebied van waterschap Velt en Vecht. Samen met dit waterschap heeft de gemeente Emmen een waterparagraaf opgesteld. In deze waterparagraaf komen achtereenvolgens de waterhuishouding, het beleidskader, de uitgangspunten voor het plan en gegevens ten behoeve van de nadere inrichting aan bod. Ten slotte wordt er aandacht besteed aan enkele procesmatige aspecten.

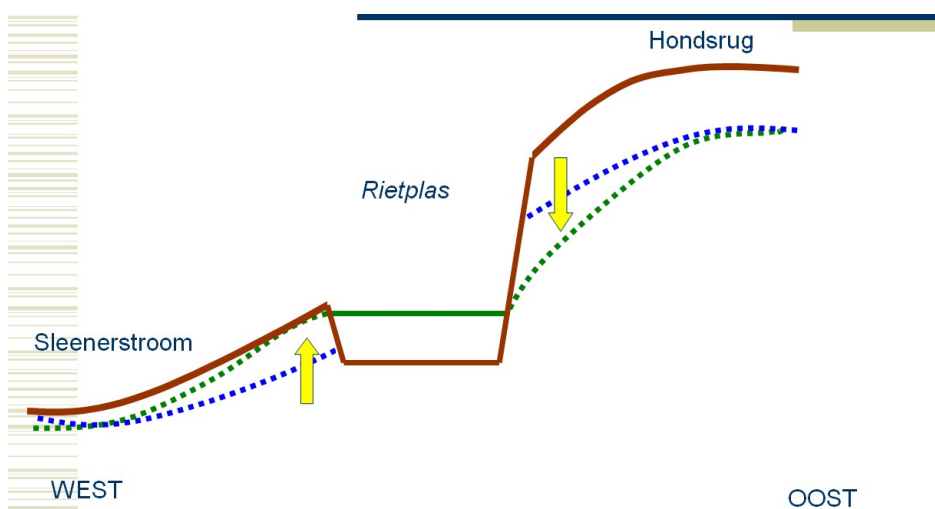
#### 3.5.2 Bestaande waterhuishouding

In het plangebied liggen een aantal vijvers die onderling met elkaar in verbinding staan en onderdeel uitmaken van het rioleringsstelsel.

Het Noordelijke peilgebied watert af via Het Oranjekanaal, deze watert in noordelijke richting af. De afwatering van het zuidelijke peilgebied loopt via de Hoofdwatergang ten zuiden en oosten van Rietlanden.

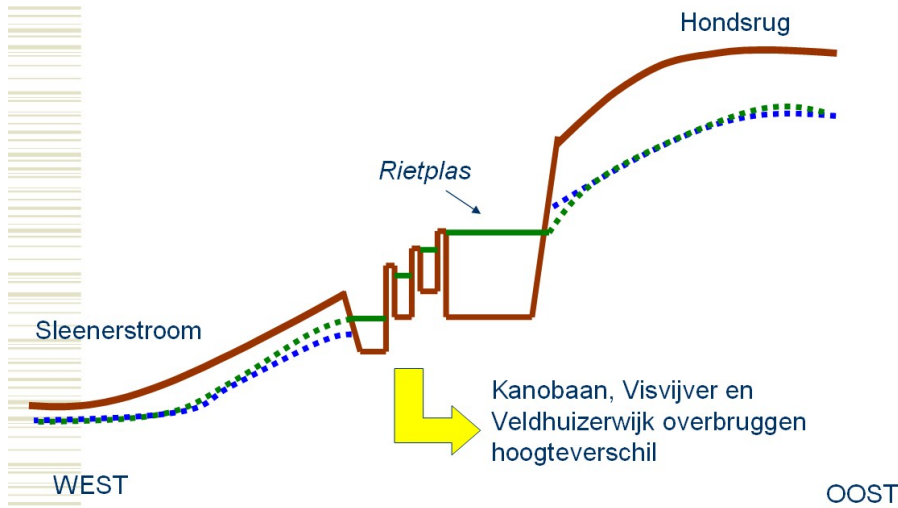
De Rietplas is begin jaren negentig aangelegd als onderdeel van het woon- en recreatiepark Parc Sandur. Waterschap Velt en Vecht is zowel verantwoordelijk voor het te hanteren waterpeil (14,80 m + NAP met een bandbreedte van 0,15 m omhoog en omlaag) als de waterkwaliteit. Het minimale wegpeil ligt op 15,50 + NAP en het minimale vloerpeil ligt op 15,80 + NAP. De drooglegging is hierdoor overal voldoende en grondwaterproblemen komen niet voor.

In droge periodes komt het voor dat de ondergrens van het peil niet wordt gehaald. Dit komt omdat de Rietplas op de helling van de Hondsrug ligt en het water de neiging heeft weg te stromen naar het lager gelegen gebied ten zuidwesten van de Rietplas (figuur 3-5).



Figuur 3-5

De oplossing die hiervoor is bedacht is het water trapsgewijs vast te houden en in de situatie van een droog voorjaar water in te laten vanuit het Oranjekanaal (figuur 3.6).



**Figuur 3-6**

De Grote Rietplas heeft een zwemwaterfunctie. Deze functie moet worden geborgd, om die reden zijn in het huishoudelijk reglement van het recreatiepark en in de contracten met de eigenaren eisen opgenomen ten aanzien van het beschermen van de oppervlaktewaterkwaliteit.

### 3.5.3 Beleidskader

In het waterbeheer zijn drie grote beleidsthema's:

- Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld.
- Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, kennen we WB21. Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert.
- Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000-gebieden is geen uitstel mogelijk.

Deze drie thema's hangen zo met elkaar samen dat het niet mogelijk is ze afzonderlijk van elkaar te realiseren. Dat doen we dus ook niet.



We zorgen er voor dat het watersysteem:

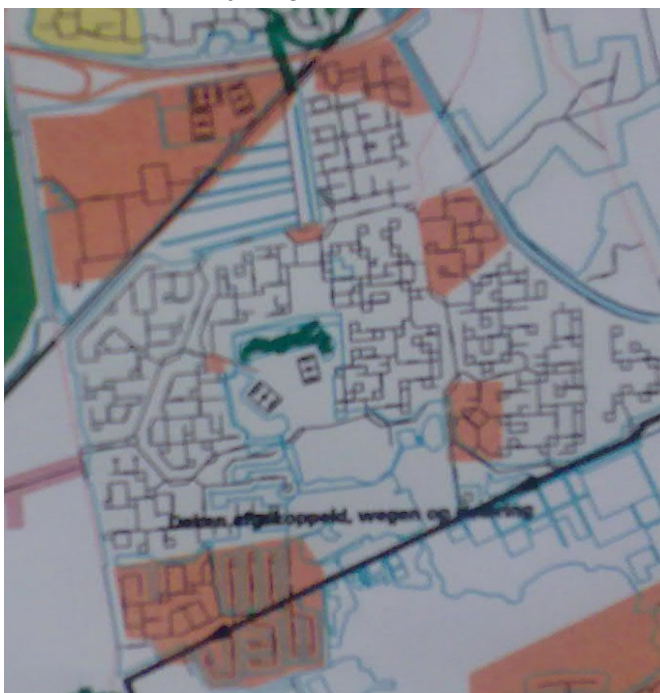
- tijdig op orde is;
- duurzaam is ingericht;
- voldoet aan de landelijke normen voor het voorkomen van wateroverlast;
- bijdraagt aan het bereiken van grond- en oppervlaktewaterpeilen in relatie tot de functies van die wateren en gebieden;
- verdroging tegengaat en rekening houdt met de eisen vanuit de KRW.

Om aan deze punten te voldoen treedt medio 2009 de Waterwet in werking. Deze waterwet vervangt acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland. Deze wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert deze wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Hierdoor zijn waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat wateroverlast, waterschaarste en watervervuiling tegen te gaan. Ook voorziet de waterwet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, natuur, landbouw, industrie en recreatie. Op basis van deze functies worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water. De instrumenten vanuit de Waterwet zijn Waterplannen (rijk en provincie), waterbeheerplannen (waterbeheerder) en vergunningen.

### 3.5.4 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

#### Waterketen (riolering)

In Rietlanden ligt een gemengd stelsel. Op een aantal plaatsen is het dakwater afgekoppeld en ligt een gescheiden stelsel. In figuur 3.7 is aangegeven welke delen van Rietlanden zijn afgekoppeld.



Figuur 3-7: Afgekoppeld rioleringsstelsel (roze vlekken)

In Parc Sandur ligt een gescheiden stelsel waarbij het dakwater op het oppervlaktewater wordt geloosd en de wegen afwateren op het gemengde stelsel. Om de kwaliteit van het water te waarborgen wordt bij nieuwe bouwprojecten gestimuleerd om niet uitlogende materialen te gebruiken. Gezien de problematiek

met de Rietplas zoals beschreven in de paragraaf over de waterhuishouding wordt er naar gestreefd om waar mogelijk het dakwater af te koppelen.

Het regenwaterbeleid dat is verankerd in de Wet Gemeentelijke watertaken en vanaf 1 januari 2009 in de waterwet kan ook ruimtelijke consequenties hebben door de hierin uitgesproken voorkeursvolgorde:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat hiermee voor wat de biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een zuiveringstechnisch werk getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d wordt zo nodig na zuivering bij de bron, hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d wordt lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d wordt naar een zuiveringstechnisch werk getransporteerd.

Als gevolg de punten d. en e. uit deze voorkeursvolgorde moet er zoveel mogelijk naar worden gestreefd regenwater lokaal te benutten dan wel terug te brengen in het milieu. Dit laatste kan bijvoorbeeld met behulp van infiltratievoorzieningen. Infiltratie is overigens alleen mogelijk als de ondergrond dit toelaat, dit wordt per locatie bepaald.

### **3.5.5 Gegevens ten behoeve van de nadere inrichting van het plan**

#### Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen mag het regenwater niet worden geloosd op het riool. Het dient ter plaatse te worden geïnfiltreerd of (via een bodempassage) te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Vanwege de plaatselijk voorkomende slecht doorlatende lagen is het nodig bij infiltratie goed onderzoek te doen naar de opbouw van de ondergrond om grondwateroverlast te voorkomen. Bij de afwatering van het perceel moet daarmee rekening worden gehouden. Dat geldt ook voor het bouwpeil (vloerpeil) van de bebouwing. Het aanwezige oppervlaktewater mag niet vervuild raken door de agrarische activiteit of door de bouwactiviteiten. Het afstromende regenwater moet zo schoon mogelijk blijven.

#### Uitbreiding Gorzenveld

Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven, vindt er in het Gorzenveld een uitbreiding plaats met 49 woningen. In het kader van een vrijstellingsprocedure heeft hierover apart overleg plaatsgevonden met het waterschap Velt en Vecht.. Op basis van de 'beleidsnotitie water en ruimtelijke ordening, Hoe gaat Velt en Vecht om met water in ruimtelijke plannen?' van waterschap Velt en Vecht zijn de onderstaande waterhuishoudkundige aspecten voor het plan Gorzenveld benoemd.

#### *Veiligheid*

Het plan valt niet binnen de kernzone, beschermingszone of buitenbeschermingszone van een waterkering. Het plan heeft geen invloed op de waterveiligheid en binnen het plangebied is de waterveiligheid niet in het geding.

#### *Wateroverlast*

Het gebied maakt al onderdeel uit van de contouren van de bebouwde kom (ook volgens functiekaart waterschap Velt en Vecht). Volgens de geactualiseerde grondwatertrappenkaart van het waterschap geldt voor het omliggende gebied grondwatertrap VII\* (GHG > 1,40 m – mv.; GLG >1,40 m – mv). Het maaiveld van het plangebied varieert van 17.40 m NAP in het zuidelijke deel tot 18.40 m NAP in het noordelijke deel. Bij de gemeente Emmen zijn geen gevallen van wateroverlast bekend in de omgeving van het plangebied. De toekomstige weghoogte van het plangebied wordt circa 17.70 m NAP. Het peil van de toekomstige bebouwing zal 30 cm boven de as van de weg liggen op circa 18.00 m NAP. Er zal met kruipruimtes worden gebouwd.

#### *Riolering (reductie hydraulische belasting rwzi)*

Voor het afvoeren van afvalwater wordt in het plangebied een nieuw vuilwaterriool aangelegd. Dit riool sluit aan op het aanwezige vuilwaterriool aan de zuidkant van het plan en voert onder vrijverval af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) van waterschap Velt en Vecht aan de "Dikkewijk" te Nieuw-Amsterdam. Het effluent van de rwzi loost op de Hoogeveense Vaart. Het hemelwater watert af via een infiltratieriool naar de bodem. Bij grotere hoeveelheden neerslag kan het infiltratieriool afvoeren naar een infiltrerende vijver (wadi) langs de Rietlandenstraat. Deze wadi heeft een regenwateroverloop naar het slotenstelsel langs de Rietlandenstraat. Via een bestaand lozingspunt kan het slotenstelsel afwateren naar het Oranjekanaal met een streefpeil van 16,76 m NAP. Tijdens de extreem natte periode in 1998 was de maximale waterstand 17,10 tot 17,20 m NAP.

Tijdens een extreme neerslagsituatie (T=100 + 20 % klimaatverandering) dient circa 1.500 m<sup>3</sup> water in de wadi te kunnen worden geborgen. Hierbij is uitgegaan van:

- Een planoppervlak van 2,5 ha
- Een totaal verhard oppervlak van 0,66 ha
- Geen infiltratie meer mogelijk via infiltratieriool
- Een landelijke afvoer van 1,2 l/s/ha
- Een meerdaagse neerslaggebeurtenis

In het plan wordt uitgegaan van het vergroten van het wateroppervlak in combinatie met de aanleg van een wadi om de benodigde berging te realiseren. Door het verbreden van de watergang langs de Rietlandenstraat en een klein deel langs het Oranjekanaal kan circa 800 m<sup>3</sup> berging worden gerealiseerd (uitgaande van een verbreding tot 5 m). Nabij de te verbreden watergangen en ten westen van de toegangsweg naar het plangebied zijn mogelijkheden om één of meerdere wadi's te realiseren. Een eventuele wadi ten westen van de toegangsweg zal dan door middel van een duiker een overloop moeten hebben richting het oppervlaktewater.

Bij een wadi met een diepte van 0,50 m en een maximale peilstijging tot aan maaiveld betekent dit dat de wadi('s) een oppervlak moet(en) hebben van circa 1.400 m<sup>2</sup>. Met de ruimtelijke inpassing kan nog enigszins geschoven worden met de toename aan oppervlaktewater en oppervlak aan wadi('s). Uitgangspunt is dat er 1.500 m<sup>3</sup> berging wordt gerealiseerd.

#### *Watervoorziening*

Dit plan maakt onderdeel uit van de wijk Rietlanden. Het plan Gorzenveld maakt op de functiekaart van waterschap Velt en Vecht al deel uit van het stedelijk gebied. De nieuwe bestemming is in overeenstemming met de functiekaart van het waterschap.

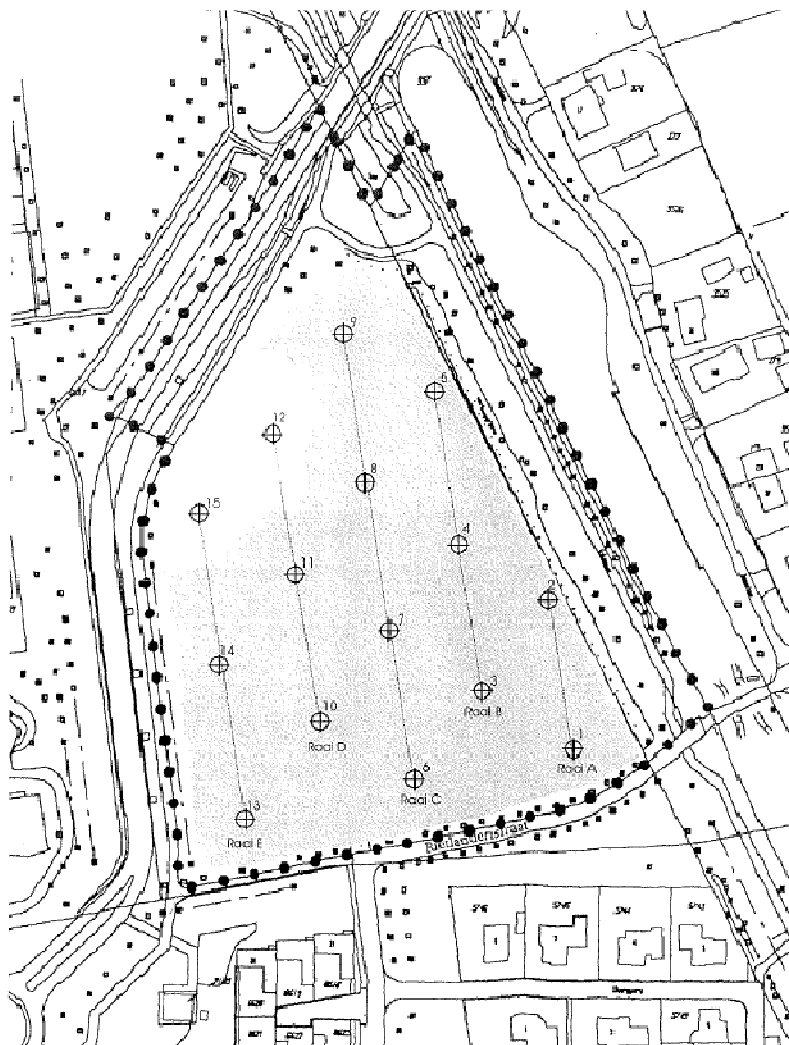
*Volksgezondheid (minimaliseren risico op watergerelateerde ziekten en plagen en reduceren verdrinkingsrisico's)*

Het hemelwater wordt afgekoppeld via een infiltratieriool en zal periodiek via een wadi infiltreren in de bodem of bij grotere hoeveelheden neerslag via het slotenstelsel langs de Rietlandenstraat afwateren naar het Oranjekanaal. Hierdoor zijn geen nieuwe riooloverstorten nodig. In droge perioden zal de wadi niet watervoerend zijn, hiermee wordt stilstaand water voorkomen.

Het af te koppelen gebied heeft een woonfunctie. De aan te leggen wegen dienen alleen voor ontsluiting van het plan Gorzenveld. Het afstromen van giftige stoffen naar het oppervlaktewater valt op basis van de functie van het gebied en op basis van het te verwachten aantal voertuigbewegingen niet te verwachten.

*Bodemdaling (veengebieden)*

Voor het plan Gorzenveld hoeft geen peilverlaging te worden doorgevoerd en worden geen ondoordringbare bodemlagen verstoord (ontgroning).



**Bouwpuntkaart**

### *Oppervlaktewaterkwaliteit*

In het gebied zal het bestaande oppervlaktewater worden uitgebreid. Ten behoeve van de waterkwaliteit worden hierbij de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- Het oppervlaktewater zal een minimale waterdiepte krijgen van 1,0 meter
- Het talud zal niet steiler dan 1:3 worden aangelegd en waar mogelijk flauwer ten behoeve van een natuurlijke oever
- Doodlopende sloten worden voorkomen om doorspoeling mogelijk te houden
- De wadi('s) zal (zullen) periodiek, maar niet continu watervoerend zijn. Hiermee wordt langdurig stilstaand water of water met onvoldoende waterdiepte voorkomen

### *Grondwaterkwaliteit*

Het plangebied valt niet binnen grondwaterbeschermingsgebied.

### **3.5.6 Proces**

De gemeente Emmen heeft het waterschap op tijd ingelicht over de planvorming. Hierdoor heeft het waterschap de gemeente goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Rekening wordt gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de waterhuishouding.

Het concept bestemmingsplan is voor overleg aan het waterschap voorgelegd. Hierbij geldt dat het waterschap pas een advies uitgeeft op basis van een volledig bestemmingsplan inclusief toelichting, plankaart en voorschriften. Het waterschap geeft geen advies op basis van alleen een waterparagraaf.

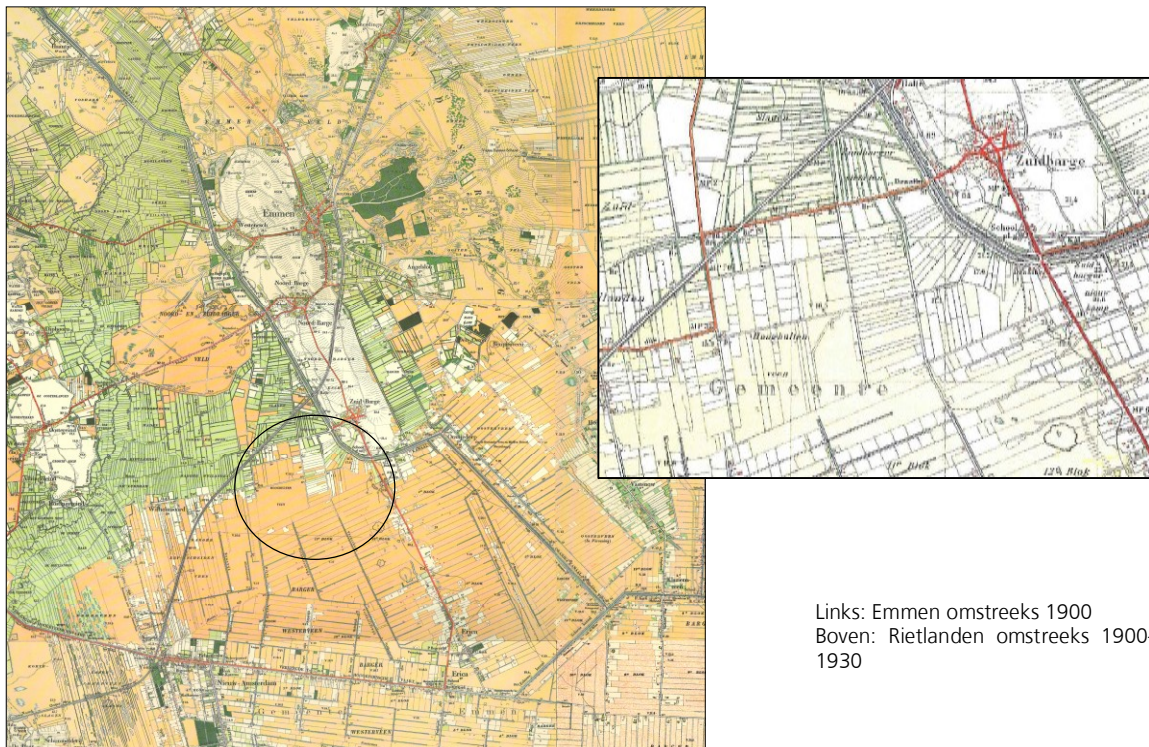
### **3.5.7 Juridische vertaling watertoets in planregels**

- bij de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden moet worden aangegeven dat de waterhuishouding door de nieuwe ontwikkeling niet mag verslechteren en moet worden verbeterd wanneer er knelpunten zijn geconstateerd;
- op de plankaart wordt de aanduiding 'infiltratie hemelwater' toegepast voor de kansrijke gebieden, zoals parkeerplaatsen en groenvoorzieningen en locaties met bestemming 'groen' worden medebestemd als water;
- het bestaande oppervlaktewater wordt bestemd als 'Water',

## 4 Stedenbouwkundige structuur

### 4.1 Ontstaan en ontwikkeling van het plangebied

Van oudsher is Emmen een plaats van betekenis geweest. Zowel op het zand als in het veen zijn talrijke sporen van activiteiten en bewoning gevonden. Hieronder valt te denken aan hunebedden, nederzettingen en een rijengrafveld. Van oorsprong is Emmen een kerkdorp, met een regionale functie ingeklemd door de Schimmer Es en de Emmer Es aan de westzijde en veengronden aan de oostzijde. Hoewel er vondsten van activiteiten en bewoning zijn gedaan uit 3400 voor Christus, wordt de plaats Emmen (aangeduid als Emne) voor het eerst genoemd in een oorkonde uit 1139.



Links: Emmen omstreeks 1900  
Boven: Rietlanden omstreeks 1900-1930

**Figuur 4-1: Ligging plangebied**

Op de kaart van omstreeks 1900 is duidelijk te zien dat Emmen op de uitloper van de Hondsrug ligt. Rondom Emmen liggen een aantal (kleine) dorpen als Westenesch, Noord-Barge, Zuid-Barge en Angelslo. Rond deze periode kwam de vervening op gang. Op de kaart is te zien dat de woonomgeving van de Rietlanden al voor een groot deel is ontgonnen. In het noordelijk deel van de Rietlanden is het nu nog aanwezige madelandschap (de slagen) herkenbaar aanwezig. De madelands zijn voorzien van fraaie houtwallen (de Zuidbarger Stroeten). Het zuidelijk deel kenmerkt zich door de langgerekte percelen die door de veenontginning zijn ontstaan (strokenverkaveling).

Het plangebied is gelegen ten westen van de Zuidbarger Esch en betrof (nat) landbouwgebied dat voor 1850 al in gebruik was. De Rietlanden vormde een overgangsgebied van de noordelijk gelegen zandgronden naar de zuidelijk gelegen veengronden en op de overgang van de uitloper van de Hondsrug in het oosten langs het Oranjekanaal naar het veen ten westen ervan.

In het noorden van de huidige wijk lag het gebied De Zuidbarger Stroeten, een gebied met een langwerpige noord-zuid lopende verkaveling, bestaande uit weidegrond waarbij de kavels zijn gescheiden door houtwallen. Daar ten westen van lag het gebied De Slagen, die qua opzet veel op de Zuidbarger Stoeten leek, maar met een oost-westwaartse kavelrichting. De Slagen werd van de Zuidbarger Stroeten gescheiden middels een weg die in het noorden schuin aantakte op het Oranjekanaal.

De Slagen en de Zuidbarger Stroeten werden aan de zuidzijde begrensd door de Rietlandenweg. De Rietlandenweg ontsloot het gebied vanuit Zuidbarge en sloot na de aanleg van de Nieuw-Amsterdamsestraat aan op deze weg. Ten zuiden van deze weg lag het Hoogbultenveen. Een stelsel van zijwegen van de Rietlandenweg zorgden voor een rasterstructuur met oude landwegen als de Hooiweg en de Hoogbultenweg. Vanaf deze wegen werd het hoogbultenveeën ontgonnen in de vorm van rechthoekige akkers. Deze ontginning vond in de jaren '20 van de twintigste eeuw plaats. Ook vanaf het Oranjekanaal werd het gebied ontgonnen. De langwerpige percelen werden haaks op het kanaal aangelegd.

Pas na de Tweede Wereldoorlog is Emmen enorm gegroeid doordat de Algemene Kunstzijde Unie (AKU) en de Enkalon zich in Emmen vestigden. Hierdoor was het noodzakelijk de eerste uitbreidingswijk van Emmen te realiseren; Emmermeer. Daarna werden achtereenvolgens de woonwijken Angelslo (1958-1965), Emmerhout (1965-1971), Bargeres (1971-1983), Rietlanden (vanaf 1983) ontwikkeld. Door deze uitbreiding in zuidelijke richting is Emmen vastgegroeid aan de dorpen Noord- Barge en Zuid- Barge. Momenteel wordt uitvoering gegeven aan de realisatie van de nieuwste woonwijk Delftlanden.

## 4.2 Huidige structuur

### 4.2.1 Hoofdstructuur (*functioneel en ruimtelijk*)

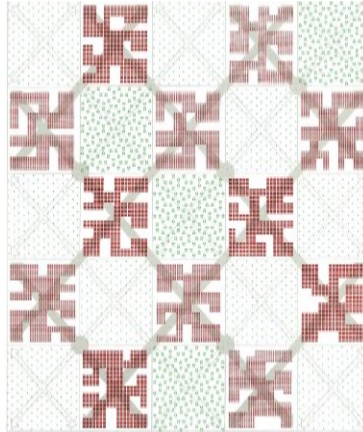
Om een zo groot mogelijke verwevenheid met het landschap en een afwisselende opbouw van de wijk te bereiken, is eerst een theoretische wijkindeling gemaakt voor de Rietlanden op basis van een dambordmotief. Elk bebouwd veld wordt hierin omgeven door vier onbebouwde groene velden. Op de knooppunten van twee bebouwde en twee onbebouwde velden ontstaat een ideale plaats voor de vestiging van eventuele voorzieningen. Het bevindt zich namelijk niet alleen een knooppunt van de diverse verkeerssoorten, maar tevens een grote variatie aan verschillende milieu's.

De diagonalen door de bebouwde velden kunnen worden benut voor wegen, riolering en kabels en de diagonalen door de groengebieden voor voet- en fietspaden<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> P. Huygen: Emmen, de bouw van een aangename stad in het groen, 1995, Rotterdam





**Figuur 4-2: Dambordconcept: theoretisch model voor de wijkindeling Rietlanden**

Bij het ontwerpen van een plan voor de woonwijk is getracht zoveel mogelijk van de grondgedachten te realiseren. Daartoe zijn verreweg de meeste woonvelden aan vier zijden omgeven door groen, waarbij zowel iets kleinere stroken wijkgroen als de grotere open landbouwgebieden in de beschouwing zijn opgenomen. De ruimtes en bebouwde gebieden lopen hoofdzakelijk diagonaalsgewijs in elkaar over en raken elkaar op knooppunten die aanleiding kunnen geven tot speciale activiteiten. De situering van onbebouwde gebieden is zodanig gekozen dat deze binnen de wijk speciale taken kunnen vervullen.

Benadrukking van het groene karakter heeft plaatsgevonden door de drie toegangswegen tot de wijk in bosgebiedjes te situeren en daar waar Zuidbarge via de Rietlandenstraat in verbinding staat met de wijk, twee onbebouwde velden op te nemen waarmee het mogelijk gemaakt wordt sfeer en karakter van dit dorp voor een deel door te zetten in de wijk via de entourage van Oranjekanaal, houten brugje en een gedeelte Rietlandenstraat.

Dat het meest waardevolle wallenlandschap ongerept tegen de wijk aan is blijven liggen en ook de functie van open ruimte vervult spreekt welhaast vanzelf.

De onbebouwde velden aan de binnenzijde van de Veldstukken zijn bestemd voor allerelei qua verschijningsvorm daarin passende wijkactiviteiten; een zeer belangrijk deel is bestemd en in gebruik voor georganiseerde sport.

De combinatie van rijke afwisseling en (via de knooppunten) duidelijke continuïteit in bebouwde en onbebouwde velden resulteert niet alleen in een open woonwijk met veel overgangsgebieden, maar werkt ook sfeerbepalend voor het gehele gebied, terwijl tevens een verkeersregulerende functie één van de effecten is van deze bewust ontworpen afwisseling in sfeer tussen de wijk enerzijds en het Oranjekanaal en Zuidbarge anderzijds kunnen op deze wijze beschermd worden, zodat de Rietlanden een eigen karakter en milieu uitstraalt, dat voor het gehele woonmilieu van de kern Emmen zeker van belang is.

Om te voorkomen dat Emmen met Rietlanden en Delftlanden zijn definitieve grootte en geografische omvang zou hebben bereikt, hetgeen een stedenbouwkundig onevenwichtig opgebouwde stad met een 'zwaar' zuidelijk stadsdeel zou betekenen, is ervoor gekozen deze twee wijken minder geconcentreerd te bebouwen. Dat bood tevens de mogelijkheid woongebied en landschap in elkaar over te laten vloeien.

Als restanten van het dambordconcept zijn het aan de noordzijde binnendringende landschap en het recreatieterrein aan de zuidkant te herkennen. De stedenbouwkundige De Jong heeft als basis voor het ontwerp van de woongebieden in de wijk, ook een raster gehanteerd van dertig bij dertig meter. Hierin konden

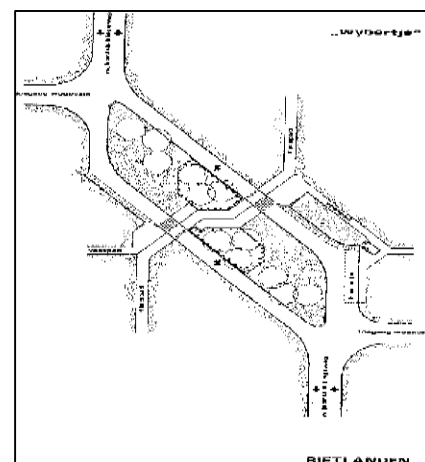


vrijwel alle soorten verkavelingen worden ondergebracht, met de bekende noord-zuidoriëntatie. De groene openbare ruimten tussen de woonclusters is daarmee ook minimaal dertig meter breed of een veelvoud daarvan. Door deze ruimte in contrast met de kleinschalige bebouwing, heel sober, open en zo grootschalig mogelijk in te richten, ontstond een heldere structuur in de wijk.

Die heldere ruimtelijke opzet wordt versterkt door de strak vormgegeven hoofdontsluiting: de ringweg volgt in principe het rechtlijnige patroon van de aanwezige landbouwweggetjes. Dat resulteerde in rechtstanden van ongeveer tweehonderd meter. Ten behoeve van de overstekende fietsers en voetgangers werden deze rechtstanden telkens aangesloten op, vanwege hun vorm wybertjes genoemde, overzichtelijke en snelheidsremmende baanverdubbelingen. De wybertjes waren daarmee ook de geschikte plaatsen voor de toegang tot de woongebieden en voorzieningen als scholen. Het zijn herkenbare plekken in de wijk.



**Figuur 4-3: De ringweg ‘de Veldstukken’ in de Rietlanden**



**Figuur 4.4: Wybertjes in de Rietlanden**

Binnen het woongebied resulteerde het raster in een afwisseling van woonstraten en pleintjes, die afhankelijk van ondermeer de parkeerbehoefte een stenen of groen karakter kunnen hebben en daarmee het eigen karakter van een buurtje kunnen benadrukken. Rietlanden is de eerste niet aan een bos grenzende wijk in Emmen. Want de wijk ligt niet op de Hondsrug maar op de westflank op de overgang van het hogere esdorp landschap naar het lager gelegen beekdallandschap en hoogveenontginningslandschap waar water (en waterlopen) een belangrijke rol speelt. Met vijvers en een recreatieve stadsrandzone die een eerste aanzet vormt tot een veel groter waterrecreatiegebied die is vormgegeven aan het water.

Geconcludeerd mag worden dat het stedenbouwkundig ontwerp van de Rietlanden heeft geleid tot een veilige, aangename, afwisselende en op sommige plaatsen bijna recreatie-parkachtige wijk met veel water en groen.

#### 4.2.2 Verkeersstructuur

In deze paragraaf worden de verkeerskundige en infrastructurele aspecten uit het plangebied bekeken. Hierbij wordt eerst de huidige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied die met betrekking tot deze sector van belang zijn. Deze paragraaf wordt afgesloten met de wensbeelden voor verkeer en infrastructuur.

Bij deze analyse is gebruik gemaakt van gegevens uit:

- PVVP (Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan) 2007-2020;
  - Verkeersmodel gemeente Emmen 2005;
  - Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan, Bereikbaar en duurzaam veilig 2000.
- Dit plan kent een doorlooptijd tot 2004. Op dit moment is er nog geen nieuw verkeersbeleid vastgesteld. Het GVVP blijft voorlopig van kracht.

#### Wegen

De gemeente Emmen ondersteunt net als bijna alle andere wegbeheerders van Nederland, de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Dit is bekrachtigd door een landelijk convenant te ondertekenen. De wegen in de gemeente Emmen zijn gecategoriseerd conform Duurzaam Veilig met als doel een optimale afstemming te bereiken tussen de functie van de weg, de vormgeving en het gebruik ervan door de weggebruiker. Hiermee wordt beoogd onbedoeld gebruik van de weg, conflicten met hoge snelheids- en richtingsverschillen, alsmede onzeker gedrag te voorkomen. De wegen zijn verdeeld in drie categorieën, stroomwegen, gebiedsontsluitingsweg en erftoegangswegen.

Rietlanden wordt aan de westkant ontsloten door de Nieuw Amsterdamsestraat. Dit is een gebiedsontsluitingsweg conform de wegcategorisering uit het structuurplan van de gemeente Emmen. Deze weg kent een maximale snelheid van 80 km/uur. Aan de oostkant wordt Rietlanden ontsloten door de Veldstukken. Dit is ook een gebiedsontsluitingsweg, binnen de bebouwde kom met een maximaal snelheidsregime van 50 km/uur. Deze weg loopt als ontsluitingsweg door het plangebied. Op deze weg sluiten de woongebieden aan met erftoegangswegen waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. De kruisingen zijn gelijkwaardig. Dit is opvallend omdat volgens het Duurzaam Veilig principe de wegen ongelijkwaardig zouden moeten aansluiten met bijvoorbeeld een uitritconstructie.



Gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur



Erftoegangsweg 30 km/uur



Erftoegangsweg 30 km/uur

*Fietsverkeer*

De afstanden binnen Rietlanden zijn klein en goed per fiets af te leggen. De woongebieden binnen het plangebied zijn met fietspaden met elkaar verbonden. Langs de Veldstukken ligt een vrijliggende fietspad.

*Openbaar vervoer*

Het plangebied wordt elk half uur bediend door de stadsdienst van Emmen. Het plangebied wordt verbonden met met het Centraal Station in Emmen en Bargeres. Hier kan worden overstapt op de trein en andere (regionale) buslijnen. Het station wordt verplaatst naar Emmen Zuid ten gunste van de wijk Rietlanden. Aan de randen van Rietlanden rijden lijn 42 richting Erica en lijn 327 naar Hoogeveen.

*Parkeernorm*

In deze ruim opgezette wijk vindt het parkeren veelal op eigen terrein plaats. Op sommige plekken zijn parkeerplaatsen gecreëerd. Relatief wordt er dus weinig op de weg geparkeerd. Bij toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen worden vigerende parkeernormen conform de landelijke richtlijnen van het CROW gehanteerd.

*Verkeersintensiteiten*

De gemeente Emmen houdt regelmatig verkeerstellingen. In 2008 zijn in Rietlanden de volgende tellingen gehouden:

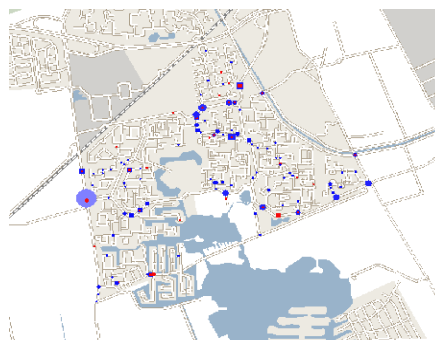
| <b>Straat</b>                                     | <b>Motorvoertuigen per etmaal</b> |
|---|-----------------------------------|
| Veldstukken tussen Mussenveld en Zuidbargerstraat | 5300 mvt/etmaal                   |
| Hondsrugweg tussen Zwaikom en Veldstrukken        | 5300 mvt/etmaal                   |
| Veldstukken tussen rotonde en N853                | 8000 mvt/etmaal                   |
| Snippenveld tussen N853 en Houtsnip               | 2500 mvt/etmaal                   |

Figuur 4.5 Aantal motorvoertuigen per etmaal per straat

*Verkeersveiligheid*

Om een uitspraak over de verkeersveiligheid in Rietlanden te kunnen doen zijn de ongevalgegevens tussen 2003 en 2007 geraadpleegd. In de genoemde periode zijn er binnen het plangebied in totaal 178 ongevallen geregistreerd.

| <b>Jaar</b>   | <b>Ongevallen</b> |
|---------------|-------------------|
| 2003          | 48                |
| 2004          | 33                |
| 2005          | 33                |
| 2006          | 33                |
| 2007          | 31                |
| <b>Totaal</b> | <b>178</b>        |



Figuur 4.6 Ongevallen Rietlanden 2003 t/m 2007

Bij deze ongevallen zijn 36 slachtofferongevallen waaronder één dodelijk ongeval in 2003. De overige ongevallen hebben uitsluitend materiële schade. Het ongeval met dodelijk afloop betrof een éézijdig ongeval waarbij een auto tegen een vast voorwerp is gebotst. Hoge snelheid was de hoofdtoedracht van dit ongeval. De ongevallen vinden verspreid over het gebied plaats. Er zijn meerdere locaties waar meer dan twee ongevallen zijn gebeurd.

#### *Toekomstige Ontwikkelingen/Wensbeelden*

- Naar verwachting zal het aantal autoverplaatsingen licht toenemen met name vanwege de autonome verkeersgroei (toename autobezit en autogebruik). Daarnaast zal door woningbouw het verkeer licht toenemen.
- Vanwege de bezuinigingen in het openbaar vervoer staan steeds meer buslijnen onder druk. Vanuit sociaal oogpunt is het wenselijk dat Rietlanden ook in de toekomst de busverbinding behoudt en dat wordt gestreefd naar een kwartiersdienst.
- Ten gunste van het plangebied Rietlanden wordt het Station Bargeres verplaatst naar Emmen Zuid.
- Op de Nieuw Amsterdamsestraat zullen de komgrenzen worden verplaatst zodanig dat ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 50 km/uur geldt.
- Het kruispunt Nieuw Amsterdamsestraat met de Veldstukken wordt aangepast op zodanige wijze dat dit de verkeersveiligheid zal verbeteren.
- Behoud van de huidige infrastructuur en waar mogelijk en wenselijk een verbetering.

#### **4.2.3 Groenstructuur**

Het noorden van de Rietlanden heeft van origine een zandbodem en bestond uit een slagen- en stroetenlandschap; een landschap van langwerpige weidegrondpercelen, gescheiden door dichte houtwallen van eiken en braamstruiken als onderbegroeiing. In het noordelijk deel van het plangebied is een deel van dit slagen- en stroetenlandschap bewaard gebleven. Ook in de bebouwing in het noorden van het plangebied zijn de oude houtwallen herkenbaar terug te vinden. Het zuiden van de Rietlanden behoorde tot het Hoogbulten veen. Hier speelt water nu een belangrijke rol in de groenstructuur.

Typend aan de Rietlanden is dat de groenstructuur is opgehangen aan de wandelen fietspaden. Deze lopen als plantsoenachtige assen door de buurten. De buurtstraten zijn niet voorzien van laanbeplanting. Deze is alleen toegewezen aan de hoofdontsluitingswegen van de wijk, zoals de Veldstukken en de Rietlandenstraat. De Veldstukken is voorzien van een brede groene zijberm met een losse bomenstructuur en verschillende boomsoorten. Op kruisingen is de Veldstukken ook voorzien van een groene middenberm, bestaande uit gras of bodembedekkende struiken van maximaal 0,5 m hoogte.



*Westelijke Veldstukken*

De Rietlanden is min of meer afgesloten van de omgeving door middel van een brede groenstructuur van gras met bomenrijen van eiken, zoals langs het Oranjekanaal en de Nieuw-Amsterdamsestraat en bossages langs de spoorlijn.



Langs de randen van de wijk zijn binnen deze groene ruimtes fiets- en voetpaden aangelegd.

Het beeld van de groenstructuur wordt overheerst door grasvelden met bomen en waterpartijen. Het groen is grootschalig aangelegd en maakt een ruime indruk.



Binnen de groene ruimten zijn vaak sportelementen aanwezig zoals doelpalen. Ook zijn er veel speelvoorzieningen voor kinderen, zoals zandbakken en klimrekken.

Opgaande beplanting komt sporadisch en versnipperd voor in de vorm van struiken rondom kleine speelplaatsen voor kinderen. Ook hagen zijn dikwijls als perceelsscheiding om openbare voorzieningen heen gelegd.

*Groene pleinen*

#### **4.2.4 Buurtkarakteristiek**

Het karakter van de wijk is dat van een veilige, aangename, afwisselende en op sommige plaatsen bijna recreatie-parkachtige wijk met veel water en groen.

De hoofdfunctie is wonen met enkele aanvullende voorzieningen zoals: winkels, scholen en sportvoorzieningen.

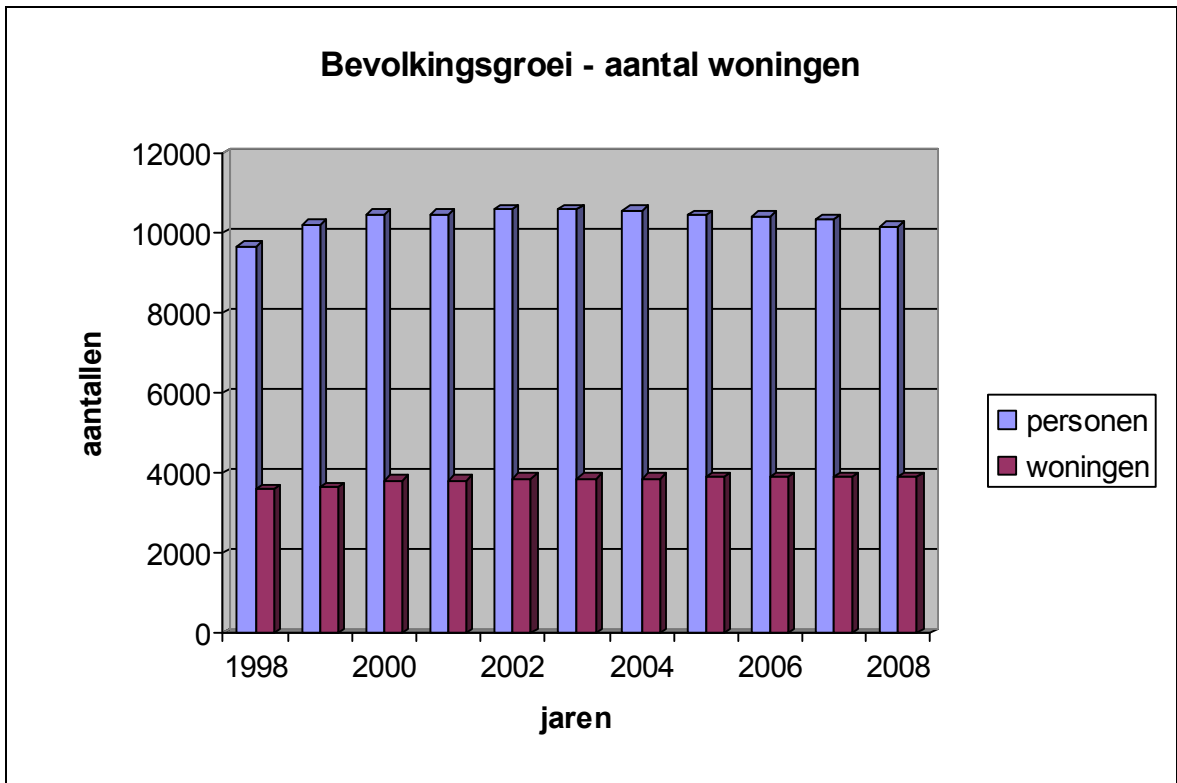
De Rietlanden kent relatief veel groen en water. Beiden vervullen ook een recreatieve functie binnen de Rietlanden. Het water is in sterke mate aanwezig in het zuidwesten van de Rietlanden. In deze woonbuurten zijn vele woningen aan het water gelegen.

De woonwijk wordt ontsloten door een hoofdweg die als een ring in de Rietlanden ligt. Deze ringweg, de Veldstukken, zorgt ervoor dat de verkeersdruk binnen de verschillende woonbuurten laag blijft.

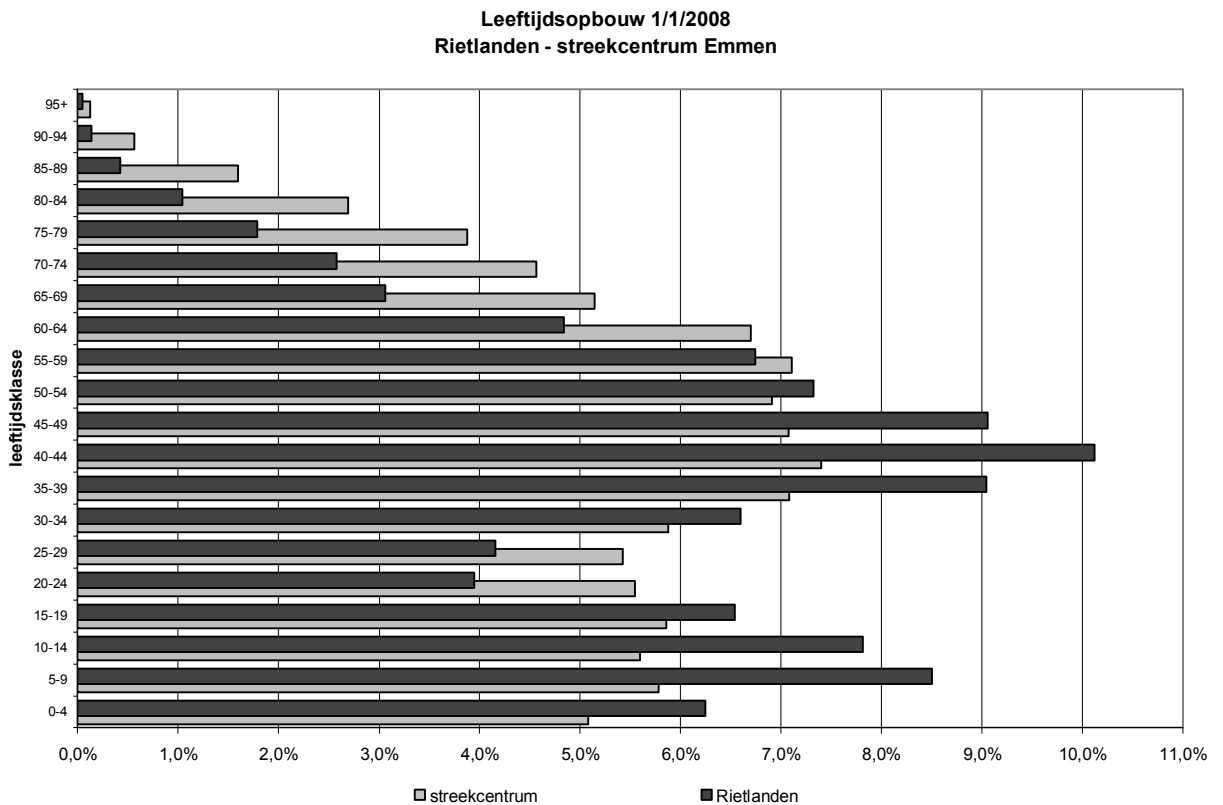
### **4.3 Bevolking en woningvoorraad**

Uit de gegevens van 01-01-2008 blijkt dat er 10.171 mensen wonen in de wijk Rietlanden. De wijk telde op dat moment 3.893 woningen.

In de jaren 2002 tot 2009 was er sprake van een lichte daling in de bevolking. Uiteindelijk was de daling 420 personen. Het aantal woningen is in de jaren 1998 tot 2008 toegenomen met 296 woningen. Door een toename van het aantal woningen en door een daling van het aantal inwoners is de woningbezetting over de jaren 1998 tot 2008 licht gedaald van 2,68 naar 2,61 personen per woning.



Figuur 4.7 bevolkingsgroei Rietlanden 1998 t/m 2008



Figuur 4.8 Leeftijdsopbouw Rietlanden 2003 t/m 2007

De leeftijdsopbouw van de Rietlanden wijkt af van die van het streekcentrum Emmen in het algemeen. De Rietlanden heeft, zoals de meeste nieuwe woonwijken, een relatief jonge bevolking. Er is overwegend gebouwd voor doorstromers en daardoor heeft de Rietlanden een aantrekkende werking op de leeftijdscategorie 30

tot en met 54 jarigen met de daarbij horende kinderen gehad. De leeftijdscategorieën 20 – 30 jarigen en 55+ zijn ondervertegenwoordigd in de woonwijk Rietlanden. Voor veel senioren zijn centrumontwikkelingen aantrekkelijker vanwege de nabijheid van voorzieningen. Deze leeftijdsgroep 55+ is dan ook in het centrum van de kern Emmen zeer sterk vertegenwoordigd. In de leeftijdsklasse 20 - 30 zit een grote groep die het ouderlijk huis verlaten voor studie of als starter op de woningmarkt. Dit verklaart de ondervertegenwoordiging van deze groep in de Rietlanden.

| Rietlanden, bevolking en woningvoorraad per 1998 - 2008 |       |        |        |
|---|-------|--------|--------|
| ABS   | 1998  | 2003   | 2008   |
| Bevolking   | 9.657 | 10.579 | 10.171 |
| Woningvoorraad  | 3.597 | 3.876  | 3.893  |
| Gemiddelde woning-bezetting                             | 2,68  | 2,73   | 2,61   |

**Figuur 4.9** Bevolking en woningvoorraad Rietlanden 1998 t/m 2008

In sociaal economisch opzicht beschikken de inwoners van de Rietlanden over een goed inkomen. Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen is met €31.100 het op één na (Parc Sandur) hoogste in de gemeente<sup>4</sup>. Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Emmen ligt op €26.300.

Relatief veel huishoudens (64%) in de Rietlanden hebben een inkomen uit loondienst of een eigen bedrijf. Door de jonge bevolking heeft de wijk uiteraard relatief weinig gepensioneerden (14%).

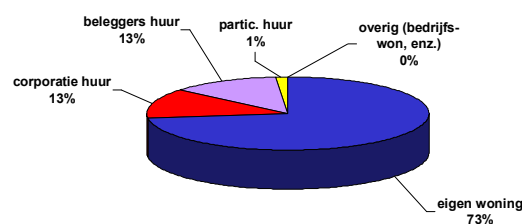
De Rietlanden heeft tot slot relatief veel inwoners met een HBO of wetenschappelijke opleiding.

De woningvoorraad nam de afgelopen 10 jaar met 296 woningen toe. Er is in die periode gebouwd in de deelgebieden Spechtenveld, Uilenveld en Snippenveld.

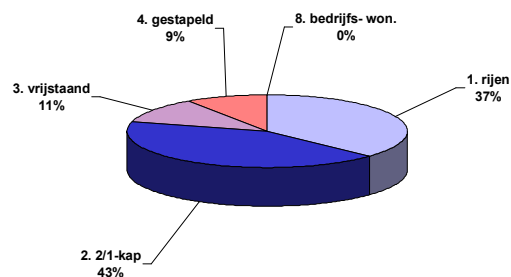
Het eigen woningbezit in de Rietlanden ligt met 73% ruim boven het gemiddelde in de kern Emmen (57%). De huurwoningen (27%) worden voornamelijk beheerd door de sociale verhuurders (13%) Wooncom en Domesta en beleggingsinstellingen (13%).

Qua typologie is de 2<sup>1</sup>-kap-woning het meest voorkomende woningtype in de Rietlanden. Daarnaast is de rijen- of geschakelde woning sterk vertegenwoordigd.

Woningvoorraad Rietlanden naar eigendom



Woningvoorraad Rietlanden naar woningtype



#### 4.4 Gewenste structuur

<sup>4</sup> CBS Regionaal InkomensOnderzoek 2005

Uit de analyse blijkt dat de Rietlanden hoofdzakelijk een voltooide woonwijk is met de daaraan gerelateerde functies. De woonwijk heeft over het algemeen lage bebouwing, een open en ruim karakter met veel ruimte voor groen en water. Voor de Rietlanden zijn geen grootschalige ontwikkelingen (nieuwe uitbreidingslocaties) gepland. Eventuele ontwikkelingen zullen vooral gericht zijn op kwaliteitsverbetering en herbenutting van bestaande bebouwde ruimten.

Belangrijk is om de aanwezige historie in het plangebied te behouden. Hierbij valt te denken aan het houtwallenlandschap in het noorden en de aanwezige houtwallen binnen de woonwijken. Hiermee wordt voorkomen dat de Rietlanden de historie met het verleden verliest.

De Veldstukken is de belangrijkste verkeersader van Rietlanden. Om het doorgaande verkeer beter te begeleiden is de bomenstructuur, gekenmerkt door een ruime losse bomenstructuur, van belang voor oriëntatie. Deze zou versterkt kunnen worden. Ook kan gedacht worden aan meer natuurlijke bermen.

Daarnaast kan het uitzicht vanaf de Veldstukken op de Kleine Rietplas worden vergroot door de bossages te versmallen.

Bossages langs fiets- en voetpaden langs de noord- en westzijde van het Uilenveld (woonwijk in het noorden) dienen uit oogpunt van sociale veiligheid niet te dicht beplant te worden.

De radiaalstructuur langs het Oranjekanaal dient te worden gehandhaaft en benadrukt worden met groen.

Daarnaast kan de overgang van de oorspronkelijke zandgronden in het noorden en oosten van Rietlanden en de veengronden in het zuiden en westen ervan uitgedrukt worden in het sortiment van de beplanting, dit te handhaven en eventueel te versterken.



## 5 **Juridische toelichting op het bestemmingsplan**

### 5.1 **Plantoelichting**

Het bestemmingsplan “Rietlanden” is in overwegende mate een beheersplan. Het doel van dit bestemmingsplan is het actualiseren van het geldende planologische regime, waarbij het vastleggen van de bestaande situatie het belangrijkste uitgangspunt is. Door de actualisatie komen 64 bestemmingsplannen deels of geheel te vervallen.

Het conserverende karakter van het bestemmingsplan brengt met zich mee, dat nieuwe ontwikkelingen niet in het plan worden meegenomen, tenzij deze concreet voorzienbaar zijn. Voor realisering van woningen aan het Gorzenveld is voorafgaand aan de vaststelling van dit plan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de realisering van maximaal 49 woningen gevoerd. Deze ontwikkeling is daarom dan ook meegenomen in dit bestemmingsplan.

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

### 5.2 **Plankaart**

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

De plankaart van het plangebied Rietlanden bestaat uit vier delen. Namelijk:  
 Kaart 07.119 – A: Regelende de bestemmingen;  
 Kaart 07.119 – B: Regelende de archeologische aandachtsgebieden;  
 Kaart 07.119 – C: Regelende de dwarsprofielen;

Kaart A, is vanwege de leesbaarheid en toetsbaarheid van de bestemmingen getekend op schaal 1:1000 en 1:2000. Als gevolg van deze schaal past het plangebied niet op één kaartblad maar is het plangebied op zes kaartbladen weergegeven (07.119 A-I t/m A-VI).

Kaart B, regelende de archeologische aandachtsgebieden geeft de gebieden met een archeologische dubbelbestemming weer. De schaal van deze kaart is 1:5000. Kaart C, met de dwarsprofielen is weergegeven op schaal 1:200.

Op de plankaart wordt gewerkt met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de voornaamste bebouwing mag worden opgericht. Voor de meeste percelen binnen de diverse bestemmingen geldt als uitgangspunt dat het bouwvlak niet volledig voor bebouwing mag worden benut. Om die reden is in de regels of

met een aanduiding op de plankaart een maximum bebouwd oppervlak opgenomen.

Op de kaart komen tenslotte nog aanduidingen voor. Deze worden gebruikt om bepaalde gebruiksvormen of bebouwing binnen een bestemming specifiek te regelen en via de kaart aan een nadere locatie te koppelen.

### 5.3 Planregels

De planregels vormen de juridische vertaling van het planologische beleid dat met het bestemmingsplan wordt beoogd. In dit geval is het doel van het bestemmingsplan vooral het conserveren en beheren van het plangebied Rietlanden.

De planregels zijn, conform de SVBP 2008, op alfabetische volgorde in het bestemmingsplan gevoegd. Hiermee wordt de gebruiksvriendelijkheid van de planregels bevorderd. Met het oog op de overzichtelijkheid en raadpleegbaarheid wordt per bestemming gewerkt met een afzonderlijke planregel. Hierbij is zoveel mogelijk als principe gehanteerd dat een bestemming één functie omvat. Waar echter sprake is van een onderlinge verwevenheid van functies waardoor het principe van de enkelvoudige bestemming niet kan worden toegepast, is gekozen voor zogenaamde meervoudige bestemmingen zoals onder andere de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Deze dubbel-bestemmingen overlappen de onderliggende basisbestemming en zijn opgenomen indien sprake is van meerdere functies, die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de bepaling van de betreffende (hoofd)bestemming als de bepaling zoals gesteld in de dubbelbestemming.

De flexibiliteitsbepalingen, zoals de mogelijkheid om het plan of de daarin voorkomende bestemmingen op grond van artikel 3.6 van de Wro te wijzigen of om op grond van artikel 3.6 van de Wro ontheffingen van de (bouw- of gebruiks)bepalingen van het bestemmingsplan te kunnen verlenen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 van de Wro in de bestemmingen geldt dat deze niet kan worden uitgevoerd, zonder dat nader onderzoek is uitgevoerd. Dit biedt de mogelijkheid om nader onderzoek zoveel mogelijk op de concrete situatie af te stemmen, wat als voordeel heeft dat de informatie uit die onderzoeken ten tijde van de besluitvorming zoveel mogelijk op de betreffende invulling toegesneden en actueel is. Er is geprobeerd het gebruik van dergelijke flexibiliteitsbepalingen zoveel mogelijk te beperken. Daar waar wél gebruik wordt gemaakt van flexibiliteitsbepalingen is getracht deze zoveel mogelijk te koppelen aan een duidelijk omschreven en objectief beoordelingskader. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. Waar in de bestemmingsbepalingen noodzakelijkerwijs vrij algemene criteria zijn gebruikt is in de algemene bepalingen een nadere objectivering van deze begrippen opgenomen. De planvoorschriften van het bestemmingsplan zijn opgedeeld in een vijftal onderdelen:

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

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels (artikel 3 t/m 23);

Hoofdstuk 3. Algemene regels (artikel 24 t/m 30);

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels (artikel 31 t/m 32).

### **5.3.1 Artikelgewijze toelichting**

Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsregel opgenomen. De SVBP 2008 bepaalt dat de regels van een bestemming op een vaste volgorde wordt opgebouwd en benoemd volgens onderstaande volgorde. Daarbij hoeft niet iedere bestemming alle regels te bevatten.

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Ontheffing van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Ontheffing van de gebruiksregels
7. Aanlegvergunning
8. Sloopvergunning
9. Wijzigingsbevoegdheid

De inhoud van de verschillende artikelen wordt als volgt toegelicht:

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### **Artikel 1 Begrippen**

De begrippen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsregels. De begrippen zijn conform de SVBP 2008 geformuleerd en gerangschikt. Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. De begrippen opgenomen in de SVBP 2008 dienen te worden gebruikt voor zover ze van toepassing zijn.

##### **Artikel 2 Wijze van meten**

De regels over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen (gedeeltelijk standaard voorgeschreven volgens de SVBP 2008). In artikel 2.1 wordt de meetwijze genormeerd van de in het plan opgenomen maten.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

##### **Artikel 3 Agrarisch met waarden (AW)**

De op de plankaart voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden, zijn bedoeld voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen deze bestemming zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen vanwege de aanwezigheid van hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze regel kent een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden.

##### **Artikel 4 Centrum (C)**

De bestemming "Centrum" is gelegd op het geconcentreerde winkelgebied van de Rietlanden. Aan deze bestemming liggen verschillende functies ten grondslag. Zo is het binnen deze bestemming toegestaan om de gronden onder andere te gebruiken voor detailhandel, dienstverlening, medische voorzieningen, horeca categorie 1 en 2, wonen. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

### **Artikel 5 Groen (G)**

De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, voorziening ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Voorzieningen ten behoeve van sport- en speelgelegenheden en andere bouwwerken mogen binnen deze bestemming opgericht worden. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

### **Artikel 6 Horeca (H)**

De op de plankaart voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor een horeca-inrichting categorie H(1) en H(2). In de begripsomschrijvingen (artikel 1 van de planregels) is van de verschillende horecabedrijven een omschrijving opgenomen. In oplopende volgorde van zwaarte gaat het in het plangebied om:

- horecaondernemingen vergelijkbaar met lunchrooms en broodjeszaken (categorie 1);
- restaurants (categorie 2);

Andere bouwwerken, bijgebouwen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen en parkeervoorzieningen mogen eveneens binnen deze bestemming opgericht worden.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Met een vrijstelling is het realiseren van een ijscoverkooppunt van maximaal 15 meter<sup>2</sup> buiten het bouwvlak mogelijk.

### **Artikel 7 Maatschappelijk (M)**

De op de plankaart voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse maatschappelijke functies.

Bij maatschappelijke voorzieningen gaat het bijvoorbeeld om scholen, kerken, culturele centra, (overheid)instellingen, stichtingen, nutvoorzieningen en medische voorzieningen.

Bebouwing mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken plaatsvinden. Met een ontheffing is het realiseren van fietsenstallingen tot 50m<sup>2</sup> (zijnde een gebouw) en een bijgebouw van maximaal 15 meter<sup>2</sup> buiten het bouwvlak mogelijk.

### **Artikel 8 Maatschappelijk – Zorginstelling (M-ZOI)**

De op de plankaart voor "Maatschappelijk - Zorginstelling" aangewezen gronden zijn bestemd voor de maatschappelijke functie begeleid wonen. Uitsluitend op de gronden met de aanduiding zb en sph zijn een zwembad (zb) en een sporthal (sph) toegestaan.

Vanwege de omvang van deze zorginstelling en de functies die het vervult is bewust gekozen voor een specifieke bestemming Maatschappelijk – Zorginstelling.

### **Artikel 9 Recreatie (R)**

De op de plankaart voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, sportvoorzieningen en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de reddingsbrigade, strand ter plaatse van de aanduiding strand, een antennemast met installatieruimte ter plaatse van de aanduiding (zpv) en verhuur ten behoeve van waterrecreatie, ter plaatse van de aanduiding (verhuur). Bebouwing mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken plaatsvinden. Met een vrijstelling is het plaatsen van een antennemast met installatieruimte en het plaatsen van een gebouw voor verhuur ten behoeve van waterrecreatie mogelijk van maximaal 15 meter<sup>2</sup> buiten het bouwvlak mogelijk.

### **Artikel 10 Sport (S)**

De op de plankaart voor “Sport” aangewezen gronden zijn bestemd voor sport en sportvelden, clubgebouwen en kleedruimten, tennisbanen, overdekte en onoverdekte, sporthal ter plaatse van de aanduiding (sh), squashbaan en in aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen en een trainingszaal en fitnessruimten. Tevens zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding (m). Andere bouwwerken, groenvoorzieningen, horeca-1 (sportkantine) ten dienste van de bestemming, sport en speelgelegenheden, toegangswegen en parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen mogen eveneens binnen deze bestemming opgericht worden. Bebouwing mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken plaatsvinden.

Voor sportbestemmingen geldt dat ten dienste van de bestemming een horeca-1 functie aanwezig mag zijn. Bij een dergelijke Horeca-1 functie moet gedacht worden aan een sportkantine. Een zelfstandige Horeca-1 functie is niet toegestaan.

### **Artikel 11 Verkeer (V)**

De op de plankaart voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten voor hoofdzakelijk het doorgaande verkeer, waaronder begrepen voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, kunstwerken van artistieke aard en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk dat andere bouwwerken, waaronder bushaltes begrepen, ten dienste van de bestemming worden opgericht.

### **Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied (V-V)**

De op de plankaart voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen en toegangswegen.

Binnen deze bestemming zijn onder andere andere bouwwerken, waaronder kunstwerken van artistieke aard en bushaltes, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, sport en speelgelegenheden, straten, erven en pleinen mogelijk.

Gebouwen mogen niet worden opgericht binnen deze bestemming, wel zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogelijk. Ook is het binnen deze bestemming net als binnen de bestemming Verkeer mogelijk om waterhuishoudkundige voorzieningen te treffen voor het afvoeren van water of extra bergen van water.

### **Artikel 13 Verkeer – Wegverkeer (V-W)**

De op de plankaart voor “Verkeer - Wegverkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor (auto)snelwegen, bruggen, dammen, viaducten, geluidswerende voorzieningen met bijbehorende andere bouwwerken, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **Artikel 14 Water (WA)**

De in het plangebied aanwezige waterlopen, watergangen, waterberging en waterpartijen, met daarbijbehorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, oevers en groenvoorzieningen, vallen grotendeels onder de bestemming “Water”. Dit water heeft naast een belevingsfunctie een belangrijke waterhuishoudkundige functie.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk om andere bouwwerken zoals bruggen, dammen en/of duikers aan te leggen, deze mogen uiteraard de waterhuishouding niet belemmeren.

### **Artikel 15 t/m 26 Wonen (W)**

Binnen de bestemming "Wonen" wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van woningen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen), waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen.

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die sterk variëren in bouwmassa, goothoogte en bouwhoogte. Om voor al deze woonvormen aansluitende voorschriften op te stellen is er voor gekozen om de volgende woonbestemmingen te onderscheiden, die eventueel opgedeeld worden met een aanduiding. De functie wonen valt uiteen in de volgende bestemmingen:

- Artikel 15 Wonen - Aaneengesloten (W-A);
- Artikel 16 Wonen - Dubbel (W-D);
- Artikel 17 Wonen – Dubbel 1 (W-D1);
- Artikel 18 Wonen – Dubbel 2 (W-D2);
- Artikel 19 Wonen - Gestapeld (W-G);
- Artikel 20 Wonen - Gestapeld 1 (W-G1);
- Artikel 21 Wonen - Vrijstaand (W-V);
- Artikel 22 Wonen – Vrijstaand 1 (W-V1);
- Artikel 23 Wonen – Vrijstaand 2 (W-V2);
- Artikel 24 Wonen – Vrijstaand 3 (W-V3);
- Artikel 25 Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB);
- Artikel 26 Wonen - Woonwagens (W-WG);

Bij **Wonen - Aaneengesloten** gaat het om regels die gelden voor grondgebonden aaneengebouwde woningen, waarvan meer dan twee woningen onder één kap zijn geplaatst (rijwoningen). Per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart en in de regels is aangegeven. Het aantal aaneengesloten woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden, behalve als dit op de plankaart is aangeduid.

Bij **Wonen – Dubbel** gaat het om grondgebonden twee- onder- één kap woningen dan wel grondgebonden woningen die door middel van een garage, berging of bijgebouw aan elkaar geschakeld zijn. Wonen – Dubbel 1 geldt voor het plangebied Spechtenveld – Zuid. Wonen – Dubbel 2 geldt voor het plangebied van het Gorzenveld. Voor beide bestemmingen gelden afwijkende regels gelden ten aanzien van de Rietlanden. Het aantal grondgebonden dubbele woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden, behalve als dit op de plankaart is aangeduid.

Bij **Wonen – Gestapeld** gaat het om een grondgebonden gestapelde woningen, waarbij meerdere woningen gerealiseerd zijn verdeeld over meerdere bouwlagen. Wonen – Gestapeld 1 geldt voor het plangebied van het Gorzenveld, waarvoor afwijkende regels gelden ten aanzien van de Rietlanden. Het aantal grondgebonden gestapelde woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden, behalve als dit op de plankaart is aangeduid.

Bij **Wonen - Vrijstaand** gaat het om regels die gelden voor grondgebonden vrijstaande woningen. Wonen – Vrijstaand 1 geldt voor het plangebied Spechtenveld

– Zuid. Wonen – Vrijstaand 2 geldt voor het plangebied van het Gorzenveld. Wonen – Vrijstaand 3 geldt voor het plangebied langs het Oranjekanaal voor de oorspronkelijke bebouwing. Voor deze bestemmingen gelden afwijkende regels gelden ten aanzien van de Rietlanden. Het aantal grondgebonden vrijstaande woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden, behalve als dit op de plankaart is aangeduid.

Bij **Wonen – Voormalige Agrarische Bebouwing** gaat het om een grondgebonden voormalig agrarisch bebouwing. De tot "Wonen – Voormalige Agrarische Bebouwing" bestemde gronden betreft voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die gebruikt wordt als woning na beëindiging van het (agrarische) bedrijf. de totale of gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de bijgebouwen, mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen of de reeds bestaande oppervlakte.

Overeenkomstig artikel 3.6 van de Wro kan het bestemmingsplan gewijzigd worden waarmee het mogelijk wordt een voormalig agrarisch bedrijf op te delen in twee wooneenheden, sociale-, culturele-, medische-, maatschappelijke-, educatieve functies en categorie 1 en 2 bedrijven.

Bij **Wonen – Woonwagenstandplaats** gaat het om een locatie waar meerdere woonwagenstandplaatsen geconcentreerd zijn. Per woonwagenstandplaats, met inbegrip van de woonwagen, mag maximaal voor 70% bebouwd worden. Het aantal woongwagen standplaatsen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden, behalve als dit op de plankaart is aangeduid.

Voor alle woonvormen geldt, dat gebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd dienen te worden. In de regels zijn de bouwmogelijkheden nader beschreven.

### **Dubbelbestemmingen**

Onderhavig plangebied kent drie dubbelbestemmingen.

#### **Artikel 27 Leiding - Gas (L-G)**

Op de bestemmingsplankaart is de aardgasleiding aangegeven. Binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de gasleiding mag niet worden gebouwd.

#### **Artikel 28 Waarde - Archeologie (WR-A)**

Binnen het plangebied Rietlanden ligt één archeologisch waardevol gebied. Dit heeft tot gevolg dat de tot Archeologisch waardevolle dubbelbestemde gronden geen gebouwen of andere bouwwerken opgericht mogen worden, met uitzondering van de verbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd.

Indien alsnog sprake is van de (ver)bouw of uitbreiding van een gebouw dan geven Burgemeester en Wethouders niet eerder toestemming om te bouwen voordat aangetoond is dat er geen verstoring van de archeologische resten plaatsvindt, dan wel dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten. Tevens geldt dat voor het gebied dat aangeduid is als Archeologisch Waardevol gebied zonder aanlegvergunning diverse werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden. Voor deze werkzaamheden geldt eveneens dat als is aangetoond dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten het college de aanlegvergunning zal vergunnen.

Deze bestemming kent een wijzigingsbevoegdheid, waarin overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening Burgermeester en Wethouders de dubbelbestemming kunnen laten vervallen of alsnog aan de gronden de dubbelbestemming kunnen toekennen.

### Artikel 29 Waarde - Archeologisch Aandachtgebied (WR-AA)

Vanwege de middelhoge archeologische verwachtingswaarde is bijna geheel Rietlanden dubbel bestemd met de bestemming "Waarde - Archeologisch Aandachtsgebied".

Dit heeft tot gevolg dat op de dubbel bestemde gronden geen gebouwen of andere bouwwerken opgericht mogen worden, met uitzondering van de bouw van gebouwen met een totaal bebouwingsoppervlak van ten hoogste 500 meter<sup>2</sup>. Is het te verstoren grondoppervlak groter dan 500 meter<sup>2</sup> dan geven burgemeester en wethouders niet eerder toestemming voordat aangetoond is dat er geen verstoring van de archeologische resten plaatsvindt, danwel dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten. Tevens geldt dat voor het gebied dat aangeduid is als Archeologisch Aandachtsgebied zonder aanlegvergunning diverse werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden. Voor deze werkzaamheden geldt eveneens dat indien is aangetoond dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten het college de aanlegvergunning zal vergunnen. Indien overigens een archeologische deskundige schriftelijk verklaart dat een archeologisch onderzoek niet nodig is vervalt de verplichting tot het doen van onderzoek.

Deze bestemming kent een wijzigingsbevoegdheid, waarin overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening Burgermeester en Wethouders de dubbelbestemming kunnen laten vervallen of alsnog aan de gronden de dubbelbestemming kunnen toekennen.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### **Artikel 30 Anti-dubbeltelregel**

Om te voorkomen dat eenmaal bij een bouwaanvraag in aanmerking genomen gronden hierdoor bij latere bouwaanvragen wederom kunnen worden betrokken (zodat bouwmogelijkheden via een omweg kunnen worden opgerekt en gronden uiteindelijk onbedoeld volledig bebouwd zouden kunnen worden) is in het plan een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

#### **Artikel 31 Algemene gebruiksregels**

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

#### **Artikel 32 Algemene aanduidingsregels**

Over het zuidwesten van het plangebied is een geurcontour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie gelegen. Het betreft de 1 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel contouren. De geurcontouren 7 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel, 3 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel, 2 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel, liggen buiten het plangebied.

Binnen de contouren is het verboden om geurgevoelige objecten, zoals (bedrijfs)woningen, ziekenhuizen, bejaarden- en verpleeghuizen, asielzoekerscentra, dagverblijven, scholen, kantoren, winkels, recreatiegebieden voor dagrecreatie. Te realiseren.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bouwverbod en toestaan dat mits gemotiveerd incidentele geurgevoelige objecten zijn toegestaan binnen de 1 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel zoals aangegeven op de plankaart. Hierbij is de verblijfsduur in de contour, de omvang van de groep, functie van de omgeving, aanwezigheid van gevoelige groepen en bijzondere bestemmingen van belang.

Daarnaast is in deze regel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verkleinen of verwijderen van de geurcontour.



### **Artikel 33 Algemene ontheffingsregels**

Via algemene ontheffingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. Algemene ontheffingsregels mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels ontheffing kan worden verleend. Dit betekent dat niet twee maal ontheffing kan worden verleend van dezelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

### **Artikel 34 Algemene procedureregels**

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

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels**

### **Artikel 35 Overgangsrecht**

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

### **Artikel 36 Slotregel**

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. De tekst van de slotregel luidt als volgt: De regels van het bestemmingsplan “Rietlanden” kunnen aangehaald worden als: Regels bestemmingsplan “Rietlanden”.

## **5.4 Handhaving**

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van aangrenzende percelen en de directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

De gemeente ontwikkelt een handhavingsbeleid. Er zal een nota vervaardigd worden waarin de specifieke onderdelen van handhaving aan de orde komen. De handhaafbaarheid van het plan wordt overigens ook bevorderd door de gedetailleerde planregeling. Totdat de handhavingsnota gereed is ligt de prioriteit bij handhaving bouwen en handhaving milieu. Handhaving van het gebruik zal nader uitgewerkt worden in de beleidsnota.

## **6 Maatschappelijke betrokkenheid en economische uitvoerbaarheid**

### **6.1 Overleg ex. artikel 3.1 Bro**

Zie de "Nota van beantwoording" voor de vooroverlegreacties en het antwoord van de gemeente op deze reacties.

Verder is op 15 september 2008 tijdens een vergadering met de wijkvereniging Rietlanden het conceptontwerp bestemmingsplan gepresenteerd. Tijdens deze avond zijn voornamelijk de plankaarten besproken. Naar aanleiding van deze avond is het conceptontwerp aangepast.

In het kader van het overleg wordt het bestemmingsplan aan verschillende instanties gezonden: Zie hiervoor de bijhorende Nota van beantwoording (bijlage 1).

Op 28 oktober 2008 heeft het college het bestemmingsplan vrijgegeven voor verder overleg en een inloopbijeenkomst. Op 15 december 2008 heeft de inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het dorps huis van Zuidbarge.

De ingekomen overleg- en inloopreacties en de beantwoording van het college zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording behorende bij het bestemmingsplan "Emmen, Rietlanden". Waar de beantwoording leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn deze in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan "Rietlanden" is grotendeels beheersmatig van aard. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt derhalve geen kosten met zich mee. Middels een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de realisatie van maximaal 49 woningen planologisch mogelijk gemaakt. In de ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat de planontwikkeling aan het Gorzenveld economisch uitvoerbaar is.

Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan voor dit bestemmingsplan achterwege gelaten worden.

