

# Structuurvisie “Centrum Emmer-Compascuum”

december 2010





## Voorwoord

### **De structuurvisie voor Emmer-Compasuum is klaar!**

Ieder woongebied heeft recht op een eigen ontwikkeling, een ontwikkeling die past bij het eigen karakter van die plaats. In Emmer-Compasuum speelt al enige jaren de wens om het dorp en dan vooral het centrum aan te pakken.

In 2008 zijn wij begonnen met het maken van een structuurvisie van Emmer-Compasuum. Een structuurvisie is een plan op hoofdlijnen en regelt waar huizen, winkels, wegen, recreatie en groen komt.

De vraag die bij het maken van de structuurvisie centraal stond was: Hoe moet het centrum van Emmer-Compasuum er uit komen te zien? De afgelopen twee jaar hebben wij hier met diverse partijen over gepraat. Zoals Dorpsbelangen, Handelsvereniging Hermès, Waterschap Hunze en Aa's en woningbouwstichting Lefier. Maar ook met een klankbordgroep van bewoners en belanghebbenden uit het gebied. Naar aanleiding van alle inbreng en opmerkingen is de structuurvisie gemaakt.

Ik ben niet alleen blij met het resultaat van de structuurvisie, maar ook met het proces. De structuurvisie hebben wij samen gemaakt!

Ton Sleeking

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting en Handhaving





# Inhoudsopgave

Voorwoord .....	3
Inhoudsopgave .....	5
1. Inleiding .....	7
1.1 Inleiding .....	7
1.2 Leeswijzer .....	9
2. De opgave.....	10
2.1 Opgave .....	10
2.2 Ambitie.....	11
2.3 Projectorganisatie .....	11
2.4 Proces .....	13
2.5 Inspraak en overleg .....	13
3. Ligging .....	14
4. Vigerend beleid .....	15
4.1. Structuurvisie Emmen 2020 .....	15
4.2 POP.....	17
4.3 Agenda voor de Veenkoloniën.....	17
4.4 Bestemmingsplannen .....	17
4.5 Woonplan .....	17
4.6 Accommodatie geaccommodeerd .....	18
4.7 Welstand.....	18
4.8 Duurzaamheid .....	19
5. Analyse.....	20
5.1 Historie .....	20
5.2 Inleiding analyse .....	21
5.2.1 Stedenbouwkundige structuur .....	21
5.2.2 Bebouwing .....	22
5.2.3 Verkeersstructuur .....	23
5.2.4 Functionele analyse .....	24
5.2.5 Groenstructuur.....	25
5.3.Emmer-Compascuum en milieuhygiëne .....	26
7. Bouwstenen/uitgangspunten.....	30
7.1.Inleiding .....	30
7.2.Programma van Eisen.....	30
8. Varianten .....	33
8.1 Proces .....	33
8.2. Varianten .....	33
8.2.1 Variant 1 “driesprong” .....	33
8.2.2 Variant 2 “plein” .....	34
8.2.3 Variant 3 “groen” .....	35
8.2.4 Uitwerkingssuggestie .....	36
9. Definitief model .....	39
10. Fasering .....	44
10.1 Deelprojecten .....	44

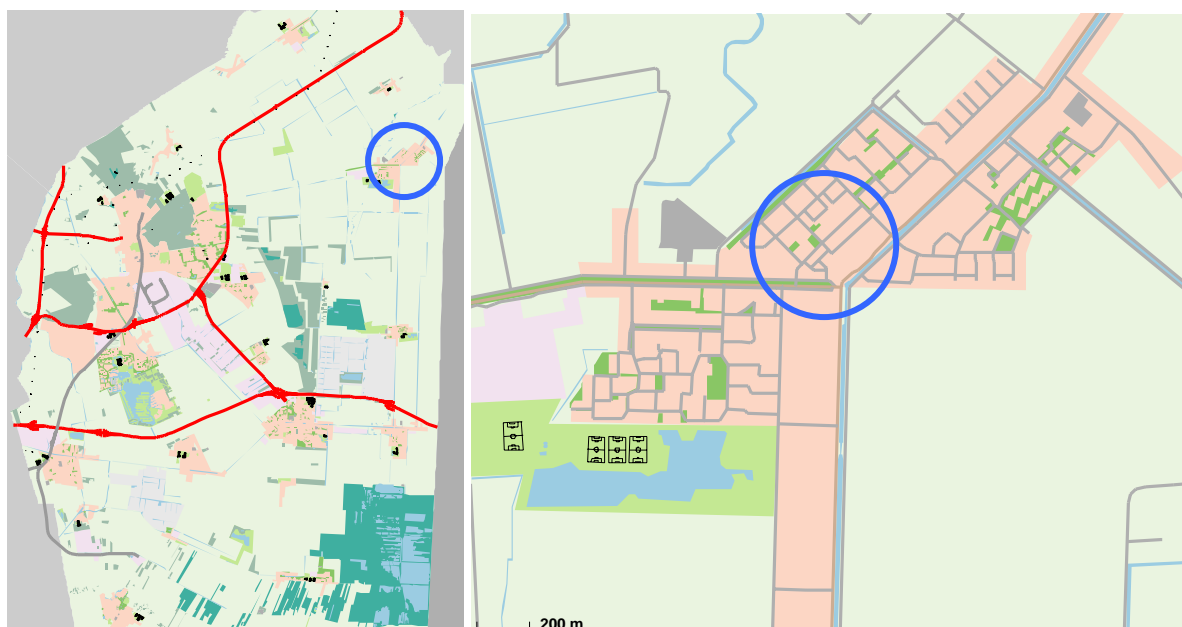


# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding

In het centrum van Emmer-Compascuum staan diverse ontwikkelingen op stapel. Te denken valt aan vervangende nieuwbouw van het multifunctioneel centrum, het realiseren van een brede school, herstructurering van de woonwijk en de wens om het winkelbestand te concentreren en te verbreden. Omdat deze plannen telkens over onderdelen gaan is het nodig deze plannen om te zetten in een samenhangend ontwerp. Voor het centrum van Emmer-Compascuum is gekozen voor het opstellen van een structuurvisie.

Een structuurvisie omvat een analyse van het bestaande en een visie op een ontwerp van het meest wenselijke toekomstbeeld van het betreffende centrumgebied. Op grond van dit ontwerp zullen de verschillende ontwikkelingen die zich bij het opstellen van de structuurvisie voordoen en ontwikkelingen die daarna plaats gaan vinden, op elkaar worden afgestemd.



*Figuur 1: Ligging Emmer-Compascuum binnen gemeente Emmen*

Sinds mei 2008 heeft gemeente Emmen samen met Lefier, Dorpsbelangen Emmer-Compascuum, Handelsvereniging Hermés, waterschap Hunze en Aa's, winkeliers en bewoners een intensief proces doorlopen bij de ontwikkeling van deze structuurvisie voor het centrum van Emmer-Compascuum.

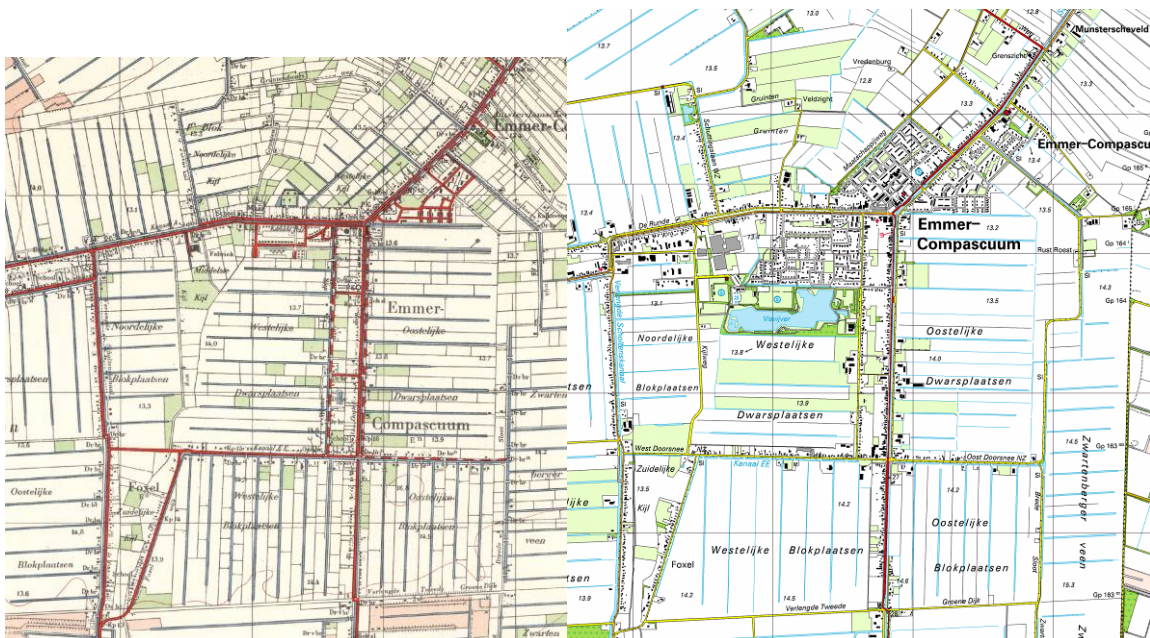
De voorbereiding heeft in nauwe samenwerking met de projectgroep en de klankbordgroep (zie paragraaf 2.3) plaatsgevonden. Het concept van de structuurvisie is via een stapsgewijs planproces tot stand gekomen. Het concept heeft vanaf 30 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tevens zijn reacties ontvangen van diverse overleginstanties.

Het college heeft het ontwerp van deze structuurvisie vanaf 15 september 2010 vrijgegeven voor zienswijzen. Op de zienswijzen is in het raadsvoorstel ingegaan. De structuurvisie is door de raad op 16 december 2010 vastgesteld.

Het eindresultaat is een door de raad vastgestelde Structuurvisie Centrum Emmer-Compascuum, bestaande uit een ruimtelijk, economisch beleidsplan. De structuurvisie is de basis voor het opstellen van bestemmingsplannen. Een uitvoeringsprogramma is een onderdeel van de structuurvisie (zie paragraaf 10.1). Alle partijen, die betrokken zijn met de totstandkoming van de structuurvisie, dragen zorg voor draagvlak vanuit hun organisatie.



Figuur 2: Emmer-Compascuum rond 1850 en 1904



Figuur 3: Emmer-Compascuum in 1954 en in 2005



## **1.2 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de opgave en het proces van de totstandkoming van de structuurvisie voor het centrum van Emmer-Compasuum omschreven. In hoofdstuk 3 is de ligging van Emmer-Compasuum aangegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het beleid. Hoofdstuk 5 vormt de weergave van de bestaande situatie. Daarna wordt de financiële achtergrond in hoofdstuk 6 beschreven. In hoofdstuk 7 komen de bouwstenen voor de visie aan bod. Hoofdstuk 8 geeft de varianten weer. Hoofdstuk 9 is de kern van de structuurvisie door in te gaan op het uiteindelijke model en een uitwerkingsvoorstel. Ten slotte wordt in hoofdstuk 10 het uitvoeringsprogramma beschreven.

## 2. De opgave



### 2.1 Opgave

In Emmer-Compascuum speelt al enige jaren de wens om het dorp verder te ontwikkelen. Met name het centrum van het dorp vraagt aandacht. Het centrumgebied is uitgestrekt en kent een lage verblijfskwaliteit. Er bestaat een zwakke relatie tussen het centrum en de omliggende woongebieden en er is weinig wisselwerking tussen het kanaal en het centrumgebied. Fysieke veranderingen in het centrumgebied worden momenteel per keer en ad hoc ontwikkeld. Dit heeft niet alleen een negatieve invloed op de interne kwaliteit van een centrumgebied maar leidt er ook toe dat de afstemming van het betreffende gebied op zijn omgeving gebrekkig is. Om het winkelbestand op peil te houden en de verblijfskwaliteit niet verder af te laten nemen, is de structuurvisie (voorheen masterplan) voor het centrumgebied opgesteld. Op verzoek van Lefier is eveneens het aangrenzende woongebied “Achter Abeln” meegenomen in de structuurvisie.

De structuurvisie heeft als doel:

- versterken van de sociaal economische positie van Emmer-Compascuum;
- perspectief bieden (toekomstbeeld) aan het dorp;
- het hebben van een toetsingskader (beleidsstuk).

De structuurvisie omvat een 3-tal pijlers:

1. Het centrumgebied;
2. Wonen, gebied “Achter Abeln”;
3. Ontwikkelingen MFC –Woonzorgzone.

Voor de realisatie van deze structuurvisie is gekozen voor de projectorganisatie zoals aangegeven onder paragraaf 2.3.

Om het draagvlak te vergroten is een klankbordgroep in het leven geroepen. Deze klankbordgroep bestaat uit bewoners uit Emmer-Compasuum. De samenstelling van deze klankbordgroep vormt een zo'n groot mogelijke weergave is van de bevolking van Emmer-Compasuum. De klankbordgroep heeft gedurende proces voor de totstandkoming van de structuurvisie enkele malen haar adviezen uitgesproken.

## **2.2 Ambitie**

Voor de structuurvisie is de volgende ambitie geformuleerd:

*Het realiseren van een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied in het centrum en een goed aansluitend woongebied "Achter Abeln" in Emmer-Compasuum. Voor het centrumgebied dient te worden gestreefd naar een stedelijke functie (gemeenschaps-, commerciële, recreatieve en/of culturele voorziening) die niet enkel inwoners aantrekt van het gebied waar de functie gelegen is, maar ook bezoekers van daarbuiten.*

Door de centrumfuncties en met name de winkelfuncties te concentreren in het centrum van het dorp, kan op een relatief klein gebied het boodschappen doen worden gecombineerd met een bezoek aan een maatschappelijke voorziening en kan dubbelgebruik van de openbare ruimte worden bevorderd. Een goed bereikbaar winkelgebied en aantrekkelijk verblijfsgebied met goede woonfunctie bevordert de aantrekkelijkheid van het centrum van Emmer-Compasuum en versterkt de plaatselijke economie.

Het centrumgebied vormt de binding tussen de Runde en de vaarverbinding Erica-Ter Apel. De verbinding met Duitsland en Emmen moet worden verbeterd, mede in verband met het verhogen van de recreatieve en toeristische waarden van het gebied.

Eenheid in vorm en inrichting en overzichtelijkheid worden als belangrijke voorwaarden beschouwd voor een aangenaam verblijfs- en woongebied.

## **2.3 Projectorganisatie**

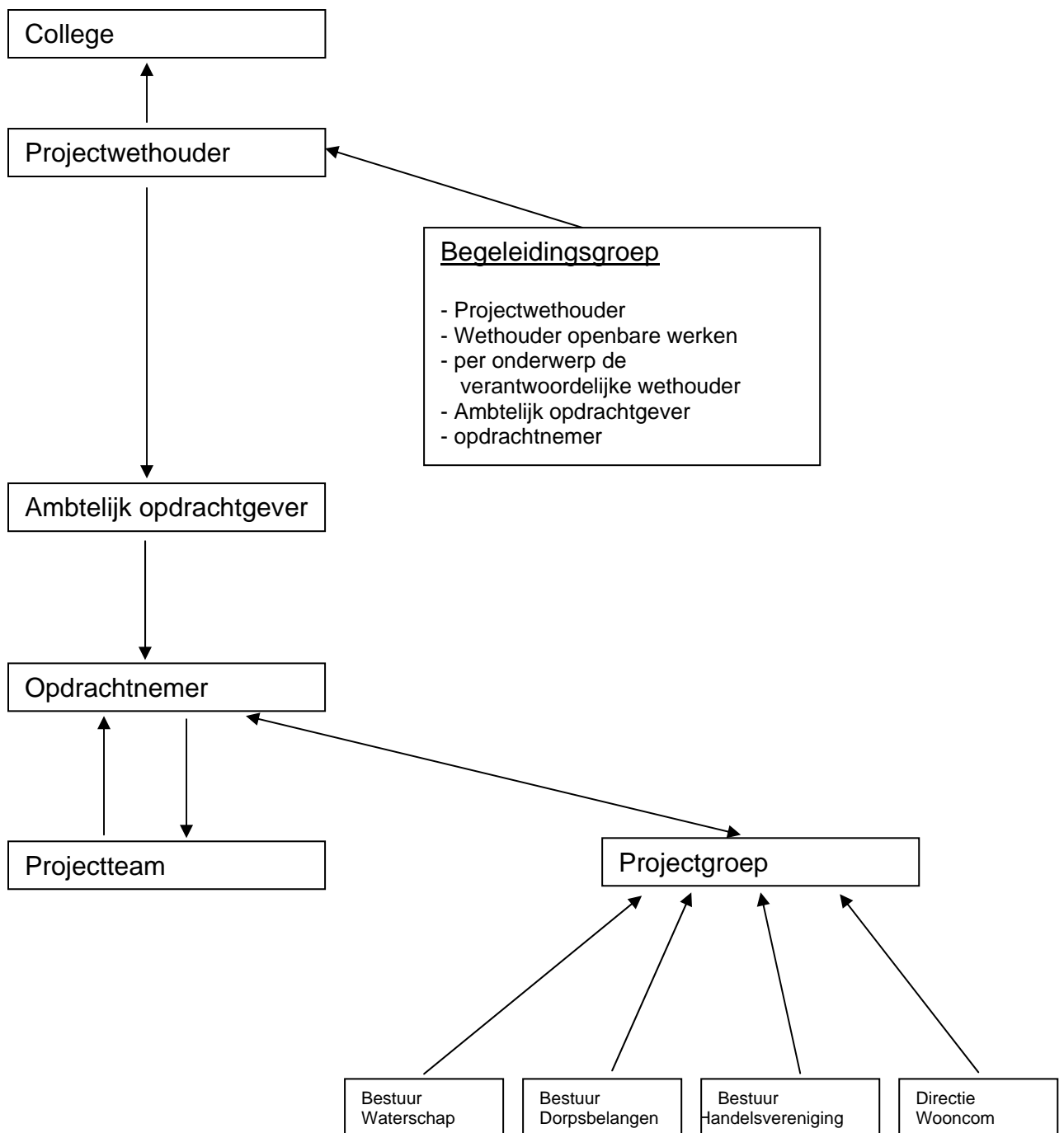
Het college:

- geeft opdracht voor het maken van de Structuurvisie Centrum Emmer-Compasuum.
- wijst wethouder aan als coördinerend wethouder.

De projectwethouder (bestuurlijk opdrachtgever):

- volgt de voortgang van het project op hoofdlijnen.
- kijkt over de grenzen van het project en koerst op integraliteit en afstemming met overige collegeleden
- overlegt met de ambtelijke opdrachtgever over te nemen maatregelen bij veranderende omstandigheden die de vooraf vastgestelde projectkaders te buiten gaan.

De gemeentesecretaris stelt een projectorganisatie in overeenkomstig artikel 5 van de "Organisatieregeling Gemeente Emmen 2008".



*Figuur 4: Organogram projectorganisatie Structuurvisie Centrum Emmer-Compascuum*

De begeleidingsgroep heeft geen bevoegdheden maar adviseert de projectwethouder ten aanzien van collegevoorstellen. De begeleidingsgroep bestaat uit een andere dan de projectwethouder en enkele ambtenaren. Mocht het onderwerp daartoe aanleiding geven dan zal een ander lid van het college eveneens worden uitgenodigd (zoals portefeuillehouder van de vaarverbinding Erica-Ter Apel).

De projectgroep is vertegenwoordigd door het Waterschap, Dorpsbelangen, Handelsvereniging Hermès en Lefier. De leden van de projectgroep initiëren zelf plannen en koppelt deze zo nodig terug met haar bestuur/directie. De projectgroep adviseert de

opdrachtnemer. Gezien het interactieve proces zal regelmatig uitwisseling van gedachten plaatsvinden (via de opdrachtnemer) tussen de projectgroep en het projectteam.

Het projectteam bestaat uit ambtelijke specialisten en zet de onderzoeken uit en begeleidt deze. Tevens organiseert het projectteam de workshops en toetst het resultaat hiervan aan haalbaarheid. Het projectteam bereidt de bestuurlijke besluitvorming voor. Het projectteam bestaat uit een 4-tal kernleden. Afhankelijk van het onderwerp worden andere leden uitgenodigd.

## **2.4 Proces**

In 2008 is gestart met het project door het instellen van de bovengenoemde projectorganisatie. Om meer draagvlak vanuit de bevolking te creëren is een klankbordgroep ingesteld. In deze klankbordgroep zitten vertegenwoordigers van de huurdersvereniging, erkende overlegpartners, schoolbesturen, het SMCC, buurtvereniging en geïnteresseerden.

Op de eerste bijeenkomst is onderstaande foto gemaakt.



## **2.5 Inspraak en overleg**

Op 30 juni 2010 is het concept van de structuurvisie in de inspraak en het overleg gegaan. Een ieder kon gedurende zes weken inspreken. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Wel hebben enkele overleginstanties een reactie gegeven. De VROM-inspectie en Provincie Drenthe hebben aangegeven dat geen rijks- of provinciaal belang wordt geschaad.



## **4. Vigerend beleid**

### **4.1. Structuurvisie Emmen 2020**

Op 24 september 2009 heeft de raad de structuurvisie voor heel gemeente Emmen vastgesteld. In de ruimtelijke structuur van de gemeente Emmen is het ontstaan van dorpen en landschappen de basis waaraan nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten en waar mogelijk te versterken. Een waardevol element in het landschap dat gekoesterd wordt voor het gebied rondom Emmer-Compasuum is de openheid.

#### **Wonen**

In de structuurvisie worden diverse woonvormen besproken. Te denken valt aan boswonen, erfwonen en landschapswonen. De verdichting van kernen is daarnaast een uitgangspunt.

#### **Detailhandel**

In de voorbereiding op de structuurvisie is het rapport “Ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie detailhandel, horeca en leisure” opgesteld. Hieruit blijkt dat in Emmer-Compasuum voldoende aanbod is in supermarkten en dat deze een aantrekkende werking hebben. Echter, door de verspreide ligging van het detailhandelsaanbod “liggen winkels met de ruggen naar elkaar” en moeten grote loopafstanden worden afgelegd. Op deze wijze is er weinig samenhang. Non-foodwinkels hebben weinig profijt door de verspreide ligging, maar er zijn voldoende, florerende modezaken.

#### **Zorg**

Ruimtelijk kent de gemeente een evenredige verdeling van zorgvoorzieningen over het centrum van Emmen, de wijken en de dorpen. Verwacht wordt dat de druk op ouderenvoorzieningen in het centrum afneemt en de bedrijvigheid en dynamiek in de dorpen toeneemt. Doordat de groei van de 'care' (wonen + zorg) verspreid over de gemeente plaatsvindt, geldt dit ook voor de werkgelegenheidsontwikkeling. 'Cure' (gezond maken) is daarentegen geconcentreerd in en rond het Scheperziekenhuis.

In de kern Emmer-Compasuum is de “Baander”gebouwd. Daarnaast zijn er plannen voor 36 appartementen met een zorgcomponent in de nabijheid van het centrum.

#### **Bedrijventerrein**

Het merendeel van de bedrijvigheid in gemeente Emmen is geconcentreerd op enkele grote bedrijventerreinen die met elkaar een van de grootste bedrijventerreinen van Noord-Nederland vormen. Bij de dorpen is ruimte voor lokale bedrijvigheid die qua aard en schaal past. Dit vereist maatwerk; per locatie vindt een afweging plaats op het niveau van het bestemmingsplan.

In Emmer-Compasuum is een bedrijventerrein aanwezig. Momenteel vinden er voorbereidingen voor uitbreiding van dit bedrijventerrein plaats.

#### **Water**

Water is als het leidend principe gehanteerd bij de ruimtelijke inrichting. Dit betekent dat keuzes over water bepalend zijn voor het ontwikkelen van andere functies (en vice versa). Onderwerpen als wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging en stijging van de zeespiegel kennen een sterke relatie met de wijze waarop wij onze ruimte hebben ingericht. Water heeft ruimte nodig en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor andere functies.

De combinatie van water en recreatie is ook gelegd bij de Vaarverbinding Erica-Ter Apel. Geconstateerd is dat dit gedeelte een ontbrekende schakel is. Realisatie is een logische en structurele verbetering van het nationale basistoernetwerk. Tegelijkertijd wordt een groot

gedeelte van het gemeentelijk grondgebied zo voor de vaarrecreatie ontsloten. De Vaarverbinding grenst aan het centrum van Emmer-Compascuum. Eveneens is het mogelijk om in de Ronde te kanoën.

### **Verkeer**

Ondanks het behalen van een aantal doelen uit het structuurplan 1980 blijven er ook nog knelpunten over. Ook zijn er nieuwe knelpunten ontstaan, met name door de groei van het autoverkeer. In de Veenkoloniën lopen de meeste verbindingen radiaal vanuit de Hondsrug van west naar oost. Dit geldt voor de recent aangelegde N391 naar Ter Apel. Buiten de kern Emmen is de N379 (Zwartemeer-Emmer-Compascuum) een structurerend element. In het kader van het strategisch project 'De Monden' wordt nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheid de kernen Nieuw-Weerdinge en Emmer-Compascuum soepeler aan te sluiten op deze doorgaande route en geluidsportcentrum Pottendijk hierbij te betrekken.

### **Leisure**

Leisure is een containerbegrip voor alle activiteiten die we in de vrije tijd uitvoeren die ons iets laat beleven waardoor we ons lekker voelen. Emmen heeft op het gebied van vrijetijdsvoorzieningen het nodige te bieden.

#### *Locatiegebonden toerisme: verblijfsrecreatie*

Emmen heeft de doelstelling meer overnachtingen te realiseren. Het huidige aanbod is relatief kleinschalig; wel is er het laatste decennium een aanzienlijke impuls geweest met de realisatie van Parc Sandur. Met de inzet en inspanningen op het vlak van routes en leisure is een weg ingeslagen waarbij de verblijfsrecreatie niet achterblijven kan. Bijzondere kansen liggen er:

- a) voor verblijfsrecreatieve initiatieven langs/ in de buurt van de vaarroute;
- b) als nevenactiviteit voor agrarisch ondernemers;
- c) grootschaligere vormen van verblijfsrecreatie in combinatie met andere functies, zoals landschapsontwikkeling (Wildlife resort) of waterretentie (bijvoorbeeld landgoed Scholtenszathe).

#### *Routegebonden recreatie*

Heldere en aantrekkelijke routes zijn gewenst om het leisure aanbod in Emmen (beter) te ontsluiten. Emmen heeft op het vlak van natuur en landschap het nodige te bieden. Tegen deze achtergrond is er qua leisure heel wat mogelijk. Door de diverse routestructuren te verbeteren en deze te koppelen aan de verschillende trekpleisters en verblijfsrecreatieve voorzieningen, worden deze onderling verbonden. Het betreft hier onder meer de realisatie van de vaarverbinding tussen Erica en Ter Apel. Deze verbinding is een belangrijke ontbrekende schakel tussen een aantal vaarcircuits in Noord-Nederland en Noord-Duitsland. De vaarroute biedt nieuwe kansen voor bedrijven om daarop aan te haken. De aanwezigheid van goede routestructuren is een belangrijk selling point. Doordat het toont wat Emmen te bieden heeft, maakt het bezoekers nieuwsgierig en zo worden mensen verleid langer te blijven of nog eens terug te keren. Routestructuren dragen ook bij aan de levendigheid en daarmee aan de aantrekkelijkheid van de dorpen en het buitengebied. Hierbij gaat het om meer dan alleen fiets- en wandelroutes. Ook ruiterroutes, ATB-tracks, nordic walking circuits en kanoroutes maken hier deel van uit.



## **4.2 POP**

Provincie Drenthe geeft in haar Provinciaal Omgevingsplan (POP II) aan hoe zij om wil gaan met haar grondgebied en welke toekomstbeelden worden nagestreefd. POP II is door Gedeputeerde Staten op 7 juli 2004 vastgesteld. De eerste voorbereidingen voor een POP III zijn begonnen. Nu wordt nog uit POP II geciteerd.

In POP II is Emmer-Compascuum aangewezen als hoofdkern. Dit betekent dat Emmer-Compascuum in hoofdzaak een woonfunctie heeft voor de eigen behoefte, in samenhang met de plaatselijke werkgelegenheid. Oorspronkelijk had de provincie hiervoor woningbouwaantallen ontwikkeld, inmiddels heeft gemeente Emmen via haar Woonplan aangegeven hoeveel woningen nodig zijn om te voorzien in deze behoefte. Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben hoofdkernen alleen functie voor (kleinschalige) lokale bedrijvigheid. Zowel voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden als bedrijventerreinen geldt de voorwaarde, dat deze ruimtelijk goed inpasbaar moeten zijn, zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten.

## **4.3 Agenda voor de Veenkoloniën**

De Stuurgroep Agenda voor de Veenkoloniën stelt in het "Projectplan herstel vaarverbinding Erica – Ter Apel", dat de sociaal-economische effecten die door de aanleg van de vaarverbinding kunnen worden gegenereerd groot zijn. Gesproken wordt over een aantal van 225 structurele arbeidsplaatsen in de bredere regio, aangevuld met specifiek 40 additionele arbeidsplaatsen in de directe omgeving van de vaarverbinding als gevolg van de impulswerking voor de meer lokale economie.

De stuurgroep baseert zich hierbij op de door Arcadis uitgevoerde tracéstudie vaarverbinding Erica – Ter Apel. Samengevat heeft Arcadis in de tracéstudie geconcludeerd dat naast bovengenoemd werkgelegenheidseffect aanleg van de verbinding onder meer bijdraagt aan de herstructureringsopgave waarvoor de Veenkoloniën staan. Langs de vaarverbinding ontstaan kansen voor nieuwe impulsen voor gebiedsontwikkeling. Een belangrijk effect is daarnaast een verbetering van de leefbaarheid, vitaliteit en het woon- en leefklimaat van en in de kernen.

## **4.4 Bestemmingsplannen**

In het plangebied van het centrum van Emmer-Compascuum zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht.

- 57.116 - "Emmer-Compascuum, noordelijk gedeelte";
- 63.016 - "Emmer-Compascuum, Partiële herziening omgeving Runde-Spoel";
- 64.051 - "Emmer-Compascuum, Achter Abeln, nieuw gedeelte".

In het kader van het actualisering zal voor de kern Emmer-Compascuum een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld in 2010.

## **4.5 Woonplan**

In het Woonplan is voor Emmer-Compascuum een aantal van 318 woningen opgenomen voor de periode 2005-2020.

Als volgt in de tijd weggezet:

- 2005-2010 115 woningen;
- 2010-2015 114 woningen;
- 2015-2020 89 woningen.

In de periode 2005-2010 zijn 57 woningen nieuw opgeleverd in Emmer-Compasuum (bronnen: Emmen in cijfers en W015 opgave 2009).

In theorie is er ruimte voor de bouw van 328 woningen tot 2020. Hiervan zijn 57 gerealiseerd. Dus: 328-57 betekent nog capaciteit voor 271 woningen. Inmiddels is er een aantal bouwinitiatieven waarvoor vergunning is verleend: een project van Lefier (woonzorgcentrum) aan De Bente 2 t/m 70 (ca. 34 woningen/eenheden) en 3 individuele bouwvergunningen voor woningen.

Bij bovenstaande is echter nog geen rekening gehouden met plancapaciteit die zal ontstaan bij de ontwikkeling van het centrum. Met de uitwerking van deze initiatieven zal de opgave naar verwachting in voldoende mate worden ingevuld. Er is momenteel, mede met het oog op de verslechterde marktpositie, geen aanleiding nieuwe initiatieven van enige omvang toe te voegen. Wel zal nader invulling moeten worden gegeven aan de nog openstaande herstructureringsopgave en dan met name in de sfeer van vervanging. In het kader van een nieuw op te stellen Woonplan wordt per kern een relatie gelegd tussen de bestaande in- en uitbreidingsplannen.

#### **4.6 Accommodatie geaccommodeerd**

De raad van de gemeente Emmen heeft in de raadsvergadering van november 2008 de nota "Accommodatie geaccommodeerd" vastgesteld. Daarin wordt ondermeer aangegeven dat in de toekomst accommodaties t.b.v. de diverse functies zoveel mogelijk onder één dak zullen worden gehuisvest. Tevens is verwoord dat in afwachting van een nieuwe nota accommodatiebeleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen aan de vastgestelde nota zullen worden getoetst c.q. ontwikkeld. De reden daarvan is gelegen in het feit dat diverse functies steeds nauwer met elkaar worden verweven. Voorts is de ontwikkeling gaande dat de omvang van accommodatie als gevolg van veranderend gebruik kan worden beperkt.

Voor voorzieningen als onderwijs blijven de normeringen in principe gelden zij het dat door gecombineerd gebruik minder brutovloeroppervlak nodig zal zijn.

Minder brutovloeroppervlak, maar wel betere gebouwenkwaliteit, hetgeen tot lagere exploitatielasten zal leiden.

#### **4.7 Welstand**

Gemeente Emmen heeft een welstandsnota opgesteld en hierin diverse gebieden beschreven. De kern Emmer-Compasuum behoort tot de categorie "lintbebouwing en streekdorpen". De basiscriteria hierbij zijn per architectonische eenheid als toetsing geformuleerd, te weten:

- Oriëntatie-, richting- en representativiteit van de voorgevel;
- Schaal en maat van het bouwwerk;
- Vorm van de kap en geveleinden;
- Architectonische kwaliteit (authentieke bouwstijl, gevelcompositie, kleur- en materiaalgebruik);
- Afstemming op het bestaande bouwwerk bij uitbreidingen en verbouwingen;
- Onderscheid tussen voor- en achterhuis (woning en schuur).

#### **4.8 Duurzaamheid**

De gemeente Emmen heeft duurzaamheidsdoelstellingen wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen in diverse stukken geformuleerd: de Structuurvisie, het Waterplan, het Woonplan, het Bestuurlijk akkoord. Daarnaast zijn er handtekeningen gezet onder verschillende conventanten waarbij de gemeente haar duurzaamheidsambities heeft uitgesproken.

Voor het realiseren van duurzaamheidsambities zijn maatregelen noodzakelijk. Het kiezen van een bepaalde maatregel is geen sinecure vanwege het grote aantal randvoorwaarden en onderlinge relaties en hangt samen met het ambitieniveau voor duurzaamheid.

## 5. Analyse

### 5.1 Historie

Emmer-Compasuum wordt gerangschikt onder de kanaaldorpen. Tot ver in de 18<sup>e</sup> eeuw was Emmer-Compasuum voor een belangrijk deel Duits grondgebied. Veel inwoners van Emmer-Compasuum hebben nu nog familierelaties over de grens. Op een kruispunt (“driesprong”) van 3 kanalen (Hoofdkanaal, Oosterdiep en Runde) heeft na de vervening de eerste individuele bebouwing plaatsgevonden. De bebouwing heeft zich geleidelijk en voornamelijk langs deze 3 hoofdassen verdicht en uitgebreid (zie kaartmateriaal in paragraaf 1.1).

Voor na 1950 heeft meer stedenbouwkundig geplande woningbouwuitbreidingen plaatsgevonden in de 3 zijden van de driesprong. In deze ontwikkeling is De Runde gedempt en zijn het Hoofdkanaal en het Oosterdiep open water gebleven.



Emmer-Compasuum, Oosterdiep.

Oosterdiep w.z. richting centrum



EMMER-COMPASUUM, Oosterdiep

Oosterdiep, rechts schoemaker



HOTEL „EMMER-COMPASUUM.”  
(H. Pekelaer.)

hotel emmer-compasuum, op de hoek runde, hoofdkanaal,  
oosterdiep, rechts de brug



Hoofdkanaal w.z. ter hoogte van hotel abeln



Emmer-Compasuum, Z.O.-disp (Doornée)

Oosterdiep w.z. 't centrum, later Scholtens kerkhof



Runde n.z., Rademaker, nu gouden driehoek

Het Hoofdkanaal loopt van noordoost (Ter Apel) in zuidwestelijke richting tot het centrum van Emmer-Compasuum. Het Oosterdiep loopt vanaf het centrum in zuidelijke richting tot

Barger-Compasuum. De Runde loopt in oost-west richting. Het betreft een scheve kruising. De hoekverdraaiing is ontstaan door verschillende grondeigendommen en concessiegebieden. Door de hoekverdraaiing bezit de driesprong 2 zogenaamde stompe hoeken en 1 rechte hoek. Het plangebied voor de structuurvisie beperkt zich tot met name de noordwesthoek. In deze hoek heeft zich een centrumgebied ontwikkeld dat tussen het Hoofdkanaal en de Maatschappijweg ligt. Tussen het Hoofdkanaal en de Maatschappijwijk heeft nog een ontginningswijk gelegen. Deze is gedempt maar nog herkenbaar. De ontginningsstructuur was gebaseerd op een onderlinge afstand van circa 200 meter. Deze structuur is nog steeds te herkennen.

Het woongebied is ontwikkeld binnen de stramienmaten van 2 x 200 meter. De stedenbouwkundige structuur wordt mede hierdoor gekenmerkt door lineaire en rechthoekige lijnen en rechthoekige verkavelingen en ontsluitingswegen. Een uitzondering hierop vormt het gebiedje van de vrijstaande woningen dat een driehoekige ontsluiting en verkaveling bezit langs de Spindop.

Nabij de kruising van de 3 hoofdkanalen heeft zich het centrum van Emmer-Compasuum ontwikkeld, waarvan het zwaartepunt aan de noordzijde ligt. Hier zijn de meeste voorzieningen en vooral de winkels gesitueerd. Door een in 2000 gerealiseerd woonwinkelplan in 3 tot 5 bouwlagen aan de Runde heeft het centrum op deze plek meer allure gekregen.

## **5.2 Inleiding analyse**

Uit “Emmen in cijfers” is onder andere het aantal inwoners per dorp opgenomen. In Emmer-Compasuum woonden per 1 januari 2009 4.907 personen. Als het grotere gebied wordt beschouwd, dus inclusief Emmer-Erfscheidenveen, Foxel, Oosterdiep, Hoofdkanaal en het omliggende buitengebied, bestaat Emmer-Compasuum uit 8.120 inwoners.

De huidige situatie wordt aan de hand van de stedenbouwkundige structuur, bebouwing, verkeersstructuur en de functionele structuur in de volgende subparagrafen beschreven.

### **5.2.1 Stedenbouwkundige structuur**

Emmer-Compasuum wordt gekenmerkt door rechtlijnige structuren. Opvallend in het centrum is de hoekverdraaiing. Met name aan de noordzijde van de Runde en het Hoofdkanaal heeft zich het centrum verder ontwikkeld in de vorm van een woonwinkelcomplex in 3 tot 5 bouwlagen (Scholtenshoek en omgeving). De overige bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande, dubbele en rijenwoningen.

Het Hoofdkanaal OZ, het Oosterdiep WZ en de Runde vormen de 3 hoofdontsluitingswegen van Emmer-Compasuum. De wegen verbinden Emmer-Compasuum respectievelijk met Ter Apel, Zwartemeer/A37 en Emmen/Rondweg.

Het centrumgebied is via de Spoel en de Wikkell ontsloten op de Runde en het Hoofdkanaal WZ. Parallel aan het Hoofdkanaal is de stramienmaat van de woonstraten circa 55 en 80 meter breed. Haaks hierop bedraagt de stramienmaat 105 meter met weer een gedeeltelijke opdeling van 70 en 35 meter. Deze basismaat heeft geleid tot situaties waarbij voorkanten aan achterkanten grenzen.

Een algemeen uitgangspunt is dat bij Emmer-Compasuum sprake is van een cultuurhistorisch rijk landschap dat met behoud van de kenmerken verder kan worden ontwikkeld.

De woonbuurtjes bestaan overwegend uit sociale huurwoningen die zijn opgezet als traditionele woonbuurtjes met een straat en een trottoir en parkeerplaatsen en uit meer verkeers(auto)vrije, groene woonhofjes. Op de koppen van de woonblokken en hofjes is veelal groen toegepast.

Langs de Spindop is een woonbuurtje gerealiseerd dat bestaat uit particuliere vrijstaande “vrije sector” woningen in de vorm van 1 bouwlaag met kap.

Ter plaatse van de Maatschappijweg is een brede groenstrook van ruim 30 meter breed aangelegd. Deze groenstrook vormt de overgang naar het landelijk gebied en het herstelde stroompje “de Runde”. Dit landelijk natuurgebied vormt een uitloopgebied voor de woonbuurt.

### **5.2.2 Bebouwing**

In het gebied tussen Maatschappijweg en het Hoofdkanaal bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande, dubbele en rijenwoningen. De laatste jaren zijn ook woonappartementen in 3 tot 5 bouwlagen gebouwd. De laagbouw woningen zijn meestal voorzien van een kap en de gestapelde woonappartementen van een platte dakafdekking.



Langs de hoofdassen (kanalen) zijn overwegend vrijstaande panden gesitueerd. De bebouwing kenmerkt zich door bebouwing in 1 tot 2 bouwlagen met kap waarvan de nokrichting veelal haaks op de weg is gelegen en een voorgevelrooilijn in een rechte lijn. Enkele meer zakelijke panden kenmerken zich in 2 bouwlagen met een platte dakafdekking en een grote verscheidenheid aan bouwstijlen. De kleur van de stenen en de dakpannen is overwegend rood en als materialen zijn gebakken materialen toegepast.

De woonbuurt “Achter Abeln” is eenzijdig opgezet. De buurt bestaat voornamelijk uit sociale huurwoningen in de vorm van rijenwoningen.

### **5.2.3 Verkeersstructuur**

Het Hoofdkanaal OZ, het Oosterdiep WZ en de Runde vormen de 3 hoofdonthoudingswegen van Emmer-Compasuum. De wegen verbinden Emmer-Compasuum respectievelijk met Ter Apel, Zwartemeer/A37 en Emmen/Rondweg.

Het profiel van het Hoofdkanaal en het Oosterdiep bestaat uit een kanaal met aan weerszijden (parallel)wegen en bermen, bomenrijen, voet- en/of fietspaden en soms voortuinen. Het profiel van de Runde bestaat uit een hoofdweg met 2 parallelwegen. Ook deze weg is opgebouwd uit relatief brede bermen met soms dubbele bomenrijen, voetpaden en voortuinen. Van voorgevel tot voorgevel zijn de profielen ruim 50 meter breed. Op deze wegen vindt ook doorgaand verkeer plaats.

De profielen van de woonstraten bestaan uit 5 meter brede straten met enkele en dubbelzijdige voetpaden. De profielen zijn sterk afwisselend. Het ene moment een straat zonder voetpad, dan weer met voetpad, groen of parkeerstrook (haaks of langs). Een min of meer verkeersluwe voetverbinding is aanwezig in de groene (centrale) middenstrook.



Parkeerconcentraties zijn aanwezig op het buitenterrein van het winkelcomplex Scholtenhoek en aan de Spindel. Ook aan de parallelwegen van de Runde kan worden geparkeerd. Voor het merendeel wordt geparkeerd op of langs de woonstraten. Door groei van het aantal auto's is er een tekort aan parkeerplaatsen in het centrum en de aangrenzende woonbuurt.

## Toerisme

Ook voor het toeristisch verkeer is de fysieke gesteldheid van de huidige verbinding, die onderdeel uitmaakt van een toeristische route, weinig uitnodigend. Emmer-Compasuum ligt op de volgende doorgaande fietsroutes: 'Twee Culturenroute', 'Grenzeloze Monumentenroute' en dichtbij de 'Pioniersroute' en 'Smokkelroute'.

### **5.2.4 Functionele analyse**

In het woongebied zijn gevestigd een dorps huis of multifunctioneel centrum, een bibliotheek en een school. In het centrumgebied zijn naast de winkels en 2 supermarkten, een bank en enkele kantoren aanwezig. Uit een inventarisatie blijkt dat het merendeel van de activiteiten horeca en detailhandel zijn. Deze activiteiten zijn sterk gerelateerd aan de centrumfunctie. In het kader van dienstverlening is slechts een enkel bedrijf gevestigd.

Er zijn in de kern Emmer-Compasuum 4 basisscholen, te weten:

1. obs De Runde, Runde ZZ 64
2. obs De Meent, 1<sup>e</sup> Koppelveenweg 2
3. cbs Braakhekke, Spoel 19
4. rkbs De Hoeksteen, Hoofdkanaal OZ 86

Het cbs Braakhekke ligt als enige in het plangebied van deze structuurvisie.

## Multifunctioneel centrum

In het centrum van Emmer-Compasuum is een dorps huis annex bibliotheek gevestigd onder de naam "De Hilde, de Waaide en de Boo". In dit pand zijn diverse verenigingen en activiteiten aanwezig. Het pand is verouderd. Om voor de verenigingen en de activiteiten in het dorp en de bibliotheek betere ruimten aan te kunnen bieden, heeft de gemeente samen met Lefier een apart project opgestart om een nieuw Multifunctioneel Centrum in de nabijheid van dit pand te bouwen.



## Beeldende kunst

In het centrum van Emmer-Compasuum staan twee beelden, te weten:

- Beeld 81 vervaardigd door Jan de Baat. Het beeld is zeer onderhoudsarm en "functioneert" goed.
- Beeld 82 is gemaakt door Loes Heebink. Dit beeld is zeer onderhoudsgevoelig en "functioneert" niet.

Voor beide beelden moet een uitspraak gedaan worden over de instandhouding of herplaatsing.



Verder wordt opgemerkt dat de muziekkoepeel op de (voorlopige) provinciale lijst van monumenten is geplaatst.

### Voorzieningen

Gehuchten en dorpjes zoals Lindloh, Altenberge, Fehndorf, Hebelermehr en Schwartenberg kunnen Emmer-Compascuum alleen via een onverlicht landweggetje bereiken of moeten omrijden via Rütenbrock/Munnekemoer. De plaatselijke middenstand in Emmer-Compascuum profiteert daardoor onvoldoende van potentiële klandizie over de grens. Ook de relatie met Rütenbrock kan beter worden benut. Emmer-Compascuum kan met zijn voorzieningen bijdragen aan de ontwikkeling van het Duitse platteland. Kansen liggen er voor samenwerking op het gebied van toerisme, cultuur en sport.



### **5.2.5 Groenstructuur**

De hoofdgroenstructuur wordt gevormd door (voormalige) kanalen; water met bermen en zware bomenrijen. In het plangebied betreft dit het Hoofdkanaal en de Maatschappijweg, wat ook als een randgroenzone wordt ervaren. Grotere groengebieden vormen de centrale middenzone die overigens aanzienlijk is versnipperd en 3 braakliggende groenterreinen aan de Twijn. Voor het overige is er sprake van relatief veel kleinere groengebieden, vooral op koppen van gevels of woonblokken.

De hoofdgroenstructuur van Emmer-Compascuum is een lijnvormige hoofdstructuur langs de wegen c.q. (voormalige) kanalen. Echter, met name bij het Hoofdkanaal WZ is deze lijnvormige structuur op diverse plaatsen onderbroken.

Vanuit de ontstaansgeschiedenis blijkt dat bij het woongebied “Achter Abeln” het behoud van de historische ZW – NO gerichte groenstructuur behouden moet worden.

Op het vroegere kanaal tussen de Maatschappijweg en het Hoofdkanaal is een groenzone met aanliggende woningen en buurtvoorzieningen gesitueerd. Veelal is sprake van kleinere gebieden met verschillende boomsoorten.

Naar verhouding kent het gebied weinig speelplekken in de vorm van zandbakken met schommels en trap- en/of basketbalveldjes.

### Water

In het centrale deel van het plangebied is geen open water aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied ligt een waterloop tussen de Streng en de Maatschappijweg. De Runde ligt in noordwestelijke richting op 260 meter van het plangebied. Aan de zuidoostzijde van

plangebied ligt het (Verlengde) Oosterdiep. Water speelt met name aan de randen van het plangebied een belangrijke rol.

De waterloop langs de Streng heeft geen doorgaande verbinding. Aan het eindpunt bevindt zich een overstort van het gemengde stelsel. Door het ontbreken van doorstroming komt zuurstofloosheid regelmatig voor. De waterkwaliteit ter plaatse is derhalve slecht.



De herinrichting van de Runde nadert zijn voltooiing en vormt een waardevol landschappelijk/water element in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast wordt het plangebied aan de oostzijde begrensd door het water van de vaarverbinding. Het verlengde Oosterdiep is een belangrijke schakel in de vaarverbinding Erica-Ter Apel.

Eén van de doelstellingen van het waterplan is het ‘zien en beleven’ van het water. Hier liggen grote kansen om:

- a) de beleving van het water te vergroten;
- b) aanlegplekken te creëren om de leefbaarheid en levendigheid in het centrum te vergroten

### ***5.3.Emmer-Compascuum en milieuhygiëne***

#### **Bodem**

De potentieel verdachte locaties van bodemverontreiniging zijn 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 gebruiksbepalingen 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.

### **Luchtkwaliteit**

De plaatselijke luchtkwaliteit wordt bepaald door de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen door het verkeer en industrie. Daarnaast is de achtergrondwaarde van groot belang. Omdat in het Noorden de achtergrondconcentratie van deze stoffen laag is, is niet de verwachting dat de grenswaarden overschreden worden.

Uit het bezoek aan het plangebied bleek echter dat langs het kanaal in het centrumgebied veel doorgaand verkeer is, waardoor de luchtkwaliteit verslechtert.

Rekening houdend met het feit dat in de toekomst de vaarverbinding langs het kanaal ook wordt hersteld, zal dit de luchtkwaliteit mogelijk negatief beïnvloeden. Hierbij wordt benadrukt dat het hier om de beleving van de luchtkwaliteit gaat en niet om het overschrijden van wettelijke normen. Dit laatste komt doordat gedeelten aangewezen zijn als 30km-zone en dat er schonere auto's zijn ontwikkeld.

### **Geluidoverlast**

In het centrumgebied zijn woningen aanwezig (geluidsgevoelige objecten) wat betekent dat de situatie van de geluidsoverlast in beeld moet worden gebracht bij de uitwerking van deze structuurvisie in bijvoorbeeld een bestemmingsplan.

### **Bedrijvigheid**

Het merendeel van de activiteiten in het centrum zijn horeca en detailhandel. Deze activiteiten zijn sterk gerelateerd aan de centrumfunctie.

Er zijn twee actieve vuurwerkverkooppunten voor consumentenvuurwerk. Hierbij geldt een veiligheidsafstand van minimum 8 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats in voorwaartse richting tot een kwetsbaar object zoals woningen.

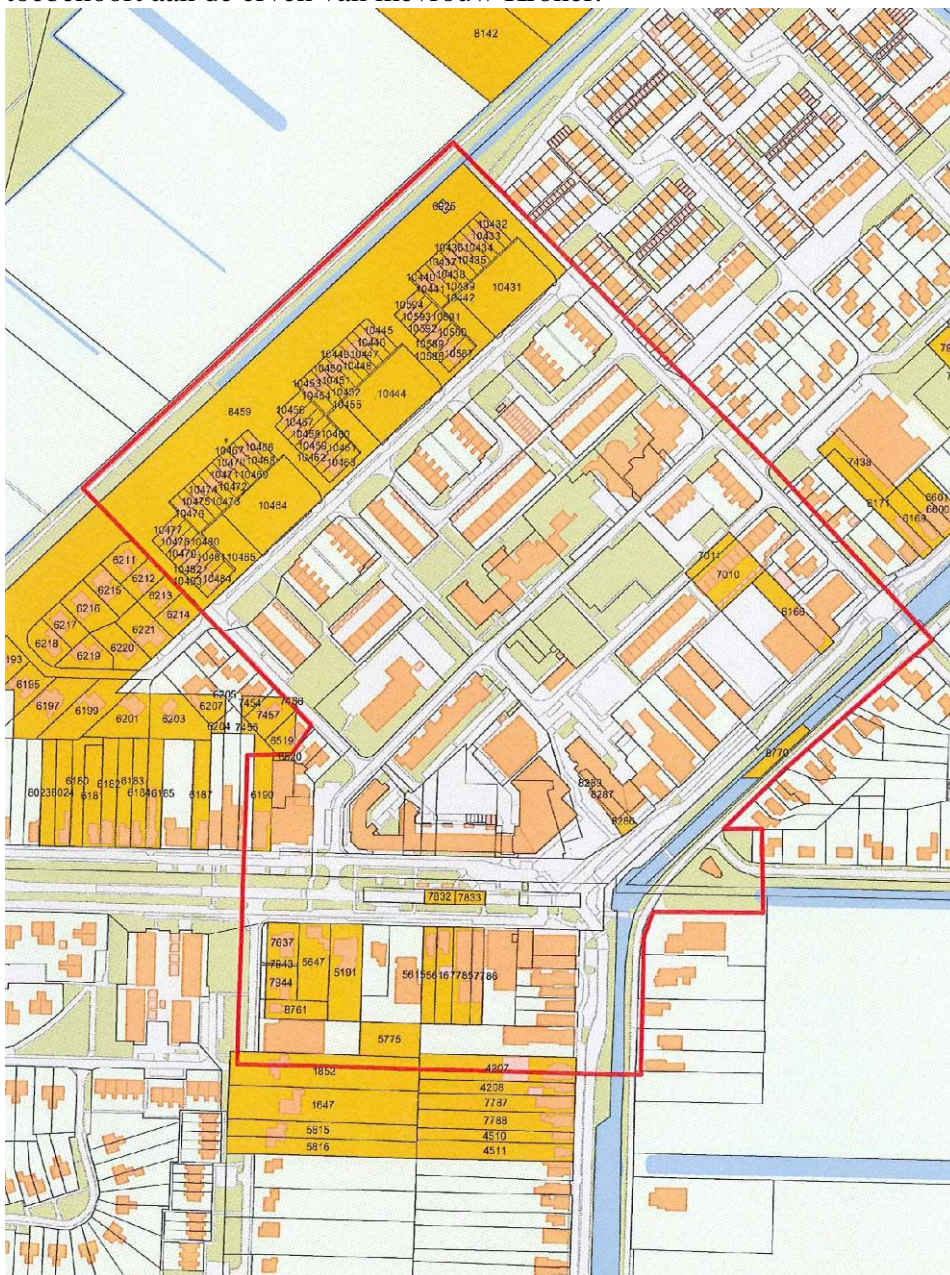
Tankstation met LPG zijn in het plangebied of dichtbij het plangebied niet aanwezig.



## 6. Ruimtelijk-Economisch kader

### 20<sup>ste</sup> penning

De twintigste penning is een erfpachtsrecht, geheven in het gebied van Emmer-Compascuum, met bijzondere condities. Deze erfpachtsrechten dateren uit de tijd van de vervening en werden ook gehanteerd bij de Stadsmeierrechten in de provincie Groningen. Eén van de condities is dat bij overdracht van het erfpachtsrecht 5% van de koopsom moet worden betaald aan de (bloot-)eigenaar van het betrokken perceel. Omdat dit erfpachtsrecht is gevestigd op heemsteden, waarop bebouwing aanwezig is, kan het om forse bedragen gaan. Deze conditie wordt de 'twintigste penning' genoemd, waarschijnlijk omdat ook al eerder soortgelijke condities met de naam 'penning' werden aangeduid (bijv. Alva's tiende penning - 10% van iedere verkoopsom als belasting). De heffing van de twintigste penning wordt nog steeds toegepast in het gebied van Emmer-Compascuum, waar het (bloot-)eigendom toebehoort aan de erven van mevrouw Kröner.



Figuur 6: Ligging percelen onder 20<sup>ste</sup> penning (geel) in en om plangebied

Door gemeente, waterschap Hunze en Aa's, Dorpsbelangen Emmer-Compasuum, Lefier en Handelsvereniging Hermès is een werkgroep opgericht om te komen tot een beëindiging van dit erfpachtsrecht. Echter, bij brief heeft makelaardij De Koster & Zonen namens mevrouw Kröner duidelijk gemaakt, dat het erfpachtrecht met 20<sup>e</sup> penning absoluut niet te koop is. Het mag duidelijk zijn, dat Emmer-Compasuum voorlopig niet verlost kan worden van de eeuwigdurende erfpacht met 20<sup>e</sup> penning.

#### Financiële haalbaarheid

De doelstelling is dat de structuurvisie financieel haalbaar is. De structuurvisie zal nader worden uitgewerkt in verschillende deelgebieden. Een van de voorwaarden voor de afbakening van een deelgebied is dat deze kan worden gekarakteriseerd als een uitvoerbare eenheid. Onder een uitvoerbare eenheid wordt verstaan een gebied waarbij sprake is van ruimtelijk en functionele samenhang en waarbij tevens de kaders van de structuurvisie als randvoorwaarde worden gehanteerd.

Voor de betreffende deelgebieden zal de vereiste planologische procedure worden gevoerd. Bij de vaststelling van de betreffende planologische maatregel zal de financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de wettelijke verplichting tot kostenverhaal. Voorkeur van de gemeente is dat het kostenverhaal zal plaatsvinden op basis van een anterieure overeenkomst(en), waarbij het kostenverhaal verzekerd is. Mocht dit niet mogelijk zijn dan zal een exploitatieplan worden vastgesteld gelijktijdig met de betreffende planologische maatregel. Na vaststelling van het exploitatieplan kan de exploitant mogelijk een overeenkomst tot kostenverhaal af sluiten met de gemeente, zulks binnen de kaders van het vastgestelde exploitatieplan.

Om de financiële haalbaarheid te waarborgen zal de gemeente waar mogelijk verevening tussen de verschillende deelgebieden toepassen.

## **7. Bouwstenen/uitgangspunten**

### **7.1. Inleiding**

In voorgaande hoofdstukken is diverse informatie over de bestaande situatie weergegeven. Naast beleid is er een analyse van de bestaande situatie gemaakt. Binnen de projectorganisatie en samen met de klankbordgroep is er geschreven en geschaafd aan het voorliggende Programma van Eisen.

Er is een tweedeling gemaakt in randvoorwaarden en het eigenlijke programma om de gradatie van belangrijkheid te kunnen aangeven.

### **7.2. Programma van Eisen**

#### **RANDVOORWAARDEN;**

##### Stedenbouw

1. De hoofdstructuur van Emmer-Compasuum en haar cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd.
2. Bij reconstructie, sanering en nieuwbouw dient, refererend aan de hoofdstructuur van Emmer-Compasuum, de rechthoekige basisstructuur gebaseerd op de stramienmaat van 200-220 meter zoveel mogelijk te worden gehanteerd. Alleen binnen de rechthoekige hoofdbasisstructuur kunnen afwijkende vormen of substructuren worden toegepast.
3. De bestaande muziekkoepeel kan door verplaatsing meer bij het centrumgebied worden betrokken door gebruik te maken van de podiumfunctie van de kanaalkade en het plein.
4. Het bestaande plein en het eventueel nieuw te creëren plein moeten zowel qua functie als gebruik aanvullend aan elkaar zijn.
5. In het afgebakende centrumgebied dient ruimte te worden gereserveerd voor een multifunctioneel centrum, een woon-zorgcentrum en een brede school.

##### Detailhandel

6. Om de plaatselijke economie te versterken dient de detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd te worden.
7. Horeca dient in het centrumgebied te worden versterkt.

##### Recreatie en Verkeer

8. De toeristische en economische relatie en de bereikbaarheid met Duitsland dient te worden vergroot.
9. Recreatieve routes in allerlei vormen dienen te worden aangebracht en verbeterd tussen het centrum en de toeristische gebieden, te weten: de Recreatievijver, de Runde, het Hoofdkanaal en Duitsland.
10. Pleziervaart is een van de dragers voor de ontwikkeling van het centrumgebied in Emmer-Compasuum.
11. De verkeersveiligheid en bereikbaarheid van Emmer-Compasuum moeten worden gewaarborgd.

##### Water, Groen en Milieu

12. Omwille van de waterkwaliteit, dienen waterlopen (schone oppervlakte water) in en om het plangebied zoveel mogelijk te worden verbonden, waardoor doorspoelmogelijkheden worden vergroot.
13. In het binnengebied kan water de groenstructuur versterken en de woonkwaliteit verhogen.

14. Er dient aandacht te worden besteed aan duurzaamheid.

#### Algemeen

15. Voldaan dient te worden aan het Woonplan Emmen 2020. De herstructureringsopgave moet prioriteit krijgen.
16. De structuurvisie dient maatschappelijk en economisch haalbaar en uitvoerbaar te zijn. De structuurvisie dient nader te worden vertaald in het Dorpsontwikkelingsplan.
17. Er dient rekening gehouden te worden met de 20<sup>e</sup> penning.

### **PROGRAMMA VAN EISEN;**

#### Stedenbouw

1. De hoofdstructuur van Emmer-Compasuum wordt gevormd door de 3 hoofdassen met hoekverdraaiing (Hoofdkanaal, Runde en Oosterdiep). Deze hoofdstructuur dient op basis en door middel van karakteristieke bebouwing, groen inclusief water en verkeer te worden versterkt.
2. Het centrumgebied wordt afgebakend en begrensd ter hoogte van de hoek Runde en Hoofdkanaal. In het afgebakende gebied worden zoveel mogelijk centrumfuncties geconcentreerd.
3. Gebieden dienen herkenbaar te zijn of te worden gemaakt door de toepassing van o.a. entrees, straten, open ruimten en of pleinen, hoekaccenten, beeldbepalende bebouwing/gebouwen.
4. Naast het bestaande centrumplein hoek Runde-Hoofdkanaal dient op loopafstand een tweede (multifunctioneel) plein (parkeren, verblijven, evenementen zoals bijv. braderieën) te worden gerealiseerd.
5. Voor zowel het gebruik als het zicht dienen voor- aan voorkanten (openbaar gebied) en achter- aan achterkanten te worden geprojecteerd.
6. Bij de herinrichting dient rekening te worden gehouden met het eventueel verplaatsen van de muziekkoepeel.
7. De entree van het multifunctionele centrum dient aan de zuidwest zijde van het gebouw geïntendeerd te worden.
8. Er moet ruimte worden gereserveerd voor ca. 36 woon-zorgwoningen.
9. De hoofdentree van de brede school dient aan een langzaam-verkeersroute te worden gesitueerd.

#### Detailhandel

10. Detailhandel moet geconcentreerd worden ter hoogte van de hoek Runde en Hoofdkanaal. Concentratie van horeca op deze hoek geniet de voorkeur.

#### Recreatie en Verkeer

11. In het Hoofdkanaal dienen in het centrumgebied ook (enkele) aanlegplaatsen voor de pleziervaart worden aangelegd.
12. De verkeersontsluiting van het centrumgebied dient helder en duidelijk te zijn voor doorgaand en bestemmingsverkeer. Bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn hierbij centrale begrippen. Een hiërarchisch wegenpatroon heeft hierbij de voorkeur. Het centrumgebied dient te worden voorzien van een duidelijke en herkenbare bevoorradings- en parkeerroute.
13. Het doorgaande verkeer dient zoveel mogelijk uit het centrumgebied te worden geweerd. Een alternatieve route heeft voordelen bij calamiteiten, onderhoud en evenementen.

### Water, Groen en Milieu

14. Het groen moet versterkend zijn aan de hoofdstructuur. Snippergroen moet zoveel mogelijk worden vermeden.
15. Speelgelegenheden voor jong en oud maken onderdeel uit van het groen.
16. Bij bomen wordt onderscheid gemaakt in bomen van een 1e, een 2e of een 3e grootte. In principe worden bomen van de 1e grootte in grotere groene ruimtes toegepast en bomen van de 3e grootte in kleinere woonstraten/gebieden, vooral vanwege bezonning en lichtinval.
17. Bij elke nieuwe invulling van de gebieden wordt een paragraaf besteed aan duurzaamheid. Mede in dit kader wordt de kwaliteit van de waterbodems nader onderzocht.

### Algemeen

18. Gestreefd wordt naar een diversiteit aan woningtypes (bijvoorbeeld starters woningen, 1-2 persoons huishoudens, ruime gezinswoningen, levensloopbestendige woningen).
19. De structuurvisie dient maatschappelijk en economisch haalbaar en uitvoerbaar te zijn. De structuurvisie dient nader te worden vertaald in het Dorpsontwikkelingsplan.
20. De bestaande kunstuitingen worden behouden en kunnen eventueel worden verplaatst.
21. Aan de uitvoering van de bouwplannen in het centrumgebied wordt in principe de hoogste prioriteit toegekend, vooral om de aantrekkelijkheid van het centrum en de overlevingskansen groot te houden.



## 8. Varianten

### 8.1 Proces

Ten behoeve van het project voor de totstandkoming van deze structuurvisie zijn een projectteam, projectgroep en klankbordgroep gevormd. In het projectteam zijn diverse ambtelijke afdelingen van gemeente Emmen vertegenwoordigd en wordt voorgezeten door de projectleider. Ten slotte is ten behoeve van de draagvlak van de bevolking van Emmer-Compasuum een klankbordgroep in het leven geroepen (zie ook paragraaf 2.3).

Nadat deze drie projectonderdelen waren opgericht hebben zij hun mening gegeven over achtereenvolgens het Programma van Eisen en de drie varianten die hieruit zijn voortgekomen. Deze varianten zijn eveneens aan de bevolking gepresenteerd in zalencentrum Bentlage op 17 november 2008. Uit deze varianten is een uitwerkingssuggestie ontstaan. Deze suggestie is eveneens besproken met het projectteam, de projectgroep en de klankbordgroep.

### 8.2. Varianten

Er zijn 3 varianten ontstaan, welke bekend zijn geworden als variant 1 “driesprong”, variant 2 “plein” en variant 3 “groen”. Op elke variant wordt kort ingegaan:

#### 8.2.1 Variant 1 “driesprong”

De variant is gebaseerd op

- versterking van het oude of het realiseren van een nieuw centrumhart ter plaatse van de "driesprong" Runde, Hoofdkanaal en Oosterdiep;
- het realiseren van een nieuw multi-functioneel centrum (meteen) ten noorden van het huidige winkelplein aan Spindel, Spil en Spoel;
- een herstructurering van de woonbuurt “Achter Abeln”;
- een nieuwe locatie voor een brede school ter plekke van de aansluiting Wikkell met Spoel.

In het middengedeelte van de Runde, tussen kerkplein en winkelpleintje is een nieuw winkel/wooncomplex van circa 1500 m<sup>2</sup> geprojecteerd. Dit plan "de Praam" genaamd is te vergelijken met "het Schip" in Klazienaveen. Aan de noord en zuidkant van de Runde (respectievelijk 700 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup>) zijn nieuwe winkels gepland om een tweezijdige winkelroute te verkrijgen.

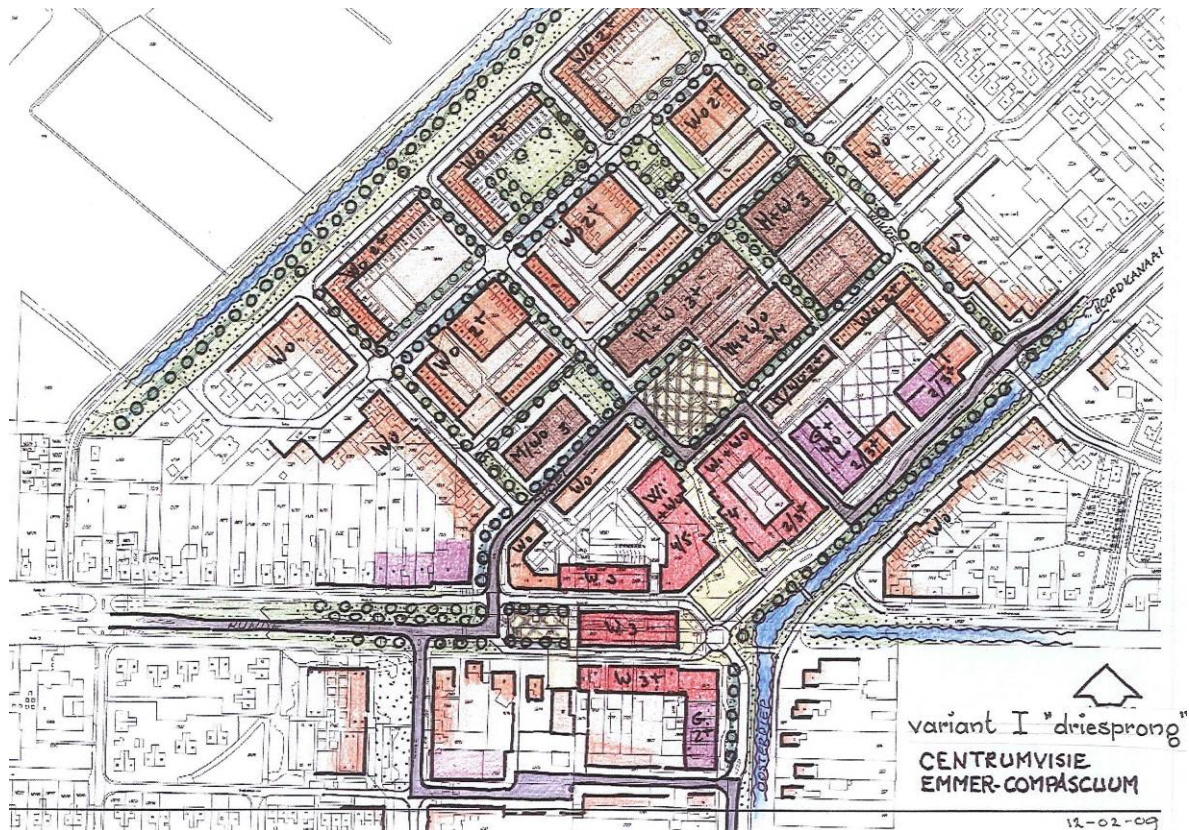
De nieuw geplande winkels op de Runde resulteren in een verkeersluw verblijfs- en winkelgebied en de aanleg van een nieuwe noordelijke en zuidelijke verkeersontsluiting.

Aan de zuidoostzijde van het woon-zorgcomplex de Baander is aan de Spil en Spindel een nieuw multifunctioneel centrum geprojecteerd. Het centrum bestaat uit een plein met een capaciteit van 120 parkeerplaatsen, een multi-functioneel centrum, een woon-zorgcomplex, winkels met bovenwoningen en woonappartementen.

Het plein is door een nieuwe, geplande weg direct ontsloten op het Hoofdkanaal.

Tussen het bestaande voorzieningsgebied en de woonbuurt "Achter Abeln" is ter hoogte van het voetpad een nieuwe woonstraat geprojecteerd.

Met deze nieuwe woonstraat kunnen de woonstraatjes/lusjes Twijn, Wikkell, en Huls worden opgeheven.



Figuur 7: Variant “Driesprong”

De nieuwe woonstructuur maakt het mogelijk om voor- en achterkanten van woningen beter op elkaar af te stemmen, waardoor privacy beter is gewaarborgd en overlast beter kan worden voorkomen. Herontwikkeling van de woonclusters tussen Streng en Twijn zijn op dit moment vanwege een erfachtformule moeilijk uitvoerbaar. Hierdoor kunnen ook gewenste doorlopende groenstructuren bijna niet worden uitgevoerd.

De bebouwing langs de historische wegen dienen kleinschalig te worden uitgevoerd met gebruikmaking van kenmerken van de kanaaldorpen. De bebouwing dient een historisch beeld te geven.

De bebouwing langs de overige straatjes kunnen moderne of trendy kenmerken dragen. Het beeld kan hier veelzijdiger worden uitgevoerd.

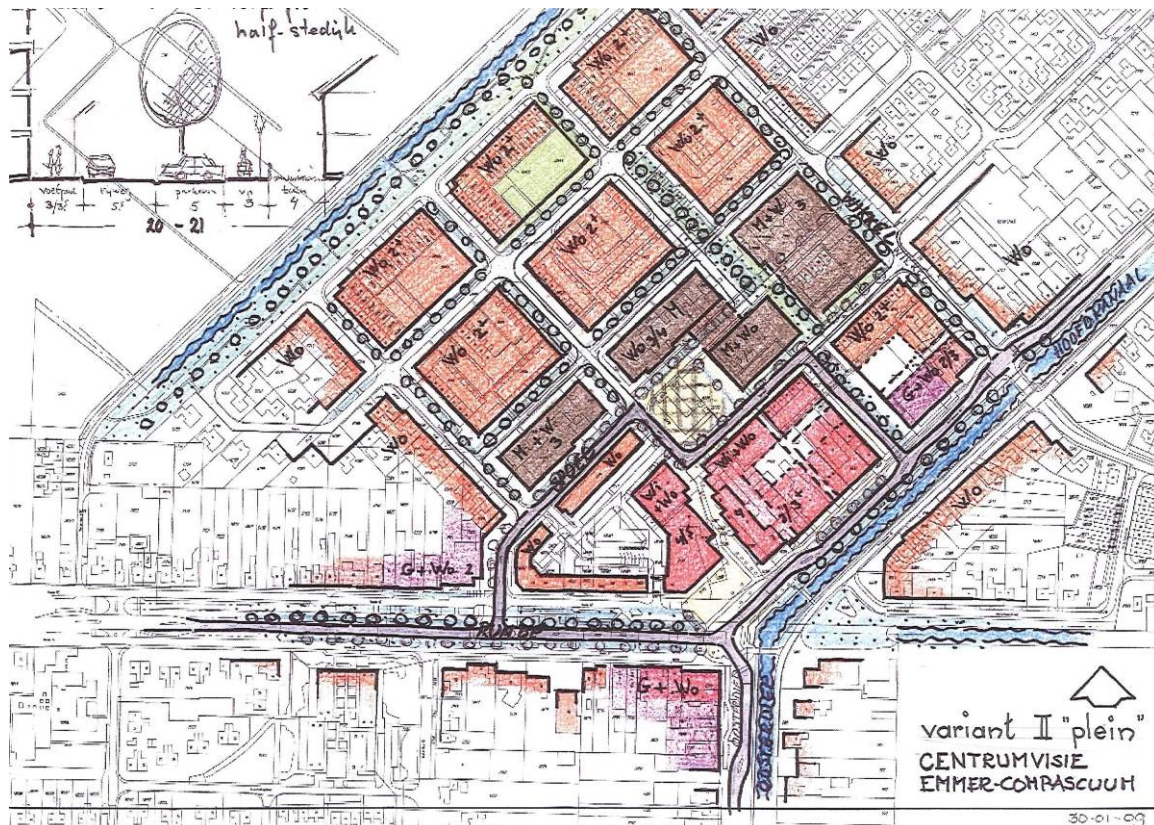
De groenstructuren in noordoost en zuidwestelijke richting (bijvoorbeeld langs het Twijn) zijn conform de hoofdrichting van de vervening als hoofdstructuren vormgegeven en de groenstructuren in noordwestelijke en zuidoostelijke richting als substructuren. Binnen deze structuren wordt het groen zoveel mogelijk geconcentreerd en snippergroen wegbestemd.

### 8.2.2 Variant 2 “plein”

Variante 2 is gebaseerd op

- concentratie van winkels aan de noordzijde van de kruising Hoofdkanaal en Runde;
- het realiseren van een tweede plein op de hoek van de Spil en de Spindel;
- het realiseren van een nieuw multi-functioneel centrum in aansluiting op het woonzorgcomplex de Baander;
- een herstructurering van de woonbuurt “Achter Abeln”;
- een nieuwe locatie voor een brede school met een oppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aansluiting Spoel/Wikkel. (vergelijkbaar met variant driesprong).

Tussen Hoofdkanaal en het nieuw geprojecteerde MFC-parkeerplein kan vooral door verplaatsingen circa 3500 m<sup>2</sup> winkelruimte worden toegevoegd.



Figuur 8: Variant 2: “Plein”

Over het parkeerterrein van de supermarkt “Golf/Aldi” is een nieuwe verbindingsweg (sub-ontsluiting) geprojecteerd.

Naast een ontsluitingsfunctie heeft de weg ook een belangrijke bevoorradingsfunctie.

De afstand tussen het nieuwe parkeerplein en het huidige verblijfsplein op de hoek Runde en Hoofdkanaal is slechts 100 meter en hierdoor goed beloopbaar.

De herstructurering van de woonbuurt “Achter Abeln” is in grote lijnen gelijk aan variant 1.

### 8.2.3 Variant 3 “groen”

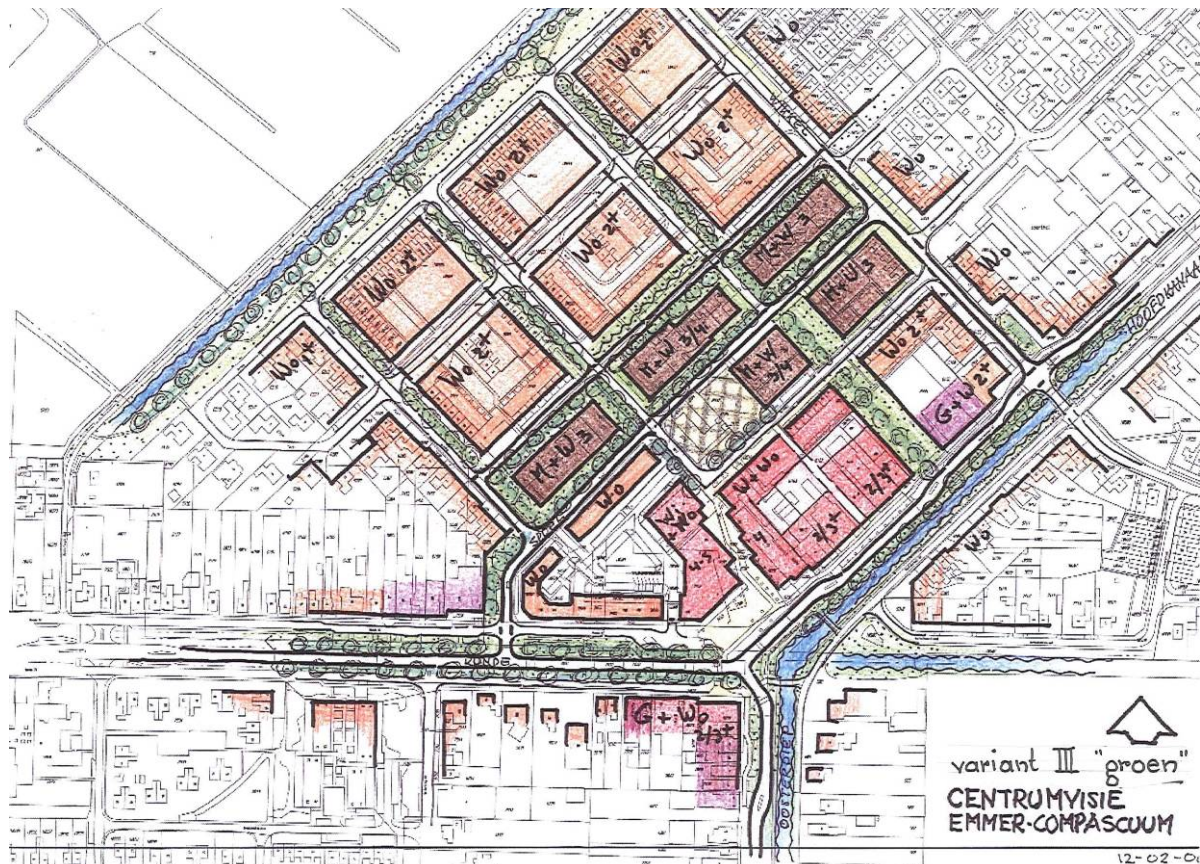
Variante 3 is gebaseerd op

- concentratie van winkels aan de noordzijde van de kruising Runde en Hoofdkanaal (vergelijkbaar met variant 2);
- het realiseren van een nieuw multifunctioneel centrum "los" van de woonvoorziening de Baander;
- het toevoegen en versterken van groen en water in de buurt;
- een herstructurering van de woonbuurt "Achter Abeln" met relatief veel water en groen;
- een nieuwe locatie voor een brede school ter hoogte van Spoel en Wickel.

In deze variant is ook vanwege het handhaven van de woonstraat Spoel afgezien van een directe verkeersverbinding tussen MFC plein en Hoofdkanaal.

De locatie voor een Brede School is gescheiden van het MFC door een groene zone. Door prioriteiten toe te kennen aan de cultuurhistorische verkavelingen en ontsluitingen kan het

woon-zorgcomplex niet direct aan het MFC worden gekoppeld en kan de locatie voor de Brede School niet als 1 locatie worden uitgewerkt. Vooral met de waterlopen kunnen meerdere vormen van waterwonen worden gerealiseerd.



Figuur 9: Variant 3: "Groen"

Door vooral aan weerszijden van de geprojecteerde gebouwen met voorzieningen een op cultuurhistorische leest geschoeide groenstructuur te projecteren, kan de woonstraat Spoel niet worden opgeheven en de voorzieningen aan beide zijden van de straat moeilijker worden gekoppeld.

Om een gelijke wooncapaciteit als in de 2 andere varianten te kunnen halen moet dichter op elkaar òf in meerdere woonlagen worden gebouwd.

## 8.2.4 Uitwerkingssuggestie

De 3 hierboven gepresenteerde varianten zijn financieel doorgerekend. Daarnaast is er met onder andere de klankbordgroep en andere externe partijen geconcludeerd dat een combinatie van deze varianten moet leiden tot het uiteindelijke model. Het combineren van de varianten heeft geleid tot de volgende uitwerkingssuggestie (zie figuur 10). Deze is op 27 april 2010 aan het dorp gepresenteerd. Ook deze suggestie is doorgerekend om te kijken of de visie financieel haalbaar is. Gelet op de complexiteit van het centrum en de onzekerheden bij de uitvoering, is ervoor gekozen om de uitwerkingssuggestie aan te passen tot een meer algemeen definitief model.

De drie varianten zijn elk beoordeeld op haalbaarheid en ruimtelijke wenselijkheid.

Bij alle drie de varianten zijn de volgende aspecten gelijk:

- de grootte in oppervlak van het kernwinkelgebied
- de locatie het multifunctioneel centrum en brede school (niet de precieze situering)

- de locatie van multifunctioneel plein (niet de grootte)
- bestaande bebouwingstructuur

De pluspunten van variant 1 zijn:

Het bebouwen in het hart van de Runde bewerkt een stadse uitstraling en vraagt maatwerk voor de schaalgrootte en geeft veel ruimte aan de uitbreiding van de detailhandel. Er zijn meerdere winkelommetjes te maken.

De nieuwe ontsluiting tussen de maatschappelijke functie en de woningen in de buurt “Achter Abeln” geeft een heldere scheiding tussen deze functies. De locatie van deze ontsluiting is gebaseerd op het cultuurhistorische verkavelingspatroon.

En de minpunten betreffen:

De verkeerstructuur moet worden aangepast en wordt niet duidelijker. De bereikbaarheid van het centrum is minder uitnodigend. De woonfunctie aan de noordkant van de Runde dient te worden vervallen. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur wordt sterk gewijzigd, hetgeen gepaard gaat met grote bovengrondse en ook ondergrondse infrastructurele aanpassingen. Pas nadat in de bestaande bebouwingsstructuur onvoldoende ruimte of onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden meer omvat, is het bouwen in het hart van de Runde het overwegen waard.

De pluspunten van variant 2 zijn:

De concentratie van winkels in aansluiting op Scholtenshoek en het multifunctioneel centrum benadrukt de centrale plek van Emmer-Compasuum. De verbinding met het functionele plein is helder. Het bestaande bebouwde gebied langs het Hoofdkanaal wordt gereconstrueerd. Deze invulling zal rekening houden met de cultuurhistorische invulling van verdichte kanaallinten.

De Brede School is door weglaten van de straat de Spoel eenvoudig aan andere (maatschappelijke) functies te koppelen.

De nieuwe ontsluiting tussen de maatschappelijke functie en de woningen in de buurt “Achter Abeln” geeft een heldere scheiding tussen deze functies. De locatie van deze ontsluiting is gebaseerd op het cultuurhistorische verkavelingspatroon.

Het enige minpunt is de excentrische ligging van het groen.

De pluspunten van variant 3 zijn:

De groenstructuren zijn helder. Er is veel ruimte voor water en speelvoorzieningen.

De groenstructuur dwingt tot een heldere verkeersstructuur

Het multifunctioneel plein is ruim bemeten, er is voldoende parkeerruimte voor de nabijgelegen, gewenste functies.

De minpunten van variant 3 zijn:

Door vast te houden aan de groenstructuur zijn de mogelijkheden van koppelen van maatschappelijke functies niet mogelijk.

De tweede ontsluiting van het centrum via de Wikkell ligt op grotere afstand van de winkels.



## 9. Definitief model

Het model is gebaseerd op een nieuw dorpsplein, meteen aansluitend op het verblijfsplein aan de driesprong Runde, Oosterdiep, Hoofdkanaal in Emmer-Compasuum. Het centrum moet worden verbeterd en aantrekkelijker worden gemaakt door concentratie van winkels en dorpsvoorzieningen en verbetering en herinrichting van de woonwijk “Achter Abeln” en het openbare gebied.

Het model is een afweging tussen wensen, kansen en financiële mogelijkheden. De erfpachtconstructie – 20<sup>ste</sup> penning – die op delen van het plangebied van toepassing is, maakt de realisatie van de gewenste structuur, complexer. In figuur 10 is het kaartbeeld van het model weergegeven.

### Dorpsplein

Het nieuwe dorpsplein is gesitueerd op de hoek Spil en Spindel. Het plein sluit aan op de woonvoorziening “De Baander”. Het plein is bedoeld voor meervoudig gebruik. Naast een inrichting als parkeerplein (circa 120 parkeerplaatsen) wordt het plein ingericht voor specifieke dorpsactiviteiten.

Aansluitend aan de woonvoorziening “De Baander” is een (nieuw) multifunctioneel centrum (MFC) gepland met daarboven circa 36 woningen waar ook zorg kan worden verleend. Het MFC vervangt het huidige dorps huis “De Hilde” dat hierna wordt afgebroken. Een deel van de woonstraat de Spoel wordt opgeheven.

Aan het plein, tussen Spindel en Hoofdkanaal is de uitbreiding van de detailhandel (3000 tot 4000 m<sup>2</sup>) geprojecteerd. Uitbreiding moet voornamelijk worden beschouwd als verplaatsing. Inclusief de locaties van de Rabobank en de voormalige locatie van de Aldi kunnen hier 2 supermarkten worden gerealiseerd; een zogenaamde “kwaliteitssuper” en een “prijsvechter”. Exploitatietechnisch kon het aansluitende woonblokje aan de Spindel nog niet in de gewenste planontwikkeling worden meegenomen. De intentie is wel om zodra zich de mogelijkheid voordoet dit alsnog te doen. Om deze reden heeft het woonblokje een dubbelaanduiding gekregen van centrumvoorzieningen en wonen, inclusief detailhandel.

Boven de winkels en de voorzieningen zijn woningen geprojecteerd. Met de woonbestemmingen op de verdiepingen krijgt het plein een goede begrenzing en wordt het plein sociaal veiliger en levendiger. Uitgegaan wordt van bebouwing in minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen. Zowel aan het plein als aan het Hoofdkanaal wordt uitgegaan van bebouwing met een verticale geleding. Aan het plein is meer moderne bebouwing geprojecteerd en aan het Hoofdkanaal meer historische, lintgerelateerde bebouwing.

De grens van de detailhandel binnen het centrumgebied is langs het Hoofdkanaal, halverwege Runde en Wikkell, gelegd. Hier is een nieuwe toegangsweg geprojecteerd. Naast de begrenzing, dient de weg als een tweede ontsluiting van het centrumgebied en als reden tot een verfraaiing van het huidige semi-openbare parkeerterrein door de bebouwing aan de voorzijde een uitbreiding te geven en door de weg en het parkeerterrein met groen te “verrijken”.

### Voorzieningen

De bebouwing die ten noorden van het semi-openbare parkeerplein en de Wikkell ligt is aangeduid als centrumvoorzieningen en wonen. Dit gebied wordt als aanloopgebied of overloopgebied beschouwd.

Aan de Wikkell en de Spindel is ter plaatse van het dorps huis “De Hilde” en de 2 woonblokjes een locatie van bijna 5000 m<sup>2</sup> aangegeven voor de situering van de “Brede School”.

De Brede School dient ruimte te bieden aan de samenvoeging van 4 basisscholen uit Emmer-Compascuum. De Brede School is naast het MFC gesitueerd om medegebruik mogelijk te maken. Dit geldt eveneens voor het tussenliggende openbare gebied.

De huidige basisschool “De Braakhekke” krijgt ook ruimte op de locatie van de “Brede School”. De locatie van de basisschool kan weer worden ingevuld met woningbouw al dan niet gestapeld.

#### Bestaande pleinen

Het bestaande verblijfsplein op de hoek Runde-Hoofdkanaal is geschikt voor speciaalzaken en horeca met terrasjes. Het plein is uitermate geschikt voor ontmoeting mede in verband met de vaarrecreatie.

Aan het Hoofdkanaal is nabij de snackbar een bestaande parkeerplaats ten behoeve van de aanpalende detailhandel en woningen. Deze blijft gedeeltelijk gehandhaafd als de supermarkt is verhuisd. Ook het bestaande parkeerterrein binnen de appartementencomplexen (gouden driehoek) is met name voor de aanwonenden bedoeld. Deze twee pleinen zijn semi-openbaar.

Aan de randen van het concentratiegebied is het mogelijk om specifieke dienstverlening te vestigen. Waar voorheen de supermarkten waren gevestigd, kunnen locaties voor dienstverlening en/of wonen worden geconcentreerd.

#### Omgeving

De detailhandel aan de zuidzijde van de Runde blijft gehandhaafd. Voorlopig is dit gebied als een status quo situatie aangeduid. Uitbreiding van bestaande winkels aan deze zijde van de Runde is mogelijk maar nieuwvestiging niet.

De winkels die buiten het plangebied van de structuurvisie liggen zijn aangeduid als centrumvoorzieningen wat inhoudt dat het bestaande gebruik kan worden gehandhaafd maar bij voorkeur kan worden gewijzigd in wonen en in sommige gevallen in commerciële dienstverlening.

#### Ontsluiting

Het geplande MFC-parkeerplein is gebaat bij een goede ontsluiting. Routing, bevoorrading en parkeren op loopafstand. Om deze reden is een nieuwe verkeersverbinding gepland tussen Spindel met MFC-plein en het Hoofdkanaal tussen de Runde en Wikkel. Het principe van voorkanten aan het openbaar gebied en voorkanten tegenover voorkanten wordt hierbij als uitgangspunt genomen.

Het MFC-plein wordt via deze nieuwe verbinding en de bestaande straat Spoel van twee zijden ontsloten. Deze nieuwe ontsluiting of verbinding heeft bovendien tot doel om bij bijzondere activiteiten een deel van de kruising Runde Hoofdkanaal af te kunnen sluiten.

Ten noorden is een groengebied als speel- en ontmoetingsplek voor de woonbuurt en de school geprojecteerd. De bestaande parkeergarages dienen te worden afgebroken. Het groengebied moet een plek worden met zoveel mogelijk voorkanten. Eventueel kan de woonstraat worden doorgetrokken om op andere plekken in de woonwijk verharding te kunnen verwijderen.





## Woonwijk

Vanaf het multifunctionele centrum is naast de looproute met het verblijfsplein een nieuwe fiets- en voetroute geprojecteerd naar het groene gebied aan de Maatschappijweg zoals het natuurgebied “de Runde”. Het nieuwe centrum is op deze manier ook goed verbonden met de recreatiegebieden.

De woonbuurt “Achter Abeln” wordt verbeterd door woningvernieuwing en woningverbetering, door de verhouding uitgifbare en niet uitgifbare grond in balans te houden, de straatprofielen eenduidig uit te voeren, het groen meer te concentreren en achterkanten niet aan openbare gebieden te situeren. De centrumvisie gaat uit van het opnieuw bebouwen van de 3 braakliggende terreinen aan de Twijn met vrijstaande en/of dubbele woningen.

Bij eenduidige straatprofielen wordt gedacht aan rij- en loopstroken, eenzijdige parkeervoorzieningen, aantal parkeerplaatsen afgestemd op de behoefte, het groen zoveel mogelijk concentreren en met elkaar verbinden en de boomgrootte af te stemmen op het profiel van de woonstraat.

Door de herstructurering van de woonwijk “Achter Abeln” wordt de groenstructuur versterkt door “lijnen” met Hoofdkanaal tot Runde te creëren. Er zijn groene verbindingen via Huls, Spil, Wikkell en Spindop met Hoofdkanaal en Runde. Het groen wordt in de Twijn versterkt door een eenzijdige bomenstructuur.



Door meer rekening te houden met voor- en achterkanten, het parkeren opnieuw in te delen en te kiezen voor veilige routes, kan er mogelijk verharding worden veranderd ten behoeve van de groenstructuur.

Het verkeerspatroon kan worden verbeterd door de “woonstraatlusjes” met elkaar te verbinden en door te trekken naar de Spindop. Structureel wordt hiermee gekozen voor een directe aansluiting van de privacykanten wonen en maatschappelijke doeleinden.

Het aspect water vraagt zoveel ruimte dat er in de herstructurering onvoldoende capaciteit is. Daarom wordt in de heringerichte woongebieden, water afgevoerd naar de waterpartijen aan de Maatschappijweg. Deze wordt verlengd, zodat er een open verbinding met de Runde mogelijk is, ten gunste van de afvoer van water.

#### Gewenste beeldkwaliteit

De bebouwingskarakteristiek langs de historische wegen kenmerken Emmer-Compasuum als kanaaldorp. In het centrumhart nabij de kruising Hoofdkanaal-Runde is 3 tot 5 bouwlagen mogelijk. Ook de locatie van het MFC mag een accent met 5 bouwlagen zijn.

Het nieuw te realiseren plein dient moderne bebouwing te krijgen. Hierbij is verticale geleding om woningen te accentueren van belang.

De woonbuurten dienen in principe traditioneel 1 tot 2 bouwlagen met kap te worden behouden en gebouwd. Op bijzondere hoeken of apart te onderscheiden gebieden is 1 tot 2 bouwlagen met platte afdekking mogelijk.

Het kleurgebruik is overwegend rood. Het materiaalgebruik dient overwegend gebakken stenen en dakpannen te zijn.

De straatprofielen dienen te worden uitgevoerd in gebakken en/of betonnen materialen. Een straatprofiel bestaat uit voetpad, rijweg, parkeerstrook met bomen. Ook is het mogelijk dat voetpaden met gras en bomen worden omzoomd.

De inrichting van de straten is afhankelijk van de verblijfs- of doorgaande functie. Wel zullen snelheidsremmers tot de mogelijkheden behoren.

## 10. Fasering



### 10.1 Deelprojecten

#### - MFC en Brede School

In het centrum van Emmer-Compasuum is op initiatief van Lefier en Tangenborgh gestart met de voorbereidingen van de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum (MFC) met zorgwoningen, gekoppeld aan de bestaande “Baander”.

Daarnaast kan op deze locatie zoals aangegeven in de nota “Accomodaties geacomodeerd” in Emmer-Compasuum de voorgestane ontwikkeling voor het vestigen van een Brede School worden toegepast. Binnen het plangebied van de structuurvisie is voor de tot standkoming van een Brede School ruimte gereserveerd. De vier scholen die momenteel zich in Emmer-Compasuum bevinden kunnen dan onder 1 dak worden gehuisvest.

Vooruitlopend op de afronding van de structuurvisie is inmiddels een bestemmingsplan-procedure opgestart voor het MFC en Brede School. Medio 2011 zal waarschijnlijk de realisatie aanvangen van het MFC. Start bouw van de Brede School zal waarschijnlijk medio 2013 plaatsvinden.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal de gemeente de grondexploitatie in uitvoering brengen voor de locatie MFC en Brede School. De financiële haalbaarheid van de grondexploitatie is nagenoeg vastgelegd middels principe afspraken met betrokken partijen.

#### -Achter Abeln:

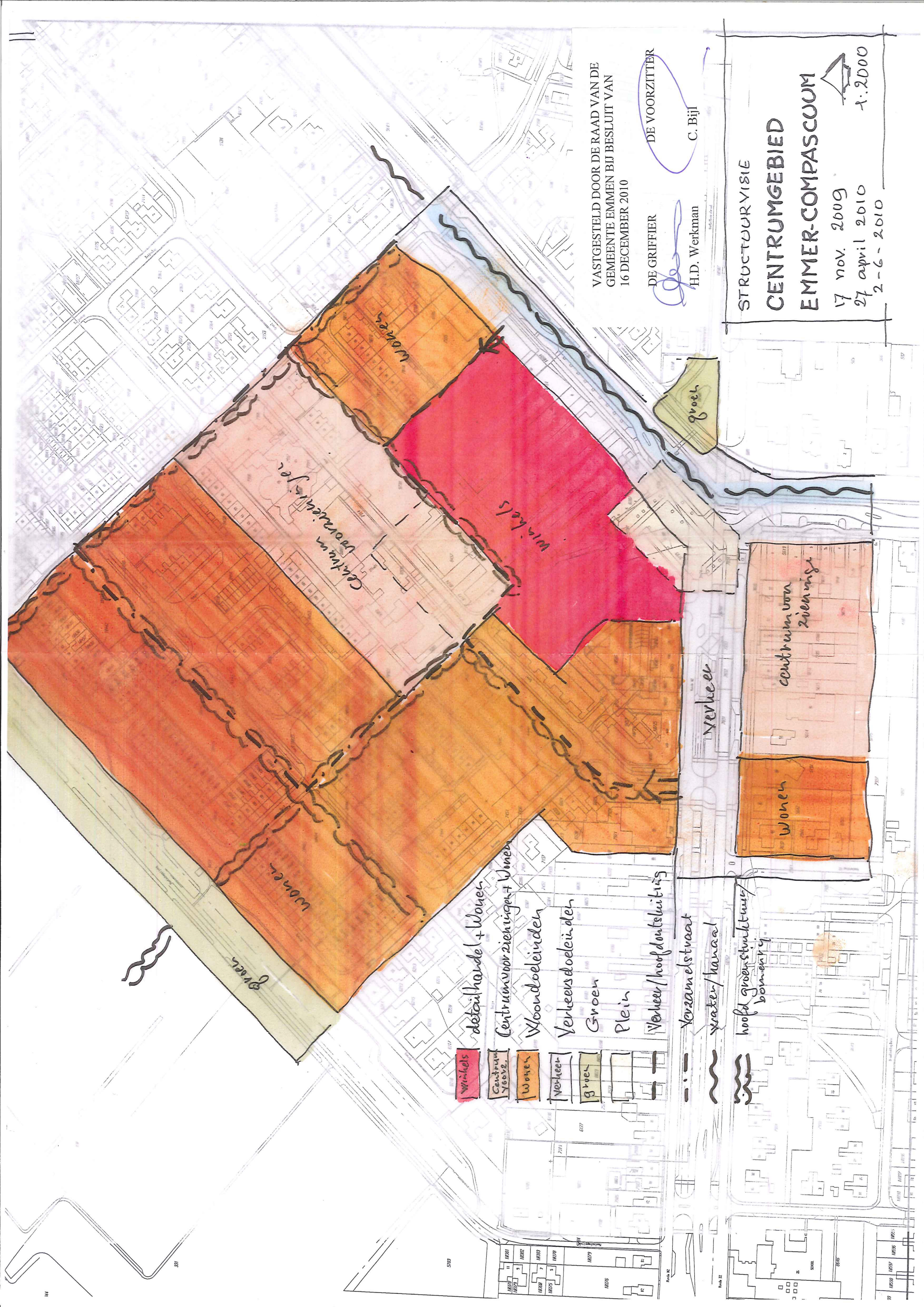
In het herstructureringsgebied wordt door de woningcorporatie Lefier in de komende jaren een forse inspanning geleverd om de woningvoorraad te vernieuwen. Lefier is druk bezig met de voorbereidingen om 55 woningen aan de Streng, Spindop, Spil en Huls te renoveren en te voorzien van een beter energielabel. In 2010 start Lefier met een tweede fase van nog eens 41 woningen. Daarnaast vervangt Lefier in de komende jaren 53 woningen door circa 50 nieuwbouw sociale huurwoningen. Begin 2010 is met de huurders en de Huurdersvereniging overeenstemming bereikt. De eerste huurders zijn inmiddels al verhuisd. Geplande uitvoeringsperiode is 2010- 2012. Voor deze herstructurering zijn bijdragen in het kader van het Lokaal Akkoord in beeld.

-Winkelgebied:

Op initiatief en in overleg met de ontwikkelaar zal het winkelgebied een upgrading krijgen. De eerste gesprekken hierover zijn gestart. Uitvoering wordt gedacht 2011- 2014. Voor het winkelgebied zal grondexploitatie opgesteld worden. Vanuit deze grondexploitatie zal het openbaar gebied gefinancierd worden.

-Openbaar gebied:

Verbetering van het openbaar gebied zal volgen op de ontwikkelingen van de diverse deelprojecten. Zie ook aandachtspunt winkelgebied.



VASTGESTELD DOOR DE RAAD VAN DE  
GEMEENTE EMMEN BIJ BESLUIT VAN  
16 DECEMBER 2010

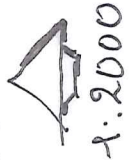
DE GRIFFIER  
H.D. Werkman

DE VOORZITTER  
C. Bijl

STRUCTUURVISIE

**CENTRUMGEBIED  
EMMER-COMPASCOOM**

17 nov. 2009  
27 april 2010  
2-6-2010



1:2000

- Winkels
- Centrum voorz.
- Wonen
- Verkeer
- Groen
- Plein
- Verkeer/hoofdoeluitruis
- Verzamelaarstraat
- water/hanaal
- hoofd groenstructuur/bomenrij