

bestemmingsplan

## Zandpol

04.006

*Bestemmingsplan:* Zandpol Gemeente Emmen

*Kaartnummer:* 04.006- A, schaal 1: 1000

04.006- B, schaal 1: 2000

04.006- C, schaal 1: 200

04.006- D, schaal 1: 1000

*Vastgesteld d.d.:* 28 september 2006 –

RA06.01222

*Goedgekeurd d.d.:* 30 november 2006

nr 48/RW/2006 014330

# Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan "Zandpol", tekeningnummer 04.006, gelegen te Zandpol, regelende de bestemming en het gebruik van de gronden en bouwwerken, globaal begrensd door de wegen Stieltjeskanaal Oostzijde, Zijtak Oostzijde, Nieuw-Amsterdamseweg en het park ten zuiden van Zandpol

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan</b>	<b>7</b>
<b>1.2</b>	<b>Globale ligging plangebied in omgeving</b>	<b>7</b>
<b>1.3</b>	<b>Huidige planologische regelingen</b>	<b>7</b>
<b>1.3</b>	<b>Huidige planologische regelingen</b>	<b>8</b>
<b>1.4</b>	<b>Opzet bestemmingsplan (beschrijving wat er per deel wordt beoogd)</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>BELEID</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Rijksbeleid</b>	<b>10</b>
2.1.1	Inleiding	10
2.1.2	Ruimtelijk beleid	10
2.1.3	Volkshuisvestingsbeleid	11
2.1.4	Archeologie- en cultuurhistorie	11
2.1.5	Monumenten	12
2.1.6	Verkeersbeleid	12
2.1.7	Groenbeleid	12
2.1.8	Natuur en landschap, Flora en fauna	13
2.1.9	Waterbeleid	14
2.1.10	Duurzaam bouwen	15
<b>2.2</b>	<b>Regionaal beleid</b>	<b>15</b>
2.2.1	Agenda voor de Veenkoloniën	15
2.2.2	Stroomgebiedsvisie Vecht – Zwarte Water	16
2.2.3	Waterschap Velt en Vecht	16
<b>2.3</b>	<b>Provinciaal beleid</b>	<b>17</b>
2.3.1	Ruimtelijk- en groenbeleid	17
2.3.2	Volkshuisvestingsbeleid	19
2.3.3	Archeologie- en cultuurhistorie	19
2.3.4	Economisch beleid	19

<b>2.4</b>	<b>Gemeentelijk beleid</b>	<b>21</b>
2.4.1	Ruimtelijk / economisch beleid: Strategienota	21
2.4.2	Volkshuisvestingsbeleid	21
2.4.3	Archeologie- en cultuurhistorie	22
2.4.4	Verkeersbeleid	22
2.4.5	Milieubeleid	22
2.4.6	Waterbeleid	23
2.4.7	Sport- en recreatiebeleid	23
2.4.8	Welstandsbeleid	24
<b>3</b>	<b> Globale en relatieve ligging van het plangebied</b>	<b>25</b>
<b>4</b>	<b> Geschiedenis van het gebied</b>	<b>26</b>
4.1	Ontstaan	26
4.2	Economische situatie	26
4.3	Infrastructuur	28
4.4	Waterwegen	28
4.5	Ontwikkeling woningbouw	28
4.6	Groenzones	30
4.7	Monumenten	30
<b>5</b>	<b> Ruimtelijke en functionele stedenbouwkundige structuur</b>	<b>31</b>
5.1	Verkeer en vervoer	31
5.1.1	Hiërarchie in het wegenpatroon (autowegen, fietspaden, wandelpaden)	31
5.1.2	Openbaar vervoer en overig transportvervoer	31
5.1.3	Parkeernorm	31
5.1.4	Verkeersveiligheid	32
5.1.5	Verkeersintensiteit (statistieken)	32
5.2	Groenstructuur	32
5.2.1	Ecologische hoofdstructuur	32
5.2.2	Hoofdgroenstructuur	32
5.2.3	Parken	35
5.2.4	Waardevolle bomen	36

<b>5.3</b>	<b>Stedenbouwkundige structuur</b>	<b>37</b>
5.3.1	Huidige stedenbouwkundige structuur	37
5.3.2	Voorzieningen	38
5.3.3	Bedrijvigheid	38
<b>5.4</b>	<b>Wonen</b>	<b>39</b>
5.4.1	Omschrijving van de plaats (soort, leeftijd, aantal inwoners)	39
5.4.2	Woningvoorraad (soort woningen, koop- of huur)	39
<b>5.5</b>	<b>Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur</b>	<b>40</b>
5.5.1	Riolering	40
5.5.2	Overige kabels en leidingen	40
<b>5.6</b>	<b>Reiniging</b>	<b>40</b>
<b>5.7</b>	<b>Milieu</b>	<b>40</b>
5.7.1	Geluid	40
5.7.1.1	Wegverkeerslawaaï	40
5.7.1.2	Industriëlawaaï	40
5.7.2	Lucht	41
5.7.3	Veiligheid	42
5.7.3.1	Externe Veiligheid	42
5.7.3.2	Zonering	42
5.7.3.3	Alarmering bevolking	43
5.7.3.4	Bluswatervoorziening	43
5.7.3.5	Bereikbaarheid	43
5.7.3.6	Dekkingsgraad	43
5.7.4	Bodem	43
5.7.5	Bedrijven/bedrijfsterreinen	44
5.7.5.1	Specifieke bedrijven met inspectierichtlijnen	44
5.7.5.1.1	Agrarische bedrijvigheid	44
5.7.5.1.2	Industriële bedrijvigheid	44
5.7.5.2	Milieuhinderlijke bedrijven (sanering/zonering)	44
<b>5.8</b>	<b>Watertoets</b>	<b>44</b>
<b>5.9</b>	<b>Archeologische toets</b>	<b>45</b>
<b>5.10</b>	<b>Natuurtoets</b>	<b>46</b>
<b>5.11</b>	<b>Duurzaam bouwen</b>	<b>47</b>

<b>6</b>	<b>UITGANGSPUNTEN/DOELSTELLINGEN VAN HET BESTEMMINGSPAN</b>	
	48	
<b>6.1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>48</b>
<b>6.2</b>	<b>Ruimtelijke en functionele kwaliteit</b>	<b>48</b>
<b>6.3</b>	<b>Duurzaamheid</b>	<b>48</b>
<b>6.4</b>	<b>Welstand en beeldkwaliteit</b>	<b>48</b>
<b>6.5</b>	<b>Programma van eisen</b>	<b>49</b>
<b>7</b>	<b>RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR</b>	
	50	
<b>7.1</b>	<b>Verkeer en vervoer</b>	<b>50</b>
<b>7.2</b>	<b>Groenstructuur</b>	<b>50</b>
7.2.1	Hoofdgroenstructuur	50
7.2.2	Parken	51
7.2.3	Waardevolle bomen	51
<b>7.3</b>	<b>Stedenbouwkundige structuur</b>	<b>51</b>
<b>7.4</b>	<b>Reiniging</b>	<b>52</b>
<b>7.5</b>	<b>Milieu</b>	<b>52</b>
7.5.1	Veiligheid	52
7.5.1.1	Zonering	52
7.5.1.2	Bluswatervoorziening	52
7.5.1.3	Bereikbaarheid	53
7.5.1.4	Dekkingsgraad	53
<b>7.6</b>	<b>Watertoets</b>	<b>53</b>
<b>7.7</b>	<b>Archeologische toets</b>	<b>54</b>
<b>7.8</b>	<b>Natuurtoets</b>	<b>54</b>

<b>8</b>	<b>JURIDISCHE TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPAN</b>	<b>55</b>
<b>8.1</b>	<b>Plantoelichting</b>	<b>55</b>
<b>8.2</b>	<b>Plankaart</b>	<b>55</b>
<b>8.3</b>	<b>Voorschriften</b>	<b>56</b>
<b>8.4</b>	<b>Artikelgewijze uitleg per voorschrift</b>	<b>58</b>
<b>9</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID</b>	<b>66</b>
<b>9.1</b>	<b>Vooroverleg ex. artikel. 10 Bro</b>	<b>66</b>
9.1.1	Ontvangen reacties	66
<b>9.2</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>66</b>
<b>9.3</b>	<b>Plankosten</b>	<b>67</b>
<b>9.4</b>	<b>Beheer (groen/grijs)</b>	<b>67</b>
<b>10</b>	<b>INHOUD VAN DE NOTA VAN TOELICHTING</b>	<b>68</b>

## 1 Inleiding

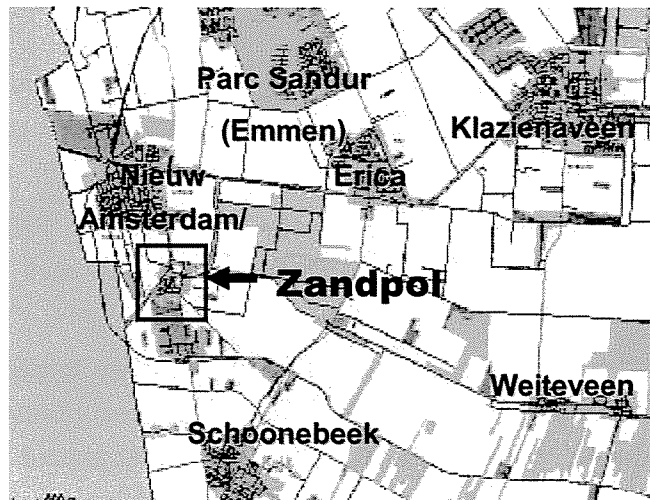
### 1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

In het kader van de wettelijke plicht om oude bestemmingsregelingen te herzien, is voor het onderhavige plangebied "Zandpol" een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan beoogt in de eerste plaats de bestaande situatie planologisch opnieuw vast te leggen.

### 1.2 Globale ligging plangebied in omgeving

Zandpol is gelegen in het zuidwestelijke deel van de gemeente Emmen. Ten noorden van het dorp liggen de kernen Nieuw-Amsterdam/Veenoord en ten zuiden ligt de kern Schoonebeek.

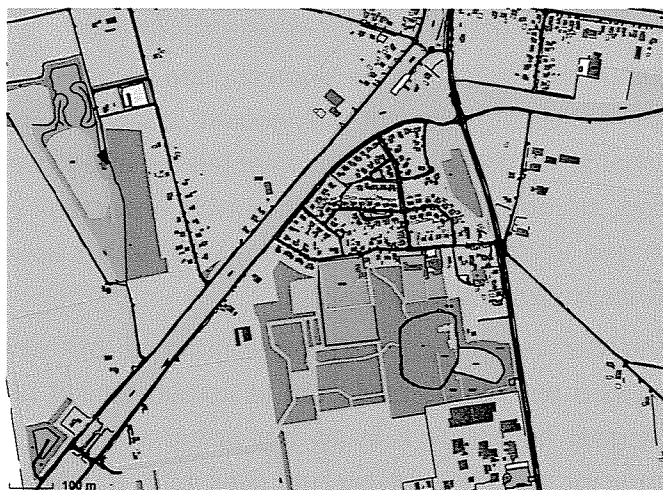
Het dorp wordt aan de noord- en westzijde begrensd door het Stieltjeskanaal en



Figuur 1: Globale ligging van Zandpol binnen de gemeente

aan de westzijde door de Nieuw-Amsterdamseweg, cq. Zijtak Oostzijde. Deze hoofdweg vormt tevens de

belangrijkste ontsluitingsverbinding voor wegverkeer. Aan de zuidzijde van het dorp liggen sportvelden en een park die tevens dienstdoen als bufferzone voor het nabijgelegen industrieterrein De Vierslagen.



Figuur 2: Zandpol

### *Huidige planologische regelingen*

De bestemming van de in het plangebied begrepen gronden is op dit moment nog geregeld in de bestemmingsplannen:

- “Zandpol”, vastgesteld op 18 december 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 24 augustus 1976 (tekeningnummer 98.025);
- “Zandpol Zandpolstraat”, vastgesteld op 25 juni 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 27 juli 1982 (tekeningnummer 98.024);
- “Zandpol Noord”, vastgesteld op 20 augustus 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 20 oktober 1992 (tekeningnummer 98.022);
- “Zandpol Noord II”, vastgesteld op 21 november 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 11 maart 1997 (tekeningnummer 98.023);
- “Buitengebied gemeente Schoonebeek”, vastgesteld op 22 augustus 1996 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 15 april 1997 (tekeningnummer 98.001);
- “Schoonebeek De Vierslagen”, vastgesteld op 17 december 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 5 april 1988 (tekeningnummer 98.006).
- “Partiele herziening van de voorschriften van diverse bestemmingsplannen van de gemeente Emmen ten aanzien van prostitutie- en escortbedrijven” (gedeeltelijk), vastgesteld op 29 maart 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 juni 2001 (tekeningnummer 00.149)

#### *1.4 Opzet bestemmingsplan (beschrijving wat er per deel wordt beoogd)*

Het bestemmingsplan bestaat uit de Toelichting, de Voorschriften en de Plankaart. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied zoals dat op de Plankaart is afgebeeld. Daarnaast worden diverse documenten als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, bijvoorbeeld een archeologisch onderzoek en de Nota van Toelichting waarin een verslag van de inspraakavond en het antwoord van de gemeente op diverse inspraakreacties is verwerkt.

U leest nu in de Toelichting die ingaat op de achtergronden bij het plan en plangebied en op de afwegingen die zijn gemaakt om te komen tot het nieuwe bestemmingsplan. Allereerst gaat hoofdstuk 2 in op het beleid van Rijk, regio, provincie en gemeente. Dan volgt een beschrijving van de ligging (hoofdstuk 3), de geschiedenis (hoofdstuk 4) en de huidige (hoofdstuk 5) en gewenste (hoofdstukken 6 en 7) ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het plangebied. Vervolgens geeft hoofdstuk 8 een juridische plantoelichting bij het



bestemmingsplan. Ten slotte besteedt de Toelichting in hoofdstuk 9 aandacht aan de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Aansluitend op de Toelichting treft u de Voorschriften aan. In de Voorschriften zijn de juridische regels uitgewerkt die gelden voor de op de Plankaart aangegeven bestemmingen; de Voorschriften en de Plankaart zijn dus onderling nauw met elkaar verbonden. De Plankaart treft u als losse kaart aan geheel achterin dit bestemmingsplan.

## 2 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hoofdlijnen van het beleid op landelijk-, regionaal-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. De algemene beleidskaders van de verschillende beleidsvelden (van wonen tot verkeer en van water tot ruimte) komen hier stuk voor stuk aan de orde, evenals de doorvertaling naar het plangebied, voorzover deze te maken valt.

### 2.1 *Rijksbeleid*

#### 2.1.1 Inleiding

Paragraaf 2.1 biedt een overzicht van de hoofdlijnen van beleid zoals die vanuit het Rijk geformuleerd zijn. Zeker gezien de steeds verdergaande tendens naar decentralisatie en sturing op hoofdlijnen is er geen sprake van direct relevante punten voor een beperkt plangebied als Zandpol. Wel gaat het om de algemene kaders die hun uitwerking vinden in de wel direct relevante plannen op regionaal, provinciaal en lokaal niveau.

#### 2.1.2 Ruimtelijk beleid

##### Nota Ruimte

In mei 2005 nam de Tweede Kamer de Nota Ruimte aan. 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, wordt uitgegaan van een hogere groei door toevoeging van aantallen arbeidsplaatsen en woningen.

### 2.1.3 Volkshuisvestingsbeleid

#### Nota Wonen. Mensen wensen wonen

In de november 2000 verschenen Nota Mensen Wensen Wonen staan drie principes centraal;

- vergroten van de keuzevrijheid van de burger
- aandacht voor de maatschappelijke waarden; om collectieve waarden te beschermen wordt er wel een grens aan de individuele vrijheid gesteld
- een betrokken overheid en een beheerste marktwerking, ook om de zwakke groepen te beschermen; samenwerking tussen publieke en private partijen.

Voor de periode tot 2010 worden deze principes vertaald in vijf kernopgaven:

- vergroten zeggenschap over woning en woonomgeving
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities
- bevorderen wonen en zorg op maat
- verbeteren stedelijke woonkwaliteit
- tegemoet komen aan groene woonwensen

Groene woonmilieus dienen in eerste instantie gevonden te worden in de nabijheid van steden. Daarnaast ziet het rijk de volgende mogelijkheden:

- intensivering door gebruik te maken van opvallende ruimten in de bestaande kern, al dan niet in het kader van dorpsvernieuwing
- bouwen van nieuwe dorpen met woningen in het topsegment, in economische zwakke regio's
- ontwikkelen van nieuwe woon- en verstedelijkingsvormen in de overgangsgebieden tussen stad en ommeland; daarmee kan ook de daar vaak optredende verrommeling tegen worden gegaan.

### 2.1.4 Archeologie- en cultuurhistorie

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. In de geest van dit verdrag is er allerlei regelgeving ontstaan, voor MER-plichtige werken, aanleg van (spoor) wegen, dijkverzwaringen, ontgrondingen, bij bestemmingsplanwijzigingen, streekplannen, etc. 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.

Er is enige jaren gewerkt aan de uitwerking van het verdrag van Valletta via een wijziging van o.a. de Monumentenwet 1988. In oktober 2003 is het wetsvoorstel om de Monumentenwet 1988 te wijzigen ingediend bij de Tweede Kamer, deze wet zal waarschijnlijk in 2005 van kracht worden. Dan zal dus de bescherming van het archeologisch erfgoed een wettelijke basis hebben. Ook de Woningwet, Besluit op de Ruimtelijke Ordening, Ontgrondingswet en de Wet Milieubeheer zullen hierop aangepast moeten worden.

De kern van het nieuwe wetsvoorstel is "als de bodem wordt verstoord moeten belangrijke archeologische resten intact blijven". Het wetsvoorstel regelt daarmee de invoering van het verdrag van Malta, welk als doel had het beschermen van het archeologisch erfgoed in Europa. De gewijzigde Monumentenwet zal ontwikkelaars/gemeenten verplichten om archeologisch onderzoek uit te laten voeren bij bodemverstorende activiteiten. Deze verplichting geldt o.a. voor: Merplichtige activiteiten, ontgrondingen, (gebaseerd op werken die vallen onder de Ontgrondingswet), voor bouwen en het anderszins uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestemmingsplannen of het kader van vrijstellingen.

De wet verplicht daarnaast de gemeenten, als deze een bestemmingsplan opstellen, rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische waarden. Hierdoor is archeologisch bodemonderzoek ook verplicht voor kleinere bodemverstoringen. Voor de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) betekent dit dat zij als overlegpartner moeten worden aangemerkt.

#### 2.1.5 Monumenten

Op grond van de Monumentenwet 1988 kan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW) panden aanwijzen als beschermd rijksmonument. In het plangebied staan geen rijksmonumenten.

#### 2.1.6 Verkeersbeleid

Over verkeer is er geen relevant recent vigerend kader op rijksniveau beschikbaar.

#### 2.1.7 Groenbeleid

##### Tweede Structuurschema Groene Ruimte

De beleidshoofddijnen uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR 2) komen terug in de nog vast te stellen Nota Ruimte. Deze hoofddijnen van beleid zijn geformuleerd aan de hand van beleidsambities voor de komende 15 jaar:

- weren van ongewenste ontwikkelingen via rode en groene contouren, investeren in Provinciale en Nationale landschappen en toepassing van de ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie
- een impuls aan de realisering en kwaliteitsverbetering van het groen in en om de stad
- verbetering van de openbare toegankelijkheid van het openbare gebied

- bieden van meer ruimte aan water en verbeteren van de waterkwaliteit, onder meer door kansen voor functiecombinaties te benutten
- verbetering van de ruimtelijke samenhang van de Ecologische hoofdstructuur (EHS)
- vermindering van de milieubelasting in en rond de EHS
- de inzet van extra maatregelen en prioritering van middelen in gebieden waar sprake is van bijzondere landschapswaarden en gebieden met een grote achterstandssituatie met betrekking tot economie, ecologie of beleving of waar sprake is van een ingrijpende nieuwe inrichtingsopgave
- versterking van de uitvoering van bestaande en nieuwe beleidsopgaven
- introductie van een systeem van groene diensten voor water, natuur en landschap.

Een drietal gebieden in Nederland worden in het SGR2 aangemerkt als gebieden voor verbetering en herstel, vanwege de aanwezigheid van een combinatie van ingewikkelde vraagstukken. Eén van deze gebieden is de Drents-Groningse Veenkoloniën. Doel is te komen tot een kwaliteitsimpuls Veenkoloniën, waar Zandpol deel van uitmaakt. Deze is gekoppeld aan de uitwerking van het rapport van de Adviescommissie voor de Veenkoloniën (Commissie Hoekstra). Meer hierover is te vinden in paragraaf 2.2.

#### 2.1.8 Natuur en landschap, Flora en fauna

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet (FFW) de bescherming van 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 in acht te nemen 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 Landelijke Service bij Regelingen (LASER) van het Ministerie.

Omdat het een beheersplan betreft is er bij de totstandkoming van dit plan geen "quickscan" uitgevoerd. Er worden slechts beperkte bouwmogelijkheden in het

plan geboden. Wanneer er toch plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan 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.

#### 2.1.9 Waterbeleid

De toenemende overlast van teveel of juist te weinig water en de verwachte dreiging van de stijging van de zeespiegel in combinatie met bodemdaling hebben geleid tot een herbezinning op de manier waarop water in Nederland een plaats krijgt. Deze herbezinning heeft zijn vorm gekregen in de nota "Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw" van de Commissie Waterbeheer in de 21 eeuw. In dit rapport staan een aantal nieuwe beleidsprioriteiten verwoord die vervolgens hun doorwerking in landelijk, regionaal, provinciaal en lokaal beleid hebben gekregen c.q. nog krijgen.

Een eerste beleidsuitgangspunt is gericht op een verandering in de manier waarop de afvoer van water geregeld is. Tot op heden richtte dit zich vooral op het zoveel mogelijk direct afvoeren. Dit werkt echter wateroverlast in natte en watertekorten in droge tijden in de hand. Als antwoord op dit probleem is de zogenaamde "drietrapstrategie" geïntroduceerd: vasthouden- bergen- afvoeren (ook wel de "trits" vasthouden- bergen- afvoeren genoemd). In het rapport staat deze drietrapstrategie als volgt verwoord:

"...Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater.."

Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd. Pas als 1 en 2 te weinig opleveren water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij zeer extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden."

Ten tweede dient (het belang van) water als medesturend principe in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen mogen in principe geen negatieve gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem. De medesturende rol van water in de ruimtelijke ontwikkeling heeft inmiddels vorm gekregen in de vorm van de *Watertoets*. De *Watertoets* heeft als doel de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Bij de *Watertoets* gaat het om het van meet af aan meenemen van water in de ruimtelijke plan- en besluitvorming. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder (waterschap) in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat bij de *Watertoets* niet zozeer om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder. In het uiteindelijke plan zal in een waterparagraaf aan moeten worden geven op welke wijze de inbreng van de waterbeheerder vorm heeft gekregen. Met de *Watertoets* wordt er naar gestreefd om het al bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te

voeren; het is niet de bedoeling dat er met de Watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Hoofdpunten van het instrument Watertoets zijn:

- Vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder(s) bij het proces van ruimtelijke planvorming;
- Transparante besluitvorming rond het belang van water in het ruimtelijke plan;
- Met de Watertoets wordt geen nieuw beleid gemaakt.

Per 1 november 2003 is een wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) van kracht geworden waarmee de Watertoets ook wettelijk verankerd wordt. Met andere woorden: voor ruimtelijke plannen (streekplannen, structuurplannen, bestemmingsplannen conform artikel 10 WRO, vrijstellingen conform artikel 19 WRO) die na dat moment de inspraakprocedure ingaan is een Watertoets verplicht.

#### 2.1.10 Duurzaam bouwen

De nationale pakketten duurzaam bouwen zijn voor de gemeente leidraad bij de (ruimtelijke) planontwikkelingen. De gemeente heeft het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001 ondertekend. Hiermee onderschrijft de gemeente de aandacht in de planontwikkeling voor:

- beperking aandacht voor beperking energiebehoefte, benutting duurzame energiebronnen, restwarmte en aardwarmte;
- mogelijkheden om regenwater vast te houden en het gebruik van gescheiden rioleringsstelsels;
- gunstige en duurzame ontsluiting van een wijk, fiets- en openbaar vervoer- voorzieningen en locatiebeleid;
- de mogelijkheden voor "natuur in de stad";
- "dichtheid" en "flexibiliteit".

## 2.2 *Regionaal beleid*

### 2.2.1 Agenda voor de Veenkoloniën

Het in 2000 verschenen advies van de Commissie Structuurversterking Veenkoloniën ("Commissie Hoekstra") concludeert dat de hoofdproblemen van de Veenkoloniën samen zijn te vatten in de begrippen eenzijdigheid, afhankelijkheid en negatief imago. Daarnaast ligt er de uitdaging in te spelen op de veranderingen in de landbouw en die kwaliteiten die wel degelijk in grote mate aanwezig zijn in de Veenkoloniën als het waardevolle cultuurlandschap, de sociale vitaliteit en rust, ruimte en openheid.

Als antwoord op het advies van de Commissie Hoekstra heeft de regio De Agenda voor de Veenkoloniën opgesteld. Deze is in april 2002 verschenen. In dit document zijn per pijler (sociaal, economisch en ruimtelijk) de kernkwaliteiten en het gewenste toekomstbeeld voor de Veenkoloniën geformuleerd. Dit heeft geresulteerd, onder andere, in de volgende basiskeuzen:

- kiezen voor agrarische vernieuwing
- kiezen voor cultuurhistorie als beeldmerk en voor toerisme

Deze basiskeuzen zijn vervolgens uitgewerkt in een Top 10 aan projecten. Daaruit is voor het plangebied het *herstructureren van wonen in kernen en linten* van belang.

### 2.2.2 Stroomgebiedsvisie Vecht – Zwarte Water

In de interprovinciale beleidsnota Stroomgebiedsvisie Vecht – Zwarte Water (2003) komen de uitgangspunten uit de rijksnota Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw terug en worden vertaald op stroomgebiedniveau. Deze uitgangspunten zijn vertaald in de volgende drie opgaven voor het stroomgebied:

- Welke ruimte is nodig voor herstel en behoud van de veerkracht van het watersysteem?
- Welk waterbeheer mogen functies in dagelijkse omstandigheden verwachten?
- Wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van functies, gerelateerd aan het waterbeleid?

De beleidskaders waarin deze opgaven zijn verwerkt, dienen hun doorvertaling te krijgen in gemeentelijke en provinciale plannen. Deze kaders zijn inmiddels in grote lijnen overgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan II van de provincie Drenthe.

### 2.2.3 Waterschap Velt en Vecht

Het waterschap Velt en Vecht heeft in het Waterbeheerplan (december 2001) beschreven hoe zij in de periode 2002-2006 om wil gaan met het water in haar gebied. Verder geeft het plan een beschrijving van maatregelen voor de lange termijn. In het Waterbeheerplan is nog niet voorzien hoe Velt en Vecht omgaat met water in ruimtelijke plannen. Het waterschap signaleerde intern en extern de behoefte aan een vaststelling van de uitgangspunten die het waterschap daarbij hanteert. Daarom heeft het waterschap in september 2004 de notitie Beleidsnotitie water en ruimtelijke ordening uitgebracht. Deze notitie bevat een kaart met geschikte locaties voor waterberging. Op deze kaart is onder andere een locatie ten zuidwesten van Zandpol (tussen het Stieltjeskanaal en bedrijventerrein De Vierlagen) aangeduid als zoekgebied voor waterberging.



## 2.3 *Provinciaal beleid*

### 2.3.1 Ruimtelijk- en groenbeleid

#### Sturing op grondslagen

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP II, provincie Drenthe) introduceert de '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

In de functiekaart van het POP II staat aangegeven waar wel rode contouren rondom (delen van) kernen gelegen zijn en waar niet. De provincie geeft aan niet voor de gemeenten de richting van kernuitbreiding aan te willen geven, maar met de contourlijnen wel te bepalen welke waardevolle gebieden van bebouwing gevrijwaard dienen te blijven vanwege (o.a.) de aanwezigheid van hoge natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, of van waterwingebieden.

In het POP II wordt aan de zuidzijde van de kern Zandpol een rode contourlijn aangegeven. De aanwezigheid van een rode contourlijn betekent dat voorbij deze lijn uitbreiding van het bebouwde oppervlak van de kern Zandpol volgens de provincie in principe ongewenst is.

### Landelijk gebied

Het POP II onderscheidt een zonering van functies voor het landelijk gebied. Per zone heeft over het algemeen één functie het primaat, hoewel er ook sprake kan zijn van een evenwicht tussen meerdere functies. De zonering luidt als volgt:

- Zone I Grondgebonden landbouw met mogelijkheden voor recreatie  
*Doelstelling:* Binnen deze zone staat de uitoefening van de landbouw op bedrijfseconomische grondslag voorop. Recreatief medegebruik wordt bevorderd voorzover dit de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk aantast
- Zone II Grondgebonden landbouw met mogelijkheden voor recreatie binnen de landschappelijke en cultuurhistorische hoofdstructuur  
*Doelstelling:* Uitoefening van de grondgebonden landbouw staat voorop. Tevens wordt gestreefd naar het instandhouden van waarden van natuur, landschap en cultuurhistorische hoofdstructuur alsmede de mogelijkheden voor recreatief medegebruik
- Zone III Verwevingsgebied landbouw en landschap  
*Doelstelling:* In deze zone zijn landbouw, recreatief medegebruik en de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie gelijkwaardig.
- Zone IV Verwevingsgebied landbouw en natuur  
*Doelstelling:* In deze zone zijn landbouw, natuur, landschap en cultuurhistorie van belang. Er is sprake van een sterke samenhang tussen natuur, milieu en water. Het beleid richt zich op het verbeteren van de relatie landbouw – natuur.
- Zone V Natuur  
*Doelstelling:* Binnen deze zone gaat het om behoud, herstel of ontwikkeling van natuurwaarden. Andere doeleinden zijn alleen aanvaardbaar als ze hiermee verenigbaar of hiertoe ten dienste staan.
- Zone VI Bos met recreatie, houtproductie en natuur  
*Doelstelling:* Deze gebieden hebben bovengenoemde meervoudige doelstelling, waarbij van de verhouding tussen de drie functies van gebied tot gebied kan wisselen.

Ten noorden van Zandpol wordt het gebied aangemerkt als zone I en ten zuiden als zone II. Verder is ten zuiden van het plangebied een verbindingszone van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geprojecteerd.

### Verkeer

Het POP II breekt met het uitgangspunt om de groei van de automobiliteit terug te dringen. Nu is enkel de bereikbaarheid en toegankelijkheid van locaties en gebieden nog uitgangspunt.

### 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:

- streekcentrum (Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel), hier ligt het zwaartepunt van de Drentse verstedelijkingsopgave
- substreekcentrum (Roden, Beilen, Coevorden en zo nodig het gebied tussen Nieuw-Buinen en Gasselternijveensemond in samenhang met Stadskanaal), deze kernen vervullen tevens een rol bij het verstedelijkingsproces maar kennen een aanzienlijk beperktere opgave.
- hoofdkernen, deze hebben voornamelijk een woonfunctie voor de al aanwezige bevolking, in samenhang met het aanwezige bedrijfsleven en mogen de groei van drie bevolking faciliteren; binnen de grenzen van de ruimtelijke mogelijkheden en de door de provincie opgelegde woningaantallen kan ook voor anderen ontwikkeld worden
- kleine kernen, deze hebben voornamelijk een woonfunctie voor de al aanwezige bevolking en de omliggende buitengebieden voor zover deze op de kern zijn georiënteerd, waarbij bevolkingsgroei niet wordt nagestreefd.

Waar in het eerste POP nog per kern woningbouwaantallen benoemd werden, geeft het POP II slechts aantallen woningen per gemeente per type kern. Daarmee vindt dus een verruiming van de mogelijkheden plaats. Zandpol behoort binnen de Drentse kernenstructuur tot de *kleine kernen*. Voor Emmen geeft het POP II voor de periode 2000-2014 aan dat er in alle in de gemeente aanwezige kleine kernen gezamenlijk achtereenvolgens 230 (2000-2004), 120 (2005-2009) en 70 woningen (2010-2014) gebouwd mogen worden.

### 2.3.3 Archeologie- en cultuurhistorie

Op de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) van de Rijksdienst van oudheidkundige waarden staat Zandpol gedeeltelijk aangemerkt als gebied met lage, gedeeltelijk als gebied met middelhoge trefkans en gedeeltelijk als gebied met een hoge trefkans. Op de AMK (Archeologische Monumenten Kaart) worden geen bijzonderheden aangegeven voor Zandpol.

Voor het beleid ten aanzien van de cultuurhistorische waarden in het landelijk gebied is de zonering bepalend. De beschrijving van de gewenste ontwikkeling per zone is bepalend voor de mate waarin bij de bescherming de nadruk ligt op alleen losse elementen dan wel tevens op hoofdstructuren en substructuren.

### 2.3.4 Economisch beleid

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben kleine kernen zoals Zandpol slechts in beperkte mate een functie voor incidentele 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. Voorzieningen, die in hoofdzaak een lokale functie hebben, kunnen in deze kernen worden gevestigd.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Ruimtelijk / economisch beleid: Strategienota 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 voorzieningsniveau. Anderzijds draagt het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving ook weer bij aan het ontwikkelen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

#### Structuurplan 2020

De ruimtelijke doorvertaling van de in de Strategienota gemaakte strategische keuzen zal plaats moeten vinden in het nieuw op te stellen Structuurplan 2020.

### 2.4.2 Volkshuisvestingsbeleid Woonplan Emmen 2020

In het in 2002 vastgestelde "Woonplan Emmen 2020" is het actuele woonbeleid voor de gemeente Emmen vastgelegd. 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 Zandpol.

De woningbehoefte voor de komende jaren is gebaseerd op een stabiele bevolkingsomvang en gezinsverdunding. Het plan Zandpol Noord II voorziet volgens het Woonplan Emmen 2020 (Gemeente Emmen, 2002) nog tot 2010 in de behoefte.

#### 2.4.3 Archeologie- en cultuurhistorie

De gemeente Emmen kent geen concreet recent beleid op dit terrein. Er wordt één op één aangesloten bij de landelijke en provinciale kaders. Voor Zandpol is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan staan verwoord in paragraaf 5.9 en paragraaf 7.7.

#### 2.4.4 Verkeersbeleid

Het huidige Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is vastgesteld in 2000 en kent een doorlooptijd tot 2004. Op dit moment is er nog geen nieuw verkeersbeleid vastgesteld. Het GVVP zal voorlopig van kracht blijven.

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. Duurzaam Veilig is een systeembenadering 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.

Duurzaam Veilig is gestart met het opstellen van een categoriseringsplan. Door de wegen te onderscheiden in categorieën met een herkenbare functie en inrichting kan ongewenst rijgedrag worden voorkomen. In het categoriseringsplan worden twee functies onderscheiden; wegen met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfsfunctie.

#### 2.4.5 Milieubeleid

##### Milieubeleidsplan

Het milieubeleid van de gemeente Emmen is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Deze beleidsnota zet in op een duurzame ontwikkeling van ruimtelijke plannen. De kwaliteit van de leefomgeving staat hierin centraal. Als ambitie geeft het plan aan: het versterken van de aanwezige kenmerken en kwaliteiten in Emmen en tegelijkertijd een verdere 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.

3. 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. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan: "Het op zodanige wijze inrichten en gebruiken van de gebouwde omgeving, dat de gezondheids- en milieuschade in alle stadia van inrichten, bouwen en beheren tot renoveren en sloop, zoveel mogelijk beperkt blijft".

Een van de belangrijkste opgaven vanuit het milieubeleid voor het plangebied is het terugdringen van de uitstoot van CO<sub>2</sub>. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de nationale pakketten duurzaam bouwen. Uitgangspunt hierbij is de doelstelling zoals vastgelegd in het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001.

#### 2.4.6 Waterbeleid

De gemeente Emmen is samen met de waterschappen Hunze & Aa's en Velt & Vecht, de provincie Drenthe en de Waterleidingmaatschappij Drenthe bezig met het ontwikkelen van een waterplan. Het doel van het "Waterplan Emmen" is te komen tot een breed gedragen visie en aanpak voor het toekomstige waterbeheer in de gemeente Emmen en het verbeteren van de samenwerking tussen de deelnemende partijen. Het "Waterplan Emmen" gaat in op drie waterbeheervisies ook wel de waterkoersen van Emmen genoemd, deze zijn; 1 Duurzaam en Robuust; 2 Gezond & Schoon; 3 Zien en Beleven.

Het "Waterplan Emmen" is inmiddels ambtelijk gereed. Het college, het bestuur van de waterschappen, de provincie en directie van Waterleidingmaatschappij Drenthe moeten het plan nu allen aannemen waarna het waterplan officieel vastgesteld kan worden. Na vaststelling van het waterplan zal het "Waterplan Emmen" de basis zijn voor de op te stellen watertoetsen. In het "Waterplan Emmen" worden niet alleen doelen beschreven, maar zijn afspraken gemaakt tussen alle betrokkenen in het waterbeheer over de te nemen maatregelen.

#### 2.4.7 Sport- en recreatiebeleid

Het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Emmen is terug te vinden in het in 2001 verschenen Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan Emmen "De optimale mix" (TROP). De meest relevante hoofddoelstellingen van het TROP zijn:

- Ontwikkeling en verbetering van het wandel- fiets- en ruiterspadnetwerk
- Aandacht voor natuur en landschap in de gemeente Emmen, waarbij een evenwicht nagestreefd wordt tussen de ontwikkeling van recreatie en toerisme enerzijds en het behoud en versterking van natuur en landschap anderzijds
- Stimuleren van kwaliteitsverbetering en uitbreiding van verblijfsaccommodaties binnen de gemeente Emmen
- Behoud van cultuurhistorisch erfgoed combineren met de toeristische functie van cultuurhistorische objecten

Deze doelstellingen zijn vervolgens vertaald in een ruimtelijke visie en een maatregelenpakket. Bij de ruimtelijke vertaling is gekozen voor een thematische vertaling in de volgende onderwerpen:

- Emmen-stad
- hoogveengebied Bargerveen
- geluidssportcentrum Pottendijk
- dag- en verblijfsrecreatie:
- Hondsrug/ Schoonebeek: accent op ontwikkeling en/of versterking bestaande voorzieningen
- Veenkoloniën: versterking bestaande en ontwikkeling nieuwe voorzieningen
- recreatieve verbindingszones
- vaarrecreatie

Over het veenkoloniale gebied wordt gezegd: "in het grootste deel van het veenkoloniale gebied staat de landbouw centraal. Delen van dat gebied kunnen in algemene zin aantrekkelijk worden gemaakt voor de recreatie. Al naar gelang de vraag vanuit het recreatiebedrijfsleven en de landschappelijke kenmerken, kunnen nieuwe locaties voor de recreatie worden aangewezen. Gelijktijdig zal dit gebied door middel van landschappelijke maatregelen aantrekkelijk worden gemaakt (recreatief medegebruik).

Bij het opstellen van plannen dienen als vaste uitgangspunten het toekomstige leefklimaat, de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inplaatsing. De aanwezige beplantingen, open ruimten, verkavelingspatronen, slotenstructuur e.d. zijn belangrijke gegevens, evenals de aard en het karakter van de bestaande bebouwing".

#### 2.4.8 Welstandsbeleid

Zandpol is in de Welstandsnota gemeente Emmen (juni 2004) ondergebracht bij de "Woonwijken en Woonbuurten". De welstandscriteria waarop de welstandscommissie bouwaanvragen in deze gebieden toetst, zijn:

- het kleurgebruik;
- De te gebruiken materialen;
- Het gevelbeeld naar het openbaar gebied;
- De afstemming van uitbreidingen en verbouwingen op het bestaande bouwwerk.



### 3 **Globale en relatieve ligging van het plangebied**

Zandpol is een klein dorp aan de noordgrens van de voormalige gemeente Schoonebeek. Het dorp ligt aan de Nieuw-Amsterdamseweg tussen Nieuw-Amsterdam/Veenoord en Schoonebeek. Deze provinciale weg verbindt Zandpol met Nieuw-Amsterdam/Veenoord aan de noordzijde en met Schoonebeek aan de zuidzijde.

Aan de west- en noordzijde wordt het dorp begrensd door het Stieltjeskanaal. Aan de overzijde van het Stieltjeskanaal liggen verschillende lintbebouwingen die behoren bij het tweelingdorp Nieuw-Amsterdam/Veenoord. Ten zuiden van het dorp ligt een bosperceel dat de scheiding vormt met het nog zuidelijker gelegen industrieterrein "De Vierslagen".

Bij het bepalen van de plangebiedgrens is zoveel mogelijk de overgang kern (vrijwel aaneengesloten bebouwing) – buitengebied (dun bebouwd, landelijk/agrarisch gebied) in acht genomen. De ontstane grens komt in grote mate overeen met de vigerende bestemmingsplangrenzen.



**Figuur 1: Begrenzing plangebied Zandpol**

## 4 **Geschiedenis van het gebied**

### 4.1 *Ontstaan*

Het ontstaan van het dorp Zandpol is verbonden aan de vervening van het Amsterdamse Veld, die heeft plaats gevonden aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw, maar kan vooral gekarakteriseerd worden als een 20<sup>ste</sup> eeuw industriedorp. In 1866 werden het Dommerskanaal en een zijtak daarvan, de Zuidersloot, gegraven. De Zuidersloot vormde de grens tussen de toenmalige gemeenten Emmen en Schoonebeek. Het verlenging van het Stieltjeskanaal vanuit Coevorden volgde in 1884. De eerste bewoners van Oud-Schoonebekerveld (het latere Zandpol) vestigden zich op een kleine zandkop temidden van het veen langs beide zijden van het Stieltjeskanaal. De kernen Oud-Schoonebekerveld en Nieuw-Schoonebekerveld (het latere Weiteveen) bestonden voornamelijk uit veenarbeiders met hun gezinnen die werkzaam waren in de nabij gelegen venen van de gemeente Emmen. Binnen de gemeente Schoonebeek zelf bleven de verveningen van beperkte omvang. Hier werd hoofdzakelijk veen afgegraven voor particulier gebruik.

### 4.2 *Economische situatie*

Ten tijde van het ontstaan van het dorp werd het leven beheerst door onregelmatige inkomsten en seizoenswerkloosheid. In tijden van hoge turfprijzen was er een redelijk bestaan in het veen te vinden, een kleine schommeling van de economische conjunctuur gaf echter al snel problemen. Veel mensen hebben zich tijdens de hoogconjunctuurjaren rond de Eerste Wereldoorlog in het grensgebied tussen de gemeenten Schoonebeek en Emmen gevestigd. In deze periode verdrievoudigde de bevolking van het gebied. De economische crisis uit de jaren 20 en 30 zorgde voor grote werkloosheid.

Deze periode van armoede en werkloosheid heeft geleid tot enige toenadering tussen de oude boerengemeenschappen Schoonebeek en Nieuw-Schoonebeek en de in een volstrekt isolement verkerende veenbevolking van Oud-Schoonebekerveld en Nieuw-Schoonebekerveld. Vanuit Nieuw-Schoonebeek was de Rooms-Katholieke kerk actief met verschillende soorten hulpverlening. Het gemeentelijke apparaat volgde in 1928 met krotopruijing en de bouw van woningen. Ook werden werkloze veenarbeiders aan werk geholpen. De kanalisatie van het Schoonebekerdiep was vanwege de regelmatige overstromingen zo'n project dat door werkloze veenarbeiders werd uitgevoerd.

Pas in 1945 is de economische modernisering van de regio goed op gang gekomen. Een zeer belangrijke impuls was de industrialisatie, vooral in de vorm van oliewinning. Tijdens de oorlog werd er olie aangetroffen onder Schoonebeek. Door de komst van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) in Schoonebeek en de enorme toestroom van migranten die gingen werken voor de NAM moesten

er dringend woningen gebouwd worden. In 1946 werd overgegaan tot de bouw van verschillende dubbele woningen binnen Oud-Schoonebekerveld.

De financiële problemen waarmee die de gemeente Schoonebeek tot dan te maken had werden rond 1950 ineens weggenomen toen bleek dat de opkomende olie-industrie de gemeente een bijzondere ondernemingsbelasting verschuldigd was. De hoogte van dit bedrag varieerde per jaar, maar was zo hoog dat de gemeente in staat was haar opgelopen achterstand op allerlei terreinen in te halen. Van directe invloed op Zandpol was de aanleg van nieuwe wegen en de vernieuwing van bestaande wegen. Hierdoor werden de kern Schoonebeek en de dorpen van de gemeente Emmen beter bereikbaar vanuit Zandpol. Ook werden openbare voorzieningen als elektriciteit en waterleidingen uitgebreid. Dit was, evenals woningbouw, in het sterk achtergebleven Veld van groot belang. In dezelfde periode verkreeg Zandpol zijn huidige naam, voorheen was het nog altijd Oud-Schoonebekerveld.

Na het aanleggen van de basisvoorzieningen volgden er ook andere projecten. Er werden nieuwe woningen gebouwd, bijna alle scholen binnen de gemeente Schoonebeek werden in nieuwbouw gehuisvest en er verscheen een industrieterrein ten zuiden van Zandpol (de Vierslagen). Ook werd er in deze periode een oliespoorlijn van Nieuw-Amsterdam naar Schoonebeek aangelegd. Hiervoor was veel zand nodig die uit een zandkop ten westen van Zandpol werd weggegraven. Zo ontstond de zogenaamde "Kuil". Hierin werd zomers gezwommen, zonder toezicht en dus met alle gevaren van dien. In 1956 nam het gemeentebestuur contact op met Dalen, Emmen en Sleen om te komen tot een streekzwembad in de "Kuil". In 1960 werd de nieuwe zweminrichting geopend. De omgeving van het zwembad "De Zandpol" kreeg in 1965 nog een andere functie; in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening werd het gebied samen met enkele andere percelen aangewezen als een beschermd natuurgebied.

De financieel rooskleurige positie van de gemeente Schoonebeek verslechterde aan het eind van de jaren 60. Reden hiervoor waren de verminderde olie-inkomsten. Maatregelen van de rijksoverheid bepaalden dat de olie-industrie hun jaarlijkse bijdrage aan de gemeente mocht afbouwen. De vaste lasten op de bijzonder hoge gemeentelijke investeringen van de laatste jaren drukten opeens erg zwaar op de gemeentelijke begroting. De opgebouwde reserves raakten snel uitgeput. Vanaf 1971 stond de gemeente Schoonebeek enige jaren onder curatele van de rijksoverheid. Nog in hetzelfde decennium keerde de financiële situatie weer ten goede, maar de rijke jaren waren voorbij. Ondanks de financieel onevenwichtige ontwikkelingen had Schoonebeek inmiddels wel haar achterstand op veel andere Drentse gemeenten ingelopen.

### 4.3 *Infrastructuur*

De belangrijkste weg in de omgeving van Zandpol is de verbinding tussen Nieuw-Amsterdam en Schoonebeek waaraan het dorp gelegen is. Deze weg is in de tijd van de verveningen (eind 19<sup>e</sup> eeuw) aangelegd. De weg langs de oostzijde van het Stieltjeskanaal en de Zandpolstraat dateren ook uit deze periode. De overige woonstraten binnen Zandpol werden aangelegd bij dorpsuitbreidingen in de periode tussen 1950 en 2000.

### 4.4 *Waterwegen*

De structuur van de waterwegen in de omgeving van het dorp Zandpol is bepaald door het systeem van Veenkoloniale ontginningen in de 19<sup>e</sup> eeuw. In 1850 werden de veengronden rond het huidige Nieuw-Amsterdam verkocht aan de Drentse Landontginningsmaatschappij uit Amsterdam. Om het gebied te ontsluiten richting Hoogeveen werd er een nieuw kanaal gegraven richting de Duitse grens, de Verlengde Hoogeveense Vaart. In 1861 werd vanaf de Verlengde Hoogeveense Vaart de Zijtak gegraven in zuidelijke richting. In 1864 werd de Zijtak verbonden met de verlenging van het Stieltjeskanaal uit Coevorden. In 1866 werd op het punt waar de deze kanalen bij elkaar kwamen een kanaal in oostelijke richting gegraven, het Dommerskanaal.

In de jaren 70 van de 20<sup>e</sup> eeuw werd er ter hoogte van Zandpol een aftakking van het Stieltjeskanaal richting de Verlengde Hoogeveense Vaart gegraven. De oude vaarverbinding via de Zijtak was voor veel boten te smal geworden. Bovendien vormden enkele scherpe bochten en bruggen een steeds groter wordende barrière voor het varverkeer.

### 4.5 *Ontwikkeling woningbouw*

Tot aan het midden van de jaren 20 van de 20<sup>e</sup> eeuw bestond het dorp voornamelijk uit kleine, armoedige arbeiderswoningen. Vanaf die periode begon de gemeente Schoonebeek zich ook enigszins te bemoeien met de gesteldheid van de woningen in het veengebied. Krotopruiming en de bouw van enkele nieuwe woningen waren het gevolg.

Door de eerder in dit hoofdstuk beschreven komst van de NAM naar de gemeente Schoonebeek groeide de bevolking sterk. Mede door steun van de NAM werd ook Zandpol uitgebreid. De bebouwing concentreerde zich tot die tijd voornamelijk langs het Stieltjeskanaal, de noordzijde van de Zandpolstraat en de westzijde van de Nieuw-Amsterdamseweg.

In 1955 kocht de gemeente grond aan voor uitbreiding. De wegen Krijtlaan, Schapendrift en Burgemeester Mulderlaan werden aangelegd. Tot aan de jaren tachtig werd er gebouwd langs deze nieuwe wegen. De bebouwing bestaat overwegend uit dubbele woningen van twee lagen met een kap. Ook werden er een vijftal bejaardenwoningen gebouwd langs de Schapendrift.

Langs de bestaande wegen Stieltjeskanaal OZ en de Zandpolstraat werden zowel vrijstaande als dubbele woningen gebouwd. Deze zijn lager dan de woningen die in dezelfde periode langs de nieuw aangelegde woningen werden gebouwd.

#### Uitbreiding Zandpolstraat

Om mogelijkheden te scheppen voor de particuliere bouw van een aantal woningen werd begin jaren tachtig besloten een uitbreidingsplan te realiseren aan de zuidzijde van de Zandpolstraat. Op dat moment waren er binnen de kern Zandpol nog verschillende bouwmogelijkheden voor woningen in de sociale sector. Hier was op dat moment geen directe vraag naar, wel naar particuliere woningbouw. Om toch bouwmogelijkheden te scheppen in de particuliere sector werd het uitbreidingsplan "Zandpolstraat" gerealiseerd. De al bestaande bouwmogelijkheden in het dorp bleven gereserveerd voor sociale woningbouw.

Ten tijde van de locatiekeuze was ook al de locatie van de latere uitbreiding "Zandpol Noord" in beeld. Echter, benodigde maatregelen als de wijziging van de gemeentegrens en de aanleg van een ontsluitingsweg voor een beperkt aantal woningen waren niet haalbaar. Het inpassen van een aantal woningen langs de bestaande Zandpolstraat was een reëlere optie om aan de woonwensen te voldoen. Uiteindelijk zijn op deze locatie drie dubbele woningen gebouwd en één vrijstaande. De goothoogte is laag, zodat aangesloten wordt op de overige bebouwing langs de Zandpolstraat en het zuidelijker gelegen onbebouwde gebied.

#### Uitbreiding Zandpol Noord

Na voltooiing van de uitbreiding "Zandpolstraat" werd er aan het eind van de jaren 80 gedacht aan een tweede fase van deze uitbreiding. Deze was gepland op de sportvelden en al in het bestemmingsplan "Zandpol, Zandpolstraat" geregeld. Uitbreiding van industrieterrein "de Vierslagen" en moeilijkheden bij het vinden van een nieuwe locatie voor de sportvelden, noodzaakten tot een keuze voor een andere uitbreiding van het dorp. Hiervoor kwam het gebied ten noorden van de toenmalige kern wederom in beeld. De uitbreiding was van voldoende omvang om tot een correctie van de gemeentegrens over te gaan.

De uitbreiding "Zandpol Noord" kwam tot stand aan het begin van de jaren negentig en voorzag in de bouw vierentwintig woningen. De buitenrand langs het Stieltjeskanaal sluit met alleen vrijstaande woningen aan bij het open karakter van de destijds bestaande bebouwing langs het kanaal. De binnenzijde van het gebied bestaat uit zowel vrijstaande- als dubbele woningen. Deze zijn, behalve twee dubbele woningen aan de Zandlaan, gericht op de openbare groenvoorziening centraal in het plan.

De nieuw aangelegde Zandlaan verbindt het Stieltjeskanaal OZ met de Krijtlaan. Op deze manier werd deze buurt verbonden met de rest van het dorp.

### Uitbreiding Zandpol Noord II

De laatste uitbreiding van de Zandpol is tot stand gekomen aan het eind van de jaren negentig. De tweeëntwintig woningen werden gepland op een verhoogd terrein dat ontstaan was door de stort van grond uit het verlegde Stieltjeskanaal. Uitgangspunt in het plan was een volledige benutting van het terrein, waarbij gekozen werd voor een opzet die op logische wijze aansloot bij het gerealiseerde uitbreidingsgebied "Zandpol Noord".

De woonbebouwing werd gerealiseerd langs de wegen Zandlaan en Stieltjeskanaal OZ en de nieuw aangelegde Stuifzandlaan. Deze weg sloot aan op het Stieltjeskanaal OZ. Als overgang naar het landelijke gebied werd langs het Stieltjeskanaal OZ wederom gekozen voor vrijstaande woningen met een lage gootlijn. Langs de Zandlaan en Stuifzandlaan werd de bebouwing verdicht.

#### 4.6 Groenzones

Tegenwoordig is het veenkoloniale karakter nog te herkennen aan de rechte lijnige patronen, de kanalen en de restanten van wijken. Rond het dorp zijn verschillende kleine bospercelen ingeplant, waardoor de vroegere openheid in een vrij besloten landschap is veranderd. Ten westen van het dorp zijn nog enkele hoogveenrestanten bewaard gebleven (Dalerveense Veen).

#### 4.7 Monumenten

Twee panden binnen het plangebied staan op de "Conceptlijst Gemeentelijke Monumenten" (zie afbeeldingen). Het betreft de woningen aan de Zandpolstraat 4 en 7. Deze conceptlijst is overigens (nog) niet door de gemeenteraad vastgesteld en heeft daarom geen formele status. Buiten de hieronder afgebeelde woonhuizen kent Zandpol niet veel historische panden meer en bovendien is de historische waarde ervan gering.



Figuur 2: Woonhuizen Zandpolstraat 4 en 7

## **5 Ruimtelijke en functionele stedenbouwkundige structuur**

### *5.1 Verkeer en vervoer*

#### **5.1.1 Hiërarchie in het wegenpatroon (autowegen, fietspaden, wandelpaden)**

De Nieuw-Amsterdamseweg/ Zijtak Oostzijde vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor Zandpol richting Nieuw-Amsterdam/Veenoord, de A37, Emmen en Schoonebeek. Het belang voor Zandpol wordt versterkt door de barrièrewerking van het Stieltjeskanaal en de groene bufferzone aan de zuidzijde van Zandpol. De weg heet ten zuiden van de aansluiting op de Zandpolstraat Nieuw-Amsterdamseweg en ten noorden ervan Zijtak Oostzijde. De Zijtak Oostzijde kruist ten noordoosten van Zandpol de weg Stieltjeskanaal. De Nieuw-Amsterdamseweg/Zijtak Oostzijde is een provinciale weg. Het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe (POP) kent overigens aan de Nieuw-Amsterdamseweg/ Zijtak Oostzijde geen aparte status toe (maakt geen onderdeel uit van het netwerk hoofdwegen of ontsluitende wegen). De Zandpolstraat en de weg het Stieltjeskanaal Oostzijde vormen op hun beurt de interne ontsluitingswegen van Zandpol voor zowel auto- als fietsverkeer. De overige wegen in het plangebied hebben een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende bebouwing.

Op de Nieuw-Amsterdamseweg/ Zijtak Oostzijde geldt een wettelijk toegestane snelheid van 80 km/uur. De wettelijk toegestane snelheid binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom is 30 km/uur en geldt vanaf het Stieltjeskanaal ten oosten van de Stuifzandlaan en ten westen van de Zandpolstraat en op de Zandpolstraat ten westen van de Nieuw-Amsterdamseweg.

#### **5.1.2 Openbaar vervoer en overig transportvervoer**

Zandpol wordt niet ontsloten door openbaar vervoer. Wel is op afroep de Regiotaxi Zuidoost Drenthe (tussen 7.00 uur en 24.00 uur) beschikbaar. Dit is een vraagafhankelijk collectief openbaar vervoersysteem. De regiotaxi brengt passagiers van deur tot deur. Het tarief van de regiotaxi is duurder dan het nationale strippenkaart tarief, maar goedkoper dan een reguliere taxi.

Op circa drie kilometer afstand ligt treinstation Nieuw-Amsterdam/Veenoord. De stoptrein Emmen-Zwolle ( en vice versa) doet dit station één keer per uur aan.

#### **5.1.3 Parkeernorm**

In het huidige parkeerbeleid van de gemeente wordt met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning gerekend. In de huidige maatschappij speelt de automobilititeit een steeds grotere rol. Het gebruik van de auto neemt toe en ook het aantal auto's per huishouden blijft voortdurend stijgen. Gelet op deze ontwikkelingen wordt voorgesteld bij nieuwe woningbouwinitiatieven in Zandpol (behoudens de nieuw te bouwen woningen in het kader van het plan Zandpol Noord II) een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning te hanteren.

In Zandpol kan men in de regel parkeren op eigen erf. Bovendien bieden de meeste wegen in het plangebied voldoende mogelijkheden om te parkeren, al dan niet deels in de groenstrook. Al met al is de parkeerdruk op de openbare ruimte in het plangebied laag.

#### 5.1.4 Verkeersveiligheid

Om een uitspraak over de verkeersveiligheid in het plangebied te kunnen doen is de ongevallentelling tussen 1998 en 2002 geraadpleegd. In de genoemde periode zijn er geen letselgevallen geteld, maar wel acht gevallen blikshade. Zeven aanrijdingen vonden plaats op de aansluiting van de Zandpolstraat op de Nieuw-Amsterdamseweg, één ongeval vond plaats de Schapendrift.

Op dit moment zijn plannen in voorbereiding om een rechtstreekse ontsluitingsweg te maken tussen industrieterrein De Vierslagen en de A37. Het tracé komt oostelijk van Nieuw-Amsterdam te liggen en volgt een deel van het Stieltjeskanaal, overigens op ruime afstand van de kern Zandpol. De nieuwe ontsluiting kan een positief effect hebben op de verkeersveiligheid van de Nieuw-Amsterdamseweg/Zijtak Oostzijde nabij Zandpol vanwege een afname van het vrachtverkeer.

#### 5.1.5 Verkeersintensiteit (statistieken)

De intensiteit van het verkeer wordt jaarlijks gemeten op de Nieuw-Amsterdamseweg ten zuiden van de Schuine Grup. In 2003 was de gemiddelde weekdagintensiteit 3200 motorvoertuigen.

## 5.2 Groenstructuur

### 5.2.1 Ecologische hoofdstructuur

Ten zuiden van het plangebied loopt een ecologische verbindingszone dat de natuurgebieden Bargerveen (nabij Weiteveen) en het Dalerveen (ten westen van Zandpol) met elkaar verbindt. Mede ter bescherming van deze verbindingszone geeft de provincie Drenthe in het POP een contourlijn aan. Deze lijn begrenst een verdere ruimtelijke ontwikkeling van Zandpol in zuidelijke richting.

### 5.2.2 Hoofdgroenstructuur

Zandpol ligt op een uitloper van de dekzandvlakte in een bebost deel van het veenkoloniale gebied. De kern wordt omgeven door infrastructuur van oude structuurlijnen en kanalen. De structuurlijnen worden onder andere gevormd door de weg tussen Nieuw Amsterdam en Schoonebeek en de kanalen

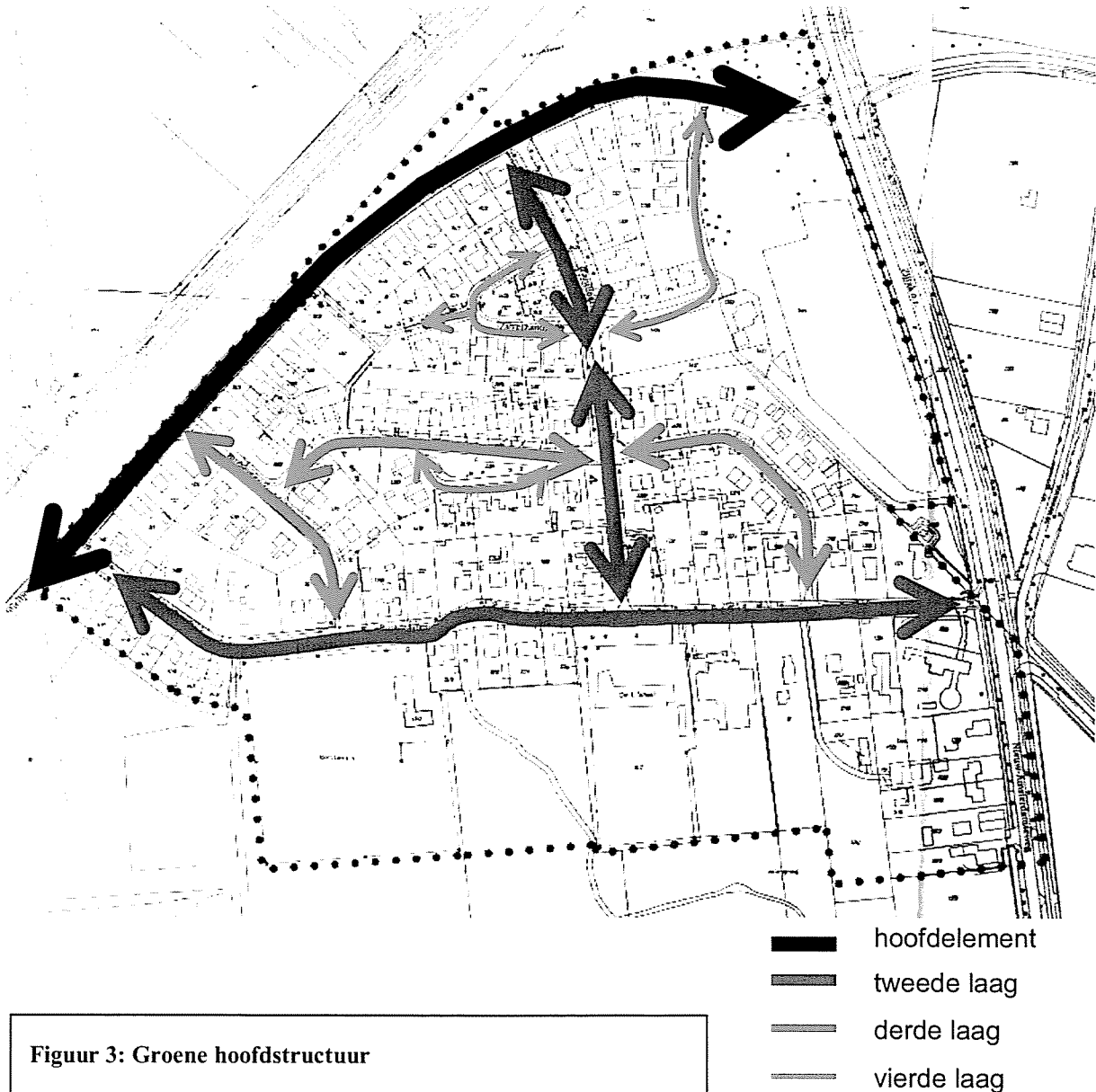


Afbeelding 1: Huidig beeld structuurlijn



worden gevormd door het Stieltjeskanaal en de Dommerswijk. Ten zuiden van het woongebied ligt het bedrijventerrein De Vierslagen.

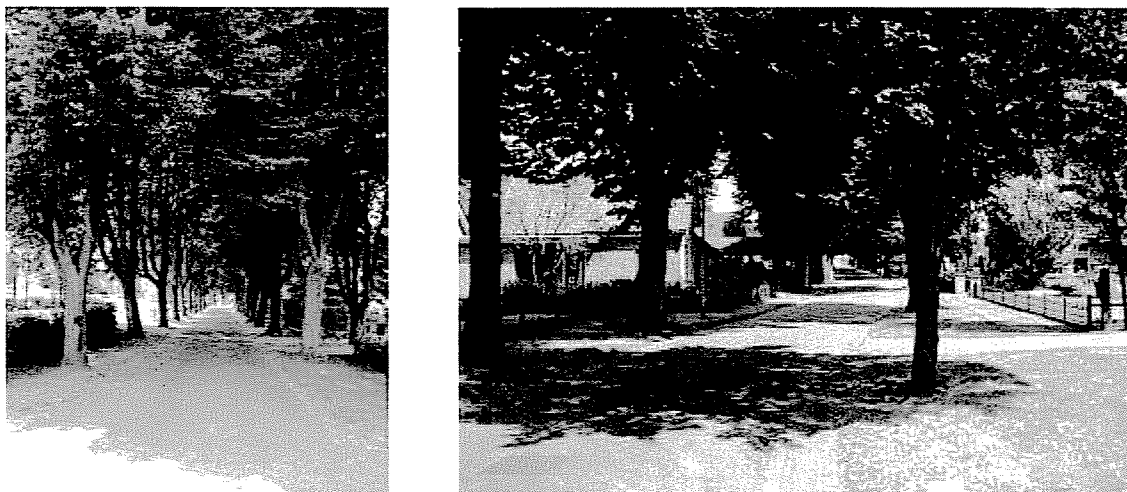
De groene hoofdstructuur in Zandpol zelf komt overeen met de stedenbouwkundige opzet. Op basis van deze opzet is een onderscheid in de



**Figuur 3: Groene hoofdstructuur**

groene hiërarchie aan te geven (zie Figuur 3).

De meest belangrijke groene structuurlijnen worden gevormd door de historische cultuurlijnen. Binnen het kader van dit bestemmingsplan is dit de weg Stieltjeskanaal O.Z.. Het huidige beeld van deze weg wordt bepaald door een enkele bomenrij in een te smalle berm tussen rijbaan en voetpad. Het 'oude' deel (huisnummers 29 en hoger) bestaat uit zomereik en het andere deel uit haagbeuk. Dit onderscheid doet afbreuk aan de constantheid van deze structuurlijn.



**Afbeelding 2: Huidige beeld Zandpolstraat**

Op de tweede plaats van de groene hiërarchie komen de wegen Zandpolstraat, de Schapendrift en de Zandlaan. De schapendrift en de Zandlaan liggen in elkaars verlengde. Het huidige beeld van de Zandpolstraat wordt bepaald door een bomenrij aan weerszijden van de weg. De berm breedte varieert van 3.00 tot 4.00 meter. De boomsoorten die zijn toegepast, zijn linde met een enkele paardekastanje en nabij het Stieltjeskanaal zomereik. De hiërarchische waarde wordt voornamelijk bepaald door de volwassen bomen aangebracht in een grasberm aan weerszijden van de weg. Het huidige beeld van de Schapendrift en Zandlaan wordt ook bepaald door enkele aan weerszijden aangebrachte bomen. Het onderscheid tussen beide wegen wordt gevormd door de leeftijd van de bomen en wel of niet aanwezige beplantingsvakken. De schapendrift kent aan weerszijden van de weg (ruime) grasbermen met groepsgewijs aangebrachte zomereiken. Aan de Zandlaan daarentegen zijn esdoorns aangebracht strak in een rij. De westelijke bomenrij is aangebracht in 3.00 meter brede beplantingsvakken en de oostelijke is aangebracht in een grasberm met een breedte van 5.00 meter.

In de groene hiërarchie wordt de derde plaats ingenomen door de Burgemeester Mulderstraat, Krijtlaan en de Stuifzandlaan. Het huidige beeld van de Burgemeester Mulderstraat wordt bepaald door aan weerszijden van de weg aanwezige grasbermen met enkele solitair gesitueerde zomereiken. De grasbermen hebben een variërende breedte van 2.50 tot 4.50 meter.

Het huidige beeld van de Krijtlaan, met uitzondering van de lus, wordt ook bepaald door een aan weerszijden aanwezige grasberm waarin, verspreid, solitaire bomen zijn aangebracht. Ten oosten van Het Schapendrift is enige regelmaat in de ten zuiden van de rijbaan de aangebrachte bomen en vormen ze samen een losse bomenrij. De toegepaste boomsoort is zomereik. De berm breedtes variëren sterk van 2.00 tot 5.00 meter.

Het huidige beeld van de Stuifzandlaan wordt bepaald door een weg met aan de noord en westzijde een grasberm van 3.00 tot 4.00 meter en aan de oostzijde een

grasberm dat overloopt in een parkje. Aan deze zijde is langs de rijbaan een bomenrij als onderdeel van het park aangebracht. De boomsoort is haagbeuk.

De laatste plaats van de groene hiërarchie wordt ingenomen door de Zilverzandlaan en de lus aan de Krijtlaan. Het huidige beeld van deze wegen wordt bepaald door het ontbreken van een openbare berm; de particuliere tuinen lopen door tot aan de rijbaan.



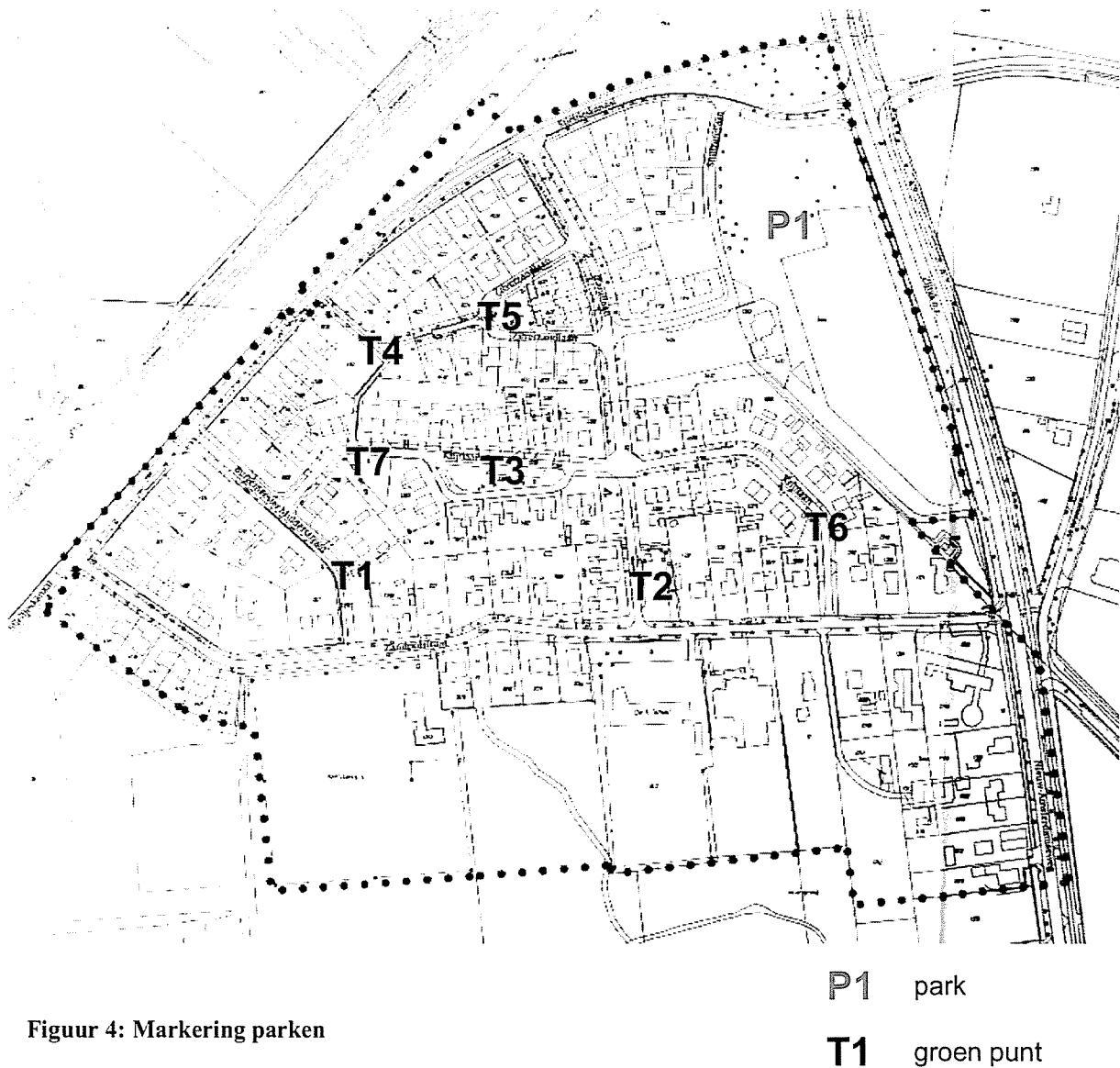
**Afbeelding 3: Huidige beeld noordelijk park**

### 5.2.3 Parken

Ten zuiden van de Zandpolstraat ligt het uitloopgebied in de vorm van een aangeplant bos. Dit bos dient onder andere als uitloopgebied voor de omwonenden. Vanaf de Zandpolstraat zijn er verschillende toegangen tot het bos voor omwonenden. Ook zijn er verschillende looproutes waardoor het een uitstekende mogelijkheid biedt voor het maken van verschillende wandelingen. Verder zijn nog een kleiner park en een zevental groene punten aanwezig (zie Figuur 4).

Het noordelijk park is gesitueerd tussen de Zijtak O.Z. en de Stuifzandlaan en is vanuit de woonbuurt te bereiken via deze laan. Het park is opgebouwd uit een bosje, waarin drie langwerpige grondlichamen zijn aangebracht en een open weide. De grondlichamen zijn ingericht met een lage, kruidachtige vegetatie. Door het bosje en over de weide is een informeel, halfverhard wandelpad aangebracht.

De groene plekken zijn her en der over de woonbuurt verspreid en veelal gekoppeld aan kruisingen van wegen. De plekken kennen enerzijds een visueel groene en ruimtelijke waarde en anderzijds een recreatieve waarde voor met name kinderen.



**Figuur 4: Markering parken**

#### 5.2.4 Waardevolle bomen

De bomen langs de Zandpolstraat vormen samen een karakteristieke en waardevolle bomenstructuur. De waarde wordt bepaald door de totale boombeplanting aan weerszijden van de rijbaan en niet zozeer door elke boom apart. Daarnaast hebben de zomereiken langs het Stieltjeskanaal O.Z., ter hoogte van de bebouwing van Zandpol, enige structurerende waarde.

### 5.3 *Stedenbouwkundige structuur*

#### 5.3.1 Huidige stedenbouwkundige structuur

Zandpol is te typeren als een velddorp met een licht gebogen straatprofiel. Het dorp is immers ontstaan midden in het veld door met name de woningbehoefte voor arbeiders van de NAM.

De hoofdstructuur van het dorp heeft de vorm van een "afgeronde" driehoek met daarbinnen een dieldeling. De begrenzing van de driehoek wordt gevormd door de externe verkeersontsluitingsweg de Nieuw-Amsterdamseweg en het Stieltjeskanaal.

#### Relatie met het omliggende landschap

Vanuit de historische ontwikkeling blijkt dat Zandpol nooit echt een relatie heeft gehad met de omringende wegen. Tot in de jaren '80 was het een naar binnen gekeerd dorp. Zandpol was niet zichtbaar vanaf de belangrijkste ontsluitingswegen. Vanaf de belangrijkste externe verkeersontsluitingsroute is Zandpol nog steeds nauwelijks zichtbaar. Het groen tussen deze verkeersrouten en de woningen maakt Zandpol onopvallend.

De uitbreidingen hebben bijgedragen aan een verbeterde relatie met de omgeving. De bouw van woningen langs het Stieltjeskanaal heeft de relatie met het kanaal verbeterd. Ten zuiden van het dorp heeft bebossing plaatsgevonden. Deze bebossing vormt een veel gebruikt uitloopgebied voor de bewoners van Zandpol.

#### Ruimtelijk-functionele structuur

De bebouwing van Zandpol bevindt zich tussen de wegen die een "afgeronde" driehoek vormen. De bebouwing bevindt zich aan beide zijden van de straten, met uitzondering van de Stuifzandlaan en het Stieltjeskanaal. Deze twee straten zijn eenzijdig bebouwd.

Het woningaanbod bestaat uit twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen. De twee-onder-één-kapwoningen staan vooral in het middengebied aan de Krijtlaan en de Burgemeester Mulderstraat. Deze woningen zijn voorzien van een langskap. Vrijstaande woningen staan vooral langs het Stieltjeskanaal en hebben een haakse nokrichting op de straat. Alle voorzieningen staan aan de Zandpolstraat en zijn voorzien van een plat dak.

De verkeersstructuur van Zandpol kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

- Externe verkeerontsluitingswegen;
- Verzamelstraten;
- Woonstraten.

De Nieuw-Amsterdamseweg heeft een externe verkeersontsluitingsfunctie. De verzamelstraten zijn het Stieltjeskanaal en de Zandpolstraat. De overige straten zijn woonstraten.

De woonstraten in het plangebied zijn smal en licht gebogen met aan beide zijden een groenstrook. De straten zijn zo smal dat auto's elkaar nauwelijks kunnen passeren. Hierdoor zijn automobilisten soms genoodzaakt om door de berm te rijden. Door de groene berm naast de straten heeft het plangebied een ruim opgezet en vriendelijk karakter. De bewoners van het dorp parkeren voornamelijk op eigen erf. Op sommige plaatsen is in de groenzone langs de woonstraten een parkeerhaven gerealiseerd. Ten zuiden van de Zandpolstraat ligt het uitloopgebied in de vorm van een aangeplant bos.

Uit de analyse blijkt dat de relatie met het Stieltjeskanaal goed is. De relatie met de Amsterdamseweg is echter slecht te noemen. Dit wordt veroorzaakt door de onzichtbaarheid van Zandpol vanaf deze weg.

### 5.3.2 Voorzieningen

Zandpol heeft voornamelijk een woonfunctie. Het voorzieningenniveau is laag. Wel is er een christelijke basisschool, een dorps huis en een sportveld die een grote betekenis hebben voor de Zandpolse samenleving. Voor de overige voorzieningen zijn de inwoners aangewezen op de nabijgelegen kernen Nieuw-Amsterdam/Veenoord en Schoonebeek. Door het lage inwoneraantal is er waarschijnlijk niet voldoende draagvlak voor het vergroten van het aantal voorzieningen in Zandpol.

### 5.3.3 Bedrijvigheid

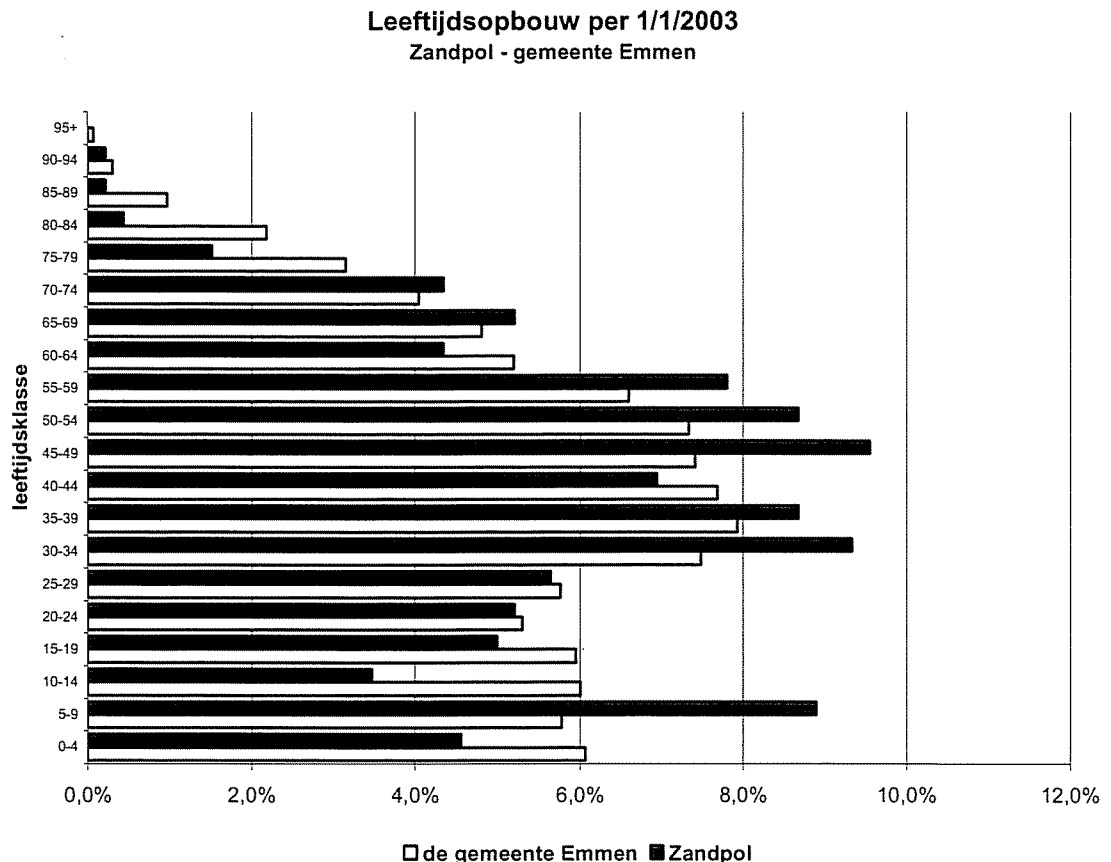
Binnen het plangebied is een zeer lichte vorm van bedrijvigheid aanwezig. Aan het Stieltjeskanaal OZ bevindt zich een voeg- en gevelreinigingsbedrijf en een meubelstofeerderij aan huis. Op de hoek van de Zandpolstraat met de Nieuw-Amsterdamseweg staat een leegstaand bedrijfsgebouw. Deze is op dit moment in gebruik als atelier.

Op circa 200 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich het industrieterrein De Vierslagen. Hier zijn circa dertig bedrijven gevestigd en zij voorzien in ongeveer 750 arbeidsplaatsen. Daarmee is zij van betekenis voor de gehele gemeente. Plannen voor een rechtstreekse aansluiting van het bedrijventerrein op de N/A 37 zijn in voorbereiding. Op het terrein is een groot aantal bedrijven geconcentreerd op het gebied van aardolie-aardgaswinning en dienstverlening aan deze industrie. DSM heeft er een ultramodern complex voor de productie van harsen voor coatings. Het terrein biedt verder ruimte aan enkele zeer gespecialiseerde apparatenbouwers, transport- en kraanverhuurbedrijven. Ook is er ruimte voor kleinere en startende ondernemers in een bedrijvenverzamelgebouw.

## 5.4 Wonen

### 5.4.1 Omschrijving van de plaats (soort, leeftijd, aantal inwoners)

Zandpol is een kleine kern met circa 458 inwoners. Uit onderstaand diagram valt op te maken dat de groep van 30 tot 60 jarigen relatief oververtegenwoordigd is in Zandpol ten opzichte van de gemiddelde bevolkingsopbouw van de gehele gemeente Emmen.



### 5.4.2 Woningvoorraad (soort woningen, koop- of huur)

Het plan Zandpol Noord II voorziet volgens het Woonplan Emmen 2020 (Gemeente Emmen, 2002) nog tot 2010 in de behoefte. Per 1 januari 2002 telde het gebied Zandpol 158 woningen. Tussen 2000 en 2004 zijn er elf woningen aan de woningvoorraad toegevoegd (dertien nieuwbouwwoningen minus twee sloopwoningen). In het plangebied bleken in mei 2004 vier woningen in aanbouw, zijn voor 2004 twee kavels uitgegeven en resteren er nog vijf uitgifbare kavels. Per jaar mogen hier, op grond van het vigerend bestemmingsplan Zandpol Noord II, maximaal twee kavels worden uitgegeven. Dit betekent dat in 2007 de laatste kavel wordt uitgegeven. Na 2010 resteert een zeer beperkte behoefte aan bouwcapaciteit, die mogelijk nog iets toeneemt na vaststelling van POP II.

## 5.5 *Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur*

### 5.5.1 Riolering

Het afvalwater en het regenwater van het plangebied loost als een gemengd rioolstelsels met tussenkomst van een gemeentelijke rioolgemaal uiteindelijk onder vrijverval naar een rioolgemaal van het van het waterschap Velt en Vecht aan de Nieuwamsterdamseweg. in Schoonebeek Van hieruit wordt het afvalwater door middel van een persleiding afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Velt en Vecht aan de "Dikkewijk" te Nieuw-Amsterdam. Het effluent van deze rioolwaterzuiveringsinstallatie loost op de Hoogeveensche Vaart. Het rioolstelsel van het plangebied is ca. 40 jaar oud en technische in goede staat van onderhoud.

### 5.5.2 Overige kabels en leidingen

In en nabij het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen, hoofdbuisleidingen of straalpaden.

## 5.6 *Reiniging*

Voor het reinigen van de straten en het inzamelen van afval heeft de gemeente richtlijnen opgesteld voor de ruimtelijke inrichting. Zo dienen wegen, straten en pleinen zodanig te worden aangelegd dat de huisvuilwagens niet behoeven te keren of achteruit te rijden. Er is op dit moment geen sprake van wezenlijke ruimtelijke problemen in het plangebied met de inzameling van afval en het reinigen van de straten.

## 5.7 *Milieu*

### 5.7.1 Geluid

#### 5.7.1.1 Wegverkeerslawaai

In het plangebied is sprake van wegverkeerslawaai, met name als gevolg van het verkeer op de Zijtak Oostzijde. In het plangebied bevinden zich nog enkele kavels aan de Stuifzandlaan die op grond van vigerende bestemmingsplannen met woningen bebouwd mogen worden. Uit nieuw akoestisch onderzoek <sup>1</sup>blijkt dat naar verwachting ook in de toekomst (situatie 2014) verkeerslawaai geen beletsel vormt voor de in het plan Zandpol Noord II geplande nieuwbouw van woningen aan de Stuifzandlaan.

#### 5.7.1.2 Industrielawaai

In Zandpol is geen sprake van industrielawaai; het zuidelijk van het plangebied gelegen industrieterrein De Vierslagen kent geen zonering voor industrielawaai.

---

<sup>1</sup> Zie het Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Zandpol te Schoonebeek (gemeente Emmen, september 2004) dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.



## 5.7.2 Lucht

### Besluit Luchtkwaliteit

Het Besluit Luchtkwaliteit schrijft voor dat bij de toepassing van wettelijke voorschriften die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals een nieuw bestemmingsplan, er bepaalde grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen in acht genomen moeten worden<sup>2</sup>. In dit verband houdt het college van burgemeester en wethouders tweejaarlijks een inventarisatieonderzoek<sup>3</sup>. Uit het laatstgehouden onderzoek blijkt dat in het plangebied geen overschrijding van de grenswaarden zal plaatsvinden. Een kopie van dit onderzoek is als bijlage toegevoegd in de Nota van Toelichting. Dit bestemmingsplan zal dan ook geen substantiële verandering in de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

### Hinderzonerings

In het plangebied bevinden zich geen bedrijven met hinderzones voor stank. Wel bevinden zich nabij het plangebied drie veehouderijen met stankcirkels. Deze zijn op de plankaart aangeduid. Het betreft achtereenvolgens:

- Stieltjeskanaal WZ 40: Melkveehouderij  
De inrichting valt onder het Besluit Melkrundveehouderijen milieubeheer. Daarnaast is het Besluit Mestbassins milieubeheer van toepassing. Op het bedrijf mogen 92 melkkoeien en 20 stuks jongvee worden gehouden. Op basis van genoemde regelingen moet voor deze melkrundveehouderij rekening worden gehouden met een hinderzone van 50 meter
- Stieltjeskanaal OZ 51: Varkenshouderij  
De inrichting beschikt over een milieuvergunning uit 1991. Tot 30 juli 2004 heeft een ontwerpbesluit ter inzage gelegen in verband met de aanvraag om een revisievergunning. In de gevraagde situatie worden op het bedrijf 456 fokzeugen en aanfok gehuisvest. De bijbehorende stankcirkels waarmee rekening gehouden moet worden, bedragen voor stankgevoelige objecten volgens categorie I tot en met IV respectievelijk 158, 126, 87 en 50 meter.
- Oude Schoonbeekerstraat 11: varkenshouderij  
De inrichting beschikt over een milieuvergunning uit 1984. Op het bedrijf mogen 300 fokzeugen en aanwas worden gehuisvest. De bijbehorende stankcirkels waarmee rekening moet worden gehouden, bedragen voor stankgevoelige objecten volgens categorie I tot en met IV respectievelijk 123, 100, 69 en 50 meter

---

<sup>2</sup> Dit wordt vermeld in artikel 7 paragraaf 2 van het Besluit Luchtkwaliteit

<sup>3</sup> Als bedoeld in artikel 26 van het Besluit Luchtkwaliteit

De geldende milieucontouren van bedrijven moeten in beginsel worden geprojecteerd vanaf de grens van de planologische bouwblokken cq bouwpercelen. Immers, binnen het gehele bouwperceel kan in principe bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd met hinderveroorzakende activiteiten. Als bedrijfsonderdelen buiten het bouwblok zijn gelegen, gelden deze onderdelen als meetpunt. Als er reeds sprake is van overbelaste stankhindersituaties, mag ter bepaling van de stankzone de stal als uitgangspunt worden genomen.

### 5.7.3 Veiligheid

#### 5.7.3.1 Externe Veiligheid

Het ontwerp besluit Milieukwaliteitseisen Externe Veiligheid Inrichtingen geeft aan dat (nieuwe) kwetsbare objecten niet binnen de 10-6 Plaatsgebonden Risico (PR) contour<sup>4</sup> mogen liggen en dat er rekening moet worden gehouden met de oriënterende waarde van het groepsrisico<sup>5</sup>. Uiterlijk binnen drie jaar dient het plaatsgebonden risico voor bestaande situaties aan de grenswaarde van 10-5 per jaar te voldoen. Uiterlijk per 2010 dienen alle situaties aan de grenswaarde van 10-6 per jaar te voldoen.

In april 2004 heeft onderzoeksbureau Det Norske Veritas een onderzoek uitgevoerd om de fysieke veiligheidsituatie in de gemeente Emmen in kaart te brengen. In deze studie komen geen problemen met de fysieke veiligheid naar voren in relatie tot het plangebied. Op het zuidelijk aan het plangebied grenzende bedrijventerrein De Vierslagen komen enkele situaties voor met een Plaatsgebonden Risico dat groter is dan 10<sup>-6</sup>. Maar deze risico's beperken zich tot het bedrijventerrein zelf, of de directe omgeving van het bedrijventerrein<sup>6</sup>.

#### 5.7.3.2 Zonering

Het door VNG uitgegeven boek "Bedrijven en Milieuzonering" is een praktisch hanteerbaar hulpmiddel voor het verantwoord ruimtelijk inpassen van nieuwe bedrijven in hun omgeving, ook ten aanzien van gevaar. Er zijn in het plangebied geen zorgwekkende situaties bekend. Zie ook paragraaf 5.7.5 Bedrijven/bedrijfsterreinen.

<sup>4</sup> Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich op het moment van het ongeval permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. (Hoe verder van de bron verwijderd, des te kleiner is het PR) Het maximaal toelaatbaar PR is vastgesteld op 10-6 (kans van één op de miljoen per jaar).

<sup>5</sup> Het GR de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hoe meer mensen in de omgeving van de inrichting, des te groter het GR. De norm van het GR is dat een ongeval met 10 doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen, een ongeval met 1000 doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar etc. De norm voor het GR heeft een oriënterende waarde waar het bevoegd gezag (gemotiveerd) van mag afwijken.

<sup>6</sup> DSM Resins International aan de Nieuw-Amsterdamseweg 31A en Kruit Handelonderneming aan de Nieuw-Amsterdamseweg 15 te Schoonebeek

### 5.7.3.3 Alarmering bevolking

In het gebied Zandpol is één sirene geplaatst. Dit komt overeen met de inrichtingseisen.

### 5.7.3.4 Bluswatervoorziening

In het gebied Zandpol bevinden zich een aantal brandkranen met een onderliggende afstand van 20 tot en met 120 meter. In het gebied Zandpol komt geen secundaire bluswatervoorziening voor. Gezien de aanwezigheid van tertiaire bluswatervoorziening (Stieltjeskanaal) is aanvullende bluswatervoorziening echter gegarandeerd.

### 5.7.3.5 Bereikbaarheid

Gezien het gebied Zandpol kan worden gesteld dat het gebied voldoet aan de eisen zoals genoemd in de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid<sup>7</sup>.

### 5.7.3.6 Dekkingsgraad

Zandpol bestaat merendeels uit woningen, een school, een sportterrein en een buurthuis. De Handleiding Brandweezorg stelt de opkomsttijd voor woningen en de school op 8 minuten.

Het gebied Zandpol wordt in eerste instantie door de post Schoonebeek afgedekt. Deze post heeft een gemiddelde uitruktijd van 3 minuten. De rijtijd is maximaal 5 minuten waardoor de opkomsttijd, inclusief 1,5 minuut voorverwerkingstijd AC, uit zal komen op 9,5 minuten.

In de Handleiding brandweezorg<sup>8</sup> wordt nadrukkelijk gesteld dat er geen algemene wetenschappelijk onderbouwde "optimale" opkomsttijd te bepalen is met het oog op de veiligheid van personen en belendingen. De kortste tijd is de beste. Op dit moment wordt de gehanteerde zorgnorm schijnbaar niet gehaald.

## 5.7.4 Bodem

Op de volgende plaatsen zijn voor zover bekend ondergrondse tanks aanwezig:

Nieuw-Amsterdamscheweg 41	HBO-tank 3 m <sup>3</sup>
Nieuw-Amsterdamscheweg 43	HBO-tank 3 m <sup>3</sup> (gesaneerd 1988)
Nieuw-Amsterdamscheweg 45	HBO-tank 6 m <sup>3</sup>
Zandpolstraat 9	HBO-tank 6 m <sup>3</sup> (gesaneerd 1988)

Er zijn tot dusverre, voor zover bij de gemeente bekend, geen zware bodemverontreinigingen aangetroffen. Wel is in een onderzoek een matige verontreiniging van grondwater met nikkel aangetroffen in een verkennend

<sup>7</sup> Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, NVBR Arnhem, 1<sup>e</sup> druk, september 2003

<sup>8</sup> Handleiding brandweezorg, Ministerie van Binnenlandse Zaken, 1992.

onderzoek aan de Zandlaan<sup>9</sup>. Verder zijn op enkele andere locaties lichte verontreinigingen aangetroffen.

#### 5.7.5 Bedrijven/bedrijfsterreinen

##### 5.7.5.1 Specifieke bedrijven met inspectierichtlijnen

Binnen het plangebied vinden geen activiteiten plaats waarvoor een milieuvergunning is afgegeven. Rondom het plangebied is hier wel sprake van.

##### 5.7.5.1.1 Agrarische bedrijvigheid

Ten noordwesten van het plangebied, aan de overzijde van het Stieltjeskanaal, is een veeteeltbedrijf gevestigd. Het bedrijf beschikt over een vergunning voor het houden van melkkoeien en jongvee. De afstand van de bedrijfswoning tot aan de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied bedraagt circa 95 meter, een afstand die vanuit milieuhygiënisch oogpunt voldoende groot is.

##### 5.7.5.1.2 Industriële bedrijvigheid

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het industrieterrein De Vierslagen. De kleinste afstand tussen alhier gevestigde bedrijven en woningen in het plangebied bedraagt circa 225 meter. Deze afstand is vanuit het oogpunt van milieuhygiëne of fysieke veiligheid voldoende groot.

##### 5.7.5.2 Milieuhinderlijke bedrijven (sanering/zonering)

Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een milieuzonering. Nabij het plangebied gelegen bedrijven met een geurhinderzonering zijn al beschreven in paragraaf 5.7.2 Lucht. Tevens bevinden zich op het bedrijventerrein De Vierslagen, dat aan de zuidzijde van het plangebied grenst, bedrijven met een milieuzonering. De invloed van deze milieuzoneringen op het plangebied is beperkt. In dit verband bestaat er geen wens of noodzaak tot sanering.

#### 5.8 *Watertoets*

##### Overleg met waterschap Velt en Vecht

Op 16 december 2004 heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap Velt en Vecht over de waterhuishouding en –problemen in Zandpol. Hieruit kwam naar voren dat er geen specifieke problemen met water zijn in Zandpol. Verder voorziet het bestemmingsplan niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Wel overweegt het waterschap om ten zuiden van het plangebied, naast het Dommerskanaal, op termijn een gebied voor noodretentie in te richten. Dit zal echter niet (wezenlijk) van invloed zijn op de waterhuishouding in het plangebied door de gunstige ligging van Zandpol op een zandkop, zo bleek in het overleg. In haar reactie op het voorwerp bestemmingsplan het kader van artikel 10 BRO heeft het waterschap aangegeven geen knelpunten te constateren en geen bezwaar te hebben tegen het onderhavig bestemmingsplan.

<sup>9</sup> Verkennend bodemonderzoek aan de Zandlaan (fase 2) te Zandpol, Sigma Bouw en Milieu, rapportnummer 00-M0837, oktober 2000

### Riolering

Het afvalwater en het regenwater van het plangebied loost als een gemengd rioolstelsels met tussenkomst van een gemeentelijke rioolgemaal uiteindelijk onder vrijverval naar een rioolgemaal van het van het waterschap Velt en Vecht aan de Nieuwamsterdamseweg in Schoonebeek. Van hieruit wordt het afvalwater door middel van een persleiding afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Velt en Vecht aan de "Dikkewijk" te Nieuw-Amsterdam. Het effluent van deze rioolwaterzuiveringsinstallatie loost op de Hoogeveensche Vaart. Het rioolstelsel van het plangebied is ca. 40 jaar oud en technische in goede staat van onderhoud.

### Drooglegging

De bestaande weghoogte ligt varieert van ca. 15.00+ N.A.P. in het noorden van het plangebied tot ca. 14.50+ NAP aan de zuidkant. Het peil van de bebouwing ligt op ca. 0.30m boven de bestaande weghoogten. De grondwaterstand bevindt zich op ca. 13.00+ NAP. Dit betekent dat in dit gebied de drooglegging voldoende gewaarborgd is.

### Wateradvies

Het waterschap Velt en Vecht heeft op 21 oktober 2005 een schriftelijk wateradvies - met kenmerk 5464u/BS/hl/2005 - uitgebracht op dit bestemmingsplan en een kopie van deze brief per e-mail aan de provincie Drenthe te hebben gezonden. De brief is als bijlage toegevoegd.

Het waterschap verklaart de waterhuishoudkundige aspecten van het plan op 16 december 2004 met de gemeente te hebben besproken. Daarbij heeft het waterschap aangegeven dat zij overweegt om op termijn een noodretentie in te richten ten zuiden van het plangebied. Dit heeft volgens het waterschap geen wezenlijke invloed op de waterhuishouding in het plangebied vanwege de gunstige ligging van Zandpol op een zandkop. Het waterschap constateert dat dit ook zo is beschreven in de waterparagraaf.

Het waterschap meent dat de waterhuishoudkundige aspecten van dit conserverende plan voldoende zijn beschreven en dat zij geen knelpunten heeft geconstateerd.

### *5.9 Archeologische toets*

In opdracht van de gemeente Emmen heeft het archeologische onderzoek- en adviesbureau "De Steekproef" een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapportnummer 2004-01/4). Hiermee is invulling gegeven aan de onderzoeksplicht. Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Het rapport constateert dat de bodem in het westelijk deel van het plangebied bestaat uit een veengrond met veenkoloniaal dek met zand ondieper dan 120 cm, met humuspodzol (classificatie bodemkaart ivp met grondwatertrap V\*). In het

oostelijk deel is een veldpodzolgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand aanwezig (classificatie bodemkaart Hn21 met grondwatertrap VI). Het plangebied bestaat volgens de fysisch-geografische kaart uit dekzandwelvingen met 10-40 cm veen ondieper dan 80 cm beneden het maaiveld en geen keileem binnen 120 cm onder het maaiveld (classificatie Nw1o).

Het rapport vermeldt dat er geen vondstmeldingen aanwezig zijn in het Centraal Archeologisch Archief en het Centraal Monumenten Archief van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek. Het rapport concludeert dat Zandpol valt binnen een zone met een hoge archeologische verwachting. Over de gevolgen hiervan wordt nader ingegaan in paragraaf 7.7 van de planbeschrijving. Ten slotte geeft de Archeologische Monumentenkaart (AMK) in en rondom Zandpol geen aanduiding aan.

#### *5.10 Natuurtoets*

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet (FFW) de bescherming van 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. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen 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 LASER van het Ministerie.

Omdat het een beheersplan betreft is er bij de totstandkoming van dit plan geen "quickscan" uitgevoerd. Er worden slechts beperkte bouwmogelijkheden in het plan geboden. Wanneer er toch plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan 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.

Ten slotte wordt gewezen op het belang van het zuidelijk deel van het plangebied ligt voor de ecologie. Hier bevindt zich in oostwestelijke richting een ecologische verbindingzone die deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

### 5.11 *Duurzaam bouwen*

De nationale pakketten duurzaam bouwen zijn voor de gemeente leidraad bij de (ruimtelijke) planontwikkelingen. De gemeente heeft het convenant duurzaam bouwen Drenthe 2001 ondertekend. Hiermee onderschrijft de gemeente de aandacht in de planontwikkeling voor de beperking energiebehoefte, benutting duurzame energiebronnen, rest- en aardwarmte; de mogelijkheden om regenwater vast te houden en het gebruik van gescheiden rioleringstelsels; een gunstige en duurzame ontsluiting van een wijk, fiets- en openbaar vervoer- voorzieningen en locatiebeleid; mogelijkheden voor "natuur in de stad"; "dichtheid" en "flexibiliteit".

## **6    *Uitgangspunten/doelstellingen van het bestemmingsplan***

### *6.1    Inleiding*

De bestaande situatie in en rondom het plangebied en geformuleerd beleid vormen de basis voor dit hoofdstuk dat ingaat op de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan; zij zijn bepalend de ruimtelijke opgave voor Zandpol voor de komende jaren waar hoofdstuk 7 nader op ingaat. Deze opgave vindt vervolgens ook een vertaling naar de Voorschriften en de Plankaart van dit bestemmingsplan.

### *6.2    Ruimtelijke en functionele kwaliteit*

Zandpol heeft primair een woonfunctie. Het voorliggende plan is erop gericht deze functie in de toekomst te behouden of te versterken. Hiertoe moeten de bestaande karakteristieken van het plangebied zoveel mogelijk behouden blijven of waar mogelijk versterkt worden. Feitelijk is het plangebied grotendeels uitontwikkeld. Het Stieltjeskanaal, de Zijtak Oostzijde / Nieuw-Amsterdamseweg en aan de zuidzijde de POP-contourlijn, de ecologische verbindingszone en de nabijheid van industrieterrein De Vierslagen vormen sterke barrières voor een verdere ruimtelijke ontwikkeling. Belangrijke nieuwe ontwikkelingen zullen de komende jaren zeer waarschijnlijk niet plaatsvinden binnen het plangebied, zodat gesproken kan worden over een beheersgebied. Binnen het plangebied is bovendien weinig ruimte beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw. Mocht er in de toekomst behoefte blijken aan een verdere wezenlijke groei van Zandpol, dan zal de benodigde ruimte waarschijnlijk buiten het plangebied gezocht moeten worden.

### *6.3    Duurzaamheid*

Er vinden weinig nieuwe ontwikkelingen in het plangebied plaats. Ten aanzien van duurzaamheid dienen met name de groenstroken, waarborging van de fysieke veiligheid ten opzichte van het industrieterrein de Vierslagen en de Nieuw-Amsterdamseweg/Zijtak Oostzijde en aandacht voor verkeerslawaaï en overige milieuzoneringen in ogenschouw te worden genomen.

### *6.4    Welstand en beeldkwaliteit*

Per 1 juli 2004 is de Welstandsnota voor de gemeente Emmen van kracht geworden. Deze nota geeft criteria ten aanzien van welstand voor het gehele plangebied. De Welstandsnota is ook van toepassing op nog nieuw te bouwen woningen in het plangebied (Zandpol Noord II).



### 6.5 *Programma van eisen*

Behoud en versterken van de huidige situatie staat centraal. Daar waar het mogelijk en verantwoord is, geeft de gemeente aan bewoners enige ruimte om hun woning uit te breiden. Daarbij let de gemeente onder meer op de belangen van aanvrager, omwonenden en toekomstige bewoners, de stedenbouwkundige inpassing en andere zaken die voor het algemeen belang relevant zijn.

Speciale aandacht voor de groenstroken is vereist. De groenstroken geven het dorp een karakteristieke uitstraling. Doordat sommige inwoners (delen van) de groenstroken bij hun eigen tuin voegen, is deze groenstructuur deels onder druk komen te staan.

Er zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe woningbouwlocaties opgenomen, naast de locaties die al in het bestemmingsplan Zandpol Noord II zijn benoemd. De reden is dat er in het plangebied onvoldoende goede mogelijkheden voor nieuwbouw resteren. Verder zal na 2010 de behoefte aan bouwcapaciteit naar verwachting zeer beperkt zijn, hoewel dit mogelijk nog iets zou kunnen toenemen na een vaststelling van het POP II door de provincie Drenthe.

## 7 **Ruimtelijke en functionele stedenbouwkundige structuur**

### 7.1 *Verkeer en vervoer*

Naar verwachting vinden er geen wijzigingen plaats in de verkeerstructuur binnen het plangebied zelf. Ook verwacht men geen wijzigingen in de begrenzing van de bebouwde kom.

De voorgenomen aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg tussen de A37 en bedrijventerrein De Vierslagen, zal logischerwijs effect hebben op de verkeersintensiteiten en het transportverkeer, en dan met name de Zijtak Oostzijde. Deze effecten zijn tot dusverre nog niet onderzocht.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan een etmaalintensiteit van 3960 voertuigbewegingen op de Zijtak Oostzijde in 2014.

### 7.2 *Groenstructuur*

#### 7.2.1 Hoofdgroenstructuur

Bij het waarborgen en versterken van de groene hoofdstructuur van Zandpol zijn voornamelijk begrippen als leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis, herkenbaarheid en oriëntatie van belang. In hoofdopzet voldoet de groene hoofdstructuur van Zandpol hieraan, wat echter een aantal aandachtspunten niet uitsluit.

Zo moet ten eerste het ruimtelijk beeld van de belangrijke historische cultuurlijn, Stieltjeskanaal O.Z. worden vereenvoudigd. In de huidige situatie is het beeld opgeknipt in twee delen, namelijk een 'oud' deel met aangeplante zomereiken en een recenter deel met aangeplante haagbeuken. Gezien het zeer uiteenlopende beeld van kroon en groeiwijze levert dit ruimtelijk gezien nu al een conflict op.

Het wensbeeld is de waarde van de historische cultuurlijn te waarborgen én meer op eenduidige wijze boombeplanting aan te brengen. Het gewenste beeld hierbij is het aanbrengen van zomereiken langs de rijbaan in de berm aan de waterkant en het op den duur geleidelijk vervangen van de bestaande zomereiken tussen rijbaan en voetpad voor haagbeuken.

Een tweede aandachtspunt vormt de huidige groene opzet aan weerszijden van de rijbaan van de Zandpolstraat. Het karakteristieke beeld wordt in belangrijke mate bepaald door de afwisseling in boomsoort en de variatie in plantafstanden tussen de verschillende bomen. Het is zaak deze 'losse' plantwijze met desbetreffende soorten in stand te houden.

Een derde aandachtspunt vormt het onderscheid tussen het ruimtelijk beeld van de Zandlaan en de Schapendrift. Het te grote onderscheid bestaat door de wijze van aangeplante bomen, de breedte van de bermen, de inrichting van de bermen en de verschillende boomsoorten. Gezien de gewenste aaneensluiting is het wenselijk de twee straten meer en beter in elkaar te laten overgaan.

Het vierde aandachtspunt tot slot vormt de grote variatie in bermbreedtes binnen Zandpol. Voorbeelden hiervan zijn met name de Burgemeester Mulderstraat en de Krijtlaan. Het is zaak hier meer eenheid in aan te brengen.

Wat in dit kader ook meespeelt is het in gebruik nemen/zijn van openbaar gebied door particulieren. De verschillen in bermbreedtes die hiermee ontstaan, tasten het groene (dorps)-beeld en de ruimtelijke eenheid dusdanig aan, dat deze als ongewenst moeten worden beschouwd.

#### 7.2.2 Parken

Het park aan de Stuifzandlaan is in 2003 aangelegd en voldoet op dit moment aan de huidige wensen. Wel moeten er nog speelvoorzieningen worden aangebracht.

De groene punten vormen, met uitzondering van punt zes en zeven (zie Figuur 4: Markering parken in paragraaf 5.2.3), waardevolle groene ruimten die elk een specifieke functie kennen. Het is zaak deze punten als groene ruimte te waarborgen en de functie zeker te stellen.

#### 7.2.3 Waardevolle bomen

De waardevolle bomen van Zandpol zijn te vinden langs de Zandpolstraat en langs het Stieltjeskanaal. Voor de Zandpolstraat geldt dat de specifieke wijze van aanplant en het sortiment moet worden gewaarborgd. Voor Het Stieltjeskanaal geldt dat, ondanks de waarde van de zomereiken, hier een omvorming moet plaatsvinden; nieuwe zomereiken aanbrengen in de berm van het Stieltjeskanaal en de bestaande rij haagbeuken doorzetten tot de oostrand van Zandpol. Op deze wijze wordt de constantheid van deze structuurlijn versterkt en voldoet hij tevens aan zijn hiërarchische waarde.

### 7.3 *Stedenbouwkundige structuur*

Zandpol heeft primair een woonfunctie. Dit plan is er op gericht deze functie in de toekomst te behouden.

Wanneer de directe verkeersontsluiting voor het werkverkeer van de Vierslagen is gerealiseerd, zal het aantal verkeersbewegingen over de Nieuw-Amsterdamseweg naar verwachting afnemen. Hierdoor zal de geluidszone smaller worden en de weg krijgt een minder belangrijke functie. Verder kan overwogen worden om de snelheid ter hoogte van Zandpol terug te brengen naar 60 of 50 km/u. Door deze ontwikkelingen zou nieuwbouw van woningen wat betreft geluidsbepalingen mogelijk kunnen worden. Dit kan relevant zijn als in de toekomst binnen Zandpol naar nieuwe mogelijkheden voor woningbouw gezocht moeten worden.

Als een verdere dorpsuitbreiding in de toekomst wenselijk is en bovengenoemde bouwmogelijkheid kan of wil men niet benutten, dan zal naar mogelijkheden buiten dit plangebied gezocht moeten worden.

Een belangrijk kenmerk van de woonstraten in Zandpol is dat ze licht gebogen zijn. Het is wenselijk deze gebogen straten te handhaven of te versterken door

detaillering. Dit kenmerk moet ook worden doorgezet in nieuwe plannen. Geconstateerd is dat het dorp een smal wegprofiel heeft. Het is wenselijk het profiel te verbreden naar 5 meter. Auto's kunnen elkaar dan makkelijker passeren. Het is wenselijk het verblijfsklimaat te versterken. Het plaatsen van plateaus heeft hier de voorkeur.

#### 7.4 *Reiniging*

Voor het reinigen van de straten en het inzamelen van afval heeft de gemeente richtlijnen opgesteld voor de ruimtelijke inrichting. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hier rekening mee gehouden te worden.

#### 7.5 *Milieu*

In de belangenafwegingen bij ruimtelijke plannen dienen milieuzoneringen te worden betrokken. Ter indicatie zijn de bestaande zoneringen aangeduid op de plankaart.

Het gewicht en de waarde welke aan deze zoneringen wordt toegekend, dient te worden overwogen op basis van planologische motieven. Uitgangspunt bij een adequaat ruimtelijk beleid moet zijn, dat knelpuntsituaties worden voorkomen. Een milieuhygiënisch aanvaardbaar leefklimaat op een nieuwe bestemming moet kunnen worden gegarandeerd. Ruimtelijke scheiding van hindergevoelige objecten en hinderveroorzakende bedrijven is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

In de richtlijn Veehouderij en Stankcirkel 1996 wordt de zogenaamde omgekeerde toepassing van deze regeling expliciet beschreven. Dit is een voortzetting van de systematiek zoals die al wordt toegepast sinds midden jaren tachtig. De categorisering van de diverse geurhinder gevoelige objecten, dient plaats te vinden op basis van de uitgangspunten van de brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en bijbehorende jurisprudentie.

##### 7.5.1 Veiligheid

###### 7.5.1.1 Zonering

De milieuzonering wordt in de voorschriften juridisch vastgelegd. Deze zonering is vooral preventief van aard: het geeft van tevoren aan welke activiteiten waar een plaats mogen krijgen.

###### 7.5.1.2 Bluswatervoorziening

In het gebied Zandpol bevinden zich een aantal brandkranen met een onderliggende afstand van 20 tot en met 120 meter. Het is wenselijk om bij bebouwing om de 80 meter een brandkraan te positioneren om de primaire bluswatervoorziening op een goed niveau te brengen. Daarnaast zijn er in dit gebied plaatsen waar de bluswater-voorziening niet optimaal is uitgelegd. Nabij Stieltjeskanaal 43, Zandpolstraat 37, Krijtlaan 16 en Burg. Muldersstraat 7 is het gewensd om een extra brandkraan te realiseren.

### 7.5.1.3 Bereikbaarheid

Het bebouwde gebied in de zuidwestelijke oksel van de kruising Zandpolstraat – Nieuw-Amsterdamscheweg verdient in de toekomst verdiend aandacht ten aanzien van de bereikbaarheid (in het kader van de fysieke veiligheid), wanneer hier een uitbreiding plaats zou vinden. De bluswatervoorziening en de bereikbaarheid zullen dan mogelijk aangepast moeten worden.

### 7.5.1.4 Dekkingsgraad

Omdat op dit moment de gehanteerde zorgnorm schijnbaar niet gehaald wordt, zijn (toekomstige) verkeersremmende maatregelen op wegen tussen de brandweerkazerne Emmen / Schoonebeek en Zandpol niet aan te bevelen. Te denken valt aan de wegen Ermerweg en de Nieuw Amsterdamsestraat. De ontwikkeling of uitbreiding van kwetsbare objecten in het gebied de Zandpol zijn op grond van de huidige dekkingsgraad niet aan te bevelen.

## 7.6 Watertoets

### Riolering

Het beleid van de gemeente Emmen is er op gericht om het regenwater af te koppelen van de riolering en indien mogelijk te infiltreren in de bodem of te lozen oppervlaktewater. Om in te spelen op de nieuwe situatie is het noodzakelijk om de terreinriolering van de geplande nieuwbouw gescheiden aan te leggen, met aparte afvoeren voor regen- en afvalwater. Om vervuiling van de bodem tegen te gaan is het wenselijk om bij nieuwbouw of renovatie geen gebruik te maken van uitlogende materialen.

### Waterhuishouding

De totale oppervlakte van het bestemmingsplan is ca 30 hectare. In de toekomst is er nog ruimte in het plangebied om circa vijf nieuwe woningen te bouwen. Deze toename van het verhard oppervlak zal geen meetbare invloed hebben op de waterhuishouding van het bestemmingsplan.

De laatste woningen die in het uitbreidingsplan Zandpol Noord II gebouwd kunnen worden, kunnen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel ter plekke, met aparte afvoeren voor regen- en afvalwater. Om vervuiling tegen te gaan is het gewenst om bij nieuwbouw of renovatie geen gebruik te maken van uitlogende materialen.

De door het waterschap Velt en Vecht voorgenomen ontwikkeling van een waterbergingsgebied ten zuidwesten van het plangebied, zal naar verwachting niet van invloed zijn op de grondwaterstanden in de kern Zandpol. Aangezien het waterschap Velt en Vecht zelf de initiator zal zijn bij een ontwikkeling van een bergingsgebied, is een goede afweging ten aanzien van waterhuishoudkundige effecten elders, zoals in de kern van Zandpol, voldoende gewaarborgd.

Met uitzondering van wellicht invloeden ten gevolge van het klimaat zal de waterhuishouding van het bestemmingsplan als zodanig niet veranderen.

### *7.7 Archeologische toets*

Door het archeologische onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef is er in 2004 een onderzoek uitgevoerd (rapportnummer 2004-01/4), waarbij is geconcludeerd dat het plangebied geheel op een zandkop ligt met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie ook paragraaf 5.9). Daarom kan het noodzakelijk zijn om een inventariserend archeologisch veldonderzoek uit te laten voeren indien er binnen het plangebied bodemingrepen van enige omvang worden voorbereid. In de Voorschriften zijn hiertoe bepalingen opgenomen.

### *7.8 Natuurtoets*

Het plangebied betreft een beheersgebied. Hier wordt de bestaande situatie voor het grootste gedeelte behouden. Het uitvoeren van een grootschalig flora- en fauna onderzoek op dit gebied is op dit moment dan ook niet nodig.

Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven van enige omvang en bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de bouwwerken en/of andere activiteiten, dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. De initiatiefnemer kan verzocht worden een verkennend onderzoek naar flora- en fauna in het betreffende gebied uit te laten voeren.

Uit gegevens dan wel uit onderzoek kan blijken 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. In dat geval zal de (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden als ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet is verleend.

De ecologische verbindingzone aan de zuidzijde van het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Daarom is behoud of versterking van deze verbinding van groot belang. Het Waterschap Velt en Vecht heeft aan de zuidwestzijde van deze zone een zoekgebied voor waterberging aangewezen. Een eventuele inrichting als waterretentiegebied dient waar mogelijk aangesloten cq geïntegreerd te worden met de ecologische verbindingfunctie van het gebied.

## **8 Juridische toelichting op het bestemmingsplan**

### *8.1 Plantoelichting*

Het bestemmingsplan Zandpol is in overwegende mate een beheersplan. Het doel van dit beheersplan is het actualiseren van het geldende planologische regime waarbij het vastleggen van de bestaande situatie het belangrijkste uitgangspunt is. Er is gekozen voor deze planvorm, omdat de kern Zandpol een gebied is met een lage dynamiek.

Door de actualisatie van de bestemmingsplannen in het plangebied Zandpol, komen vijf bestemmingsplannen deels of geheel te vervallen. De onderdelen die nog vigerend blijven, worden in een later stadium opgenomen in, waarschijnlijk, het bestemmingsplan Buitengebied.

Het conserverende karakter van het bestemmingsplan brengt met zich mee, dat nieuwe ontwikkelingen niet in het plan worden meegenomen.

De meeste dynamiek vindt plaats binnen de wijk Zandpol- Noord II. Dit heeft als reden dat in dit gedeelte van Zandpol nog een klein aantal woningen, 3 vrijstaande en 2 dubbele, op basis van vorige bestemmingsplannen, gerealiseerd mogen worden.

Met de indeling van de bestemmingen, opbouw van de voorschriften, de naamgeving van de voorschriften, de structuur en de verbeelding van de plankaart wordt aangesloten op de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006" van het ministerie van VROM. Met uitzondering van de bestemming "Verkeer en Verblijf". Deze bestemming komt niet voor in deze standaard maar hebben wij toegevoegd aan de lijst met bestemmingen. De reden voor de toevoeging van deze bestemming aan de standaard vergelijkbare bestemmingen heeft te maken met het karakter van wegen binnen de bestemming "Verkeer" en de bestemming "Verkeer en Verblijf". In de bestemmingsystematiek van de gemeente Emmen dienen binnen de bestemming "Verkeer" alleen die wegen te worden aangeduid met een doorgaand karakter.

De wegen die zijn aangelegd voor de ontsluiting van wijken, aanliggende erven, maar ook pleinen en parkeerterreinen krijgen de bestemming "Verkeer en Verblijf". Dit onderscheidt is op de plankaart duidelijk zichtbaar doordat de beide bestemmingen hun eigen kleurstelling hebben.

### *8.2 Plankaart*

Als ondergrond voor de plankaart wordt de basiskaart Emmen (BKE) gehanteerd. Deze basiskaart bestaat uit de Grootchalige 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 basiskaart Emmen gehanteerd.

De BKE wordt naast de extra meetgegevens aangevuld met kadastrale gegevens van de digitale kadastrale kaart. 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 plankaart van het plangebied Zandpol bestaat uit drie delen en één kaartbijlage, namelijk:

kaart 04.006A: regelende de bestemmingen;

kaart 04.006B: regelende de archeologische aandachtsgebieden;

kaart 04.006C: regelende de dwarsprofielen;

kaart 04.006D: geeft de geluidscontouren weer.

Kaart A is vanwege de leesbaarheid en toetsbaarheid van de bestemmingen getekend op schaal 1:1000.

Kaart B regelende de archeologische dubbelbestemming geeft de gebieden de archeologische aandachtsgebieden weer. De schaal van deze kaart is 1:2000.

Kaart C, met de dwarsprofielen is weergegeven op schaal 1:200.

Kaart D, heeft een schaal 1: 1000 en geeft de geluidscontour van de weg weer.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven 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 voorschriften of met een aanduiding op de plankaart een maximaal bebouwingspercentage opgenomen.

Tevens komen op de kaart 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. Voorbeelden hiervan zijn de aanduiding "grens van het plan" of de nadere aanduiding van vrijstaand binnen de bestemming "Wonen".

### 8.3 Voorschriften

De voorschriften 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 Zandpol.

De voorschriften zijn op alfabetische volgorde in het bestemmingsplan gevoegd. Hiermee wordt de gebruiksvriendelijkheid van de voorschriften bevorderd. Met het oog op de overzichtelijkheid en raadpleegbaarheid wordt per bestemming gewerkt met een afzonderlijk voorschrift. Hierbij is zoveel mogelijk als principe gehanteerd dat een bestemming één functie omvat.



Waar sprake is van een onderlinge verwevenheid van functies waardoor het principe van de enkelvoudige bestemming niet kan worden toegepast, is gekozen voor een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming wordt opgenomen indien er sprake is van meerdere functies, die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen, waardoor in feite twee (of meer) afzonderlijke bestemmingen voor één (deel van een) gebied gelden. In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming worden niet alle doeleinden van de bestemmingen opnieuw genoemd, maar wordt volstaan met een verwijzing naar de andere toepasselijke bestemming(en).

In het bestemmingsplan Zandpol is één dubbelbestemming opgenomen voor het "archeologisch aandachtsgebied".

De flexibiliteitsmogelijkheden in het bestemmingsplan om met toepassing van artikel 15 WRO vrijstellingen van de (bouw- of gebruiks)bepalingen te kunnen verlenen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. Het gebruik van dergelijke flexibiliteitsbepalingen is geprobeerd 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 vijf onderdelen:

1. inleidende bepalingen (artikel 1 en 2)
2. bestemmingsbepalingen (artikel 3 tot en met 13)
3. dubbelbestemmingen (artikel 14)
4. algemene bepalingen (artikel 15 tot en met 18 )
5. overgangs- en slotbepalingen (artikel 19 tot en met 21)

#### 8.4 *Artikelgewijze uitleg per voorschrift*

Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen. Gekozen is voor de systematiek dat zoveel mogelijk relevante informatie aan de bestemmingsbepaling is gekoppeld. Voor deze methode is gekozen in verband met de informatievoorziening over een bepaalde bestemming aan derden.

Iedere bestemmingsbepaling bestaat uit een overzichtelijk voorschriftenpakket, waarbij de onderstaande volgorde is gehanteerd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwvoorschriften
3. Nadere eisen
4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften
5. Aanlegvergunning
6. Wijzigingsbevoegdheid
7. Specifieke gebruiksvoorschriften

Op deze wijze zijn, voorzover van toepassing, alle voorschriften zoveel mogelijk per bestemming gebundeld, waardoor elke bestemmingsbepaling zelfstandig leesbaar is, en in één oogopslag inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van de grond met de betreffende bestemming.

Een deel van Zandpol heeft te maken met een bepaalde archeologische verwachting. Hiervoor is de dubbelbestemming "Archeologisch aandachtgebied" van toepassing. Deze bestemming is opgenomen in artikel 14 van het bestemmingsplan. Gelet op deze bestemming is in alle overige bestemmingsbepalingen de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden opgenomen. De archeologische bestemming is weergegeven op een afzonderlijke kaart (Kaart 04.006B).

De inhoud van de verschillende artikelen kan als volgt worden toegelicht:

#### Artikel 1 Begripsbepaling

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de voorschriften. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen.

Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. Zij zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie en zij komen grotendeels overeen met de begripsomschrijvingen in de rapporten "Op dezelfde leest II" en "Op de digitale leest" van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt. Waar nodig zijn begrippen toegevoegd, weggelaten of aangepast, afgestemd op de lokale situatie.

#### Artikel 2 Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. In artikel 2.1 wordt de meetwijze genormeerd van de in het plan opgenomen maten.

In artikel 2.2 zijn voorschriften opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de voorschriften bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel 2.2 genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Artikel 2.3 is een bepaling betreffende bestemmingen in lagen. Daar waar op de plankaart bestemming op verschillende niveaus zijn aangegeven met een aanduiding op de kaart blijven de verschillende bestemmingen onafhankelijk van elkaar van toepassing.

#### Artikel 3 Agrarisch

De op de plankaart voor Agrarische aangewezen gronden, zijn gronden bedoeld voor het grondgebonden agrarische bedrijf. Binnen het plangebied Zandpol mogen deze gronden niet met bouwwerken worden bebouwd. Voor het aanplanten van onder andere bos op deze gronden is een aanlegvergunning noodzakelijk.

#### Artikel 4 Bos

De op de kaart voor bosgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en recreatief medegebruik van het bos. Binnen deze bestemming mogen fiets- en voetpaden, bouwwerken ten dienste van de bestemming, groen en groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen, watergangen, en andere waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorziening gerealiseerd worden. Voor werkzaamheden in het bos is een aanlegvergunning noodzakelijk.

Met een vrijstellingsmogelijkheid is het onder voorwaarden mogelijk om aan de rand van het bos parkeervoorzieningen aan te leggen.

#### Artikel 5 Groen

De op de plankaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare groenvoorziening. Fietsstroken, voetpaden, waterpartijen, waterlopen, watergangen of voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, voorzieningen ten behoeve van sport- en speelgelegenheden en andere bouwwerken mogen

binnen deze bestemming opgericht worden. De tot groen bestemde gronden mogen niet met gebouwen worden bebouwd.

#### Artikel 6 Maatschappelijk

De gronden die op de plankaart bestemd zijn voor maatschappelijk zijn gronden waarop momenteel een school, het dorps huis en een atelier gevestigd zijn. Naast deze sociaal-/ culturele doeleinden en onderwijsvoorzieningen is het mogelijk om sociaal medische voorzieningen, religieuze voorzieningen, overheidsvoorzieningen binnen deze bestemming te realiseren.

Gronden voor maatschappelijke doeleinden mogen alleen binnen het bouwblok worden bebouwd, waarbij een maximaal bebouwingspercentage van 70% geldt. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht, met uitzondering van fietsenstallingen. Deze mogen buiten het bouwvlak gerealiseerd worden tot een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>.

Binnen deze bestemming is het verboden om de gronden te gebruiken voor bijvoorbeeld zelfstandige bedrijfsdoeleinden, detailhandel en wonen.

#### Artikel 7 Maatschappelijk, nutsvoorzieningen

De voor maatschappelijk, nutsvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het openbare nut geregeld, zoals transformatorgebouwen, gebouwen voor de gasvoorziening, watervoorziening en daarmee gelijk te stellen nutsvoorzieningen. Voor de gebouwen geldt dat deze binnen het bouwblok opgericht dienen te worden.

#### Artikel 8 Sport

Binnen het plangebied zijn twee sportvoorzieningen aangewezen het sportveldenterrein met daarop een bouwvlak voor de kleedruimtes en berging van materialen en eventueel een tribune en het clubgebouw van de duivenvereniging. Ten dienste van de bestemming is het mogelijk dat er een horeca-1 functie aanwezig is. Bij een horeca-1 functie in de bestemming recreatie moet gedacht worden aan een sportkantine. Een zelfstandige horeca- 1 functie is niet toegestaan. Binnen deze bestemming mag bebouwing alleen binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd worden. Met uitzondering van antennemasten deze mogen met vrijstelling buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

Tevens is geregeld dat de evenementen op het sportpark georganiseerd mogen worden.

Artikel 9 Verkeer

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten voor hoofdzakelijk het doorgaande verkeer, waaronder begrepen toegangswegen, voet- en fietspaden, groen en groenvoorzieningen, water, waterlopen, waterpartijen, andere waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk dat andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Artikel 10 Verkeer en Verblijf

De gronden die op de plankaart voor Verkeer en Verblijf zijn aangewezen, zijn bestemd voor woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen.

Binnen deze bestemming is onder andere het aanleggen van parkeer-voorzieningen, sport- en speelgelegenheden, erven en pleinen mogelijk. Ook is het mogelijk om binnen deze bestemming waterhuishoudkundige voorzieningen te treffen. Gebouwen mogen niet worden opgericht binnen deze bestemming, wel zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogelijk.

Artikel 11 tot en met 13 Wonen

De woonfunctie komt binnen het plangebied het meest voor. Daarom is het voor deze functie belangrijk om een regeling te treffen, die in voldoende mate aansluit op de maatschappelijke behoeften en wensen.

Binnen de bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van woonhuizen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen, voetpaden, parkeerterreintjes of waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bijv. een wadi) waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, in de woonbestemming onder te brengen.

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor die sterk variëren in bouwmassa, goothoogte en bouwhoogte. Om voor al deze woonvormen voldoende aansluitende voorschriften te schrijven, is er voor gekozen om voor het onderhavige plangebied een viertal woonbestemmingen te onderscheiden. Deze kunnen eventueel met een aanduiding worden opgedeeld.

De bestemming wonen valt uiteen in vier verschillende bestemmingen, namelijk:

- Wonen aaneengesloten (Wa) - artikel 11;
- Wonen dubbel (Wd) - artikel 12;
- Wonen vrijstaand (Wv) - artikel 13;

Voor alle woonvormen geldt dat het hoofdgebouw en de bijgebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd dienen te worden.

Bij "**Wonen, aaneengesloten**" gaat het om voorschriften die gelden voor grondgebonden aaneengesloten woningen, waarvan meer dan twee woningen onder één kap zijn geplaatst (rijwoningen).

Het aantal grondgebonden woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden.

Bij "**Wonen, dubbel**" gaat het om grondgebonden twee-onder-één kap woningen. Het aantal grondgebonden dubbele woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op de plankaart met een aanduiding is aangegeven. Dit geldt voor 1 locatie aan de Zilverzandlaan. Daar is het op basis van al bestaande rechten mogelijk om nog 1 blok twee-onder-één kap woningen (zijnde 2 woonhuizen) te realiseren.

Binnen de bestemming Wonen, dubbel is een onderverdeling tussen Wonen, dubbel 1, 2 en 3 gemaakt. Het verschil tussen 1, 2 of 3 heeft te maken met de goothoogte en bouwhoogte van de bebouwing. Daar waar de gronden zijn aangeduid met Wd1 bedraagt de goothoogte 4 meter en de bouwhoogte 6 meter. Terwijl voor de gronden met de bestemming Wd2 de goothoogte 6 meter en de bouwhoogte 9 meter bedraagt en voor Wd3 gelden voor de goothoogte de maten 4 meter en voor de bouwhoogte 8 meter.

Bij "**Wonen, vrijstaand**" gaat het om voorschriften die gelden voor grondgebonden vrijstaande woningen. Het aantal grondgebonden vrijstaande woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden. Tenzij dit op de plankaart met een aanduiding is aangegeven. Dit geldt voor 1 locatie aan de Zilverzandlaan en voor een locatie aan de Stuifzandlaan, in totaal gaat het hier om 3 woningen.

Voor de gronden bestemd als "**Wonen, aaneengesloten, Wonen, dubbel, en Wonen, vrijstaand**" gelden de volgende bebouwingsregels:

Indien het bouwvlak per bouwperceel:

1. Kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> dan mag 50% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 100 m<sup>2</sup>, hiervan mag 35 m<sup>2</sup> gebruikt worden ten behoeve van vrijstaande bijgebouwen. Voor aaneengesloten woningen geldt deze regeling ook voor bouwvlakken die groter dan 250 m<sup>2</sup> zijn. Voor aaneengesloten woningen geldt deze regeling ook voor bouwvlakken die groter dan 250 m<sup>2</sup> zijn;
2. Tussen de 250 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> bedraagt dan mag 40% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 150 m<sup>2</sup>, hiervan mag 50 m<sup>2</sup> gebruikt worden ten behoeve van vrijstaande bijgebouwen. Deze regeling

geldt alleen voor de categorieën Wonen, dubbel en Wonen, vrijstaand. Voor dubbele woningen geldt deze regeling ook voor bouwvlakken die groter dan 500 m<sup>2</sup> zijn;

3. 500 m<sup>2</sup> of groter is dan mag 30% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 200 m<sup>2</sup>, hiervan mag 75 m<sup>2</sup> gebruikt worden ten behoeve van vrijstaande bijgebouwen.

Naast bovengenoemde bebouwingsregels geldt uitsluitend voor vrijstaande woningen met een bouwperceel groter dan 2000 m<sup>2</sup> dat 10% van deze bouwpercelen bebouwd mag worden met een max. van 250 m<sup>2</sup>. Deze bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden.

Naast vrijstelling wat betreft het bouwen op- of achter de voorgevelrooilijn en maatvoeringen van bijgebouwen is tevens voor deze bestemmingen een vrijstelling opgenomen voor het realiseren van 20 m<sup>2</sup> extra bebouwing ten behoeve van een carport, vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

Voor de gronden met de bestemming "**Wonen, aaneengesloten, Wonen, dubbel en Wonen, vrijstaand**", geldt dat met het oog op de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van woningen de gemeente kiest voor iets ruimere mogelijkheden voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis dan bij de meeste gemeenten gebruikelijk is. Hierbij wordt in principe geen onderscheid gemaakt tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Achtergrond hierbij is, dat dit onderscheid in de praktijk vaak nogal arbitrair is en de ruimtelijke effecten van beide soorten van gebruik tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn. De in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen wonen mogelijk gemaakte beroeps- en bedrijfsactiviteiten omvatten daarom zowel de klassieke "vrije" beroepen (arts, advocaat, notaris e.d.) als ook de overige beroepsmatige (makelaar, accountant e.d.) en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten (kapper, schoonheidsspecialist e.d.). Om de aanvaardbaarheid in het concrete geval te kunnen afwegen tegen de belangen die samenhangen met de in de omgeving gevestigde functies, zijn deze beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten gekoppeld aan een vrijstelling op grond van artikel 15 WRO. Daarbij worden toetsingscriteria gehanteerd die de toepassing van de vrijstelling begrenzen.

#### Artikel 14 Archeologisch Aandachtgebied – (dubbelbestemming)

Onderhavig plangebied kent één dubbelbestemming, namelijk "Archeologisch aandachtsgebied" (plankaart 04.006B).

De dubbelbestemming is opgenomen omdat er binnen het plangebied Zandpol sprake is van deze beschermingswaardige functie onafhankelijk van de andere functies die op dezelfde plaats voorkomen. Om die reden worden in de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming niet alle doeleinden opnieuw genoemd, maar alleen die, waarvoor de dubbelbestemming is opgenomen.

Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de bepaling van de betreffende (hoofd)bestemming als de bepaling zoals gesteld in de dubbelbestemming.

Vanwege de archeologische verwachtingswaarde is een deel van Zandpol dubbel bestemd met de bestemming "Archeologisch aandachtsgebied". Dit heeft tot gevolg dat op de dubbelbestemde gronden geen gebouwen of andere bouwwerken opgericht mogen worden, met uitzondering van de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 60 m<sup>2</sup>. Indien sprake is van de bouw of uitbreiding van een gebouw groter dan 60 m<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 zonder aanlegvergunning diverse werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen 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.

#### Artikel 15 Afwegingscriteria

Aan de bouwvoorschriften en de vrijstellingsmogelijkheden binnen de bestemmingen zijn nadere eisen gekoppeld. Deze nadere eisen zijn verder uitgewerkt in afwegingscriteria. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden bij het gebruik van de nader eisen. Waar in de bestemmingsbepalingen vrij algemene criteria zijn gebruikt is in de algemene bepalingen een nadere objectivering van deze begrippen opgenomen.

#### Artikel 16 Anti- dubbeltelbepaling

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

#### Artikel 17 Algemene gebruiksbeplating

Bij de formulering van de gebruiksbeplatingen 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.

Het bepaalde in de "toverformule" is, ondanks het subjectieve karakter, in de voorschriften opgenomen, omdat constante jurisprudentie dit vereist. Het fungeert als een "hardheidsclausule" die moet worden toegepast indien de gebruiksregeling binnen een bestemming als te star beoordeeld moet worden en als gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Deze vrijstelling zal echter nooit tot een wijziging van een bestemming kunnen leiden.

#### Artikel 18 Vrijstellingsbepaling

De vrijstellingsbepalingen zijn voorschriften waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Deze mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend. Dit betekent dat niet twee keer vrijstelling kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

#### Artikel 19 Strafbepaling

De strafbepaling bestaat uit het strafbaar stellen van de in de gebruiksbeepaling verboden gebruik en de strafbare feiten die betrekking hebben op de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij verwezen wordt naar artikel 1a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

#### Artikel 20 Overgangsbepaling

Deze regeling in het bestemmingsplan geldt voor 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 21 Titel

De voorschriften van het bestemmingsplan Zandpol kunnen aangehaald worden als "Voorschriften bestemmingsplan Zandpol".

## 9 **Maatschappelijke haalbaarheid**

### 9.1 *Vooroverleg ex. artikel. 10 Bro*

Het bestemmingsplan wordt in september 2005 in het kader van het Vooroverleg ex. artikel. 10 Bro toegezonden aan de volgende organisaties:

- Provincie Drenthe
  - Productgroep Ruimte en Water
  - Commissie afstemming ruimtelijke plannen
- Ministeries
  - VROM-inspectie Regio Noord
  - Hoofddirecteur Rijksdienst voor de Monumentenzorg
  - Ministerie van Defensie
  - Ministerie van Economische Zaken
  - Ministerie LNV, directie Noord
- Publiekrechtelijke organisaties
  - Waterschap Velt en Vecht
  - Secretariaat van de Deelgebiedscommissie van de herinrichting Schoonebeekerdiep
- Private organisaties
  - KPN NO
  - Brandweer

#### 9.1.1 Ontvangen reacties

De gemeente heeft diverse reacties ontvangen van haar vooroverlegpartners. Een kopie van deze reacties treft u aan in de Nota van Toelichting, die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In de Nota van Uitgangspunten beantwoordt de gemeente de opmerkingen, aanbevelingen en vragen van de vooroverlegpartners en de hieruit vloeiende aanpassingen van het bestemmingsplan.

### 9.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Dit bestemmingsplan, dat het karakter heeft van een beheersplan, leidt (voor zover bekend) niet tot noodzakelijke of gewenste fysieke ingrepen in de ruimtelijke structuur van Zandpol. Bovendien is er geen aanleiding om rekening te houden met enige vorm van schadevergoedingen als gevolg van dit bestemmingsplan. De kosten verbonden aan het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente Emmen.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gezekerd.

### 9.3 *Plankosten*

Er is vooralsnog geen reden om rekening te houden met plankosten buiten de reguliere kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het voeren van de wettelijke procedure zelf.

### 9.4 *Beheer (groen/grijs)*

Het bestemmingsplan biedt beperkte mogelijkheden om het te beheren oppervlakte aan groen in het gebied in geringe mate terug te dringen. Voor het overige vinden er als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan geen noemenswaardige wijzigingen plaats in de bestaande beheerskosten voor groen en grijs.

## **10 Inhoud van de Nota van Toelichting**

Achter de Voorschriften treft u de Nota van Toelichting aan. De Nota van Toelichting gaat onder meer in op de beantwoording van opmerkingen uit het Vooroverleg ex. art. 10 Bro. Verder bevat het kopieën van relevante onderzoeken, publicaties, enzovoorts.