

**Ruimtelijke onderbouwing
Woonzorgcentrum de Schans**

ARTIKEL 19.2 WRO

**B&W
Dienst beleid
Afdeling Fysiek Ruimtelijke Ontwikkeling
Januari 2009**

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | INLEIDING/AANLEIDING..... | 3 |
| 1.1 | Reden wijziging, beschrijving project..... | 3 |
| 1.2 | Ligging plangebied in omgeving..... | 3 |
| 1.3 | Huidige planologische regelingen..... | 4 |
| 1.4 | Keuze procedure..... | 4 |
| 1.5 | Opzet ruimtelijke onderbouwing..... | 4 |
| 2. | HUIDIG BELEID..... | 4 |
| 2.1 | Rijk..... | 4 |
| 2.2 | Provincie..... | 6 |
| 2.3 | Gemeente..... | 6 |
| 3 | PLANBESCHRIJVING..... | 9 |
| 4 | ONDERZOEKEN..... | 16 |
| 4.2 | Bodem..... | 17 |
| 4.3 | Lucht..... | 18 |
| 4.4 | (Externe) Veiligheid..... | 18 |
| 4.5 | Natuurtoets..... | 18 |
| 4.6 | Archeologie..... | 19 |
| 4.7 | Warteroets..... | 19 |
| 5 | AFWIJKINGEN VAN HET MASTERPLAN EMMERHOUT..... | 22 |
| 6 | PLANOLOGISCHE REGELING..... | 22 |
| 7 | BEELDKWALITEIT..... | 24 |
| 8 | MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID..... | 26 |
| 8.1 | Inspraak en draagvlak..... | 26 |
| 8.2 | Economische uitvoerbaarheid..... | 27 |

1. INLEIDING/AANLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de vervangende nieuwbouw van het Woonzorgcentrum de Schans. Het is een woon- en zorgcentrum op humanistische grondslag in Emmen. Vanuit deze beginselen, is de vrijheid om het leven in te richten naar eigen keuze, een belangrijk uitgangspunt.

Woonzorgcentrum de Schans is onderdeel van de Zorggroep Tangenborgh. De Schans is in 1973 gebouwd samen met de aanleunwoningen. Inmiddels is het verzorgingshuisdeel tussen 1996 en 1998 grondig gerenoveerd. Hierbij zijn van drie appartementen twee appartementen gemaakt. In totaal biedt de Schans plaats aan 101 bewoners, met daarbij 159 aanleunwoningen. In de loop der jaren is de vraag naar woonzorgvoorzieningen toegenomen, zodanig dat de Schans in haar huidige vorm niet langer aan deze vraag kan voldoen. In dit kader vraagt de Tangenborghgroep een uitbreiding op deze locatie aan. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit een gedifferentieerd aanbod van eenheden: zorgappartementen, zorgwoningen en vrije sectorwoningen. Dit programma betekent een aanzienlijke toename van het bouwvolume, omdat zowel het aantal eenheden toeneemt als de gemiddelde oppervlakte van de deze eenheden.

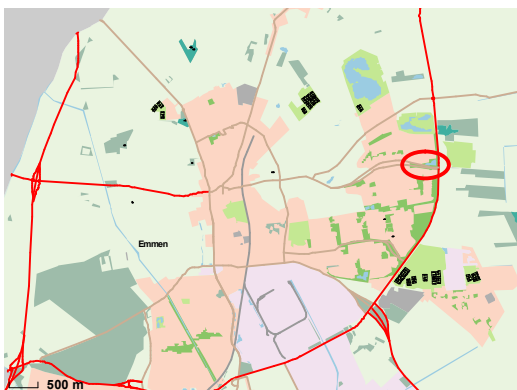
1.1 Reden wijziging, beschrijving project

De ingediende bouwplannen t.b.v. wonen en zorgactiviteiten passen niet in het huidige bestemmingsplan. De uitbreiding valt buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsstroken en overschrijdt de maximaal toegestane goothoogte.

1.2 Ligging plangebied in omgeving

Het plangebied is globaal gelegen in de oostrand van de naoorlogse wijk Emmerhout.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonbebouwing, aan de westzijde door de herstructurering (woonbebouwing) van Emmerhout Noord, aan de zuidzijde door de Houtweg en aan de oostzijde door de Rondweg.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Foto plangebied

1.3 *Huidige planologische regelingen*

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan “Emmerhout (vak G)”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 1971, raadsbesluit en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe bij besluit van 22 juni 1971.

De gronden waarop het bouwplan geprojecteerd is, zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor Openbare of bijzondere bebouwing (OA en OI) en Woonbebouwing.

1.4 *Keuze procedure*

Om realisatie van het plan mogelijk te maken wordt een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 2 gevoerd. Burgemeester en Wethouders kunnen hierbij op basis van het vastgestelde Masterplan Emmerhout een vrijstelling verlenen van het vigerende bestemmingsplan. Naast de onderhavige ruimtelijke onderbouwing fungeert dit masterplan hierbij ook als goede ruimtelijke onderbouwing. De bedoeling is om uiteindelijk voor de gehele wijk Emmerhout een nieuw bestemmingsplan te maken, waarin de vrijstelling wordt opgenomen. Dit bestemmingsplan zal dan het karakter van een beheersplan krijgen.

1.5 *Opzet ruimtelijke onderbouwing*

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt, in hoofdstuk 2 ingegaan op het huidige beleid in de relevante beleidssectoren. In hoofdstuk 3 wordt het bouwprogramma uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de resultaten en conclusies van de wettelijk verplichte onderzoeken uiteengezet. In hoofdstuk 5 wordt inzichtelijk gemaakt wat de afwijkingen t.o.v. het Masterplan Emmerhout behelzen. De nieuwe situatie zal in de toekomst getoetst worden aan het ruimtelijke kader welke opgenomen is in hoofdstuk 6 “Planologische regeling”. In hoofdstuk 7 wordt de Beeldkwaliteit uiteengezet, welke een toetsingskader voor de Welstandscommissie vormt. In het laatste hoofdstuk 8 komt de haalbaarheid aan de orde, in eerste instantie in de vorm van het draagvlak onder de bevolking en de bedrijfsvoerenden in het wijkcentrum en daarnaast in de vorm van een financieel-economische analyse.

Het bijgevoegde Masterplan Emmerhout vormt de ruimtelijke beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Met name op de pagina's 3,10,12,13,15,20, en 24 komt de Schans hierin aan de orde.

2. HUIDIG BELEID

2.1 *Rijk*

Nota Ruimte

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

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende

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.

Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'

In de november 2000 verschenen "Nota Wonen. 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:

1. Vergroten zeggenschap over woning en woonomgeving;
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. Bevorderen wonen en zorg op maat;
4. Verbeteren stedelijke woonkwaliteit;
5. Tegemoet komen aan groene woonwensen.

Stedelijke vernieuwing

Het Rijk hecht grote waarde aan de revitalisering van steden dat zich sterk, maar niet uitsluitend, richt op de fysieke aspecten van de stedelijke vernieuwing en heeft daarvoor aan aangewezen gemeenten een investeringsbudget stedelijke vernieuwing ter beschikking gesteld. De gemeente Emmen is in dit kader steeds aangemerkt als een rechtstreekse gemeente.

Stedelijke vernieuwing richt zich vooral op de kwaliteit van de leefomgeving, waarbij maatregelen als vervanging en verbetering van woningen, herinrichting van de openbare ruimte, herstructurering van bedrijventerreinen en sanering van de bodem de belangrijkste activiteiten vormen. Ook al gaat het vaak om fysieke maatregelen, de beoogde effecten zijn vaak van een andere aard, zoals verandering van de samenstelling van de bevolking in een wijk of buurt.

Gemeenten kunnen op grond van de Wet investeringsbudget Stedelijke vernieuwing in aanmerking komen voor een rijksbijdrage als de gemeente een ontwikkelingsprogramma opstelt. Op de activiteiten van de gemeente Emmen in dit kader wordt in de paragraaf "Gemeentelijk beleid" ingegaan.

Convenant Woningbouwafspraken

Met VROM en de provincie Drenthe is begin 2005 het Convenant Woningbouwafspraken 2005 - 2010 getekend. In dit convenant is overeengekomen dat in de periode 2005 tot 2010 3.700 woningen in de gemeente Emmen worden gebouwd. Deze afspraak is in lijn met het gemeentelijke Woonplan. Voor 1.721 woningen stelt het Rijk een bescheiden BLS-bijdrage beschikbaar. Het Rijk wil met deze convenanten de woningproductie aanjagen en de herstructurering stimuleren.

2.2 Provincie

Provinciaal omgevingsplan Drenthe (POP II)

Centraal thema in POP II is de kernenstructuur. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen. Emmen wordt aangemerkt als streekcentrum. In dit type kern ligt het zwaartepunt van de Drentse verstedelijkingsopgave. Voor de ontwikkeling van de woonfunctie is de doelstelling, dat een streekcentrum voortdurend kan voldoen aan de reële vraag naar woonruimte zowel lokaal als vanuit de regio. De kern Emmen heeft in dit kader een woningbouwtaakstelling die bovendien is vastgelegd in de hiervoor aangehaalde woningbouwafspraken 2005 - 2010 tussen de provincie Drenthe, het Rijk en de gemeente Emmen.

Over het wonen merkt het POP II op, dat de aandacht vooral uitgaat naar het stimuleren van gedifferentieerde woonmilieus en het oplossen van knelpunten op de woningmarkt. Dit betreft bijvoorbeeld doelgroepen die onvoldoende huisvesting kunnen vinden. Voldoende nieuwbouw is daarbij van groot belang, vooral om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren, waarmee gelijktijdig ook het proces van herstructurering wordt bevorderd.

In het POP II wordt onderscheid gemaakt tussen typen woonmilieus. Volgens de indeling hoort Emmen tot de kleinstedelijke (-groene) woonmilieus. Het doel van woonmilieutypering is een betere afstemming realiseren tussen vraag naar en aanbod van woningen en woonmilieus binnen een gemeente en (vooral) tussen gemeenten onderling. Het biedt tevens de mogelijkheid om in de herstructurerings- en inbreidingslocaties in te spelen op de gewenste woonmilieus.

Stimulering van ruimtelijke planvormen richt zich op een voldoende differentiatie aan woonmilieus. Prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van kleinstedelijke en centrumdorps woonmilieus, stadslandschappen en nieuwe woonmilieus.

2.3 Gemeente

Stedelijke vernieuwing

In 2002 heeft Emmen, op basis van de Strategienota Emmen 2020 uit 2001, haar beleidsvoornemens in het kader van het grotestedenbeleid vastgelegd in de Kadernota GSB 'Emmen kiest voor mens en werk'. Hierin zijn een aantal integrale programmalijnen ontwikkeld, waaronder de lijn 'woon- en leefklimaat'. De modernisering van de Emmense woningvoorraad via stedelijke vernieuwing is hierin een belangrijk onderdeel. Het optimaliseren van het woningaanbod richt zich daarbij, voor wat betreft de bestaande voorraad, met name op de sociale huursector en is een proces dat in de gemeente reeds midden jaren negentig is opgestart..

Daarnaast richt de aandacht zich ook op de herstructurering van de wijkvoorzieningen in relatie tot de functie van het stadscentrum van Emmen. Uitgangspunt is inzetten op herstructurering voordat verpaupering zich voordoet.

De herstructurering wordt in de kern Emmen met name doorgevoerd in de wijken Emmermeer, Emmerhout en Angelslo en in mindere mate Bargeres. Deze wijken zullen moeten kunnen blijven concurreren met de nieuwe uitleggebieden, zoals de Delftlanden. Het herstructureringsproces wordt door de gemeente, in samenwerking met de woningbouwcorporaties Wooncom en Domesta uitgevoerd via het

samenwerkingsverband 'Emmen Revisited'. In verband met de doelstelling om het aantal woningen in de particuliere sector uit te breiden, werken per project ook particuliere partijen mee: beleggers, ontwikkelaars en bouwmaatschappijen. Met een aantal daarvan zijn convenanten gesloten.

Met de herstructurering van De Schans wordt ingespeeld op de veranderende vraag en kwaliteitseisen en de noodzaak tot extramuralisering van de zorg. Daarbij is het uitgangspunt, dat een en ander niet mag leiden tot een verlies van de huidige, hoogwaardige stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Masterplan Emmerhout

Op 8 maart 2006 is het concept Masterplan Emmerhout in openbare procedure gebracht. Op 26-04-2007 heeft de gemeenteraad dit Masterplan vastgesteld.

Het Masterplan Emmerhout geeft een stedenbouwkundig kader voor de opgaven opgenomen in het Wijkprogramma 2005-2009. Voor de uitvoering van de verschillende opgaven is van belang te beschikken over een samenhangende ruimtelijke strategie, gerelateerd aan een analyse van de sociale problematiek en de formulering van maatregelen en projecten ter verbetering daarvan. Het Masterplan biedt een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor Emmerhout, uitgaande van het actuele programma, de gewenste kwaliteit en de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Het Masterplan is bedoeld als ruimtelijk-stedenbouwkundig kader voor de vragen en ontwikkelingen die de komende periode hun beslag krijgen. Daarbij moeten de lopende planontwikkelingen op een logische wijze worden ingepast, zodat het Masterplan getuigt van een samenhangende visie op de toekomst van deze bijzondere wijk. Een belangrijk onderdeel van het Masterplan is de vernieuwing van de voorzieningen, de vernieuwing van het centrum van de wijk en de inpassing van de lopende planontwikkeling Emmerhout-Noord. Het Masterplan geeft de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkelingen aan en werkt deze voor de afzonderlijke deelprojecten uit in stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het Masterplan vormt zo de ruimtelijke onderlegger voor de te voeren bestemmingsplannen of vrijstellingsprocedures.

Het Masterplan Emmerhout is ontwikkeld binnen de volgende gemeentelijk beleidskaders:

- Kadernota Grotestedenbeleid 'Emmen kiest voor mens en werk' (februari 2002)
- Ontwikkelingsvisie detailhandel, horeca en leisure (november 2001)
- Strategienota Emmen 2020 'Emmen, een vernieuwde formule' (september 2001)
- Woonplan Emmen 2020
- Wijkontwikkelingsplan Emmerhout, startdocument

Wonen

Het actuele gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Actualisatie Woonplan Emmen 2020¹. Het woonplan is de uitwerking van de "Strategienota Emmen 2020", waarin in grote lijnen de ambities van de gemeente Emmen zijn vastgelegd die o.a. richtinggevend zijn voor het thema "Wonen".

¹ vastgesteld 31 mei 2007

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. De herstructureringsopgave in dit programma is gebaseerd op een raming van de toekomstige behoefte van de zogenaamde aandachtsgroep en de daaruit voortvloeiende kwalitatieve vraagverschuiving in de sociale huursector. Ongeveer de helft van het actuele gemeentelijk woningbouwprogramma is gepland op binnenstedelijke locaties.

Het gemeentelijk woonbeleid vormt de onderlegger voor het Grotestedenbeleid Emmen, Emmens Investerings- en uitvoeringsprogramma Stedelijke Vernieuwing en de wijkontwikkelingsplannen. Voor de wijk Emmerhout is oorspronkelijk becijferd dat over een langere termijn bezien bijna 500 sociale huurwoningen vervangen moeten worden en dat ca. 400 huurwoningen kunnen worden verkocht. Met de sloop en vervanging van 300 sociale huurwoningen in het herstructureringsgebied “Emmerhout Noord” en verkoop van ca. 200 huurwoningen is reeds een groot deel van deze opgave gerealiseerd.

In het kader van de herstructurering van De Schans zullen gefaseerd 156 woningen worden gesloopt en vervangen. Daarmee is de vervangingsopgave van Emmerhout nagenoeg geheel ingevuld. Hiervoor in de plaats worden, ook gefaseerd, ca. 243 nieuwe woningen teruggebouwd in de directe nabijheid van een zorgvoorziening. De nieuwbouw moet beter tegemoet komen aan de veranderende vraag en kwaliteitseisen van senioren en het beleid van extramuralisering. Per saldo zal de woningvoorraad van Emmmerhout uiteindelijk met ruim 70 woningen worden uitgebreid.

Het plan maakt deel uit van het Wijkprogramma Emmerhout 2005 - 2009 en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Verkeer en infrastructuur

Het gemeentelijk verkeersbeleid is verwoord in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) ‘Emmen Bereikbaar en duurzaam veilig’. Dit plan is vastgesteld in 2000. In 2009 zal het beleidsplan worden geactualiseerd, tot die tijd blijft het bestaande GVVP van kracht.

Onderdeel van het verkeersbeleid wordt gevormd door de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. De gemeente Emmen ondersteunt net als bijna alle andere wegbeheerders van Nederland deze uitgangspunten. 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.

Onderdeel van Duurzaam Veilig is een categoriseringsplan waarin alle wegen worden onderscheiden in categorieën met een herkenbare functie en inrichting. In het categoriseringsplan worden twee functies onderscheiden: wegen met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfsfunctie.

De Houtlaan is in het categoriseringsplan benoemd als erftoegangsweg A. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur, terwijl op gevaarlijke

punten, zoals ter plaatse van het winkelcentrum, kan worden teruggegaan naar 30 kilometer per uur.

Het huidige beleid ten aanzien van parkeren is opgenomen in de parkeerbeleidsnota 'Parkeerbeleid in samenspel' uit 1999. Begin 2009 zal het parkeerbeleid worden herzien in een geactualiseerde parkeerbeleidsnota. Uitgangspunt in deze nota is dat voor parkeren bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan de meest recente parkeercijfers die door het CROW zijn uitgegeven. Vooruitlopend op deze geactualiseerde parkeernota worden deze recente kencijfers gehanteerd omdat deze beter aansluiten bij de dagelijkse praktijk.

Milieu-aspecten

Emmen stelt hoge eisen aan een duurzaam, gezond en aantrekkelijk, groen woon- en leefmilieu. In dit beleid vormen instandhouding en versterking van de ecologische waarden, het gebruik van milieuvriendelijke duurzame materialen, beperking van het energiegebruik en de CO₂-uitstoot en het terugdringen van geluidsoverlast de speerpunten. Bij de uitwerking van de plannen, zal er rekening gehouden worden met bovenstaande.

3 PLANBESCHRIJVING

Ruimtelijke inpassing

De ruimtelijke inpassing en de contouren van de nieuwbouw zijn beschreven in het Masterplan Emmerhout (hfst. 6, blz. 24).

De nieuwe bebouwing bij de Schans wordt zoveel mogelijk aan de zuidzijde van de locatie, richting de Houtweg, gesitueerd. Hierdoor kan er een open aansluiting op de omgeving worden gemaakt en doet de nieuwbouw mee in het beeld vanaf de Houtweg. De bebouwing bestaat uit vier woongebouwen, drie langs de Houtweg en één bij de vijver. Deze woongebouwen worden verbonden met elkaar en het hoofdgebouw via een lage tussenbouw voor circulatie en voorzieningen. De nieuwbouw voegt zich in de karakteristieke, orthogonale opzet van de wijk Emmerhout. De drie gebouwen langs de Houtweg staan op regelmatige afstand van elkaar en verspringen parallel aan de Houtweg. De bouwhoogte van de vier woongebouwen is per gebouw 7 bouwlagen. De bouwhoogte van de tussenbouw is 1 bouwlaag. Omdat de hogere woongebouwen aan de zijde van de Houtweg gesitueerd zijn, past dit complex in het ritme van de bebouwing aan de noordzijde van de Houtweg.

Op termijn zal ook het huidige hoofdgebouw (woon- en zorgcentrum) worden vervangen voor nieuwbouw. Het nieuwe hoofdgebouw sluit aan op de vier woongebouwen. Het totale complex vormt samen één geheel, ook in de architectuur. De contouren van het nieuwe hoofdgebouw zijn in het Masterplan aangegeven. Het nieuwe hoofdgebouw bestaat uit een laagbouw van 1 bouwlaag, met aan de noordzijde een bouwdeel van 4 bouwlagen (vanaf maaiveld).

De ruimte rond het complex maakt deel uit van de grotere openbare ruimte van de omgeving. De sfeer en inrichting sluiten aan bij het grotere geheel. In principe is deze ruimte open en openbaar. Continuïteit van inrichtingsprincipes staat voorop, zodat kadastrale grenzen niet het beeld gaan bepalen. Langs de Houtweg is het

maaiveld glooiend met bloemrijk grasland en ruige borders, in aansluiting op de buitenruimte rond de woontorens bij het winkelcentrum.
Aan de noordzijde sluit het beeld aan op de rest van de Laan van het Kwekebos: een brede grasberm met vrijliggende voetpaden en bomen.

De parkeerplaatsen aan de noordzijde en de terrassen aan de zuidzijde horen bij het complex. Deze ruimtes krijgen een eigen sfeer en inrichting. De parkeerplaatsen worden van de openbare ruimte gescheiden door een nieuwe bomenrij langs de Laan van het Kwekebos. De woningen op de begane grond krijgen aan de zuidzijde een terras. Deze terrassen vormen een continue zone aan de zuidzijde van het complex als overgang tussen de bebouwing en de openbare ruimte. De terrassen zijn met een keerwand van ca. 80 cm hoog gescheiden van de openbare ruimte. Het glooiende maaiveld langs de Houtweg loopt op tegen deze keerwand en wordt ingeplant met bloemrijk en ruige borders. Vanaf de terrassen is er geen directe verbinding (voetpad) naar de openbare ruimte. Wel krijgt elk woongebouw een vluchtweg (voetpad) naar het fiets/voetpad langs de Houtweg.



Programma en fasering

De bouwaanvraag betreft een gefaseerde aanvraag. Uitgangspunt is dat het woon- en zorgcentrum de Schans het hele proces door zorg kan blijven bieden aan alle bewoners van het complex. De bestaande 159 aanleunwoningen bij de Schans zullen in verschillende fases worden gesloopt. In plaats hiervan zullen 233 zelfstandige huur- en koopappartementen worden gebouwd, verdeeld over 4 woongebouwen en 10 grondgebonden woningen, totaal 243 woningen. In het eindbeeld staan aan de westzijde van het hoofdgebouw 3 woongebouwen (2 huur, 1 koop) en aan de oostzijde 1 woongebouw (huur). De bijbehorende parkeergelegenheid wordt aan de noordzijde aangelegd. De 4 woongebouwen zijn verbonden met het hoofdgebouw (woon- en zorgcentrum), zodat de bewoners naar behoefte gebruik kunnen maken van de zorgpakketten die aangeboden worden door de Schans. Het hoofdgebouw zal als laatste fase worden vervangen door nieuwbouw.

De aanvraag voor de herontwikkeling van de Schans bestaat uit een aantal fasen

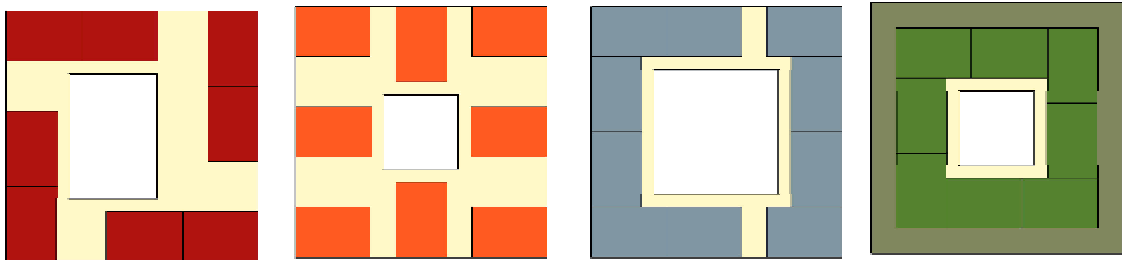
| fase | | aanleunwon | Zorgpl. + VPH-pl. | parkeerpl | huurapp | koopapp | tussenwon | gereed ca. |
|------|-------|------------|--|-----------|---------|---------|-----------|---------------|
| 0 | | 159 | 101+ 17 | 102 | | | | |
| 1 | sloop | 3 | inteme verhuizing+ sloop | 2 | | | | augustus '09 |
| | | 156 | 97 + 17 | 100 | | | | |
| 2 | bouw | | | | 117 | | | december '10 |
| | | 156 | 96 + 17 | 100 | 117 | | | |
| 3 | sloop | 95 | | 36 | | | | januari '10 |
| | | 61 | 96 + 17 | 64 | 117 | | | |
| 4 | bouw | | | 139 | 57 | 59 | 10 | juni '12 |
| | | 61 | 96 + 17 | 203 | 174 | 59 | 10 | |
| 5 | sloop | 13 | | 16 | | | | september '12 |
| | | | 96 + 17 | 187 | 174 | 59 | 10 | |
| 6 | bouw | | | 104 | | | | december '12 |
| | | 48 | 96 + 17 | 291 | | | | |
| 7 | sloop | | Intern verhuis + sloop 10 zorgpl. + fac. dienst. | 29 | | | | maart 2013 |
| | | 48 | 86 + 17 | 262 | 174 | 59 | 10 | |
| 8 | bouw | | 65 zorgwoningen | 23+??? | | | | december 2014 |
| | | | 65 | | | | | |
| 9 | sloop | 48 | 86 + 17 | 19 | | | | januari 2015 |
| | | | 65 | | | | | |
| 10 | bouw | | 30 VPH-pl. | ??? | | | | december 2016 |
| | | | 65 + 30 | 266 + ??? | 174 | 59 | 10 | december 2016 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Visie op het bouwplan

Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling de nieuwbouw van 233 zelfstandige appartementen en 10 grondgebonden woningen is het beginsel dat de bewoners 'de vrijheid hebben om het leven zelf in te richten naar eigen keuze'. Verschillende leefstijlen zijn vertaald in de vier woongebouwen waarbij de Schans het sociale hart van het gebied vormt. De twee woongebouwen die het dichtst bij de Schans staan hebben een open en toegankelijk karakter in de vorm van galerijen met gemeenschappelijke ruimtes en balkons. De appartementen die verder van de Schans afliggen hebben een meer introvert karakter. De bewoners hebben meer privé-buitenruimte.

Bouwplan

De woongebouwen zijn opgebouwd uit lagen met een verschillend aantal appartementen rond een atrium, zodat de gewenste gemeenschappelijke ruimten ontstaan. De appartementen zijn minimaal ca. 70m², toekomstgericht gebouwd en aangepast aan levensloopbestendig wonen. Iedere woning heeft naast een woonkamer, een keuken met bijkeuken, twee slaapkamers, een badkamer een apart toilet. Op het maaiveld bevindt zich een separate gemeenschappelijke berging. Het is mogelijk om grotere woningen te maken door appartementen samen te voegen. Sommige woningen hebben een dakterras, andere een loggia of balkon. Hierdoor ontstaan buiten de differentiatie in de gemeenschappelijke ruimte ook verschillende woningtypes. Alle woningen zijn rolstoel- en zorgtoegankelijk, duurzaam en energiezuinig.



Rode laag

Oranje laag

Blauwe laag

Groene laag

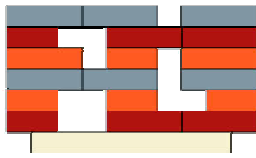
Als bouwsteen voor de woongebouwen worden 4 verschillende lagen gebruikt, elk met een eigen karakter.

- De rode laag bevat 8 woningen die zo zijn gepositioneerd dat er een grote ruimte ontstaat aan één kant van het atrium. Daarnaast bezit deze laag vier gemeenschappelijke ruimtes aan de gevel. Deze bieden uitzicht en doorkijk naar buiten en licht naar binnen.

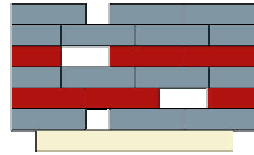
- De oranje laag bevat eveneens 8 appartementen. Deze ogen meer als vrijstaande woningen. Als tussenlaag is dit een uiterst stedelijke laag, met veel gezamenlijke ruimte en ontmoetingsplekken. Op de rode en oranje laag zijn gemeenschappelijke ruimtes aan de galerij gesitueerd. Deze gemeenschappelijke ruimtes hebben ook een gemeenschappelijk balkon.

- De blauwe laag heeft de meeste woningen, 10 woningen om het atrium. De sfeer is afhankelijk van de combinatie met andere lagen, maar wordt gekenmerkt door hoge dichtheid en een introvert karakter.

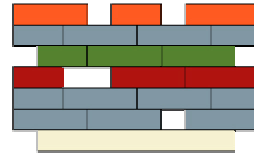
- De groene laag heeft 8 appartementen die dicht tegen het atrium geplaatst zijn. Hierdoor ontstaan er privé dakterrassen over de volle breedte van de woning. Dit is de meest introverte laag.



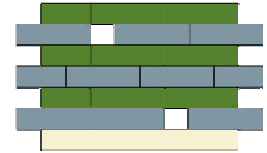
De Passage



Het Plein



De Buurt



Het Park

Elk woongebouw bestaat uit 7 bouwlagen. Op de begane grond bevinden zich bergingen en 4 of 5 woningen aan de Houtwegzijde. Aan de zijde van de parkeerterreinen blijft de gevel gedeeltelijk transparant waardoor het complex 's-avonds licht uitstraalt. Hierdoor ontstaat een veilige en overzichtelijke situatie. De woongebouwen krijgen hun eigen karakter doordat de verdiepingen uit verschillende combinaties lagen zijn opgebouwd.

- De Passage (57 huurappartementen) bestaat uit 2 rode, 2 oranje en 2 blauwe lagen. Door deze stapeling ontstaat er een open en toegankelijk karakter. Vanuit het atrium is er zicht op buiten en er zijn veel gemeenschappelijke ruimtes aanwezig (zie impressie).

- Het Plein (60 huurappartementen) is het meest stedelijke blok. Een hoge woningdichtheid gepositioneerd rondom twee gezamenlijke ruimtes. Hier kan men elkaar ontmoeten, maar ook bijvoorbeeld jeu de boules spelen, terwijl de bovenburen genieten van de drukte.

- De Buurt (57 huurappartementen) is een woongebouw waar zowel introvert als extrovert kan worden gewoond. Centraal ligt er een gezamenlijke ruimte, daarboven een introverte laag met dakterrassen.

- Het Park (59 koopappartementen) heeft een meer op privacy gerichte architectuur. Alle woningen van de appartementen hebben een privé balkon of dakterras. Alleen op de galerij kun je eventueel één van de burens tegen komen.



Gevelbeeld

Er is gekozen voor een gevelopzet van horizontale betonbanden met daartussen verticale gevelopeningen en penanten. De verticale delen zijn gebaseerd op een vaste maatmodule en variëren in grootte (1,2 of 3 modules). Voor de penanten zijn twee kleuren metselwerk gebruikt, zodat de ritmiek van de modules in het gevelbeeld wordt benadrukt. Op sommige plekken zijn de gevelopeningen groter en is een betonkolom toegepast.

De binnenzijde van de loggia's is in stucwerk gedacht. Per woongebouw wordt één kleur voor de loggia's toegepast. Deze kleur komt terug bij de entree.

De begane grond is ca. 40 centimeter hoger dan de verdiepingen. Aan de buitenzijde hebben de woningen indien mogelijk terrassen. Deze worden afgekaderd door een betonnen keerwand (ca. 80 cm hoog). Aan de Houtwegzijde worden deze terrassen omzoomd door een landschappelijke 'kraag' rond het gebouw. De betonnen keerwand is van de buitenzijde onzichtbaar door oplopend maaiveld.

Verkeer

Op het gebied van het verkeer worden voor Emmerhout in groter verband geen veranderingen voorzien. De Houtweg blijft de centrale ontsluitingsweg, die via de Emmerdennen de wijk bereikbaar maakt vanuit het centrum van Emmen. Via de Houtweg heeft Emmerhout ook aansluiting op de Rondweg en een verbinding met het ten oosten van het centrum gelegen, in hoofdzaak landelijk gebied.

Voor de overige wegen wordt bij de (her)inrichting van de woongebieden uitgegaan van duurzaam veilige 30 km-gebieden. Waar dat technisch uitvoerbaar is wordt overgegaan op een gescheiden regenwaterafvoer of infiltratiesysteem om de verdroging tegen te gaan.

De woongebouwen en het hoofdgebouw worden ontsloten via de Laan van het Kwekebos. Deze Laan sluit aan op de Houtweg. De twee parkeerterreinen grenzen aan deze Laan. Tussen de Laan en de parkeerplaatsen ligt nog een groenzone. De toegangen van de woongebouwen zijn bereikbaar vanaf deze parkeerplaats.

Uitgangspunt is dat voor de eindsituatie van het bouwplan voor de Schans voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Ook in de tussenliggende fasen moet de Schans voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente Emmen die dienen als richtlijn voor het aantal parkeerplaatsen dat per functie moeten worden gerealiseerd.

Daarbij is wel gekeken naar mogelijk dubbelgebruik van parkeerplaatsen. In de nieuwbouw is sprake van een tijdsspreiding van de parkeerbehoefte per functie. Overdag worden de parkeerplaatsen voor de zorgfuncties volledig gebruikt, maar zijn er minder parkeerplaatsen nodig voor de appartementen. 's Avonds en 's nachts geldt de omgekeerde situatie.

In onderstaande tabel is per functie de parkeernorm weergegeven en het aantal parkeerplaatsen dat op basis van deze norm per functie dient te worden gerealiseerd. De normen zijn vastgesteld in de parkeernota 'Parkeerbeleid in samenspel' uit 1999. Aangezien de gemeente momenteel haar parkeerbeleid actualiseert, waarbij ook de parkeernormen worden gemoderniseerd wordt

voorgesorteerd op de nieuwe parkeernormen. Uitgangspunt daarbij zijn de normen die door het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en vervoer en openbare ruimte (CROW) in 2004 zijn opgesteld.

Ten behoeve van het bouwplan gelden onderstaande parkeernormen.

| Functie | parkeernorm | Parkeervraag (maximum) |
|--------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Zorgplaatsen | 0,7 parkeerplaatsen per zorgplaats | 71 |
| Appartementen huur | 0,8 parkeerplaatsen per appartement | 139 |
| Appartementen koop | 1 parkeerplaatsen per appartement | 69 |

Op basis van de parkeernormen zijn voor de afzonderlijke functies in het nieuwe gebouw maximaal 279 parkeerplaatsen nodig. Door de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor de diverse functies kan worden volstaan met de realisatie van 258 parkeerplaatsen. In de parkeernorm is rekening gehouden met parkeren door bezoekers.

Uitgangspunt bij bovenstaande parkeernormen is dat het gebruik van de koop- en huurappartementen zorggelieerd is. Dit betekent dat de norm voor seniorenwoningen als basis is genomen. De bewoners van deze appartementen zullen vaker over een auto beschikken dan bewoners van een aanleunwoning. Echter, het autobezit is aanzienlijk lager dan bij 'normale' sociale woningbouw en particuliere koopwoningen.

Ten aanzien van de tussenliggende fasen, met name tussen fase 2 en fase 5, geldt dat een tekort aan parkeerplaatsen wordt voorzien.

Verdeling parkeren oostelijk en westelijk parkeerterrein

Binnen het bouwplan bestaat een opdeling in een oostelijk en een westelijk parkeerterrein. Het oostelijke deel wordt gebruikt voor de zorgfuncties en een deel van de huurappartementen (57 stuks). Het westelijk deel wordt gebruikt voor de overige huurappartementen en de koopappartementen.

Op basis van de parkeerbalans kan op het oostelijke parkeergedeelte worden volstaan met 100 parkeerplaatsen en op het westelijk parkeergedeelte met 154 parkeerplaatsen. Uitgangspunt is daarbij wel dat tijdens piekmomenten het westelijke parkeerterrein een piek op het oostelijke parkeerterrein kan opvangen of omgekeerd.

Op beide parkeergedeeltes dienen plaatsen beschikbaar te komen voor minder validen (extra brede parkeerplaatsen voor rolstoelgebruik), bij voorkeur bij de ingangen. Bij de hoofdingang dient rekening te worden gehouden met opstelruimte voor een taxibus.

4 ONDERZOEKEN

Om het gebied opnieuw in te kunnen richten dient het plangebied onderzocht te zijn op een aantal aspecten, nl:

- bodem en (grond)water
- geluid
- lucht
- (externe) veiligheid
- archeologie
- flora en fauna

Uit geen van de onderzoeken worden belemmeringen voor ontwikkeling van het gebied verwacht. In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen van de onderzoeken uiteengezet.

4.1 Geluid

Op 30 mei 2008 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op het plangebied. In de bijlage is het rapport bijgevoegd (WNP, rapportnummer 6081145.R02 van 8 december 2008).

Bevindingen naar aanleiding van het akoestisch onderzoek

De herontwikkeling van de locatie "De Schans" aan de Laan van het Kwekebos is gelegen ten westen van de Rondweg, ten noorden van de Houtweg en ten zuiden en oosten van de laan van het Kwekebos. De te realiseren appartementen ondervinden een geluidsbelasting vanwege de omliggende wegen. Het betreft een viertal woontorens ("De Passage", "Het Plein", "De Buurt" en "Het Park") met ieder zeven bouwlagen en een aantal grondgebonden patio-woningen (1 bouwlaag).

De geluidsbelasting t.g.v. de Houtweg bedraagt op de appartementen ten hoogste 53 dB en overschrijdt hiermee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 5 dB.

De geluidsbelasting t.g.v. de Laan van het Kwekebos bedraagt op de appartementen ten hoogste 54 dB en overschrijdt hiermee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 6 dB.

De geluidsbelasting t.g.v. de Rondweg bedraagt op de appartementen ten hoogste 55 dB en overschrijdt hiermee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 7 dB.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van (alle drie) de wegen wordt overschreden is onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting op de gevels van de woningen te reduceren. De volgende mogelijke maatregelen zijn onderzocht:

- geluidsreducerend asfalt
- reduceren rijsnelheid
- verleggen weg
- geluidsschermen
- locatie van de woningen

Met bovengenoemde maatregelen (of een combinatie daarvan) kan voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Echter, Het plaatsen van bijvoorbeeld een geluidswallen of schermen aan de genoemde wegen is stedenbouwkundig niet verantwoord op deze locatie. De Schans en de woontorens dienen een prominente

plek in te nemen aan deze doorgaande weg om een hoge belevingswaarde door deze "scenic way" te krijgen. Het plaatsen van een scherm of wal zou deze beleving in waarde doen afnemen.

De aanleg van geluidsreducerend asfalt op de genoemde wegen is in het kader van dit project financieel niet haalbaar.

Ook het reduceren van de rijsnelheid is geen optie, gezien er een geleiding in snelheidsreductie vanaf de rondweg moet zijn. Vanaf de rondweg (70 km/u) tot aan het winkelcentrum Emmerhout geldt hier een 50 km/u regime, waarna deze overgaat in een 30 km/u-regime.

Gezien de stedenbouwkundige opzet van het plan, biedt dit ontwerp geen mogelijkheden tot verschuiving van de woningen, zonder dat dit afbreuk doet van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Omdat er wegens stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen geen maatregelen kunnen worden getroffen, dienen er hogere waarden te worden vastgesteld conform het akoestisch onderzoek.

Bij de bouw van de woningen dient echter nog wel aan het Bouwbesluit (toetsing binnenwaarde 33 dB) te worden getoetst. Er dient rekening gehouden te worden met de cumulatieve geluidsbelasting. De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 59 dB.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en inhoudelijk akkoord bevonden. Voor de meeste woningen moeten hogere waarden worden vastgesteld. Bij de bouw van de woningen dient aan het Bouwbesluit (toetsing binnenwaarde 33 dB) te worden getoetst.

4.2 Bodem

In mei 2008 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden door Grontmij. Dit rapport is in de bijlage gevoegd (Grontmij, Assen 28 mei 2008, projectnummer 254322). Dit vooronderzoek is goed uitgevoerd en het verkennend bodemonderzoek is cf. NEN 5740 uitgevoerd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het mengmonster BG2 van de bovengrond licht is verontreinigd met nikkel. De andere mengmonster van de bovengrond (BG1, BG3, BG4 en BG5) zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Ook de mengmonsters van de ondergrond (OG1, OG2, OG3, OG4) zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

De grond, vrijkomend op de locatie, is niet multifunctioneel toepasbaar.

Het grondwater is niet onderzocht conform NEN5740, omdat het grondwater dieper dan 5 m-mv bevindt.

N.B. Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie en elders binnen de gemeente Emmen toegepast wordt zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden.

4.3 *Lucht*

Adviesburo WNP heeft onderzoek naar de luchtkwaliteit in Emmen uitgevoerd, waarvan het rapport met de resultaten van het onderzoek is gevoegd in de bijlage. (zie Notitie 6081145.No1).

Voor de bouwlocatie is de te verwachten luchtkwaliteit vastgesteld. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van het plangebied, zowel in de bestaande situatie als in het prognosejaar 2020, wordt voldaan aan de grenswaarden volgens bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

4.4 *(Externe) Veiligheid*

Grontmij heeft een onderzoek naar de Externe Veiligheid gedaan, waarvan de resultaten in bijlage zijn gevoegd (zie Quicksan Externe Veiligheid de Schans Emmen, definitief).

De resultaten van de quickscan sluiten niet uit dat er met betrekking tot gevaarlijke stoffen geen risico's te verwachten zijn voor het plangebied. Tankstation Emmerhout, de Rijksweg N34, de provinciale weg N391 en de spoorlijn Emmen-Coevorden liggen op ruime afstand van het plangebied. In het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of risicovolle inrichtingen. Niet ver buiten het plangebied ligt echter wel een hogedrukaardgastransportleiding. Deze is gelegen op 11 meter afstand ten oosten van de oostelijke grens van de rijbaan van de rondweg. Na overleg met de Gasunie, bleek dat de toetsingsafstand Richtlijn VROM 1984 gehanteerd wordt tot en met 20 meter van de leiding en de inventarisatieafstand van deze leiding bedraagt in de toekomstige regeling 95 meter. Het plangebied ligt op meer dan 95 meter afstand van de leiding en daarom is een GR-berekening niet nodig.

4.5 *Natuurtoets*

Buro Bakker uit Assen heeft een verkennend onderzoek op de locatie gedaan in het kader van de Flora en Faunawet, waarvan het rapport in de bijlage is gevoegd (zie rapport Toetsing Flora en Faunawet voor de herinrichting van wooncentrum de Schans te Emmen, van 2 juni 2008).

Uit dit rapport blijkt dat het aannemelijk is dat er zich onder de daklijsten verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Hiervoor is een nader onderzoek uitgevoerd met een batdetector.

Op 30 september, 01 en 02 oktober 2008 zijn er veldbezoeken uitgevoerd waarbij waarnemingen met behulp van een batdetector Petersson D-100 zijn gedaan. Hierbij is een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van verblijfplaatsen, vliegroutes en foeragegebieden van vleermuizen in het plangebied.

Hoewel er op het moment van het onderzoek geen sprake leek te zijn van vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen in de woningcomplexen, betekent dit niet dat er geen nieuwe vestigingen kunnen plaatsvinden aan het begin van het paarseizoen. Indien er vleermuizen worden vastgesteld tijdens de werkzaamheden zal alsnog een ontheffing aangevraagd moeten worden.

De broedtijd van vogels dient te worden ontzien. Dit betekent dat er niet met versturende werkzaamheden gestart kan worden tussen 15 maart en 15 juli. Wanneer hieraan voldaan wordt is geen ontheffing noodzakelijk.

Individueen van de in tabel 1 genoemde soort Huisspitsmuis kunnen bij de werkzaamheden worden gedood of verstoord. Deze soort behoort tot categorie 1 van de Flora- en faunawet. Hiervan is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. Daarom geldt voor deze soort een vrijstelling en hoeft er hiervoor geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

4.6 *Archeologie*

Grontmij Nederland bv heeft in mei 2008 een archeologisch onderzoek op de onderhavige locatie uitgevoerd.

In het bijgevoegde rapport (Archeologisch Onderzoek Kwekebos te Emmen, inventariserend Veldonderzoek, DR254322, van 15 mei 2008) is geconcludeerd dat er een middelhoge archeologische verwachting geldt voor resten die dateren vanaf het Palaeolithicum. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren waargenomen, waardoor er geen nadere onderzoeken uitgevoerd hoeven te worden.

4.7 *Watertoets*

Hydrologische situatie plangebied

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Velt en Vecht. Het plangebied ligt in een peilgebied waar het waterschap een waterpeil van NAP + 16,76 m nastreeft. Echter in de directe omgeving van het plangebied is er geen oppervlaktewater in het beheer van het waterschap aanwezig. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een overstortvijver die onderdeel uitmaakt van het rioleringsstelsel van de gemeente Emmen. Langs de rondweg N31 is een bermloot aanwezig.

Bodem en hydrologie

Tot een diepte van 0,50 tot 1,50 m bestaat de bodem uit zeer fijn tot siltig zand. De top laag is matig humeus. Onder de top laag wordt een slecht doorlatende laag (keileem) aangetroffen. Hierdoor kunnen er hoge (schijn)grondwaterstanden voorkomen.

Toekomstige situatie

De gemeente Emmen heeft goede ervaringen met verticale infiltratie. Hemelwater wordt dan middels een buis door de slecht doorlatende laag ca. 5 a 6 m in de bodem geïnfiltrated. De gemeente wenst ook voor deze locatie het toepassen van verticale infiltratie te onderzoeken. Hiervoor kan het reeds uitgevoerde veldonderzoek als input dienen (Verkennd bodemonderzoek Laan van het Kwekebos te Emmen in opdr. van Woonservice, bijlage 2). De infiltratievoorziening zal in ieder geval worden voorzien van een overloop naar de nabij gelegen overstortvijver. Bij de nieuwbouw zal het huidige bouwpeil/vloerpeil worden aangehouden. Het totaal verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie af van ca. 7.500 m² naar ca. 6.150 m² (gebaseerd op oprolplannen fase 0 en 10 d.d. 17 juni 2008).

Uitgangspunten en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de hydrologische uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie De Schans beschreven. Bij de totstandkoming van de uitgangspunten en randvoorwaarden wordt gebruik gemaakt van informatie van het waterschap Velt en Vecht, de gemeente Emmen en Oving Architecten BV. Daarnaast is gebruik gemaakt van de handreiking watertoets 2.

Veiligheid

Ten aanzien van dit aspect zijn er vooralsnog geen aspecten waarmee rekening gehouden dient te worden.

Riolering/ berging

Er wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel, waarbij afvalwater op de riolering wordt aangesloten en naar de RWZI wordt afgevoerd. Hemelwater zal worden afgekoppeld en binnen het plangebied geborgen in de bodem indien mogelijk. Volgens de waterkansenkaart ligt het plangebied in een gebied waar veel infiltratie voorkomt. Vanwege de ondiep voorkomende slecht doorlatende bodemlaag is infiltratie vanaf maaiveld niet aan te bevelen. Verticale infiltratie is een mogelijk alternatief. De resultaten van het onderzoek naar verticale infiltratie zullen met het waterschap besproken worden. Laag gelegen groenzones of parkeerplaatsen komen in aanmerking voor locaties waar het afgekoppelde hemelwater kan infiltreren. De infiltratievoorziening zal in ieder geval worden voorzien van een overloop naar de overstortvijver. Door afkoppelen wordt het vuilwaterriool ontlast en zal minder vaak overstorten op de nabijgelegen vijver. Omdat het verhard oppervlak afneemt, hoeft er geen extra waterberging gerealiseerd te worden.

(Grond)wateroverlast

Door het vóórkomen van slecht doorlatende lagen wordt mogelijk (grond)wateroverlast ondervonden. Bij de aanleg van de nieuwe gebouwen zal hiermee rekening worden gehouden door een voldoende hoog vloerpeil te kiezen en/of in combinatie met ophoging. Waterschap Velt en Vecht adviseert om te kiezen voor een minimale drooglegging van 1 m onder vloerpeil (bij gebruik van kruipruimte). Bij een streefpeil van NAP +16,76 betekent dit een minimaal vloerpeil van NAP +17,76 m.

Watervoorziening

Ten aanzien van dit aspect zijn er vooralsnog geen aspecten waarmee rekening gehouden dient te worden.

Volksgezondheid

Ten aanzien van dit aspect zijn er vooralsnog geen aspecten waarmee rekening gehouden dient te worden.

Bodemdaling

In de toekomst gaat de NAM opnieuw olie winnen uit het olieveld Schoonebeek. Het waterschap Velt en Vecht houdt in haar waterbeheer rekening met de bodemdaling als gevolg van deze winning.

Waterkwaliteit

Om vervuiling van hemelwater tegen te gaan worden er geen uitlogende bouwmaterialen, zoals koper en lood toegepast.

Door het hemelwater van het verhard oppervlak af te koppelen van de riolering wordt het rioleringsstelsel ontlast en zal de frequentie van overstorten op de overstortvijver afnemen. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Ook het bergen van afgekoppeld hemelwater via de overloop van de infiltratievoorziening komt de waterkwaliteit van de vijver ten goede.

Verdroging/ natte natuur

Het plangebied ligt niet in een verdroogd gebied of in de omgeving van een natuurgebied.

Dit aspect is dan ook niet van belang.

Beheer en onderhoud

De eventuele voorziening voor verticale infiltratie zal door de gemeente beheerd gaan worden.

Juridische vertaling en advies

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. Een waterparagraaf maakt deel uit van de toelichting bij het ruimtelijk plan. Het is gewenst dat in die toelichting wordt aangegeven hoe de wateraspecten een plek hebben gekregen in het juridische deel van het plan.

Op 30 mei 2008 heeft het waterschap een verzoek ontvangen om een wateradvies betreffende de herontwikkeling van woon- en zorgcentrum De Schans te Emmen. Op donderdag 18 september 2008 is het verzoek besproken met het waterschap en is een positief wateradvies afgegeven, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande punten. Verticale infiltratie met een overloop op de overstortvijver heeft ook bij het waterschap de voorkeur. Indien afgeweken wordt van de uitgangspunten uit hoofdstuk 3, wordt geadviseerd contact op te nemen met het waterschap.

5 AFWIJKINGEN VAN HET MASTERPLAN EMMERHOUT

- maatvoering 4 woontorens 36.8mx35m.

Uit het concept wordt duidelijk dat er met 4 verschillende lagen gewerkt wordt waarop zich resp. 8 en 10 appartementen bevinden. Om goed bewoonbare en in de hoeken toegankelijke woningen te maken is het nodig om de woningen op te bouwen met een stramienmaat van 3,6m. De torens worden i.p.v. 35mx35m, 35.07m(oost-west) x 36.87m(noord-zuid).

- De entree van woontoren III (de Buurt) zit aan de oostzijde i.p.v. de noordzijde

De parkeerplaatsen ten noorden van toren III zullen voornamelijk voor toren IV (Het Park) bestemd zijn. Vandaar dat de entree aan de zijde van de parkeerplaatsen gelegd is.

- Verschuiving woontoren I (De Passage) richting vijver.

Uitgangspunt is dat de Schans draaiende blijft tijdens de bouw van de appartementen. Door toren I 5m op te schuiven naar het oosten kunnen de woningen in de Schans aan de oostzijde blijven functioneren.

- ten noordoosten van woontoren I (de Passage) is in het masterplan een open ruimte aangegeven. Deze wordt echter ingevuld voor parkeren.

6 PLANOLOGISCHE REGELING

6.1 Bestemmingen

Aandachtspunt: in de aangegeven hoogten (aangegeven bouwlagen op de kaart) zijn de oprichting van lifschachten e.d. niet meegenomen. Hiervoor geldt de volgende regeling:

De plafonds van lifschachten mogen tot maximaal 4 meter opgericht worden, gemeten vanaf de hoogste verdiepingsvloer.

De vloeren van lifschachten mogen tot maximaal 2 meter opgericht worden gemeten vanaf de onderste verdiepingsvloer.

Wanneer daar de noodzaak voor bestaat, is er een mogelijkheid om de op de kaart aangegeven bouwvlakken **in zijn totaliteit** max. 1 meter te verschuiven, mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de omliggende omgeving.

De op de plankaart, nr. 08.123 voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor woningbouw. Binnen deze bestemming is tevens de aanleg van terrassen mogelijk. Binnen deze bestemming gelden de volgende criteria:

- Bouwhoogte: zoals dit op de plankaart is weergegeven;
- Dakvorm: plat, maar de atriumkappen mogen een helling hebben;
- Bebouwingspercentage: 100% binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- Bijgebouwen: geïntegreerd in het hoofdgebouw, maken hier onderdeel van uit;
- Hoofdgebouw binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;

- Beeldkwaliteitseisen zoals omschreven in hoofdstuk 7
- De aanleg mogelijk van een keermuur van ca. 80 cm.

De op de plankaart voor **Maatschappelijk-Zorg en Welzijnsinstelling (M-ZW)** aangewezen gronden zijn bestemd voor sociaal-medische voorzieningen. Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag en valt binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Op het noordelijke gedeelte is er een mogelijkheid tot het bouwen van nog 3 bouwlagen bedoeld voor wonen bovenop de onderbouw, voor zover dit op de plankaart met een arcering is weergegeven.

Binnen deze bestemming gelden de volgende criteria:

- Bouwhoogte: zoals dit op de plankaart is weergegeven;
- Dakvorm: plat;
- Bebouwingspercentage: 100% binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- Bijgebouwen: geïntegreerd in het hoofdgebouw, maken hier onderdeel van uit;
- Hoofdgebouw binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- Beeldkwaliteitseisen zoals omschreven in hoofdstuk 7

met bijbehorende:

- andere bouwwerken;
- bijgebouwen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

De op de plankaart voor **Groen (G)** aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen;

met bijbehorende:

- andere bouwwerken;
- fiets- en voetpaden;
- nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- sport- en speelgelegenheden;
- wadi's

Waar op de plankaart de gronden binnen deze bestemming Groen zijn aangegeven met Planzone I, kunnen de inritten binnen deze zone verschoven worden, mits deze in samenhang met het ontwerp van de parkeerplaats zijn.

De op de plankaart voor **Verkeer en Verblijfgebied (V-V)** aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen; toegangswegen en parkeren.

met bijbehorende:

- andere bouwwerken;
- fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- in- uitritten;
- nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- straten, erven, pleinen.
- groen

7. BEELDKWALITEIT

Openbare ruimte

- De ruimte rond het complex maakt deel uit van de grotere openbare ruimte van de omgeving. De sfeer en inrichting en sluiten aan bij het grotere geheel.
- Langs de Houtweg is het terrein glooiend met bloemrijk grasland en ruige borders, in aansluiting met de buitenruimte rond de woontorens bij het winkelcentrum.
- Aan de noordzijde sluit het beeld aan op de rest van de Laan van het Kwekebos: een brede grasberm met vrijliggende voetpaden en bomen.
- De materialen en detailleringen (bestratingen, verlichting, straatmeubilair e.d.) zijn gelijk aan de grotere openbare ruimte van de omgeving.
- In de openbare ruimte worden overwegend eiken bijgeplant (*Quercus robur*), maat 20-25. Langs de Houtweg zijn de bomen los geplant, langs de Laan van het Kwekebos in een rij.

Overige terreinen

- De parkeerplaatsen aan de noordzijde en de terrassen aan de zuidzijde horen bij het complex.
- De parkeerplaatsen worden begrensd door de verschillende bouwdelen van het complex en de nieuwe bomenrij langs de Laan van het Kwekebos.
- De parkeerplaatsen met bijbehorende stoep langs de bebouwing vormen in het beeld één geheel. De kleur van het grondvlak moet goed harmoniëren met de kleur van de bebouwing. De voorkeur gaat uit naar een donkere tint. De kleur van de parkeervakken en de opsluitbanden kan iets donkerder zijn.
- Het onderscheid tussen stoep, rijbanen en parkeervakken is subtiel door tintverschil of toepassing van een ander verband. Verbijzonderingen in het grondvlak komen voort uit het gebruik (bijvoorbeeld de afvoer van regenwater, verlichting e.d.).
- De verlichting en het straatmeubilair zijn eenvoudig van vorm en niet schreeuwerig. Het moet duurzaam zijn en tegen een stootje kunnen. Na beschadiging mag het er niet sjofel uitzien.
- De terrassen vormen een continue zone aan de zuidzijde van het complex als overgang tussen de bebouwing en de openbare ruimte.
- De terrassen zijn met een keerwand van ca. 80 cm hoog gescheiden van de openbare ruimte. De scheidingen tussen de terrassen zijn plantenbakken van ca. 80 cm hoog.
- Terrassen, keerwand en plantenbakken vormen één geheel en worden bij voorkeur van hetzelfde materiaal gemaakt (steen of beton).
- - Op de parkeerplaatsen en de terrassen worden geen bomen geplant. De beplanting van de plantenbakken tussen de terrassen is uniform en afgestemd op de beplanting in het openbaar gebied.

Bouwvorm

- Het complex bestaat uit een compositie van verschillende bouwdelen, samengebonden door laagbouw. De contouren van de bouwdelen en laagbouw zijn aangegeven in het Masterplan Emmerhout (hfst. 6, blz. 24).
- De bouwdelen en de laagbouw zijn eenvoudig en orthogonaal van opzet, zoals alle gebouwen in Emmerhout. De hoofdmassa's hebben een eenduidige rechthoekige vorm. Er is een duidelijke hiërarchie tussen hoofdmassa en toegevoegde volumes.
- De bouwdelen 'staan' op de grond en worden geschakeld met tussenbouwen. Deze tussenbouwen sluiten aan op de laagbouw van het hoofdgebouw.
- De laagbouw heeft een herkenbare hoogte van 1 bouwlaag, die rondom doorgaat.
- De eenheid van het complex wordt benadrukt door een gelijke geveluitwerking van alle bouwdelen en laagbouw.

Bouwhoogte en kapvorm

- De bouwdelen langs Houtwegen zijn 7 bouwlagen hoog (vanaf maaiveld).
- Het bouwdeel aan noordzijde is 4 bouwlagen hoog (vanaf maaiveld).
- De laagbouw en tussenbouwen zijn 1 bouwlaag hoog.
- Alle daken zijn plat. Voor de afdekking van de atria mogen transparante kappen worden toegepast.

Gevels

- Het gevelbeeld sluit aan bij de architectuur van Emmerhout.
- Het complex heeft één architectuur. Woongebouwen, tussenbouwen, laagbouw en hoofdgebouw vormen tezamen een samenhangend beeld en hebben dezelfde gevelopbouw.
- Het complex heeft een alzijdige uitstraling. Er komen geen 'blinde' gevels of 'achterkanten' voor.
- De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding ('spreekt één taal').
- De opbouw van de gevels bestaat uit een regelmatige herhaling van elementen, zodat een neutrale structuur of textuur ontstaat, met veel aandacht voor details (entrees, buitenruimtes e.d.).
- De opbouw van de gevels bestaat uit doorgaande horizontale betonbanden met daartussen verticale gevelopeningen en penanten. De verticale delen zijn gebaseerd op een vaste maatmodule en variëren in grootte (1, 2 of 3 modules).
- De gevelpenanten zijn baksteen. Beperkt kunnen 'kleurpenanten' worden toegepast (beplantingsmateriaal in kleur). Deze kleurpenanten zijn bedoeld om de herkenbaarheid van de entrees en het onderscheid tussen de verschillende bouwdelen te accentueren. De kleurpenanten vormen een 'waas' over het gebouw, beneden zwaarder dan boven.
- Buitenruimtes (balkons en logia's) voegen zich in de systematiek van de gevelopbouw.

- De begane grond en laagbouw wordt zo vorm gegeven dat er een duidelijke relatie is met het maaiveld, ongeacht de functie.
- Uitgangen van noodtrappen, bevoorrading e.d. worden zorgvuldig ingepast.
- Afvalinzameling kan zowel onder- als bovengronds plaatsvinden welke geplaatst worden op of naast het parkeerterrein.

Materiaal en kleur

- Het kleur- en materiaalbeeld sluit aan bij de architectuur van Emmerhout.
- Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en ondersteunt de architectonische hoofdopzet van het complex.
- Het hoofdmateriaal is (rode) baksteen en (witte of lichtgrijze) beton. Stucwerk is ondergeschikt en wordt zeer beperkt toegepast, bijvoorbeeld bij de toegangen van de verschillende bouwdelen, in het atrium of in enkele logia's.
- Beplatingsmateriaal is in kleur en heeft een 'stevige' detaillering (omgezette randen). De kleurstelling van beplatingsmateriaal en stucwerk is ingetogen en moet goed harmoniëren met het hoofdmateriaal. Per bouwdeel wordt één kleur toegepast.
- Kozijnen zijn wit. Ramen, deuren, hekken en ander staalwerk zijn wit of warme grijzen. Materialen worden niet 'naturel' toegepast, maar geschilderd of gepoedercoat. Geen toepassing van donker glas.
- Materiaalgebruik en detaillering zijn zodanig, dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de (beeld)kwaliteit.

Erfscheidingsen

- De parkeerplaatsen zijn met een bomenrij gescheiden van de openbare ruimte.
- De terrassen zijn met een keerwand van ca. 80 cm hoog gescheiden van de openbare ruimte. De scheidingen tussen de terrassen zijn plantenbakken van ca. 80 cm hoog.
- Terrassen, keerwand en plantenbakken vormen één geheel en worden bij voorkeur van hetzelfde materiaal gemaakt (steen of beton).

8 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 *Inspraak en draagvlak*

In juni 2008 is een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd, waarop geïnteresseerden zijn uitgenodigd om hun mening te geven over de plannen.

Middels een publicatie in de Zuidervelder zal worden aangegeven dat het ontwerpbesluit tot vrijstelling samen met de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Iedereen heeft binnen deze termijn de kans om zijn of haar zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar te maken.

8.2 *Economische* uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief en heeft een sluitende exploitatieopzet. Aanpassingen in het openbaar gebied maken daarbij deel uit van de planontwikkeling.



Aanduidingen

- ○ ○ ○ Grens van de voorgestelde vrijstelling
- Bouwvlak
- ⑦ Aantal bouwlagen
- ▨ Planzone 1
- ▨ Mogelijkheid voor bouwen van 3 bouwlagen bedoeld voor wonen bovenop de onderbouw

Bestemmingen

- G Groen
- M-ZW Maatschappelijk, Zorg en welzijninstelling
- V-V Verkeer-verblijf
- W Wonen



| | | |
|---|------------------|--------------------|
| Dienst Beleid (BELE) | | |
| afd. Fysiek Ruimtelijke Ontwikkeling (FRO) | | |
| Vrijstellingsprocedure t.b.v. de bouw van "de Schans" art. 19.2 Wro | | gew. 22-11-2008 |
| schaal 1: 1000 | datum 13-01-2009 | tekeningnr. 08.123 |
| get. MEN4 | form. A2 | |

archiefnr.