

**Ruimtelijke onderbouwing
Winkelcentrum Emmerhout**

ARTIKEL 19.2 WRO

**B&W
Dienst beleid
Afdeling Fysiek Ruimtelijke Ontwikkeling
8 januari 2009**

INLEIDING/AANLEIDING	3
1.1 Reden wijziging, beschrijving project	3
1.2 Ligging plangebied in omgeving	4
1.3 Huidige planologische regelingen	4
1.4 Keuze procedure	4
1.5 Opzet ruimtelijke onderbouwing	5
2. HUIDIG BELEID	5
2.1 Rijk	5
2.2 Provincie	6
2.3 Gemeente	7
3. HUIDIGE SITUATIE	10
4. PROGRAMMA	13
5. RUIMTELIJKE INPASSING	14
6. BEELDKWALITEIT	17
7. ONDERZOEKEN	18
7.1 Geluid	18
7.2 Bodem	19
7.3 Lucht	21
7.4 (Externe) Veiligheid	21
7.5 Archeologie	22
7.6 Ecologie	22
7.7 Watertoets	22
8. PLANOLOGISCHE REGELING	23
8.1 Afwijkingen t.o.v. het Masterplan	23
8.2 Bestemmingen	23
9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	24
9.1 Inspraak en draagvlak	24
9.2 Economische uitvoerbaarheid	25

1. INLEIDING/AANLEIDING

Emmerhout is een wijk uit de jaren zestig met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Op vele terreinen treden echter verouderingsprocessen op. Het is daarom noodzakelijk de wijk te vernieuwen en deze vernieuwing integraal aan te pakken. Zo wordt ook de positie van Emmerhout in vergelijking met andere wijken veilig gesteld.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de vervangende nieuwbouw van het Winkelcentrum Emmerhout. Het huidige winkelcentrum voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is daarom aan vernieuwing toe. De ingediende bouwplannen passen in het programma Emmen Revisited.

Emmen Revisited

De gemeente Emmen, de woningcorporatie Wooncom en Domesta werken onder de naam Emmen Revisited samen aan de verbetering van het totale leef-, woon- en werkklimaat van de naoorlogse wijken, waaronder de wijk Emmerhout. Het toekomstperspectief voor Emmerhout is vastgelegd in het "Wijkontwikkelingsplan Emmerhout". Dit plan is op 20 juli 2000 door de gemeenteraad van Emmen vastgesteld. Tevens is het plan onderschreven door de directie van de stichting Wooncom.

Eén van de doelstellingen van de herstructurering van Emmerhout is om het woningaanbod te differentiëren. Daarbij ligt de nadruk op de nieuwbouw van woningen in de middeldure en dure koopsector en woningen voor senioren en bijzondere doelgroepen. In het wijkontwikkelingsplan is aangegeven dat gestart wordt met de ontwikkeling van het centrum en het woongebied ten noorden hiervan.

De doelstellingen van de wijkvernieuwing in Emmerhout zijn verder uitgewerkt in het Wijkprogramma Emmerhout 2005-2009. Hoofddoelstelling van Emmerhout is het verbeteren van de sociale kwaliteit van Emmerhout. Om hiertoe te komen wordt er ingezet op wonen, woonomgeving, sociaal klimaat en voorzieningen. Het project Emmerhout centrum draagt bij de subdoelstelling 'het versterken van de functie en verdichting van het centrumgebied'. Het wijkprogramma Emmerhout 2005-2009 is vastgesteld door het College van B&W en de directies van de corporaties Wooncom en Domesta.

Bovenstaande doelstellingen zijn al vormgegeven in het Masterplan Emmerhout, welke is vastgesteld op 26-4-2007 (zie paragraaf 2.3).

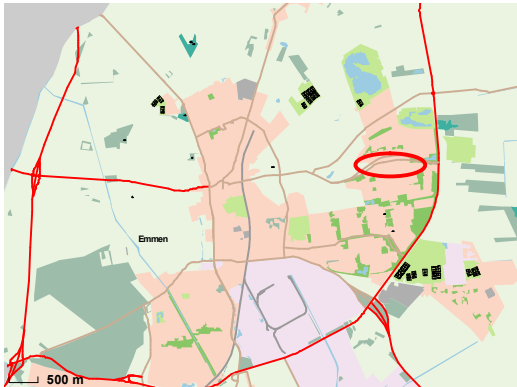
1.1 *Reden wijziging, beschrijving project*

De ingediende bouwplannen t.b.v. de bouw van winkels, voorzieningen en woningen passen niet in het huidige bestemmingsplan. Dit huidige bestemmingsplan, uit 1970, is zodanig gedetailleerd van opzet dat het grootste gedeelte van de ingediende bouwplannen qua hoogte, omvang en functie niet passen binnen de gestelde kaders. Daarnaast wijkt de opzet van de nieuwe plannen af van de stedenbouwkundige visie welke verwoord staan in het huidige bestemmingsplan. Maar omdat de plannen passen binnen de nieuw vastgestelde visie voor het gebied welke omschreven staat in het Masterplan Emmerhout, is een vrijstelling van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 *Ligging plangebied in omgeving*

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

Het plangebied betreft het huidige winkelcentrum Emmerhout, inclusief sporthal, tussen de Houtwegen, alsmede de huidige 'uitlopers' van het winkelcentrum ten noorden en ten zuiden van de Houtwegen. De Houtwegen sluiten ten oosten van het winkelcentrum aan op de Rondweg en aan de westzijde lopen de houtwegen door in de Boslaan welke het centrum van Emmen ontsluit.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Foto plangebied

1.3 *Huidige planologische regelingen*

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan "Emmen-Emmerhout Centrum", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juli 1969, raadsbesluit nummer 32 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe bij besluit van 19 mei 1970, nummer I/A32/18938, 1e afdeling.

In dit bestemmingsplan is de plaats van de woonbebouwing precies vastgelegd door middel van bouwstroken. Op verschillende plaatsen er tussenin zijn bestemmingsvlakken voor verkeersdoeleinden en ook voor Centrumbebouwing opgenomen. Die bebouwing moet binnen bebouwingsvlakken worden gerealiseerd waarbij strikte bebouwingspercentages in acht moeten worden genomen. Voor het overige is de wegen-, paden- en groenstructuur precies op de plankaart vastgelegd. De geplande nieuwbouw past niet binnen deze kaders van het vigerende bestemmingsplan.

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 op de huidige situatie ingegaan, terwijl in hoofdstuk 4 het nieuwbouwprogramma wordt toegelicht.

In hoofdstuk 5 wordt de ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw omschreven en in hoofdstuk 6 wordt de beeldkwaliteit nader belicht.

In hoofdstuk 7 worden de resultaten en conclusies van de wettelijk verplichte onderzoeken uiteengezet. De nieuwe situatie zal in de toekomst getoetst worden aan het ruimtelijke kader welke opgenomen is in hoofdstuk 8 “planologische regeling”. In het laatste hoofdstuk 9 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 in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 komt het Winkelcentrum Emmerhout uitvoerig 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 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.

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.

Deze vijf kernopgaven sluiten aan op de doelstellingen van de herstructurering van het Winkelcentrum Emmerhout, namelijk het optimaliseren van de woon- en leefomgeving van het winkelcentrum.

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, zie paragraaf 2.3.

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 programmaliijnen 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. 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 Emmerhout 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. In deze procedure kan bezwaar en beroep worden ingesteld.

Het Masterplan Emmerhout is ontwikkeld binnen het volgende gemeentelijk beleidskader:

- 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".

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 inmiddels een groot deel van deze opgave gerealiseerd.

Met de toevoeging van woningen in de centrumgebieden van de grote woonwijken in de kern Emmen, zoals in voorliggend plan, wordt beoogd een woonmilieu te creëren dat tegemoet komt aan de vraag van met name de doelgroep senioren. Daarmee wordt het mogelijk gemaakt een volledige wooncarrière in de eigen wijk te maken. Tot nu toe was de druk van deze doelgroep op het centrum van Emmen groot met als gevolg dat het centrum nu de meest vergrijsde wijk van Emmen is.

¹ vastgesteld 31 mei 2007

Woningbouwontwikkelingen in de wijkcentra bieden een goed alternatief en verminderen de druk op het centrum van Emmen, waar op basis van het gemeentelijk woonbeleid een meer gedifferentieerd bevolkingssamenstelling wordt nagestreefd.

Voorliggend plan voorziet in de bouw van in totaal 252 appartementen in een stedelijke setting met de voorzieningen binnen handbereik

Nieuw toe te voegen woningen: 172

- 10 “rugzakwoningen” aan de buitenzijde van het blok aan de noordkant van het Winkelcentrum, langs de Houtwegen. Deze woningen hebben een entree en straatkamer aan de Houtweg en twee woonlagen boven de winkel/voorzieningenlaag.
- 78 woningen met berging aan de oost- en westzijde van het winkelcentrum op een winkelplint en onderbouw. Dit totaal is opgesplitst in 39 woningen in de galerijflat west en 39 in de galerijflat oost.
- 2 x 42 appartementen van Wooncom ten noorden en zuiden van de Houtwegen.

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 (her)ontwikkeling moet sprake zijn van de uitvoering van bodemsanering en is een duurzaam omgaan met water een leidend thema.

In de studie 'Verkeersprestatie op locatie Emmerhout' zijn de mogelijkheden voor energiebesparing bij de herinrichting van de wijk gezien. Omdat met name de auto een groot deel van de energieconsumptie van een huishouden voor zijn rekening neemt, is gezien welke mogelijkheden er zijn om het gebruik van andere verkeersmiddelen (fiets en openbaar vervoer) te stimuleren. Daarbij zijn met name voorstellen ter verbetering van de fietsstructuur en het sociaal veiliger maken van de fietsroutes van belang. Bij de planuitwerking is met de resultaten van de studie rekening gehouden.

3. HUIDIGE SITUATIE

De Houtweg is de centrale ontsluitingsweg van Emmerhout, 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. Op de Houtweg sluiten de buurtstraten aan die toegang geven tot de woonstraten. Op deze woonstraten geldt een snelheidsregime van 30 km/h.

Om te voorkomen dat Emmerhout door de Houtweg in tweeën wordt gesplitst is de Houtweg in twee rijbanen gesplitst. Tussen deze beide rijbanen is het huidige winkelcentrum gesitueerd. Deze is via tunneltjes onder de weg door vanuit de woonstraten veilig te bereiken.

De opbouw van Emmerhout laat zich beschrijven als een krans van eengezinswoningen rond een middengebied met gestapelde bebouwing en wijkvoorzieningen. Het middengebied wordt doorsneden door de centrale ontsluitingsweg, waarvan beide rijbanen ca. 70 meter uit elkaar zijn gelegd. De wijkvoorzieningen liggen aan weerszijden van deze Houtwegen.

Het winkelcentrum Emmerhout bestaat functioneel uit een mix tussen wonen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Zo is de sporthal en de oefenruimte voor de brandweer en twee woonflats in het winkelcentrum geïntegreerd.

Het winkelcentrum is opgetrokken in twee niveaus; het winkelniveau ligt half verdiept en de hoofdweg ligt half verhoogd. Via korte tunnels met winkels en kiosken is het winkelcentrum vanuit de woonerven bereikbaar gemaakt. Een twintig verdiepingen hoog flatgebouw, zichtbaar vanuit elk woonerf, is het oriëntatiepunt voor de hele wijk.

In het Masterplan Emmerhout wordt aangegeven dat het winkelcentrum Emmerhout door zijn ruimtelijke opzet een aantal gebreken heeft. In de 'Ontwikkelingsvisie detailhandel horeca en leisure' worden een aantal van deze gebreken genoemd, zoals:

- de gebrekkige routing en opzet door de niveauverschillen;

- de complexe structuur;
- de slechte commerciële uitstraling door de slecht onderhouden panden;
- de verouderde inrichting van de openbare ruimte met te veel obstakels.

In het Masterplan wordt aanbevolen een plan op te stellen voor herontwikkeling, met als doelstellingen:

- een compacter centrum,
- een opwaardering van de openbare ruimte
- betere verbindingen tussen de winkels en het parkeren.

Wonen

De demografie van de wijk Emmerhout wordt hieronder cijfermatig weergegeven.

Ontwikkeling bevolkingsaantal Emmerhout vanaf 1999:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Emmerhout	7618	7659	7473	7264	7129	6999	7110	7102	7108

Opvallend is de redelijk forse daling in bevolkingsaantal van 2001 tot 2005. Dit is te relateren aan de forse herstructureringsoperatie die is gehouden in de wijk.

WONINGVOORRAAD PER 1/1/2008 NAAR BOUWJAAR (abs)					
< 1940	1940 tot 1960	1960 tot 1980	1980 tot 2000	2000 tot 2008	totaal
1	0	2972	224	154	3351

De leeftijdsopbouw in de wijk Emmerhout is vergelijkbaar met die van Emmen.

Bevolking, woningvoorraad en woningbezetting per 1-1 vanaf 2005	Bevolking				Woningvoorraad				Woningbezetting	
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2008
Emmen-Centrum *1	3.338	3.463	3.421	3.484	2.128	2.170	2.173	2.272	1,57	1,6
Emmen-Centrum Oost *2	2.835	2.927	2.937	2.912	1.267	1.282	1.286	1.286	2,24	2,2
Emmermeer	5.530	5.479	5.688	5.965	2.909	2.932	3.007	3.110	1,90	1,8
Angelslo	7.936	8.016	7.921	7.863	3.761	3.804	3.804	3.777	2,11	2,1
Emmerhout	6.999	7.110	7.102	7.108	3.289	3.391	3.304	3.348	2,13	2,1

Leeftijdsopbouw Emmerhout

WONINGVOORRAAD PER 1/1/2008 NAAR EIGENDOM IN %-EN

abs aantal woningen tellingen	eigen woning	corporatie huur	beleggers huur	partic. huur	overig (bedrijfs- won, enz.)	totaal
3348	50%	40%	5%	5%	0%	100%

	m	v	totaal
0 - 4	172	152	324
5 - 9	201	194	395
10 - 14	191	202	393
15 - 19	231	203	434
20 - 24	205	168	373
25 - 29	196	190	386
30 - 34	215	224	439
35 - 39	225	234	459
40 - 44	237	241	478
45 - 49	246	263	509
50 - 54	223	244	467
55 - 59	253	293	546
60 - 64	266	293	559
65 - 69	181	215	396
70 - 74	142	182	324
75 - 79	125	169	294
80 - 84	68	118	186
85 - 89	33	70	103
90 - 94	10	26	36
95 e.o.		7	7
Totaal	3.420	3.688	7.108

Aantal binnenverhuizingen naar herkomst en bestemming in 2007.

Herkomst	Bestemming				
	Emmen-Centrum * 1	Emmen-Centrum Oost * 2	Emmermeer	Angelslo	Emmerhout
Emmen-Centrum * 1	128	15	38	29	17
Emmen-Centrum					
Oost * 2	29	14	24	36	18
Emmermeer	37	18	200	40	36
Angelslo	42	14	64	242	104
Emmerhout	24	13	47	81	172

WONINGVOORRAAD PER 1/1/2008 NAAR TYPE (abs)									
eigen/huur per 1/1/2008				rijen	2/1-kap / geschakeld	vrijstaand	gestapeld	bedrijfswoningen	totaal
eigen	huur								
58%	42%			10408	4990	3258	6279	101	25
89%	9%			1	103	260	2	4	
89%	2%			4	24	99	0	11	
55%	44%			175	86	161	15	4	
79%	18%			147	450	557	10	23	1
51%	48%			63	120	148	1889	19	2
41%	58%			1473	396	262	939	15	3
69%	31%			85	246	182	120	3	
63%	36%			109	203	213	124	2	
49%	51%			2185	384	207	992	6	3
50%	50%			1935	251	122	1042	1	3

Commerciële ruimte	
bestaand	9000m2
nieuw	6500m2

4. PROGRAMMA

De aanvraag voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Emmerhout bestaat uit een aantal onderdelen:

- De bestaande hoge flat in het middengebied handhaven en voorzien van een nieuwe entree
- Het voorterrein van de de bestaande flat aan de noordelijke Houtweg wordt opnieuw ingericht.
- De bestaande sporthal met bestaande functie handhaven met een evt. uitbreidingssmogelijkheid en tevens een nieuwe medische, maatschappelijke invulling hieraan mogelijk te maken.
- Bestaande winkelcentrum wordt vervangen door een geheel nieuw te realiseren winkelcentrum van in totaal ca. 7360m2 bruto vloeroppervlak.

Opgesplitst in Detail: 3600 m2
Horeca: 465 m2
Diensten: 471 m2
Supermarkt: 2824 m2

Nieuw toe te voegen woningen: 172

- 10 "rugzakwoningen" aan de buitenzijde van het blok aan de noordkant van het Winkelcentrum, langs de Houtwegen. Deze woningen hebben een entree en straatkamer aan de Houtweg en twee woonlagen boven de winkel/voorzieningenlaag.
- Gallerijflats met 78 woningen met berging aan de oost- en westzijde van het winkelcentrum op een winkelplint en onderbouw.
- 2 x 42 appartementen ten noorden en zuiden van de Houtwegen.

Bovenstaand plan kan gerealiseerd worden wanneer het bestaande winkelcentrum, het gebied tussen de Houtwegen, en de centrumbebouwing ten noorden en ten zuiden van de Houtwegen, gesloopt worden.

5. RUIMTELIJKE INPASSING

Het voorliggende ontwerp is ruimtelijk inpasbaar, conform de gemeentelijke visie zoals deze verwoord staat in het Masterplan Emmerhout. In deze vastgestelde visie wordt een maximaal model aangegeven op de onderhavige locatie waarin een winkelcentrum in 2 bouwlagen is toegestaan. Op de koppen van het winkelcentrum zijn twee woontorens in maximaal 8 bouwlagen aangegeven. Ook aan de weerszijden van de Houtwegen zijn twee woontorens in maximaal 8 bouwlagen aangegeven. Tussen de Houtwegen blijft het gebouw van de sporthal gehandhaafd, waarin de huidige functie kan blijven en waar een uitbreiding, voor bergingen, kantine, kleerkamers etc. mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt er ook de mogelijkheid gegeven om de genoemde sporthal voor een andere functie te gebruiken en een medische voorziening hierin te vestigen.

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied is beschreven in het Masterplan Emmerhout. Voor de ruimtelijke uitwerking van het programma zoals weergegeven in hoofdstuk 4 wordt verwezen naar het Masterplan Emmerhout, Hoofdstuk 3, blz 9 en Hoofdstuk 6, blz. 18.

De essentie van het Masterplan is dat de verschillende vernieuwingsprojecten worden gebruikt voor de verbetering en versterking van de ruimtelijke opzet van Emmerhout. Richtinggevend daarbij is het onderscheid in drie gebieden: de krans van eengezinswoningen, een open middengebied en een compact centrumgebied tussen de Houtwegen. Elk gebied heeft een eigen ruimtelijke structuur en functionele karakteristiek.

Het middengebied verbindt de eengezinswoningen met het centrumgebied. Dat gebeurt door lange zichtlijnen en door een fijnmazige netwerk van voetgangers- en fietsverbindingen. Leidbeeld voor het middengebied is het woonpark: een open parkachtig gebied met nieuwe woonclusters en gerenoveerde flats. De openbare ruimte vormt het samenbindende element van het woonpark. Het heeft één sfeer, die ontstaat door continuïteit van inrichtingsprincipes, beplantingen en materiaaltoepassingen.

Het centrumgebied is geconcentreerd tussen de Houtwegen en heeft in contrast met het open woonpark een compacte opzet. Op een beperkt gebied zijn alle wijkvoorzieningen samengebracht: winkelcentrum, sporthal/medische voorziening, brede school met wijkfuncties. Een belangrijk element van het centrumgebied is het 'down-graden' van de Houtwegen tot een 'centrum-erf' met een 30-km regime. Dit bevordert de oversteekbaarheid en de menging van verkeerssoorten. Het doorgaande fietsverkeer wordt in het woonpark en het centrumgebied over de Houtwegen gevoerd. De centrumbebouwing is op de weg georiënteerd.

Het stedenbouwkundige plan is uit de volgende elementen opgebouwd:

Bebouwing: hoofdstructuur

De bebouwing van het centrumgebied bestaat uit een compact blok tussen de Houtwegen dat in hoogte aansluit bij de gestapelde woningen in het middengebied.

Op en naast dit blok staan vier nieuwe hoogbouwelementen, die aansluiten bij de bestaande hoogbouw (twee torens op de noordoost en zuidwest hoek van de onderbouw en twee schijven buiten de Houtwegen).

De nieuwe torens en schijven vormen samen een nieuwe architectonische eenheid, die in contrast staat met de oude hoogbouw.

Woningtypologie

De woningtypologie ondersteunt de hoofdstructuur.

In het compacte blok worden langs de Houtwegen eenzijdig georiënteerde eengezinswoningen, genaamd “rugzakwoningen” tegen de achterkanten winkels toegepast, met een

(werk)kamer op de begane grond en wonen op de verdieping. Op de koppen worden enkele galerijwoningen op de winkels toegepast.

De hoogbouwelementen bestaan uit appartementen, ontsloten via galerijen.

Plaatsing

De plaatsing van de nieuwbouw is afgestemd op de plaats en maatvoering van de bestaande bebouwing. Middel daartoe is het overnemen van rooilijnen en bouwhoogten. Het streefbeeld is dat de oude en nieuwe woongebouwen aan de buitenkant van de Houtwegen gelijk van hoogte zijn.

De tussenmaten tussen oud en nieuw worden min of meer gelijk gehouden. Dit geldt vooral voor de maat tussen het compacte blok en de woongebouwen buiten de Houtwegen en de maat tussen de oude en nieuwe woongebouwen.

Massa en vorm

De hoofdvorm van de bebouwing is eenvoudig en orthogonaal van opzet, zoals alle gebouwen in Emmerhout. Deze opzet geeft de heldere oost-west oriëntatie en noord-zuid oriëntatie van de gebouwen aan. De hoofdmassa's hebben een eenduidige rechthoekige vorm. Er is een duidelijke hiërarchie tussen de hoofdmassa en toegevoegde volumes.

Bij de bebouwing wordt onderscheid gemaakt tussen een onderbouw en een bovenbouw. Onderbouw en bovenbouw zijn herkenbaar als zelfstandig element, zowel in de compositie van de bouwmassa's als in de uitwerking van de gevels.

De onderbouw 'staat' op de grond en 'draagt' de hoogbouw-elementen, zowel de nieuwe als de oude. De onderbouw heeft één herkenbare hoogte, die rondom doorgaat en welke een alzijdige oriëntatie heeft.

Binnen de Houtwegen bestaat de onderbouw uit 1 bouwlaag.

Binnen de Houtwegen is de onderbouw continu en omsluit zij de sporthal en het winkelcentrum. De onderbouw vormt de grens tussen de binnenkant en buitenkant van het winkelcentrum. De binnenkant van het winkelcentrum heeft een eigen sfeer, ondermeer door de toepassing van gebogen vormen. De toegangen tot het winkelcentrum worden verbijzonderd (grote openingen, luifels e.d.).

Buiten de Houtwegen is de onderbouw ca. 3 meter hoog (berging en entreelaag).

Inpassing bestaande hoogbouw

Het verschil tussen onderbouw en bovenbouw wordt gebruikt voor de inpassing van de bestaande hoogbouw-elementen binnen de Houtwegen (hoge schijf en toren).

De gevel van de onderbouw wordt ter plaatse van deze hoogbouw doorgetrokken, zodat de schijf en de toren visueel 'op' de onderbouw komen te staan.

Binnen de contouren van de onderbouw worden nieuwe entree-gebieden gemaakt.

Bomen

De inrichting van de buitenruimte vormt een tegenwicht en verzachting van de architectuur van de bebouwing. Een belangrijk ontwerpmiddel daarbij zijn schijnbaar argeloos geplaatste solitaire bomen en boomgroepen die (verblijfs)plekken maken en een voorgrond vormen voor de gevels, ook binnen de Houtwegen.

Op de verschillende parkeerplaatsen worden bomen gebruikt om de vakken te geleiden en de dominantie van de geparkeerde auto's te beperken.

Fraaie bomen worden waar mogelijk gehandhaafd.

In het woonpark worden overwegend berken bijgeplant, aangevuld met eiken en acacia's. Sfeer, kleur en duurzaamheid van het park is daarbij leidraad.

Verkeer

De huidige wegenstructuur blijft ongewijzigd. Wel worden de beide rijbanen van de Houtweg, tussen De Haar en Het Weeld, ingericht als 30 km-zone. Deze 30 km/h regime komt in uitdrukking in de inrichting (materiaalkeuzes) en de beleving door de parkeervoorzieningen en de aanwezigheid van fietsers en voetgangers.

De in het masterplan weergegeven Parkeerbalans is voor het centrumgebied opgesteld. Deze parkeernormering is volgens het CROW opgesteld. Met een parkeerbalans wordt de (on)balans tussen parkeervraag en parkeeraanbod binnen een bepaald gebied berekend. Vaak valt de parkeervraag van functies niet samen in de tijd. Gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen is dan mogelijk. Het is dan niet noodzakelijk om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen in afzonderlijke functies aan te leggen, doch slechts een deel ervan. In de parkeerbalans (bijlage 2 masterplan) blijkt de donderdagavond (koopavond) de maatgevende periode te zijn. Op een koopavond zijn 652 parkeerplaatsen benodigd. Deze worden gerealiseerd op de parkeerterreinen op de kopse kanten van het winkelcentrum, op nieuw te realiseren parkeerterreinen ten noorden en ten zuiden van het winkelcentrum met een directe ontsluiting vanaf de Houtweg en op parkeerstroken langs de beide rijbanen van de Houtweg.

Ter hoogte van de ingangen van het winkelcentrum worden parkeerplaatsen gereserveerd voor gehandicapten.

Fietsverkeer

Doordat de huidige fietspaden door de wijk slingeren is er sprake van desoriëntatie.

Wens is om de fietspaden langs de Houtwegen te situeren (tevens betere sociale controle). In het centrumgebied mogen de fietsers straks gebruik maken van de rijbanen van de Houtweg. Voor de andere delen van de Houtweg wordt op termijn naar een oplossing gezocht.

Voetgangers

Het winkelcentrum zal op maaiveldniveau opgericht worden, waarbij de tunneltjes verdwijnen, waardoor de oversteekbewegingen dus op maaiveldniveau zullen

plaatsvinden. In verband met de veiligheid wordt de maximum snelheid op de Houtweg teruggebracht naar 30 km/h.

Openbaar Vervoer

Emmerhout wordt bediend door één van de stadsbuslijnen van Emmen. In het centrumgebied is een halte gesitueerd op de zuidelijke rijbaan van de Houtweg. De bus halteert hier op de rijbaan. Omdat de stadsbus een lus door de wijk rijdt bevindt zich op de noordelijke rijbaan van de Houtweg geen halte. Wel wordt op de noordelijke rijbaan een plaats gereserveerd voor een halte voor eventuele wijzigingen in de routevoering.

6. BEELDKWALITEIT

Inpassen en verbijzonderen

Evenals bij de stedenbouwkundig opzet geldt ook ten aanzien van de beeldkwaliteit het uitgangspunt 'inpassen en verbijzonderen'. Emmerhout is opgebouwd uit grote architectonische eenheden, waarbij de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de buitenruimte in samenhang zijn ontworpen en elkaar aanvullen. Het centrumgebied wordt daarom gezien als een architectonisch geheel met een grote wisselwerking tussen buitenruimte en bebouwing. Dit nieuwe ensemble van gebouwen onderhoudt een relatie met de architectuur van de omgeving, maar heeft tegelijkertijd een eigen karakter.

Het nieuwe winkelcentrum dient opnieuw ingepast en verbijzonderd worden. Het moet "oplichten" uit zijn omgeving. Dat vraagt om zowel samenhang als contrast.

De hoofdgedachte is:

de bestaande context als uitgangspunt gebruiken om een nieuw project in te voegen; Verbijzondering ligt besloten in de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke structuren: het contrast tussen het compacte centrumgebied en het open woonpark.

Samenhang wordt bereikt door continuering van (landschaps)architectonische principes, materiaal en kleur.

Inrichting, materiaal- en kleurgebruik

In het centrumgebied wordt één basismateriaal voor het gehele 'centrum-erf' aangehouden: rijbanen, parkeervakken en trottoirs rond en in het winkelcentrum. Het basismateriaal moet bij voorkeur een duurzaam materiaal zijn dat bij veroudering alleen maar mooier wordt. De tint is donker met een warme uitstraling. De kleur van de verharding in de parkeervakken en van de opsluitbanden kan iets donkerder zijn.

Het focuspunt van het centrumgebied is het plein binnen het winkelcentrum. Deze plek is onderdeel van het grotere geheel en wordt op een terloopse manier geaccentueerd, bijvoorbeeld door de plaatsing van straatmeubilair of een subtiele verbijzondering van het grondvlak.

De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan de geleding van de lange gevels langs de Houtwegen, bijvoorbeeld door plaatsing van bomen en straatmeubilair.

Gevelkarakteristiek, materiaal- en kleurgebruik onderbouw

De gevelkarakteristiek en het materiaal- en kleurgebruik benadrukken het verschil tussen onderbouw en bovenbouw en zijn afgeleid van de architectuur van de omgeving. De onderbouw is rood metselwerk met (grote) gaten. De onderbouw 'staat' op de grond. Langs de openbare ruimte komen geen grote stukken met 'blinde' gevels voor. Achterkanten van winkels en voorzieningen worden 'afgezoomd' met publieksfuncties of woningen.

De binnenkant van het winkelcentrum heeft een eigen sfeer en gevelbehandeling. Essentieel is een maximale toetreding van daglicht.

Gevelkarakteristiek, materiaal- en kleurgebruik bovenbouw

De gevelkarakteristiek en het materiaal- en kleurgebruik benadrukken het verschil tussen onderbouw en bovenbouw en zijn afgeleid van de architectuur van de omgeving. De hoogbouw-elementen zijn overwegend donker, aansluitend aan de kleurstelling van de bestaande hoogbouw.

Overgangen privé-openbaar

Het compacte blok binnen de Houtwegen heeft rondom voorkanten.

Aandachtspunt is de overgang tussen de eenzijdig georiënteerde eengezinswoningen bij het winkelcentrum en de trottoirs langs de Houtwegen.

Bij de gebouwen buiten de Houtwegen liggen geen woonfuncties op de begane grond. Er liggen geen privé-buitenruimten op maaiveldniveau. De gebouwen buiten de Houtwegen worden bij voldoende maat in de buitenruimte landschappelijk in gepast, bijvoorbeeld door beplanting of een oplopend maaiveld. Op alle overige plaatsen worden de onderbouwen als voorkant behandeld.

7. ONDERZOEKEN

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

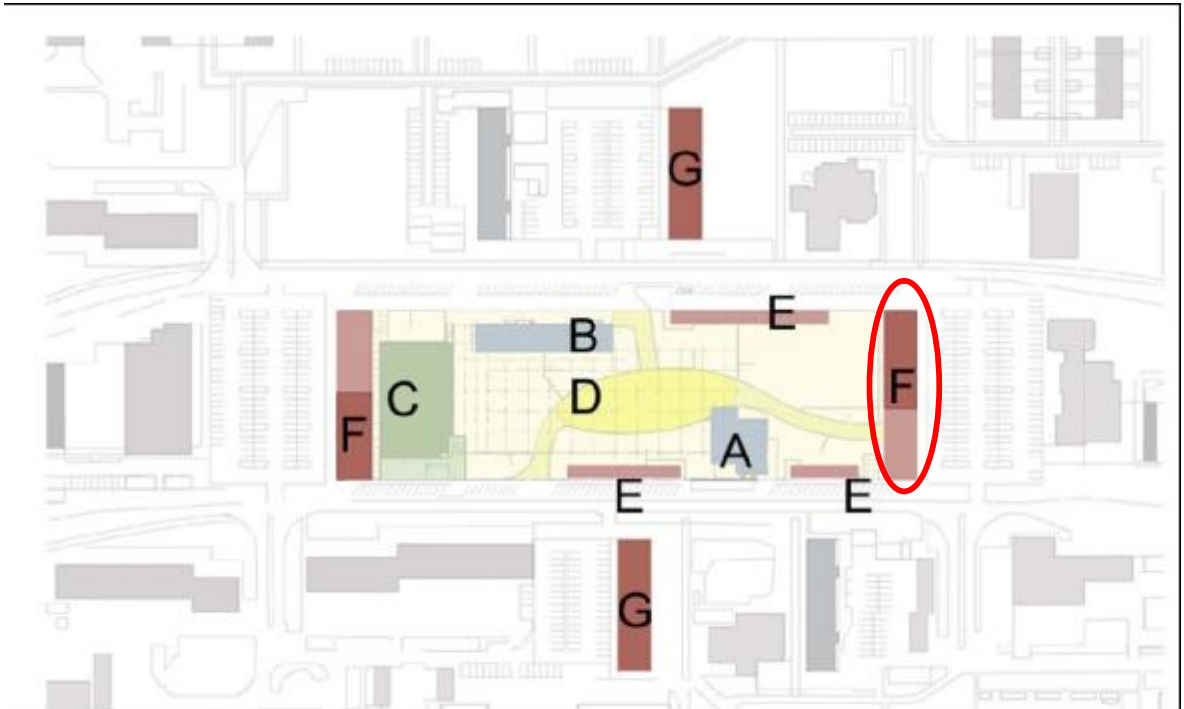
- bodem en (grond)water
- geluid
- lucht
- reiniging, containers, afval
- duurzaamheid
- risico/veiligheid
- (externe) veiligheid
- archeologie
- flora en fauna

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.

7.1 Geluid

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting mogelijk zijn of maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Ten gevolge van de gedezoneerde Houtweg en Het Waal wordt de

voorkeursgrenswaarde, zoals die geldt voor gezoneerde wegen overschreden. De uiterste grenswaarde zoals die geldt voor gezoneerde wegen wordt niet overschreden. Ten gevolge van de gezoneerde delen van de Houtweg is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De uiterste grenswaarde wordt niet overschreden. Omdat maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting niet mogelijk of doelmatig zijn, dient een verzoek tot vaststelling van hogere waarden ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen voor de in onderstaande tabel aangegeven woningaantallen.



**Hogere waarden
geluidsbelasting**

geluidsbelasting	aantal woningen
50 dB	5
49 dB	9

7.2 Bodem

Voor de locatie Winkelcentrum Emmerhout (Houtweg) is er verkennend en aanvullend onderzoek uitgevoerd, te weten: Search ingenieurbureau B.V., projectnummer 257355.1, dd. 28-02-2008, welke voor een advies voor een bestemmingsplanwijziging voor percelen sectie L 2351, 4754, 2361, 2364, 2365, 4753, 2366, 2367, 3248, 2363, 4423, 4424, 2382 is aangeleverd.

De locatie waar een adviesaanvraag voor ligt betreft een winkelcentrum.

Aan de Houtweg 210 heeft in het verleden een tankstation gezeten. Uit eerder bodemonderzoeken, 1997, 1998 en 2001, is gebleken dat de grond sterk verontreinigd is. Het grondwater is later onderzocht, 2003, toentertijd is gebleken dat het grondwater niet verontreinigd was.

Aan de Haar 106, voorheen Houtweg 107, heeft in het verleden een benzinepomp voor eigen gebruik gezeten, vervolgens heeft een rijwielhandel gezeten op deze locatie. Uit eerder bodemonderzoek, blijkt de bovengrond en grondwater licht verontreinigd te zijn.

In het gebied is een nader bodemonderzoek uitgevoerd, te weten; Verkennend en aanvullend bodemonderzoek WC Emmerhout te Emmen, door Search ingenieursbureau B.V., dd 28 februari 2008, rapportnummer 257355.1.

Onderstaand volgt een korte beschrijving van dit onderzoek::

Houtweg 210

Voor 1971 heeft op de locatie een garagebedrijf gezeten. Vanaf 1971 is begonnen met de benzineverkoopactiviteiten, vulpunt en pompeiland zijn gerealiseerd. Op de locatie zijn een vijftal ondergrondse tanks en een bovengrondse tank geplaatst. De vulpunten en pompeiland zijn in de jaren verplaatst. In 1995 zijn de ondergrondse tanks, pompeiland en bijbehorende leidingen verwijderd.

Uit het onder 6 genoemde onderzoek welke voor de bestemmingsplan wijziging is ingediend blijkt dat de grond ter plaatse van locatie Houtweg 210 sterk verontreinigd is. De omvang van de sterke grondverontreiniging is voldoende in beeld gebracht en heeft een omvang van ca. 30 m³.

Het grondwater leek tevens sterk verontreinigd. Hiervoor is een nader onderzoek uitgevoerd, zie bijlage: Nader Onderzoek, Houtweg 210 te Emmen, 258288.1 van 14 juli 2008. Hierbij is de conclusie getrokken dat met onderhavig onderzoek is aangetoond dat de grondwaterstand zich beduidend dieper bevindt dan in het voorgaande bodemonderzoek is waargenomen. Waarschijnlijk is destijds een schijngrondwaterspiegel waargenomen. Aangezien in het huidige onderzoek geen noemenswaardig verhoogde gehalten in het grondwater ter plaatse van de kern van de verontreiniging zijn gemeten, kan gesteld worden dat géén grondwaterverontreiniging aanwezig is. Tevens kan met onderhavig onderzoek worden bevestigd dat de grondverontreiniging met minerale olie en aromaten zowel in verticale als in horizontale richting geheel is afgeperkt.

Op basis van de resultaten van het onderzoek en de reeds bekende gegevens kan worden gesteld dat ter plaatse circa 40 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is. De totale vracht aan verontreinigde grond wordt geschat op circa 100 m³. Bij toekomstige invulling van het terrein dient rekening te worden gehouden met de procedures van de Wet bodembescherming en saneringsmaatregelen.

Houtweg 107 (huidige De Haar 106)

Vanaf 1972 heeft op deze locatie een rijwielreparatiebedrijf gezeten met een benzinepompinstallatie voor eigen gebruik. Uit de resultaten van het onderzoek van DHV-noord blijkt dat de grond licht verontreinigd is met PAK. Het grondwater is licht verontreinigd zware metalen en vluchtige organische verbindingen.

Uit de resultaten van het onderzoek, welke is uitgevoerd door Search, zijn in de grond geen verontreinigingen aangetroffen het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en nikkel.

Overige terrein

Zintuiglijk bevindt zich in de bovengrond een puinlaag. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en nikkel.

Conclusie

Uitgaande van het feit dat de bestemmingsplanwijziging gelden op de percelen sectie L 2351, 4754, 2361, 2364, 2365, 4753, 2366, 2367, 3248, 2363, 4423, 4424, 2382 kan worden geconcludeerd dat ter plaatse kan worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

Als graafwerkzaamheden ter plaatse van Houtweg 210 plaats zullen gaan vinden zal eerst de ernstige bodemverontreiniging gesaneerd moeten worden met een BUSmelding waarover door de afdeling Vergunningen een beschikking is afgegeven.

De saneringswerkzaamheden moeten plaatsvinden onder milieukundige begeleiding. Grondafvoer van de overige terreindelen (buiten het geval van bodemverontreiniging Houtweg 210) mag op de locatie worden verwerkt of moet naar een legale verwerker worden afgevoerd. Alvorens de grond wordt afgevoerd danwel op de locatie wordt verwerkt moet dit aan de afdeling milieu van de gemeente Emmen worden meegedeeld.

7.3 Lucht

Door RBOI is het aspect luchtkwaliteit belicht. Zie bijlage, "Emmen, herontwikkeling Emmerhout, sectorale onderzoeken" projectnummer 211801.13140. 00 van 27 juni 2008 op blz. 16.

De conclusie uit dit onderzoek luidt dat er wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.4 (Externe) Veiligheid

Door RBOI is het aspect externe veiligheid belicht. Zie bijlage, "Emmen, herontwikkeling Emmerhout, sectorale onderzoeken" projectnummer 211801.13140. 00 van 27 juni 2008 op blz. 15. Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

De brandweer Gemeente Emmen adviseert n.a.v. dit rapport dat conform de beleidsuitgangspunten structuurplan Emmen 2007 alleen in de hierin genoemde zoekgebieden BEVI- inrichtingen zijn toegestaan, met als uitzondering en mogelijk onder nader te bepalen voorwaarden:

- motorvoertuigenbrandstofpunten, de LPG tankstations
- oliewinlocaties, leidingen en transportleidingstation
- gasleidingen en gastraportleidingstation

Wat betreft calamiteiten is er met de Waterleiding Maatschappij Drenthe, Geveke Bouw en de Gemeente Emmen afgesproken dat bij elk flatgebouw 2 primaire bluswatervoorzieningen met een capaciteit van 60 m³ worden gerealiseerd. Deze staan op max. 40 meter van de toegang van het gebouw en op max. 35 meter van de voedingspunt van een Droge Blusleiding.

Het winkelcentrum wordt bij elk van de drie ingangen voorzien van een primaire bluswatervoorziening van 90 m³ op een afstand van max. 40 van de entree.

7.5 *Archeologie*

Het Buro ADC Archeoprojecten heeft een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd, welke is gevoegd in de bijlage (rapport 1301).

Het plangebied is al bebouwd en sommige gebouwen zijn onderkelderd; eventuele archeologische waarden zullen daar al verstoord zijn. Daarom is in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wat betreft het aspect archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer bij de uitvoering onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog.

7.6 *Ecologie*

Door RBOI is het aspect ecologie belicht. Zie bijlage, "Emmen, herontwikkeling Emmerhout, sectorale onderzoeken" projectnummer 211801.13140. 00 van 27 juni 2008 op blz. 19.

Voor de Flora- en faunawet geldt dat de planwerkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli) opgestart dienen te worden. Uit het nader veldonderzoek (zie het rapport van Adviesbureau Mertens B.V. Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie van juni 2008 in de bijlage) naar vleermuizen blijkt dat het projectgebied alleen als foerageergebied gebruikt wordt. De verwachting is echter dat het projectgebied geen onderdeel uitmaakt van het primaire foerageergebied. Er zijn ook geen kolonies of vliegroutes aangetroffen binnen het projectgebied. Een ontheffingsaanvraag is daarmee niet nodig. Met inachtneming van genoemde voorwaarden staat de Flora- en faunawet de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. De Natuurbeschermingswet zal genoemde planontwikkeling eveneens niet in de weg staan.

7.7 *Watertoets*

Door RBOI is het aspect water belicht. Zie bijlage, "Emmen, herontwikkeling Emmerhout, sectorale onderzoeken" projectnummer 211801.13140. 00 van 27 juni 2008 op blz. 18.

Binnen het projectgebied wordt het bestaande winkelcentrum herontwikkeld, waarbij eveneens een aantal woningen en vier appartementengebouwen worden gerealiseerd. In de toekomstige situatie zal circa 37.354 m² verhard zijn, de verharding neemt toe met circa 1,353 m².

Het gemengde rioolstelsel wordt vervangen door een gescheiden stelsel, hierbij wordt schoon hemelwater in de bodem geïnfiltreerd door middel van een infiltratieriool. Zo wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie en wordt de riooloverstortproblematiek verminderd. Het waterschap kent aan een infiltratieriool geen berging of infiltratiecapaciteit toe in geval van extreme neerslag, daarom is er ruimte gereserveerd voor een wadi. Voor de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen), op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water en bodem voorkomen.

8. PLANOLOGISCHE REGELING

8.1 *Afwijkingen t.o.v. het Masterplan*

De plannen wijken op een aantal punten minimaal af van het vastgestelde masterplan Emmerhout.

1. In het masterplan staat dat het bruto vloeroppervlak aan winkelareaal verkleind wordt tot ca. 6500 m². In de aangevraagde ontwikkeling gaat het echter om 7360 m².

2. In het Masterplan staat aangegeven dat de lange zijden van de onderbouw langs de Houtwegen een continue hoogte van 7,5 meter hebben, waarin plaats wordt geboden aan 1 woonlaag op de winkel/voorzieningenlaag.

In het bouwplan worden plinten op de lange zijden langs de Houtwegen aangevraagd, waarvan een gedeelte ca. 5,5 meter is (winkelruimte) en een gedeelte ca. 9,5 meter (winkelruimte+woonlaag).

3. kleine overschrijding van de op de kaart aangegeven breedte van de bouwblokken voor 8 bouwlagen op blz. 19 Masterplan.

8.2 *Bestemmingen*

Op de kaart (kaartnummer 08.110) staan de volgende bestemmingen aangegeven:

- Centrum
- Verkeer en Verblijf
- Wonen

Aandachtspunt: in de aangegeven hoogten 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 gemeten vanaf de onderste verdiepingsvloer.

De op de plankaart voor *Centrum (C)* aangewezen gronden zijn (op de begane grond) bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} / jaar en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting -en vergunningenbesluit milieubeheer;
- c. (overdekt) winkelcentrum;
- d. supermarkten;
- e. medische voorzieningen;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. horecavoorzieningen categorie H(1) tot en met H(3);
- h. kantoren,
- i. wonen, vanaf de eerste verdieping zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met de aanduiding "(w)";

met bijbehorende:

- a. andere bouwwerken;
- b. (erf)toegangswegen en inritten;
- c. Fietsenstallingen, winkelwagens ca.
- d. groenvoorzieningen;
- e. kunstwerken van artistieke aard;

- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. pleinen en erven;
- h. sport en speelgelegenheden;
- i. voet- en fietspaden.

De maximaal toelaatbare hoogte van de bebouwing binnen de bestemming Centrum, zijn twee bouwlagen.

Het maximaal aantal bouwlagen voor de gebieden binnen het bouwvlak waar met de aanduiding (w) woningen worden toegestaan, betreffen drie, welke op de plankaart, nr. 08.110 verbeeld zijn.

De op de plankaart voor *Wonen-Gestapeld (W-G)* aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningbouw, waarvan het gebouw uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van het gebouw betreffen 8 bouwlagen, zoals deze ook op de kaart staan aangegeven.

De op de plankaart voor *Verkeer en Verblijfgebied (V-V)* aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen;
- b. toegangswegen;
- c. parkeervoorzieningen.

met bijbehorende:

- a. andere bouwwerken;
- b. fiets- en voetpaden
- c. groenvoorzieningen;
- d. in- uitritten;
- e. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. sport- en speelgelegenheden;
- g. straten, erven, pleinen.

9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

9.1 Inspraak en draagvlak

Alvorens te komen tot formele besluitvorming over de herstructurering van het Winkelcentrum hebben vele gesprekken met omwonenden plaatsgevonden in het kader van het Masterplan Emmerhout, maar ook in het voortraject daarvan.

Gedurende het planproces heeft meermaals terugkoppeling plaatsgevonden met de projectgroep Emmen Revisited.

Op een tweetal inlooptdagen in oktober 2003 en november 2004 zijn de conceptplannen van het masterplan Emmerhout, waaronder de plannen voor het centrumgebied, aan de wijkbewoners voorgelegd. Tijdens deze inlooptdagen konden de bewoners in contact treden met de plannenmakers en hun ideeën voor verbeteringen aandragen.

Tijdens een inloopdag in december 2006 zijn de plannen specifiek voor het nieuwe winkelcentrum gepresenteerd, alsmede nog een paar kleine wijzigingen in het masterplan Emmerhout.

Middels een publicatie op in de Zuidervelder is 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.

9.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particuliere exploitatie. In het contract dat de ontwikkelaar met de gemeente heeft gesloten, is overeengekomen dat de gemeente een bijdrage van €655.640 levert voor de aanpak van het openbaar gebied. Een in de bijlage gevoegde exploitatiebegroting zal zorgen voor een financieel haalbaar plan.