

ontwikkelingskansen langs de vaarroute Erica - Ter Apel



gemeente Emmen in samenwerking met
bureau Middelkoop & Artgineering
oktober 2012

Colofon



Bureau Middelkoop
Jan Winsemius
Annemarie Maarse
www.bureaumiddelkoop.nl

ARTGINEERING

Artgineering
Stefan Bendiks
Laurens Boodt
www.artgineering.nl

□ Inhoudsopgave

Inleiding	4
Analyse vaarverbinding	7
Catalogus	27
Ontwikkelstrategie	79

Inleiding

Vaarroute Erica - Ter Apel

In de gemeente Emmen wordt op dit moment gewerkt aan het bevaarbaar maken en completeren van de vaarroute tussen Erica en Ter Apel. De vaarverbinding vormt de ontbrekende schakel in het interregionale vaarrouthenetwerk tussen het Friese merengebied en Overijssel, en Duitsland.



Gebiedsontwikkelingsplan

De aanleg van de vaarroute vormt voor de gemeente Emmen aanleiding tot het opstellen van een gebiedsontwikkelingsplan waarin de ontwikkelkansen van het gebied langs de vaarroute worden aangegeven en waarin de gemeente haar plannen in het gebied presenteert. Het gebiedsontwikkelingsplan heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats vormt het plan een uitnodiging voor ontwikkelinitiatieven langs de vaarroute. Er wordt aangegeven op welke plekken ontwikkelingen mogelijk zijn en er worden ideeën aangedragen voor het type ontwikkeling. In de tweede plaats vormt het gebiedsontwikkelingsplan een beoordelingskader voor initiatieven in het gebied.

Er wordt aangegeven welke spelregels gelden ten aanzien van het programma, de typologie en stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van een ontwikkeling op specifieke plekken langs de vaarroute. Het gebiedsontwikkelingsplan biedt niet alleen het kader voor private initiatieven. Ook het beleid van de gemeente dat zich richt op het gebied rondom de vaarroute wordt erin geïntegreerd.

Vraagstelling

De gemeente heeft aan Bureau Middelkoop en Artgineering de vraag gesteld welke kwalitatief programmatische ontwikkelingsmogelijkheden er zijn langs de vaarroute. De vraag richt zich meer specifiek op ontwikkelingskansen die een aanvulling vormen op het reguliere beleid van de gemeente Emmen. Zodoende is gezocht naar de mogelijkheden voor het ontwikkelen van bijzondere, watergerelateerde woonmilieus, waar mogelijk in combinatie met recreatie en werkprogramma. Daarnaast is gekeken welke plekken langs de vaarroute geschikt zijn voor het creëren van aanlegplekken in de vorm van aanlegsteigers, passantenhavens en jachthavens, mogelijk in combinatie met aanvullend programma.

Werkwijze

Er kunnen verschillende aanleidingen zijn om ontwikkelingen langs de vaarverbinding toe te staan of te stimuleren. In de eerste plaats kan de vaarverbinding zelf directe aanleiding geven voor ontwikkeling. Bijzondere plekken langs het kanaal kunnen verder worden verbijzonderd door watergerelateerde ontwikkeling toe te staan, bijvoorbeeld de aanleg van een haven op een kruispunt van vaarwegen. Ook kan er vanuit landschappelijk of stedenbouwkundig oogpunt een aanleiding zijn voor ontwikkeling om een bestaande kwaliteit te versterken of een kwaliteit te maken die nog niet aanwezig was. Vanuit programmatisch oogpunt kunnen ontwikkelingen worden gestimuleerd omdat de ontwikkeling een aanvulling vormt op of een versterking is van het bestaande programma.

In deze studie is de vaarverbinding vanuit deze verschillende invalshoeken bestudeerd. Daarin is de vaarroute enerzijds vanaf het hogere schaalniveau bekeken. Systematisch is geanalyseerd hoe het kanaal en de directe omgeving ruimtelijk gezien kan worden gekenmerkt en welke aanleidingen die ruimtelijke kenmerken bieden voor ontwikkeling. Anderzijds is heel specifiek op locatieniveau gekeken naar plekken waar ontwikkeling wat kan toevoegen aan het gebied, en aan de vaarroute in het bijzonder.

In beide benaderingen is telkens gezocht naar vergelijkbare plekken langs de vaarroute, waarover dezelfde uitspraken ten aanzien van programma en stedenbouwkundige spelregels kunnen worden gedaan. Zo is een categorisering van type locaties gemaakt

waarvoor generieke spelregels gelden. De locaties en spelregels zijn verwerkt in een catalogus voor ontwikkelingen langs de vaarverbinding. Dit biedt zowel voor de gemeente als voor initiatiefnemers houvast en vormt een basis waarmee partijen met elkaar in gesprek kunnen. De gemeente kan beoordelen of initiatieven passen binnen de gestelde kaders en de initiatiefnemers kunnen in de catalogus zien aan welke spelregels het plan moet voldoen.



Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk is de vaarverbinding in zijn geheel onder de loep genomen. Gekeken is naar de structuur van het kanaal, het type wegen en lintbebouwing dat er langs ligt, de aantakking op zijkanalen en de ligging van de Hondsrug in de route. Al deze ruimtelijk structurerende elementen hebben gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van locaties langs het kanaal. Tevens is de vaarverbinding onderzocht op mogelijkheden om havens en steigers aan te leggen. Alle onderwerpen zijn verwerkt in thematische kaarten. Door de kaarten over elkaar heen te leggen komen de locaties met ontwikkelkansen in beeld. Sommige locaties met ontwikkelperspectieven

hebben dezelfde ruimtelijke kenmerken. Dat heeft bijvoorbeeld te maken met het type lintbebouwing waaraan ze gelegen zijn, of de relatie met het water. Vergelijkbare locaties zijn ingedeeld in vier typologieën. Deze typologieën komen overeen met de in 2005 vastgestelde nota *Bouwen in Linten*.

Vervolgens worden veertien locaties langs de vaarroute aangegeven waar ontwikkelkansen liggen. Twaalf van deze locaties worden in de catalogus beschreven. Voor die twaalf locaties worden in de catalogus de ontwikkelkansen en bijbehorende spelregels in beeld weergegeven. Daarbij geldt dat de spelregels en ruimtelijke kenmerken van één specifieke locatie ook houvast bieden voor andere (niet in deze catalogus opgenomen) locaties die tot dezelfde typologie behoren. Er is wel steeds maatwerk noodzakelijk, aangezien geen enkele locatie gelijk is. Waar mogelijk is een sfeerimpressie van de locatieontwikkeling in beeld gebracht.

Ten slotte wordt aandacht besteed aan een ontwikkelstrategie om initiatieven langs de vaarroute ook daadwerkelijk van de grond te krijgen. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen ontwikkelingen met een concurrerend programma ten opzichte van het reguliere woningbouwprogramma van de gemeente Emmen en ontwikkelingen met een complementair woningbouw-programma. Vraag is wat de gemeente kan doen om met name complementaire ontwikkelingen te stimuleren. Tevens geeft dit hoofdstuk een overzicht van de afwegingen voor de gemeente om ontwikkelingen toe te staan c.q. te stimuleren.

Analyse vaarverbinding

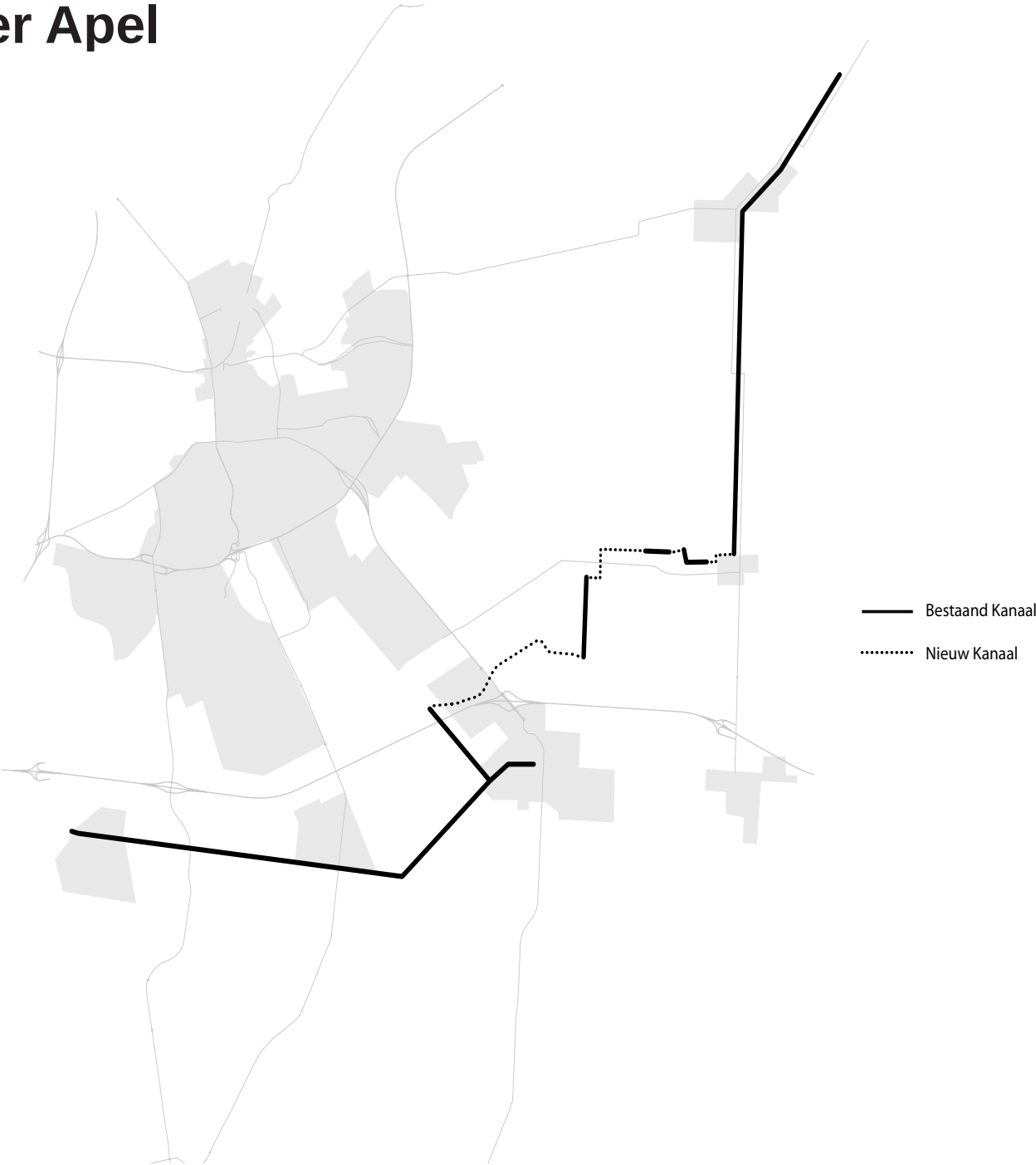
In dit hoofdstuk wordt de vaarverbinding tussen Nieuw-Amsterdam en Emmer-Compascuum geanalyseerd. Aan de hand van verschillende ruimtelijk structurerende elementen wordt gekeken naar de gevolgen voor de ontwikkeling van locaties langs het kanaal. Er is gekeken naar wegen, lintbebouwing, zijkanalen, de hondsrug, mogelijkheden voor steigers en havens. Deze zijn weergegeven in kaarten.

Het kanaal kan worden getypeerd als oorspronkelijk kanaal en nieuw kanaal. Langs het oorspronkelijke kanaal zijn spelregels voor ontwikkeling anders dan langs het nieuwe kanaal. Bij de historische structuur wordt rekening gehouden met de historische bebouwing, bij de nieuwe structuur is vaak geen historische bebouwing waar op moet worden voortgeborduurd.

De gemeente heeft in 2005 de beleidsnotitie Bouwen in Linten opgesteld waarin de verschillende lintsoorten in de gemeente zijn getypeerd. Vervolgens is per linttype aangegeven wat de ontwikkelmogelijkheden zijn. In deze studie is de beleidsnotitie Bouwen in Linten als uitgangspunt gehanteerd. Binnen de linttypologieën uit de beleidsnotitie wordt ruimte gegeven voor ontwikkelingen aan de vaarroute.

Alle kaarten bij elkaar geven een overzicht van locaties die interessant zijn voor ontwikkeling en nader worden onderzocht. De onderzoekslocaties, waar in de catalogus meer in detail op wordt ingegaan, kunnen worden ingedeeld in verschillende typologieën met dezelfde kenmerken.

Vaarrroute Erica - Ter Apel



Historische structuur



Op plekken waar het kanaal de historische route volgt, sluiten ontwikkelingen aan op de historische lintbebouwing. De spelregels voor inpassing van de ontwikkeling zijn afhankelijk van het linttype.

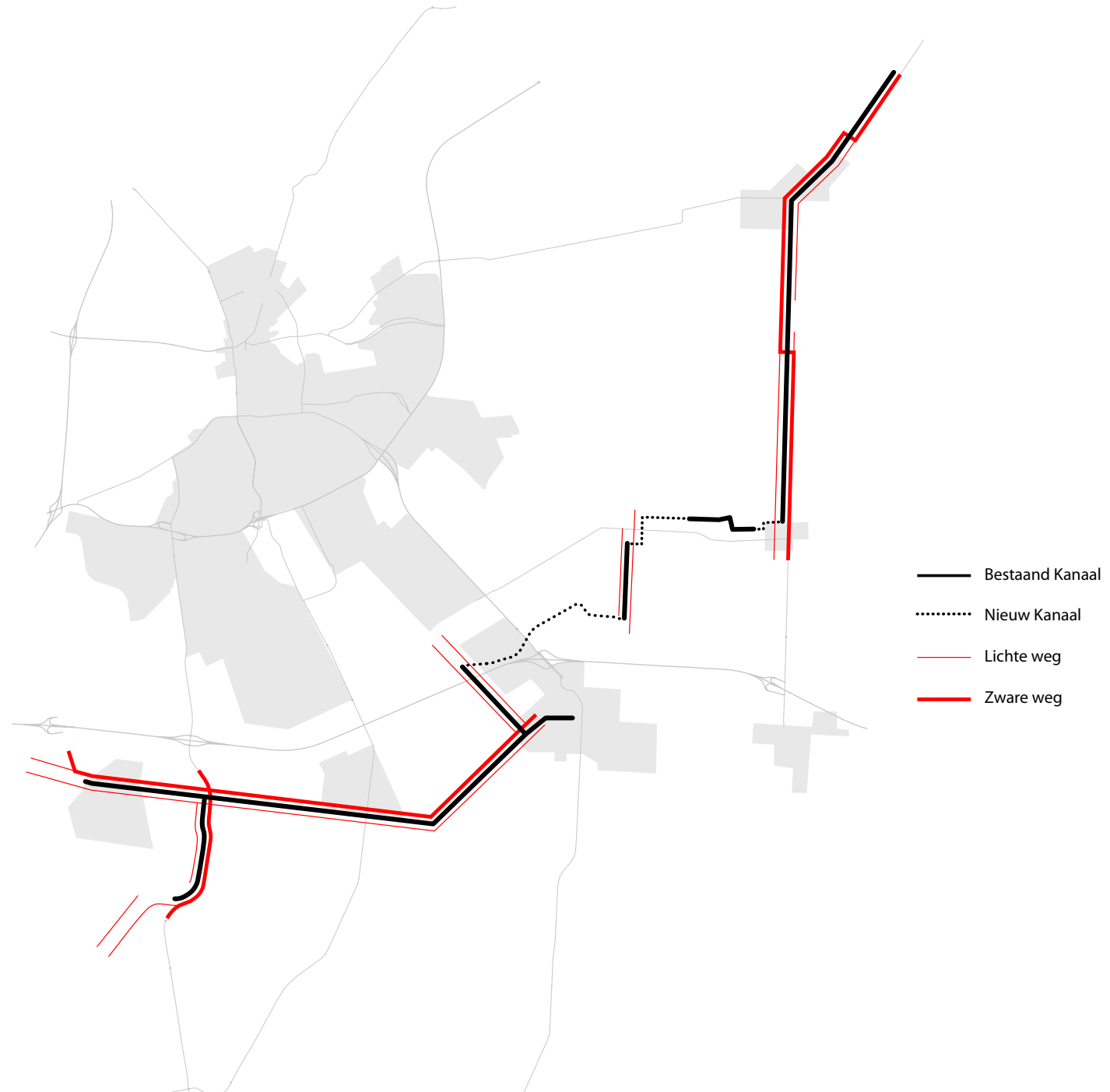
Nieuwe structuur



Het traject van de vaarverbinding buigt bij Klazienaveen af de Bladderswijk op en sluit bij Barger-Compascuum weer aan op de historische route. Dit 'nieuwe' traject bestaat deels uit bestaand kanaal. Op de plekken langs het bestaande kanaal gelden dezelfde regels als voor ontwikkelingen langs de historische structuur: de nieuwe bebouwing sluit aan op de historische lintbebouwing, afhankelijk van het linttype.

Op plekken langs het nieuwe kanaal is de ontwikkeling niet gebaseerd op de historische bebouwing. Op deze bijzondere plekken zijn locatiespecifieke kwaliteitseisen van toepassing.

Wegen



Zware weg



Langs het oorspronkelijke kanaal ligt, met uitzondering van een stuk tussen Barger-Compascuum en Emmer-Campascuum, telkens aan beide zijden van het kanaal een weg. In de meeste gevallen ligt aan één zijde een zware weg (tweebaans, soms dubbel) en aan de andere zijde een lichte weg.

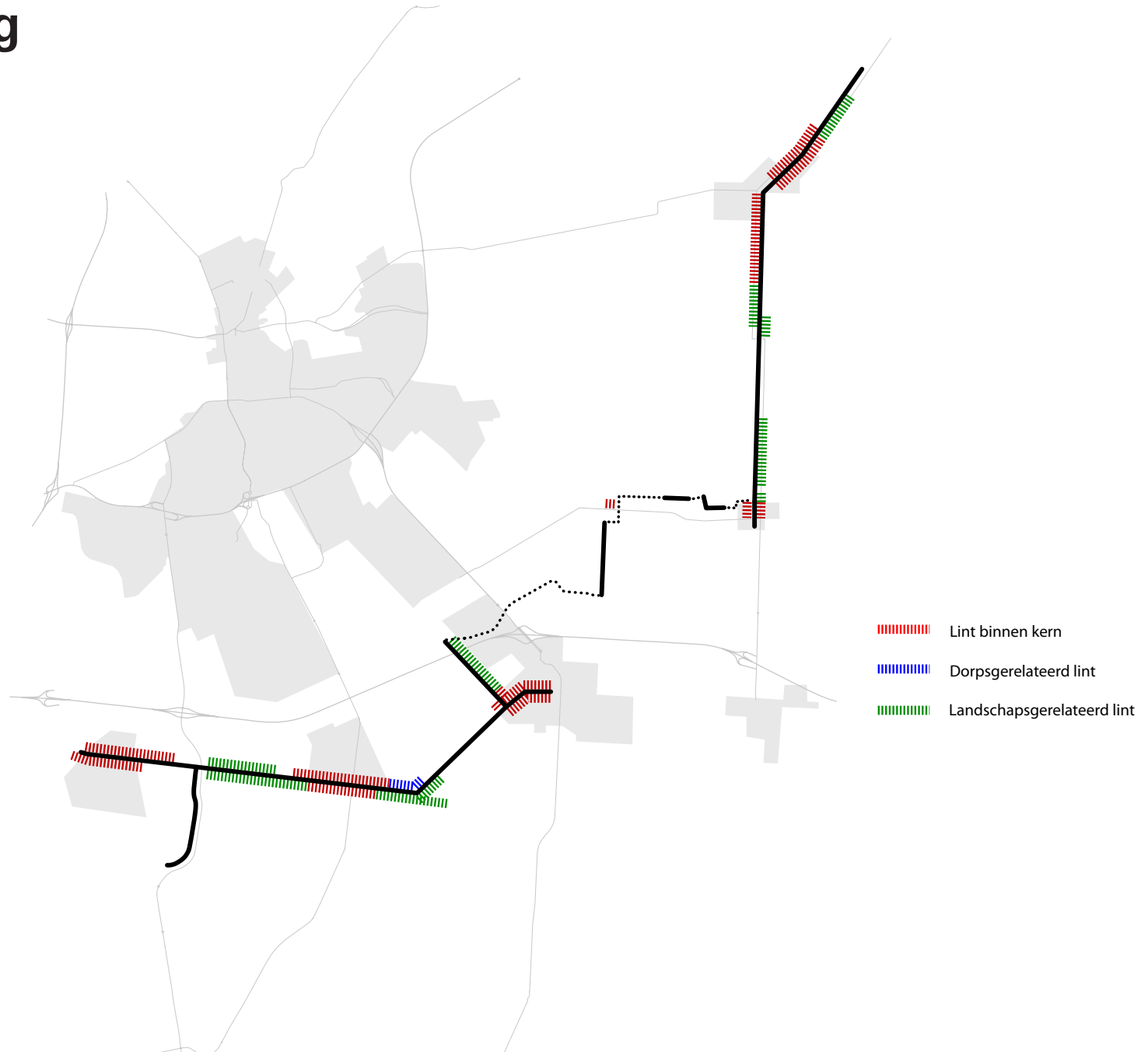
Op plekken waar ontwikkelingen plaats vinden achter de zware weg is de relatie met de vaarroute minimaal, hooguit visueel.

Lichte weg



Daar waar een lichte weg ligt tussen de ontwikkeling en de vaarroute is de onderlinge relatie sterker. Aan de overzijde van de weg kan een steiger worden aangelegd[□]. En, in het geval van een cluster, is het mogelijk om een doorbraak te maken en een directe waterverbinding te realiseren tussen de vaarverbinding en de ontwikkeling. De mogelijkheid hangt in sterke mate af van de omvang van het programma, en daaruit voortvloeiend de opbrengsten, dat gerealiseerd kan worden. Er moet immers een brug worden aangelegd.

Lintbebouwing



Lint binnen kern



Binnen de kernbegrenzings zijn nog herkenbare linten door de jaren heen al sterk verdicht. De ruimtelijke gevolgen van het opvullen van nog bestaande plekken in deze linten zijn beperkt. Daarom is incidentele woningbouw op deze plekken in beginsel aanvaardbaar. Daarnaast kunnen verwaarloosde opstallen op plekken gesloopt worden en mijn ruimte planologische mogelijkheden worden teruggebouwd.

Landschapsgerelateerd lint



Wanneer de afstand tussen bebouwing meer dan 100 meter is, dan is sprake van een landschapsgerelateerd lint. De relatie met het buitengebied of het landschap in landschapsgerelateerde linten is ruimtelijk gezien sterker dan de relatie met de dorpskern. Het toevoegen van bebouwing kan deze relatie met het buitengebied ondermijnen; de bebouwing kan gaan overheersen ten opzichte van het landschap. De solistisch gelegen landschapsgerelateerde linten worden gezien als deelgebied van het buitengebied; het toevoegen van nieuwe bebouwing is niet gewenst. Het gebiedsontwikkelingsplan biedt voor die landschapsgerelateerde linten aan de vaarverbinding die grenzen aan dorpsgerelateerde linten de mogelijkheid tot zeer beperkte toevoeging van bebouwing. Maatwerk is hier maatgevend.

Dorpsgerelateerd lint

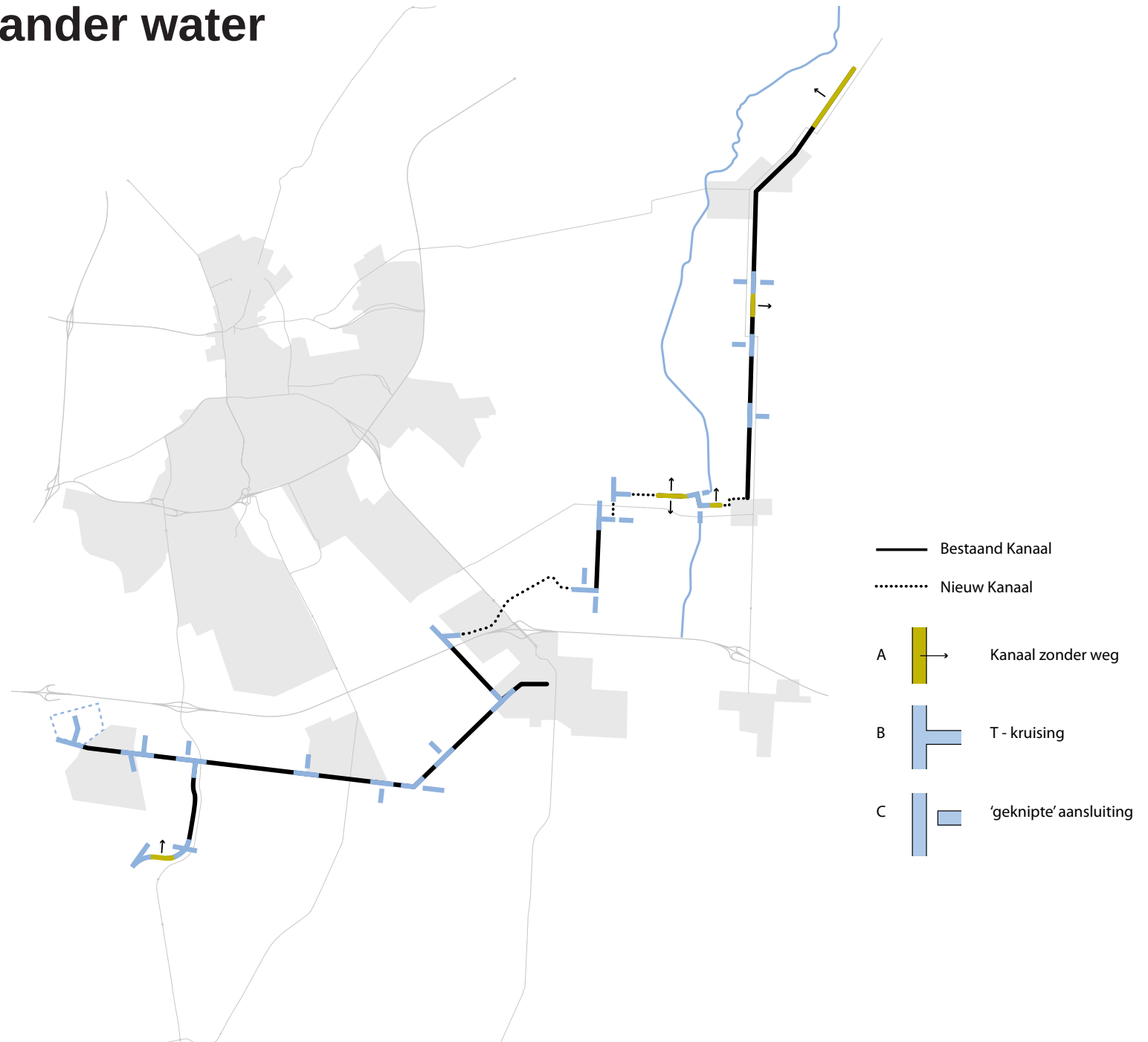


Voor het karakter van het dorpsgerelateerde lint gelegen aan de vaarverbinding is het belangrijk dat deze als overgangszone behouden blijft, ook omdat het een bepalende opmaat vormt naar het landschap. Onbebouwde ruimten (vaak doorzichten) van 100 meter en meer in het dorpsgerelateerde lint zelf dienen onbebouwd te blijven om de relatie met het buitengebied te behouden.

De onbebouwde ruimte van 100 meter en minder in het dorpsgerelateerde lint komen in principe voor incidentele nieuwbouw in aanmerking. Afhankelijk van het algemene beeld van de verkavelingstructuur in het lint is dit een maat die met 1 tot 5 woningen bebouwd zou kunnen worden. Dergelijke incidentele inbreidingen dienen als en worden beschouwd als opvulling binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

De relatie tussen het lint en het landschap of het karakter van het lint als overgangszone wordt hiermee over het algemeen niet onevenredig verstoord. In bijzondere gevallen kan wel sprake zijn van onevenredige verstoring en nieuwe bebouwing niet gewenst.

Zijkanalen en ander water



Directe aansluitingen

De vaarverbinding heeft een aantal directe aansluitingen op andere waterwegen. Deze plekken zijn interessant omdat daar relatief eenvoudig watergerelateerd programma kan worden gerealiseerd én omdat het aantal waterrecreanten op deze plekken groter is dan op een enkele vaarweg. Alle directe aansluitingen zijn onderzocht op kansen voor vaarverbinding-gerelateerde ontwikkeling.

Aan de westrand van de kern van Nieuw-Amsterdam is een aantakking van een haven op het kanaal. De haven is nu nog in gebruik door verschillende bedrijven. In de toekomst komt deze locatie mogelijk vrij en is dan interessant voor herontwikkeling met watergerelateerd programma.

De splitsing van de vaarverbinding met de Zijtak ligt in de kern en is volledig bebouwd. De splitsing met de Marchienewijk ligt eveneens in de kern. Dit is een kansrijke ontwikkellocatie. Wanneer op deze plek een ontwikkeling in gang zou worden gezet is het wenselijk een programma te realiseren dat ook een kwaliteit toevoegt aan de vaarverbinding.

De splitsing van het Stieltjeskanaal met het Dommerskanaal is een interessante plek voor ontwikkeling.

De splitsing van het Van Echtenskanaal met de Bladderswijk is interessant omdat de vaarverbinding hier afbuigt én omdat hier een sluis in het kanaal ligt. Waterrecreanten verblijven daarom langer op deze plek.

De splitsing van de Bladderswijk en het nieuwe kanaal is een bijzondere plek omdat hier het nieuwe kanaal begint. Bovendien ligt de plek op een kruising van routes. De vaarverbinding richting Ter Apel kan worden gevolgd, maar waterrecreanten kunnen ook rechtdoor naar Emmen en verder varen. De plek waar het nieuwe kanaal aantakt op het Scholtenskanaal is eveneens bijzonder, omdat de nieuwe route een historisch zeer interessante plek kruist. Het Scholtenskanaal wordt weliswaar op verschillende plekken in Klazienaveen-Noord onderbroken, toch zijn hier ontwikkelkansen m.b.t. water-gerelateerd programma. Landgoed Scholtenszathe is in ontwikkeling. De komst van het nieuwe kanaal kan kansen voor de locatie bieden.

‘Geknippede’ aansluitingen

Langs de route ligt een aantal ‘geknipte’ aansluitingen op ander water. Een doorbraak

is nodig om de watergangen aan elkaar te verbinden. Na de doorbraak wordt het gebied er achter ontsloten met mogelijkheden voor watergerelateerde ontwikkeling. In veel gevallen moet echter een verschil in waterpeil worden opgelost. De omvang van het programma dat gerealiseerd kan worden zal in grote mate bepalen of een doorbraak mogelijk is. Geknippede aansluitingen binnen de kernen zijn in deze analyse buiten beschouwing gelaten.

De geknippede aansluiting van de vaarverbinding op de Ensingwijk is een interessante plek. Dit geldt ook voor de aansluiting van het nieuwe kanaal op de waterloop ten oosten van Scholtenskanaal.

De vaarverbinding kruist in het Veenpark De Runde. De Runde loopt grotendeels door open landschap en ligt op enige afstand van de vaarverbinding. In deze analyse is het Beekdal zodoende buiten beschouwing gelaten. Het is wel goed voorstelbaar dat recreatieve routes langs het beekdal en langs de vaarroute worden gekoppeld. Langs het Oosterdiep ligt ook een aantal geknippede aansluitingen op wijken.

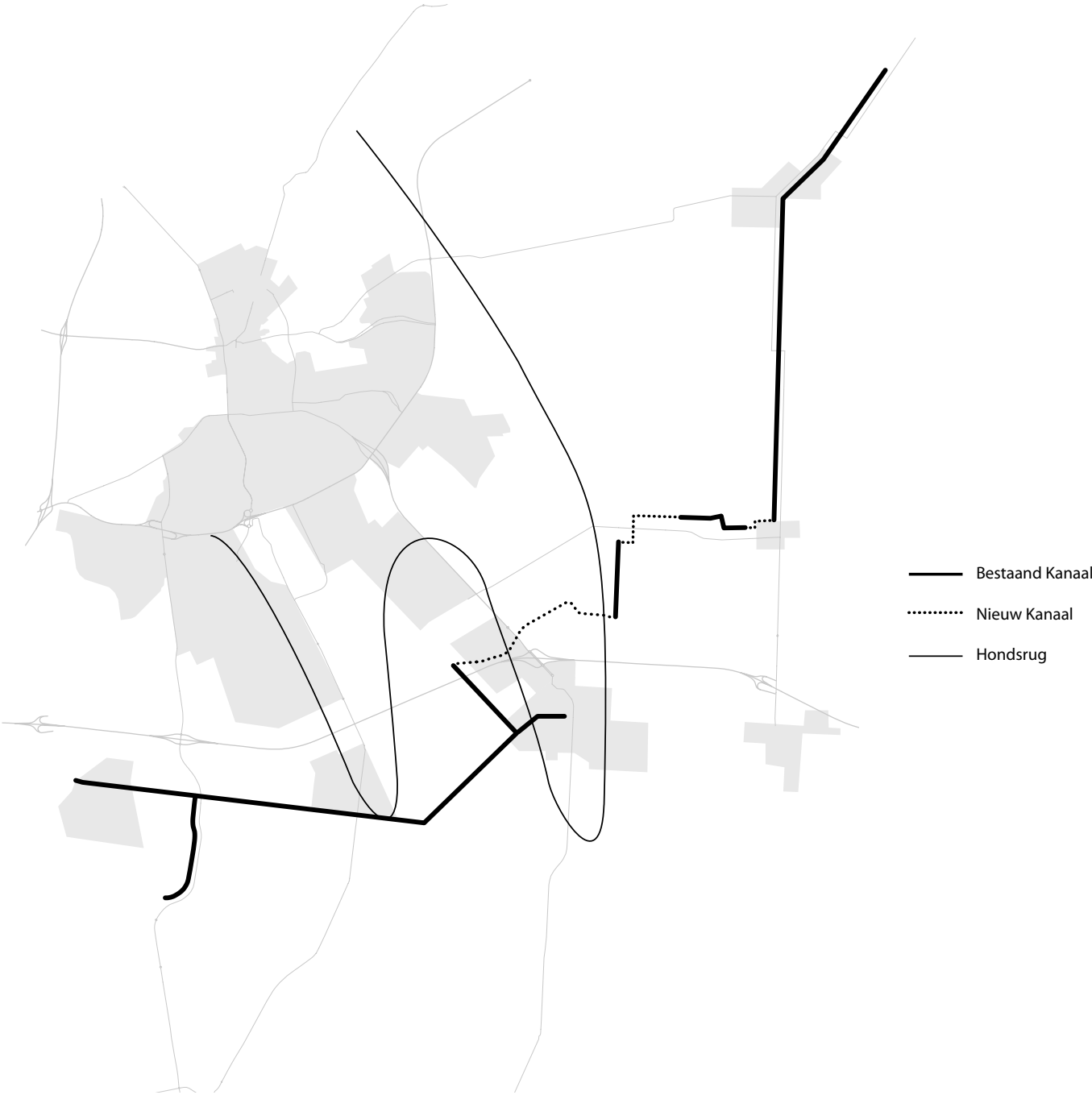
Nieuwe aansluitingen

Wanneer sprake is van nieuwe ontwikkelingen nabij de vaarverbinding, liggen er steeds kansen om een doorbraak te maken. Bij elke nieuwbouw-ontwikkeling zullen de mogelijkheden om een doorbraak naar de vaarverbinding te maken moeten worden onderzocht.

Kanaal zonder weg

Op de kaart hiernaast zijn plekken aangegeven waar langs het kanaal geen weg ligt. Deze plekken zijn interessant omdat ze direct aan het water kunnen worden ontwikkeld zonder dat doorbraak met een brug nodig is. Ze zijn vanaf het water eenvoudig te ontsluiten en lenen zich daarom goed voor recreatiewoningen die per bootje te bereiken zijn. Een aantal plekken blijft buiten beschouwing. Waar het nieuwe kanaal het Oranjedal kruist bijvoorbeeld, is ontwikkeling niet wenselijk. Ook het gebied tussen Barger- en Emmer-Capascuum en het gebied ten noorden van Emmer-Compascuum moet haar open karakter behouden.

Hondsrug



Diep gelegen kanaal



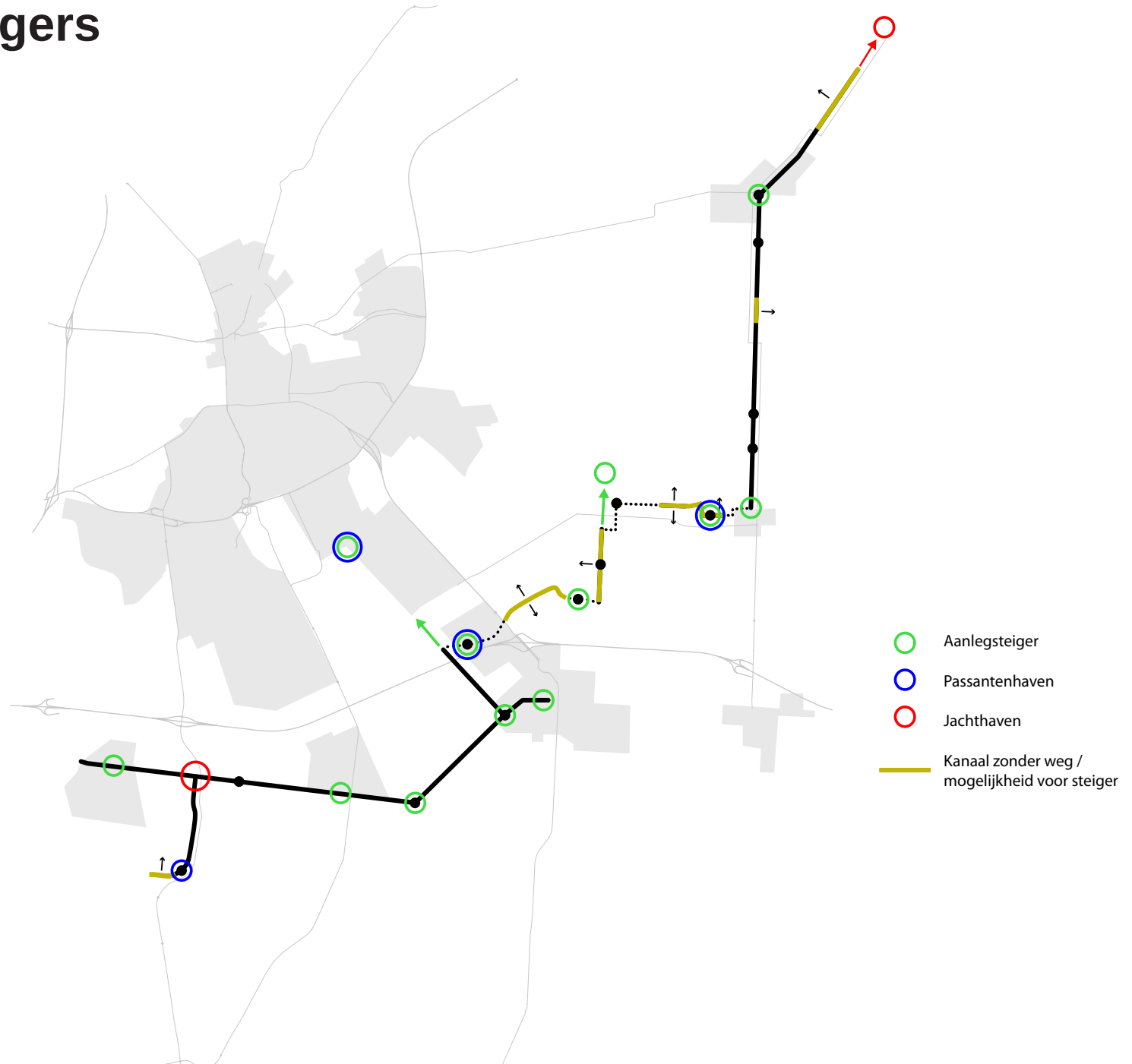
Op plekken waar de vaarverbinding de Hondsrug doorsnijdt ligt het kanaal dieper. De relatie tussen de bebouwing aan de kant en het water is op die plekken minder direct. Een directe verbinding tussen een ontwikkeling en een steiger moet worden opgelost met een trap. Ook de visuele relatie neemt af naarmate het water dieper ligt.

Ondiep gelegen kanaal



Op plekken waar het kanaal vlak onder het maaiveld ligt is de relatie tussen een ontwikkeling en het water veel makkelijker te leggen, visueel en door middel van een steiger.

Havens en steigers



Jachthaven

Een jachthaven is interessant op een plek waar deze te combineren is met toeristische voorzieningen en toeristische bedrijvigheid. Met een jachthaven in combinatie met verschillende functies kan Emmen een bijzonder milieu creëren dat nog niet in de gemeente aanwezig is. Dergelijke milieus zijn op andere plekken zeer geliefd (Ter Apel, verschillende plekken in Friesland en Groningen). Ook in financieel opzicht is het interessant de koppeling te leggen tussen een jachthaven en watergerelateerde functies. De kostbare aanleg van de jachthaven kan dan mede gefinancierd worden uit de opbrengsten van die functies. Langs de vaarverbinding tussen Erica en Ter Apel dient zich één plek aan die geschikt is voor de aanleg van een jachthaven:

- Op de T-splitsing van kanalen bij Nieuw-Amsterdam is de ruimte om een ontwikkeling toe te staan. Door de splitsing van waterwegen kan bovendien relatief makkelijk de verbinding met het water worden gelegd. Ook ligt de locatie op een strategische plek: aan de splitsing van twee hoofdkanalen.

Passantenhaven

Een passantenhaven is een haven waar pleziervaarders aan kunnen meren en overnachten. Passantenhavens kunnen op verschillende plekken langs de vaarverbinding worden gerealiseerd, soms in combinatie met een recreatief (woon) programma. Interessant zijn plekken waar pleziervaarders in een rustige groene omgeving kunnen overnachten, of juist plekken in de buurt van een kern waar ze boodschappen kunnen doen, uit eten kunnen et cetera. Verwacht mag worden dat een ander soort publiek geïnteresseerd is in overnachten in het groen dan in overnachten nabij een kern. Er zijn langs de vaarverbinding een paar plekken die interessant zijn voor de aanleg van een passantenhaven:

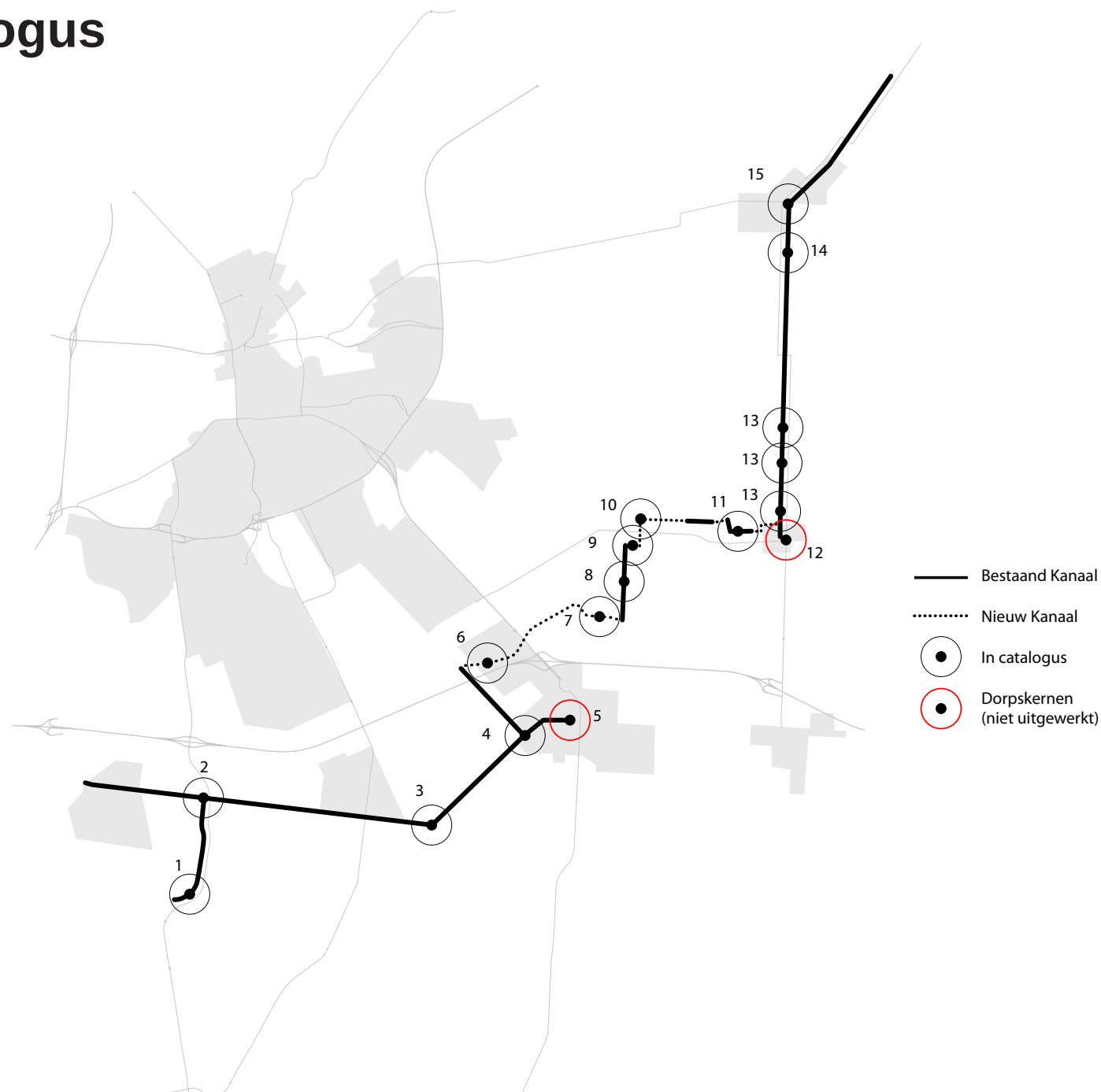
- Zandpol: de kruising van het Stieltjeskanaal met het Dommerskanaal is een rustige, groene plek van een hoge kwaliteit waar eenvoudig een passantenhaven kan worden gerealiseerd. De passantenhaven zou kunnen worden gecombineerd met de realisatie van recreatiewoningen.
- Bedrijvenpark A37: dit is een interessante plek voor een passantenhaven, in combinatie met watergerelateerde ontwikkeling (watersportdetailhandel, reparatie- en tankmogelijkheden e.d.).
- Veenpark: in combinatie met de ontwikkeling van recreatiewoningen kan op deze recreatieve trekpleister een passantenhaven interessant zijn.

Aanlegsteiger

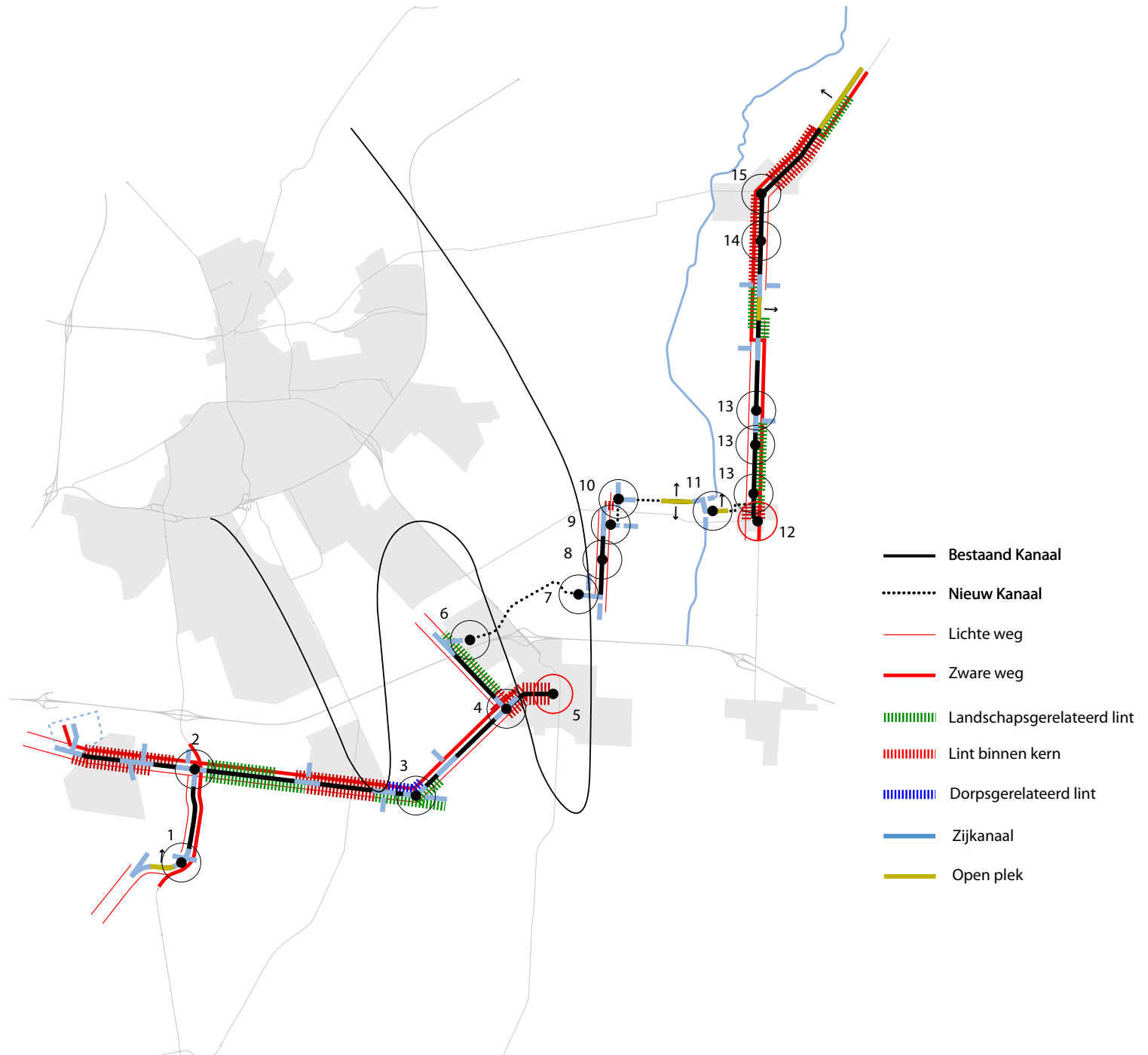
Aanlegsteigers zijn alleen bedoeld om een hooguit een paar uur aan te meren. In de kernen langs de vaarroute zijn aanlegsteigers reeds aanwezig. Plekken waar nieuwe aanlegsteigers kunnen worden gerealiseerd zijn:

- Bedrijvenpark A37: Indien hier zich water(sport)gerelateerde bedrijvigheid vestigt ligt een aanlegsteiger voor de hand, om bijvoorbeeld te tanken, of de benodigde onderdelen te kopen.
- Tussen Erica en Klazienaveen: waar de Hoogeveensche Vaart oorspronkelijk rechtdoor zou lopen, ligt nu de Ensingwijk. Beide wateren zijn niet met elkaar verbonden. Er is bovendien sprake van een verschil in waterpeil. Toch zou een doorbraak op deze plek interessant zijn, omdat daarmee het gebied erachter kan worden ontsloten voor een recreatieve ontwikkeling. Bij een doorbraak is een aanlegsteiger op deze plek interessant.
- Oosterbos: in het bos kan bijvoorbeeld gepicknickt worden.
- Veenpark: Het Veenpark is een trekpleister in de gemeente. De vaarroute loopt er direct langs. Het ligt dan ook voor de hand dat pleziervaarders hun bootje hier aan kunnen meren en het Veenpark kunnen bezoeken.
- Klazienaveen-Noord: op deze historisch interessante plek zou in combinatie met recreatief programma een aanlegsteiger kunnen worden gerealiseerd.

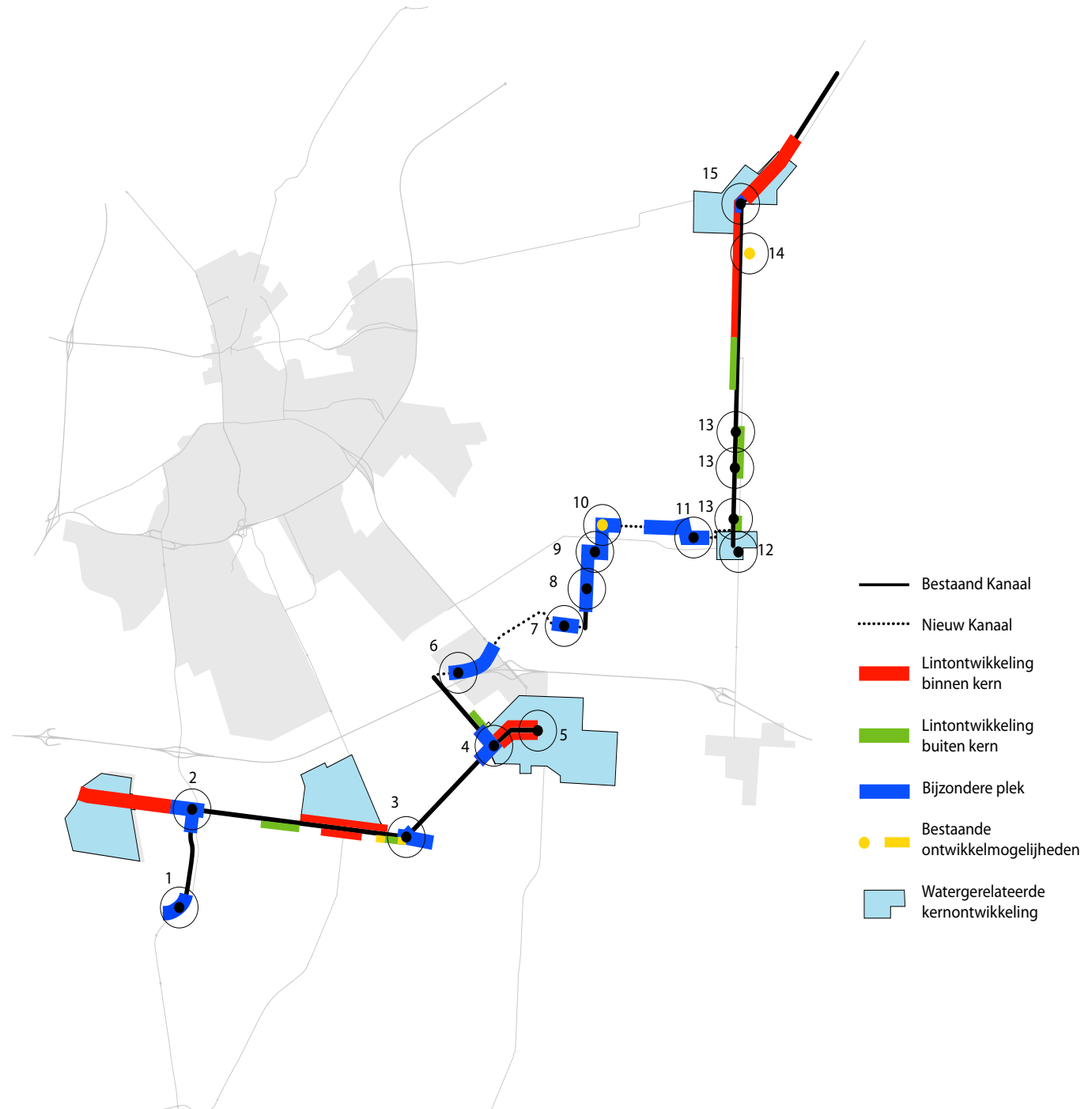
Locaties catalogus



Superpositie



Kansenkaart



In het kader van het gebiedsontwikkelingsplan is het gehele traject langs de vaarverbinding benaderd vanuit de gedachte dat de vaarverbinding kansen voor ontwikkelingen biedt. In totaal zijn 15 interessante plekken aangewezen, waarvan er 13 in de catalogus zijn uitgewerkt. De plekken binnen de dorpen zijn niet uitgewerkt, vanuit het idee dat deze locaties het best vanuit de dorpen zelf een uitwerking zouden kunnen krijgen.

Lintontwikkeling binnen kern

Binnen de kernbegrenzings zijn nog herkenbare linten door de jaren heen al sterk verdicht. De ruimtelijke gevolgen van het opvullen van nog bestaande plekken in deze linten zijn beperkt. Daarom is incidentele woningbouw op deze plekken in beginsel aanvaardbaar. Daarnaast kunnen verwaarloosde opstallen in de linten gesloopt worden en vervangen.

Lintontwikkeling buiten kern

De relatie met het buitengebied of het landschap in linten buiten de kern is ruimtelijk gezien sterker dan de relatie met de linten binnen de kern. Voor het karakter van deze linten gelegen aan de vaarverbinding is het belangrijk dat deze als overgangszone tussen dorp en landschap behouden blijft, omdat de structuur en karakter van de linten een bepalende opmaat vormen naar het landschap. Het toevoegen van bebouwing kan de relatie met het landschap ondermijnen; de bebouwing kan gaan overheersen ten opzichte van dat landschap. De onbebouwde ruimten in linten buiten de kern kunnen voor incidentele nieuwbouw in aanmerking komen. Dergelijke incidentele nieuwbouw dienen als aanvulling te worden beschouwd op de bestaande bebouwingsstructuur en mogen geen afbreuk doen aan het karakter van het specifieke lint of plek in het landschap.

Bijzondere plekken

Er zijn verschillende plekken langs de vaarverbinding die vragen om een eigen invulling die is toegesneden op de kwaliteit van de plek. Op deze plekken is ruimte voor een eigen invulling, waarbij de mate van ruimte verschilt van plek tot plek. Juist dit gegeven biedt kansen voor bijzondere ontwikkelingen. Voor deze plekken is maatwerk van toepassing. Maatwerk komt tot stand door het gewenste initiatief op een gedegen wijze te toetsen en projecteren op de beoogde locatie.

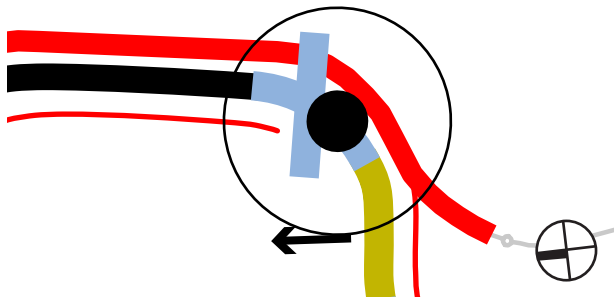
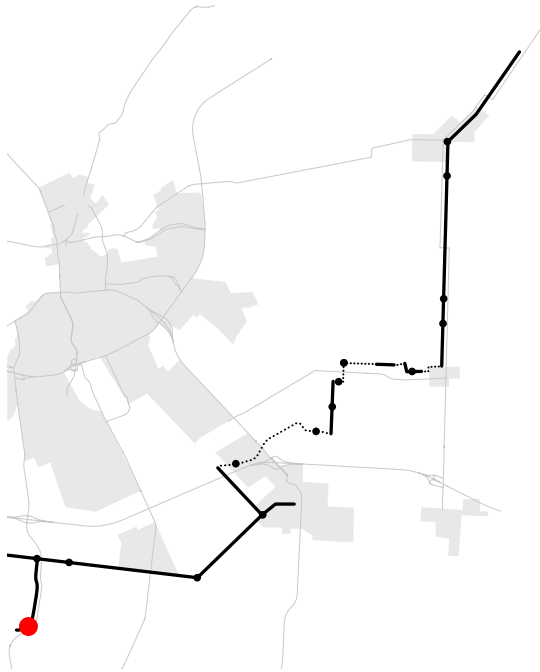
Maatwerk

Het realiseren van een vaarverbinding met deze omvang is in deze tijd een unieke ontwikkeling. Elke plek in het bestaande gebied waarbinnen de vaarverbinding wordt gerealiseerd heeft zijn eigen karakteristiek en kenmerken. Het is om die reden ook

niet mogelijk om in een document alle mogelijkheden op een locatie vast te leggen. Het is om die reden dat de gemeente kiest voor maatwerk. De gemeente nodigt met het gebiedsontwikkelingsplan initiatiefnemers uit om hun ideeën voor te leggen. Vervolgens zal in goed overleg gezocht worden naar de best mogelijke oplossing voor de desbetreffende locatie/plek.

Catalogus

1 Kanaal X



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

☐ steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

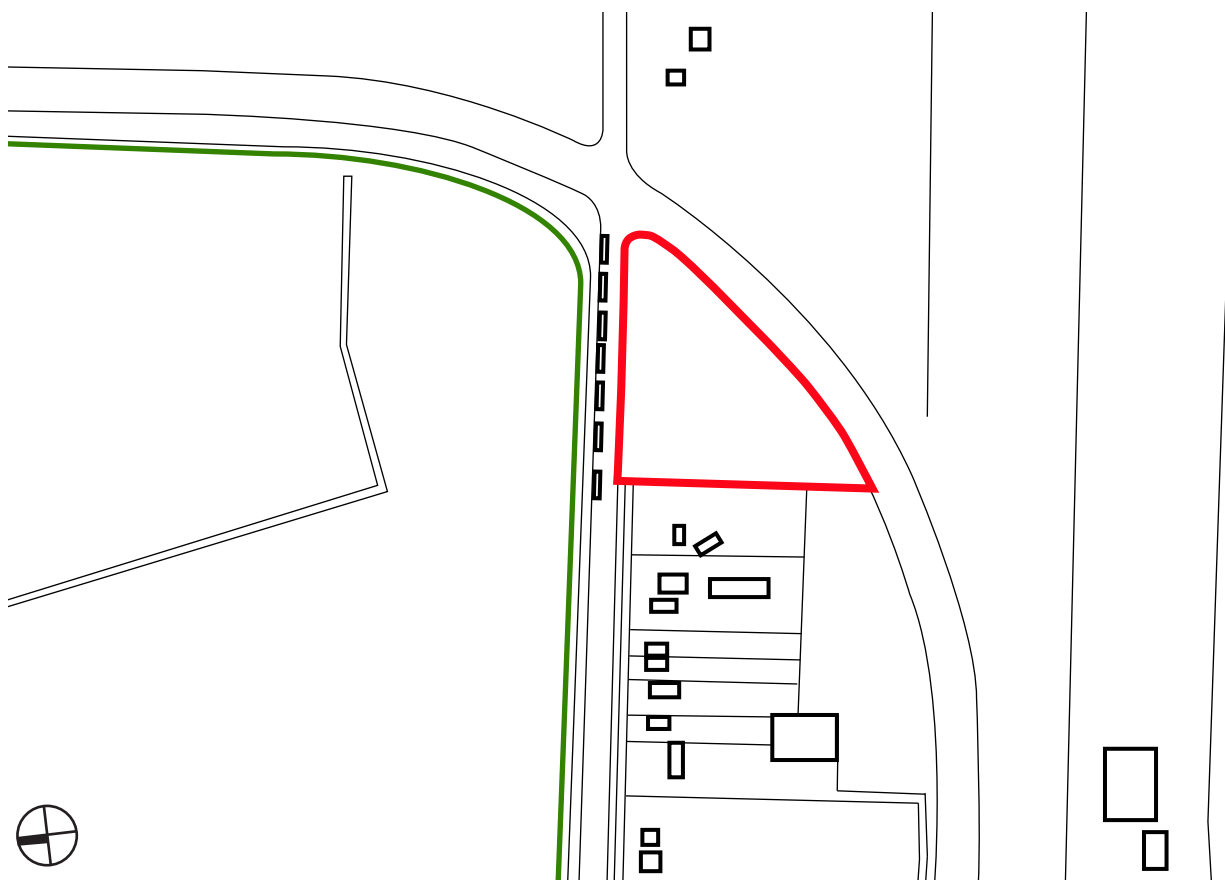
☐ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgelateerd lint
☒ onderbrekende open ruimte in de linten
☐ bijzondere plek

Relatie met water

☐ privésteiger
☐ aanlegsteiger
☒ passantenhaven
☐ jachthaven
☒ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☒ permanent wonen
☐ tijdelijk wonen
☒ recreatie
☐ werken
☐ commercieel





Locatie

Deze locatie ligt bij Zandpol op de kruising van het Stieltjeskanaal en het Dommerskanaal. Het is een bijzondere plek, vanwege de kruising van twee vaarwegen. De locatie is niet vergelijkbaar met gebieden elders langs de vaarroute. Er gelden dan ook geen specifieke spelregels die zijn afgeleid van de bebouwingstypologie in de omgeving. De plek is wel zo bijzonder dat een ontwikkeling van een hoog kwaliteitsniveau moet zijn.

Programma en relatie met water

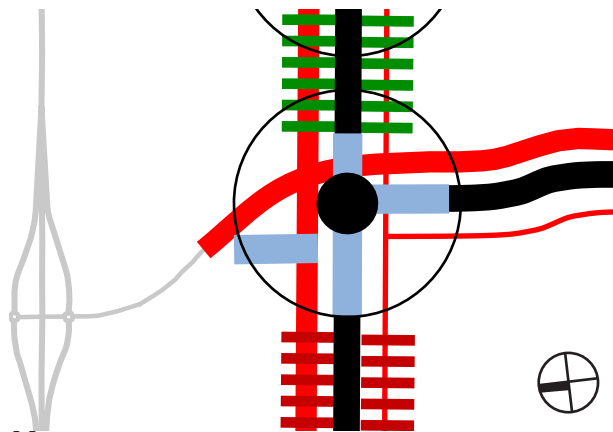
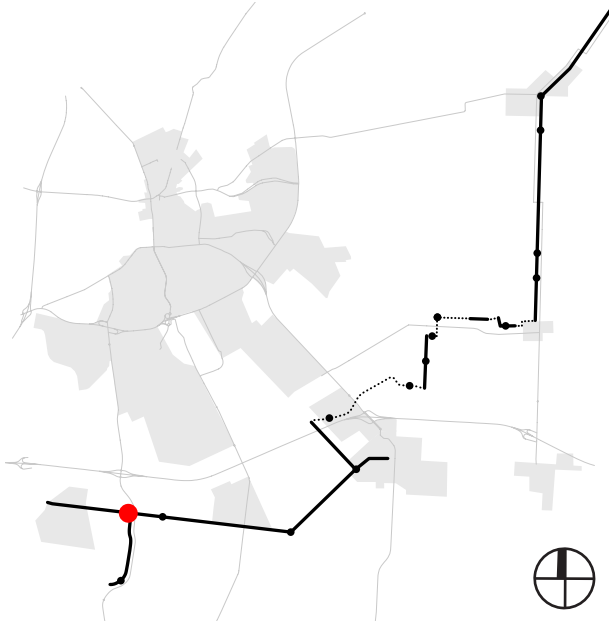
Door het ontbreken van een weg langs de oever van het kanaal kan een watergerelateerd programma worden gerealiseerd, bijvoorbeeld recreatiewoningen of een passantenhaven in combinatie met vakantiewoningen. Op de afbeelding hiernaast is een impressie gegeven van een mogelijke ontwikkeling.

De omvang van het programma is beperkt.

Stedenbouwkundige inpassing

Voor deze locatie gelden geen generieke spelregels ten aanzien van stedenbouwkundige inpassing. Wel is het van belang dat de plaatsing van bebouwing zorgvuldig is én de kwaliteit van de bebouwing bijzonder. Het uitgangspunt is dat het landschap aan de overzijde van het water, bij de woonboten, vrij blijft van ontwikkelingen.

2 Kanaal T



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

☐ steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

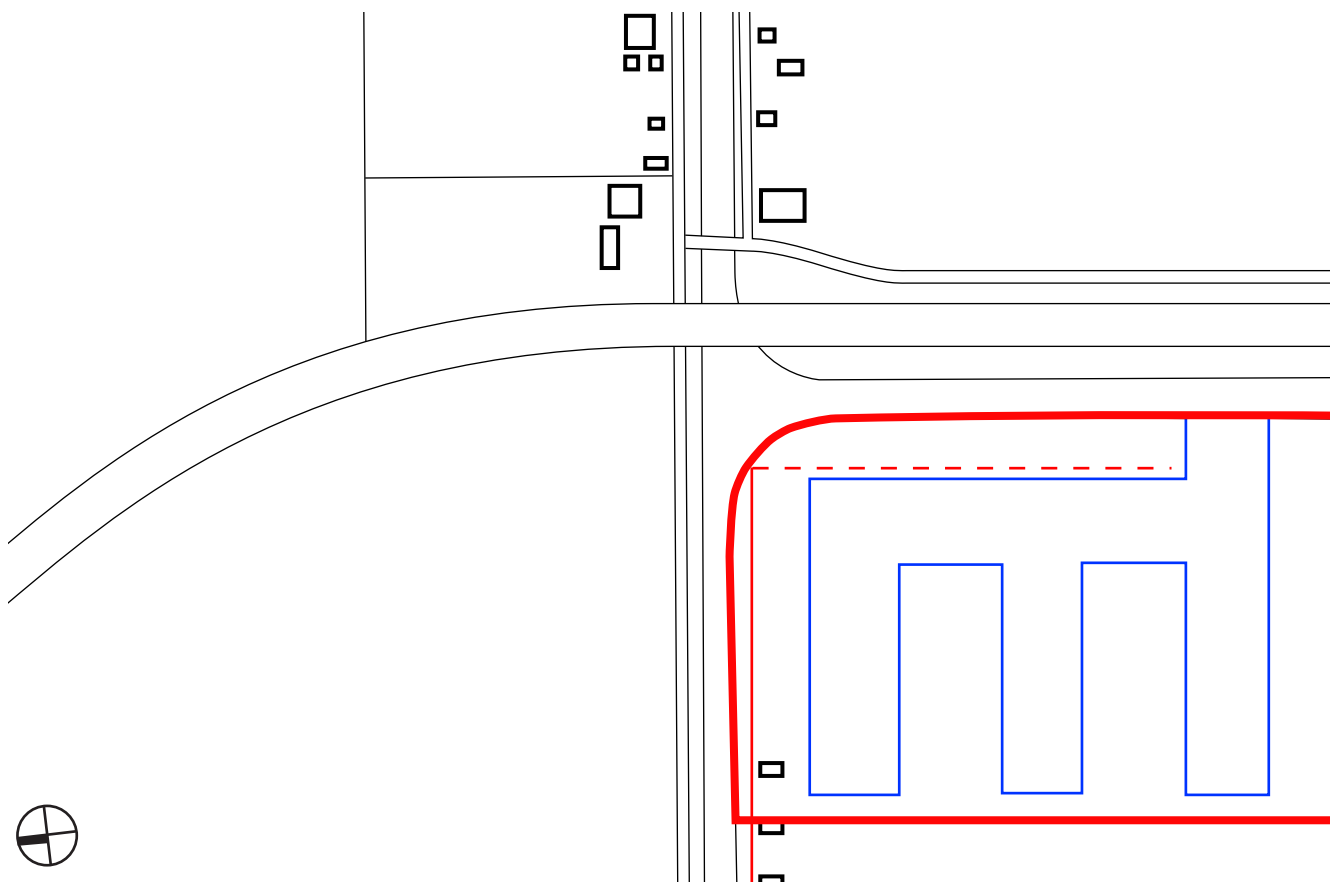
☐ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgelateerd lint
☒ onderbrekende open ruimte in de linten
☒ bijzondere plek

Relatie met water

☒ privésteiger
☐ aanlegsteiger
☐ passantenhaven
 jachthaven
☒ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☒ permanent wonen
☒ tijdelijk wonen
☒ recreatie
☐ werken
☐ commercieel





Locatie

Deze locatie ligt ten oosten van Nieuw-Amsterdam op de splitsing van de Hoogeveensche Vaart met het Stieltjeskanaal. De locatie is bijzonder vanwege de samenkomst van twee vaarroutes. Bovendien is hier ruimte voor ontwikkeling.

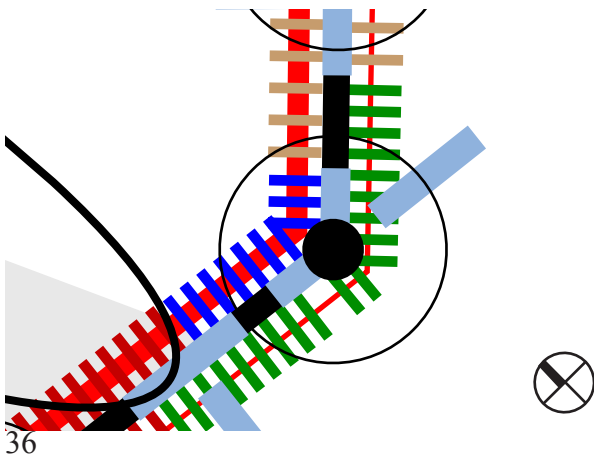
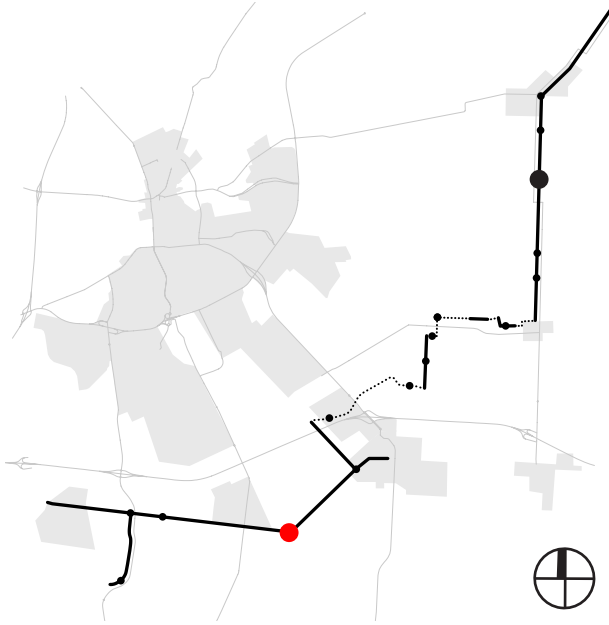
Programma en relatie met water

De samenkomst van kanalen op deze bijzondere plek is een aanleiding om op deze plek een jachthaven mogelijk te maken. Een havenontwikkeling biedt kansen voor recreatieve en toeristische voorzieningen en (watergebonden) bedrijvigheid

Stedenbouwkundige inpassing

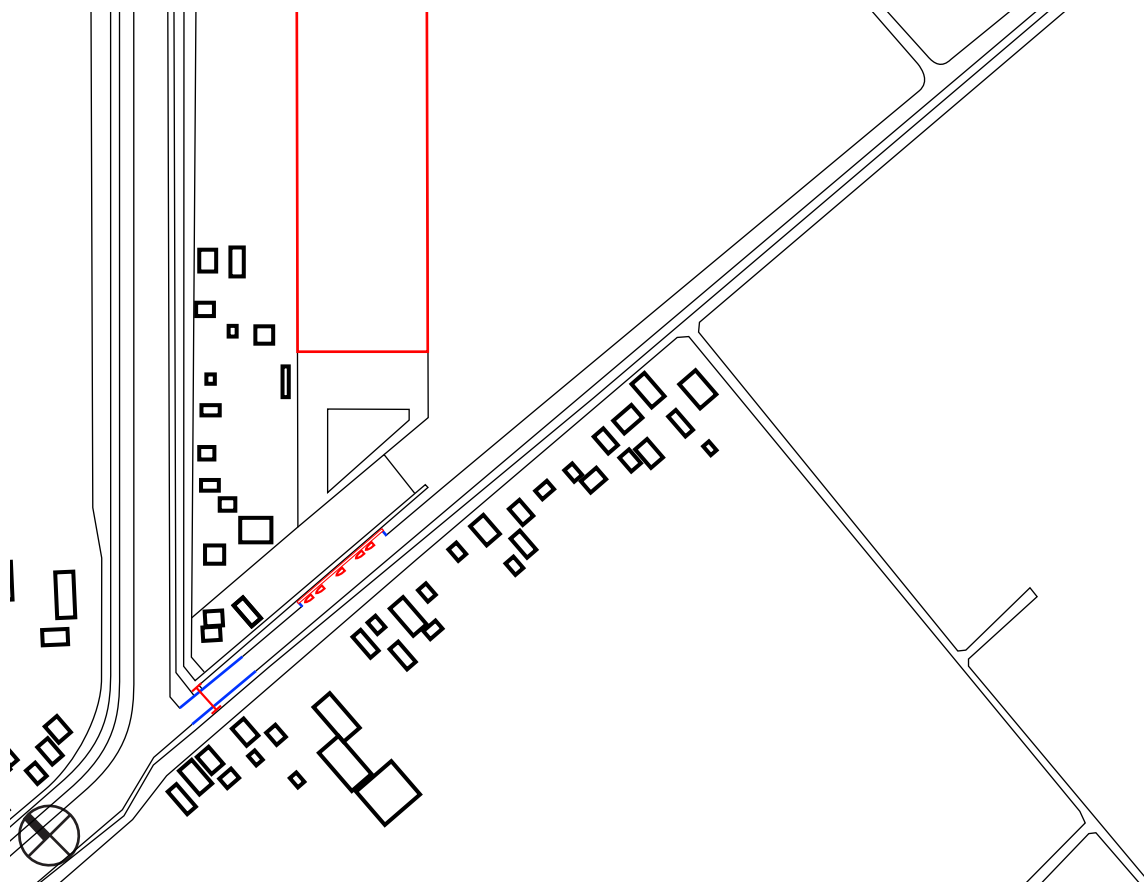
- Aansluiten bij de schaal, typologie, stedenbouw en architectonische uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing in de directe omgeving.
- Ontsluiting functies en voorzieningen niet direct aan vaarroute maar via een zijkanaal.
- Plaats voor een landmark.

3 Kanaal L



1 : 5000

50m



Locatie

Deze locatie ligt op de 'geknipte' splitsing van de Verlengde Hoogeveense Vaart met de Ensingwijk tussen Erica en Klazienaveen. Het is een bijzondere vanwege de splitsing van de vaarroute met de oorspronkelijke veenroute.

Programma en relatie met water

Met een doorbraak kan het gebied ten noorden van de Ensingwijk worden ontsloten voor ontwikkeling. Het is wel lastig deze doorbraak te maken omdat sprake is van een peilverschil.

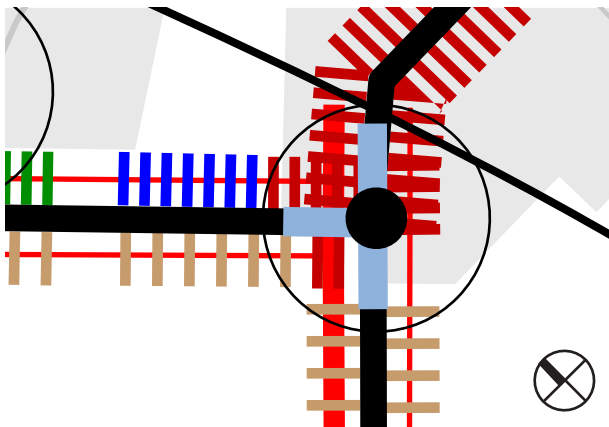
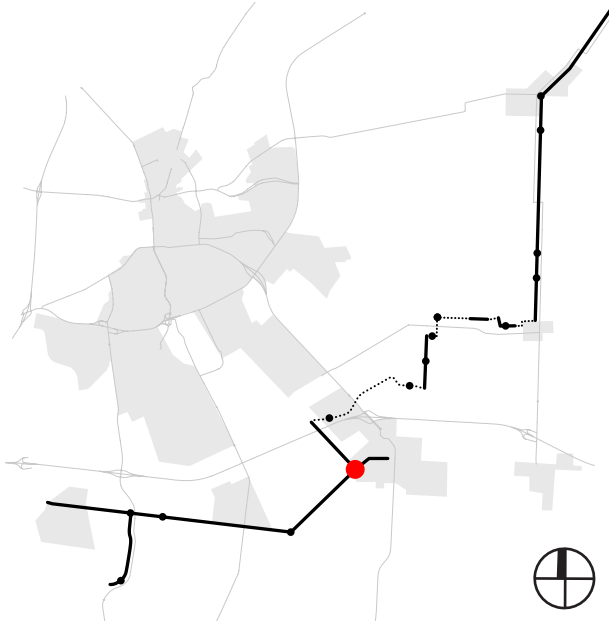
Op deze plek is een uitbreiding mogelijk van het bestaande recreatieve programma, door een uitbreiding van de camping. Daarnaast is het, indien een doorbraak kan worden gemaakt, mogelijk op deze plek ligplaatsen te creëren.

Stedenbouwkundige inpassing

Herstellen verbinding Verlengde Hoogeveense Vaart en Ensingwijk. Dit is een kostbare ingreep, waarbij een oplossing moet worden gevonden voor het verschil in waterpeil tussen beide waterlopen, bijvoorbeeld door de scheiding tussen de wateren te verplaatsen.

- Uitbreiding van de camping, waarbij wordt gestuurd op de kwaliteit van de invulling aan de Ensingwijk.

4 Kanaal T



1 : 2000

20m

 bebouwing


— weg “bepaald”
 - - -
 — grens

 steiger
 boot
 brug

— nieuwe waterlijn
 zware weg


Positie binnen VET

 bestaand kanaal
 nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

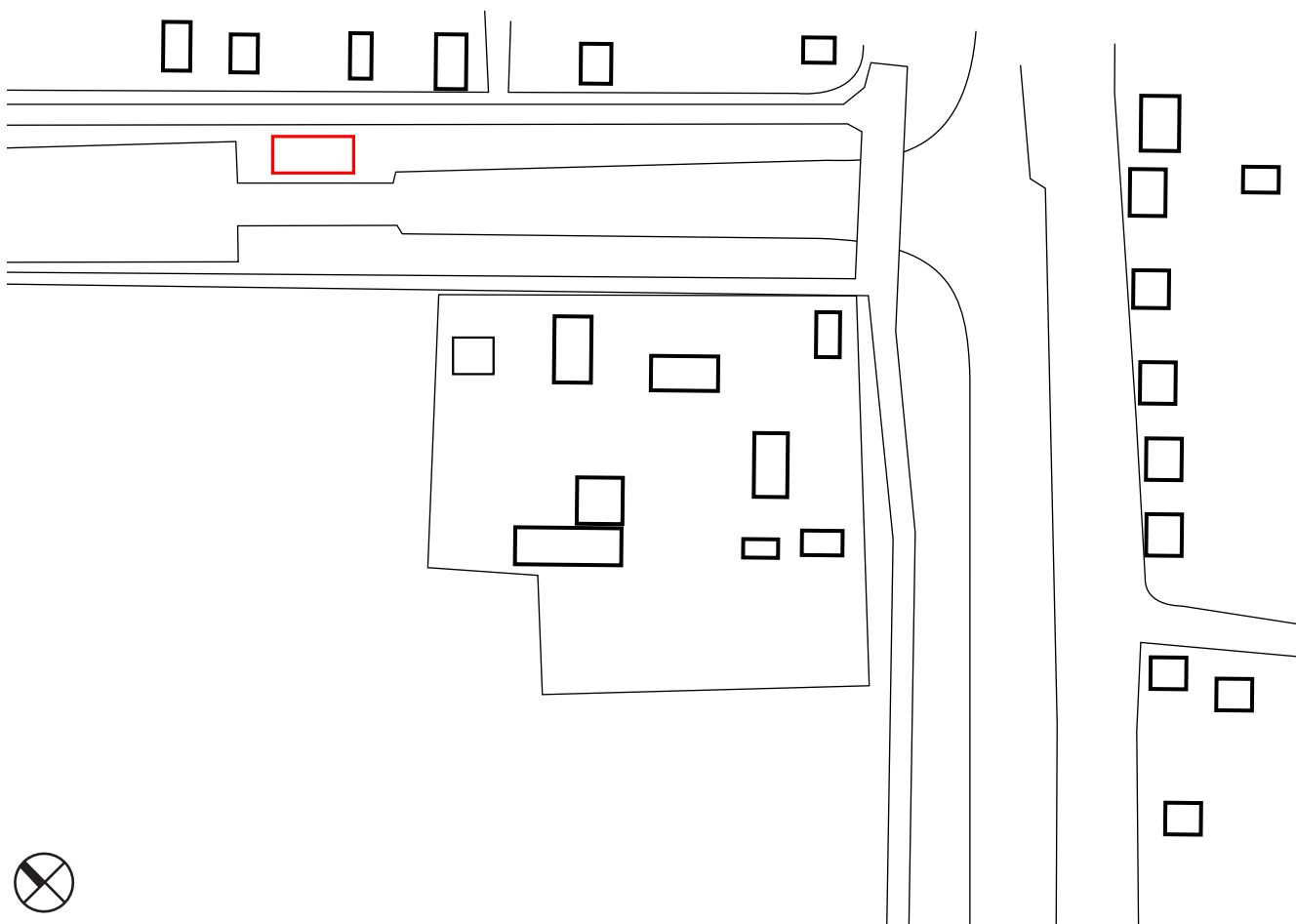
 lint binnen kern
 dorpsgerelateerd lint
 landschapsgelateerd lint
 onderbrekende open ruimte in de linten
 bijzondere plek

Relatie met water

 privésteiger
 aanlegsteiger
 passantenhaven
 jachthaven
 (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

 permanent wonen
 tijdelijk wonen
 recreatie
 werken
 commercieel





Locatie

Deze locatie is een bijzondere plek vanwege de ligging aan de sluis.

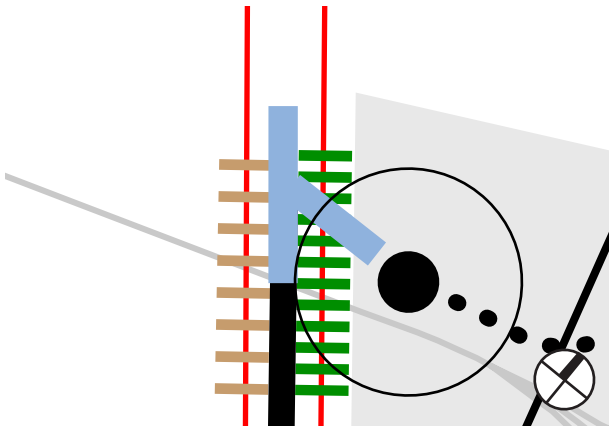
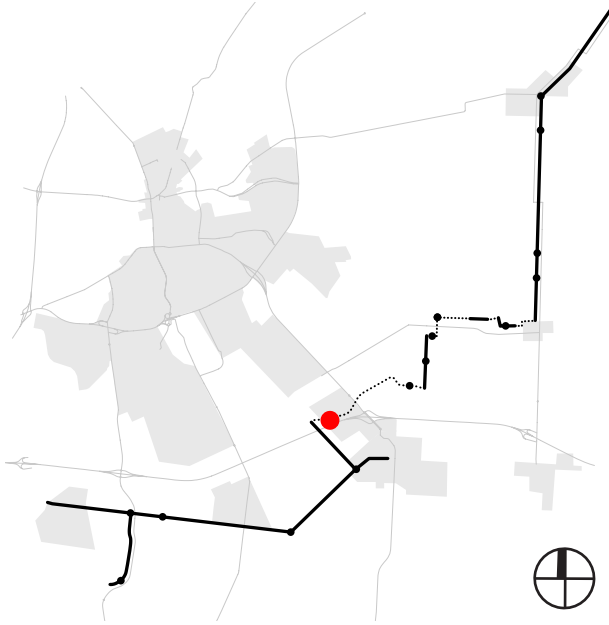
Programma en relatie met water

De oevers langs de sluis lenen zich voor kleinschalige commercieel-recreatieve ontwikkeling, zoals een horeca-gelegenheid. De relatie met het water is direct: bootjes meren aan bij de steiger en hebben direct toegang tot de voorziening.

Stedenbouwkundige inpassing

Er zijn geen generieke spelregels ten aanzien van stedenbouwkundige inpassing. Het zou wel om een bijzondere ontwikkeling moeten gaan, gezien het karakter en de kwaliteit van de plek.

6 Kanaal / Snelweg



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

☐ steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☐ bestaand kanaal
☒ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

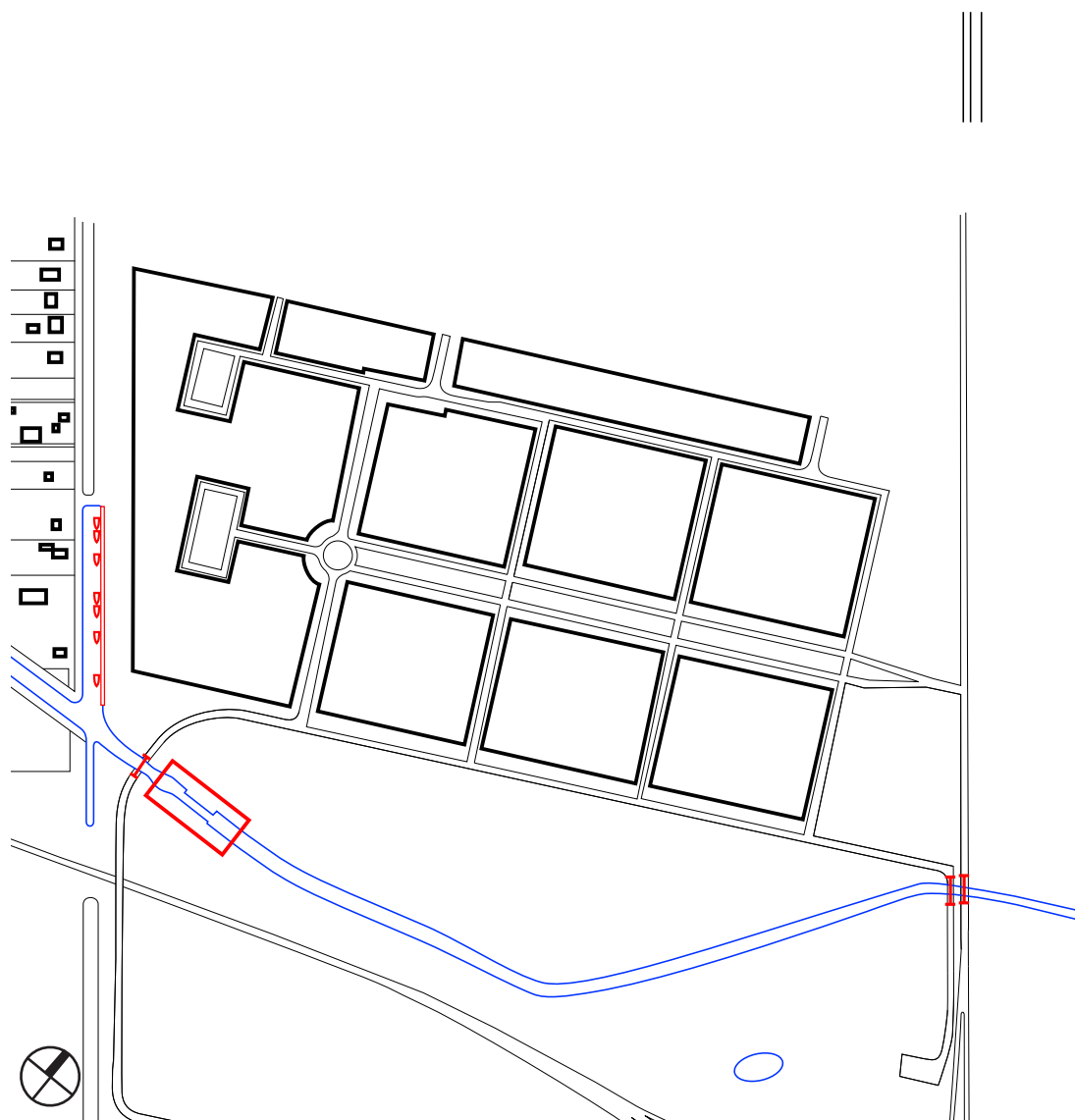
☐
☐
☐
☐
☒

Relatie met water

☐ privésteiger
☒ aanlegsteiger
☒ passantenhaven
☐ jachthaven
☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☐ permanent wonen
☐ tijdelijk wonen
☒ recreatie
☒ werken
☒ commercieel





Locatie

Deze locatie is een bijzondere plek vanwege de ligging tussen de A37 en een bedrijventerrein en in een zorgvuldig aangelegde groenstrook. De aanwezigheid van een sluis geeft kansen voor recreatieve en commerciële ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen kunnen worden gecombineerd met een passantenhaven.

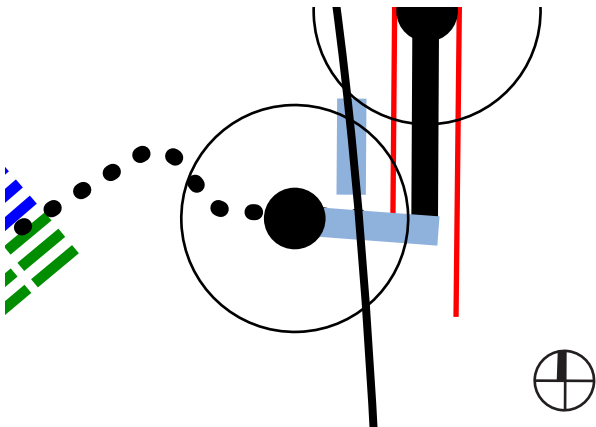
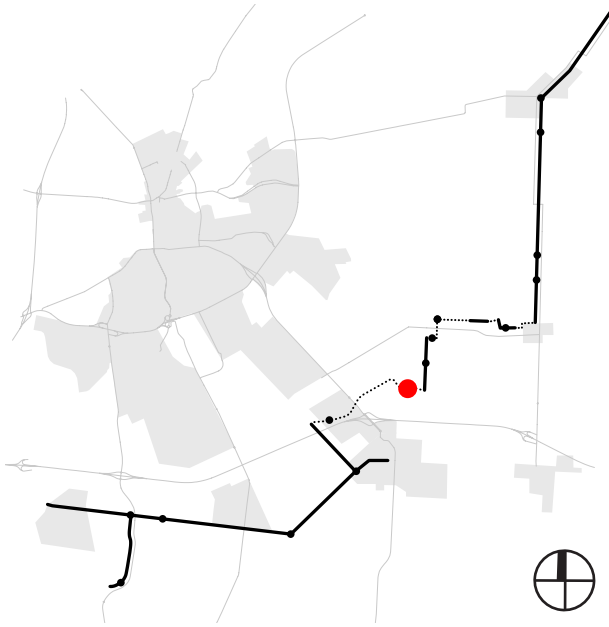
Programma en relatie met water

Het programma betreft watergerelateerde bedrijvigheid, mogelijk gekoppeld aan recreatieve, commerciële ontwikkeling in de vorm van een passantenhaven, watersportwinkel e.d. De relatie met het water kan direct worden gemaakt.

Stedenbouwkundige inpassing

Deze locatie vraagt om een inpassing die met zorg plaatsvindt. Dit heeft te maken met het bestaande bedrijventerrein op korte afstand. Eventuele ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden afgestemd met de bestaande omgeving.

7 Nieuw kanaal / Bos



- ☐ bebouwing
- ☐ open landschap

- weg "bepaald"
- - weg "vrij"
- grens

- ☐ steiger
- ☐ boot
- ☐ brug

- nieuwe waterlijn
- zware weg
- lichte weg

Positie binnen VET

- ☐ bestaand kanaal
- ☒ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

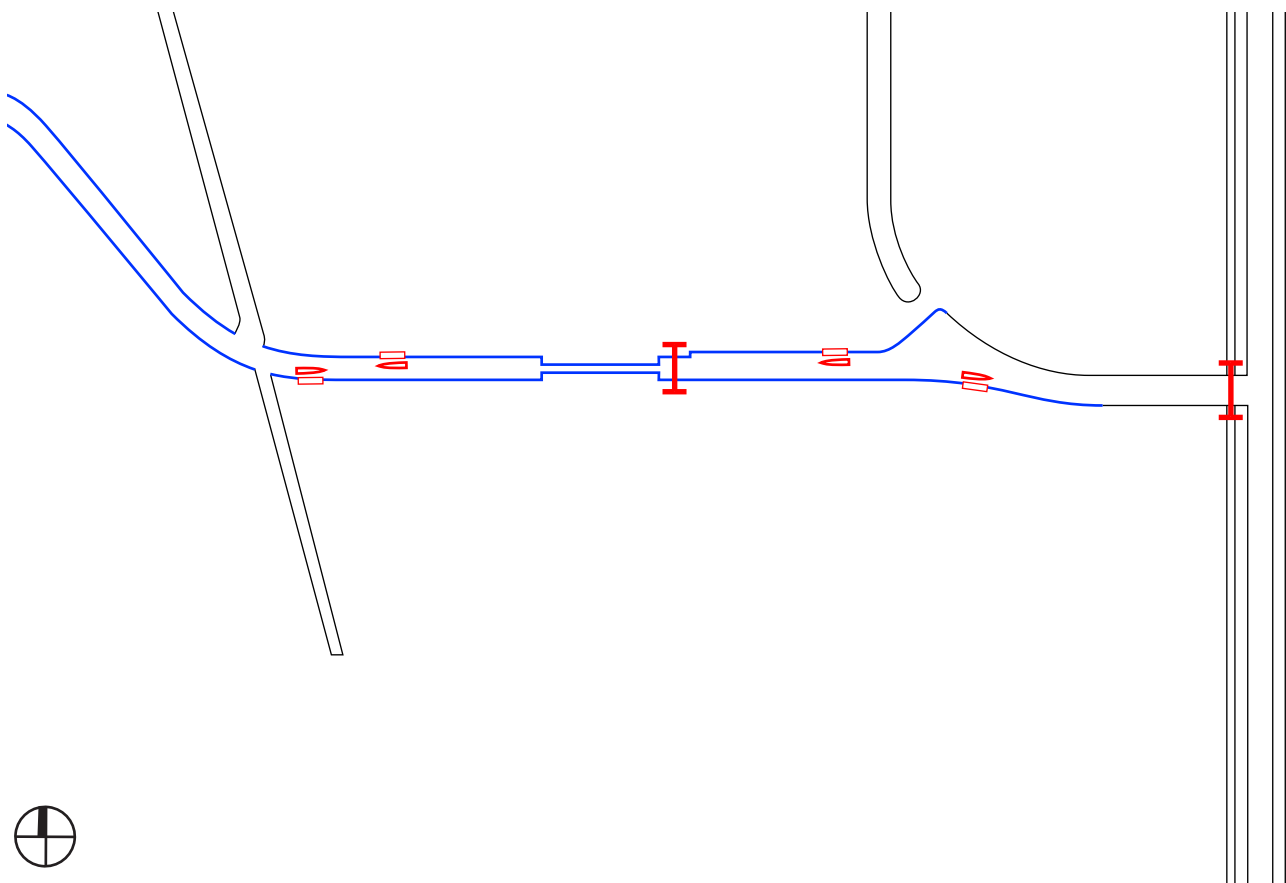
- ☐ lint binnen kern
- ☐ dorpsgerelateerd lint
- ☐ landschapsgelateerd lint
- ☐ onderbrekende open ruimte in de linten
- ☒ bijzondere plek

Relatie met water

- ☐ privésteiger
- ☒ aanlegsteiger
- ☐ passantenhaven
- ☐ jachthaven
- ☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

- ☐ permanent wonen
- ☐ tijdelijk wonen
- ☒ recreatie
- ☐ werken
- ☐ commercieel





Locatie

Deze locatie is een bijzondere plek vanwege de ligging in het bos. Het is de enige plek in de gemeente waar de vaarverbinding een bos doorkruist. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het bos onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

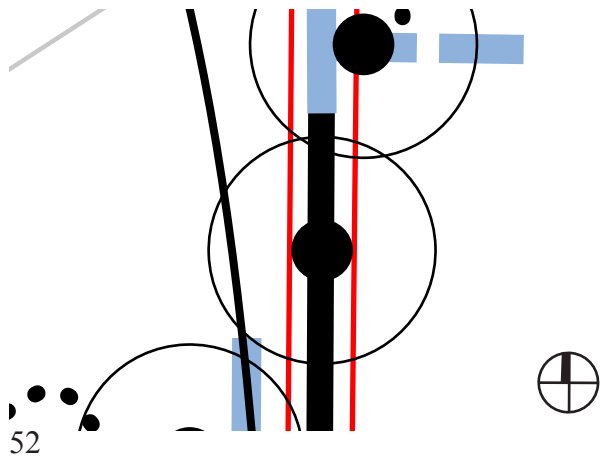
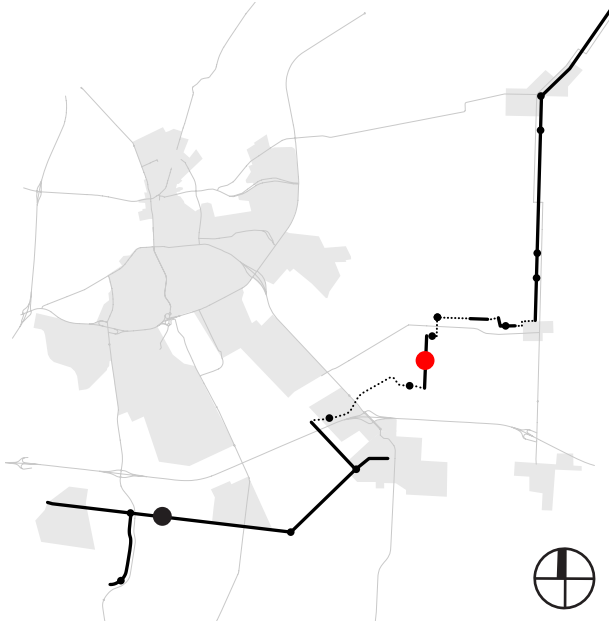
Programma en relatie met water

In verband met de ligging in de EHS zijn de ontwikkelingsmogelijkheden sterk ingeperkt. Tegen die achtergrond is de doelstelling om op deze plek optimaal invulling te geven aan de recreatieve verblijfskwaliteit van de plek in relatie tot water en EHS. Hierbij gaat het slechts om dagrecreatie, niet om verblijfsrecreatie. De relatie met de vaarverbinding is altijd direct.

Stedenbouwkundige inpassing

Recreatieve voorzieningen die op deze plek worden gerealiseerd moeten in verband met de bijzondere kwaliteit van de plek steeds zorgvuldig worden ingepast.

8 Kanaal/Kassen



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

☐ steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

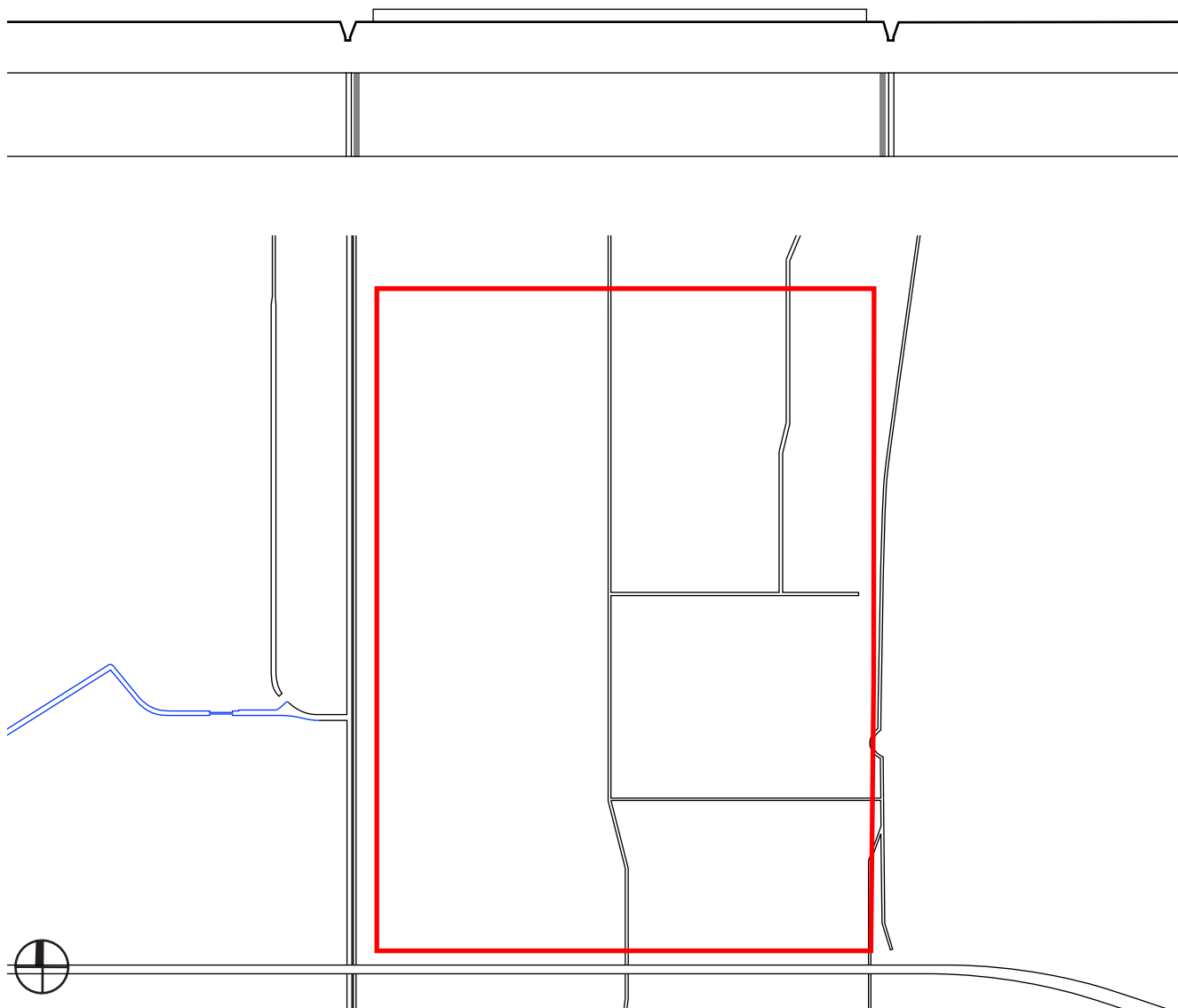
☐ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgelateerd lint
☐ onderbrekende open ruimte in de linten
☒ bijzondere plek

Relatie met water

☐ privésteiger
☐ aanlegsteiger
☐ passantenhaven
☐ jachthaven
☒ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☒ permanent wonen
☐ tijdelijk wonen
☒ recreatie
☒ werken
☒ commercieel



Locatie

Deze locatie ligt aan de oostzijde van het Scholtenskanaal ter hoogte van het kassencomplex Klazienaveen. De locatie behoort tot de typologie *bijzondere locatie*. Deze locatie biedt op termijn, wanneer sprake zou zijn van een herstructurering van het kassencomplex, een kans voor grootschalige herontwikkeling. Daarbij is het ook mogelijk een relatie te leggen met het water. Een dergelijke ontwikkeling zou een zodanige schaal hebben dat het niet past op dit moment in dit kader al een invulling aan de ontwikkeling te geven. Er is nader onderzoek nodig naar de mogelijkheden.

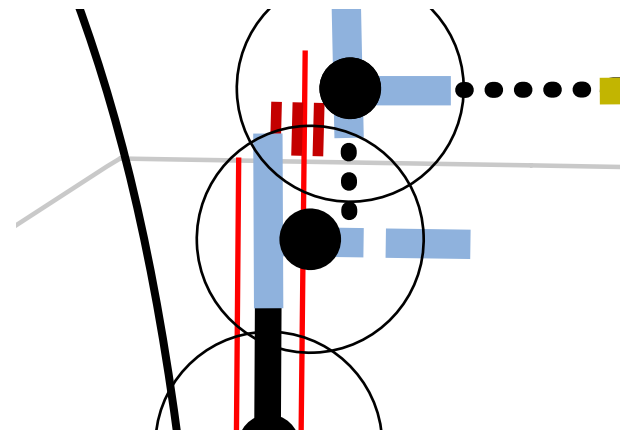
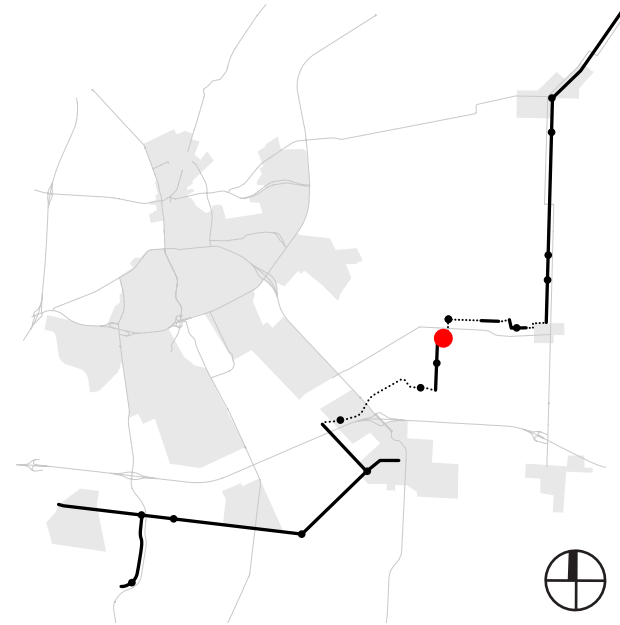
Programma en relatie met water

Deze plek biedt de kans om met een grootschalige ontwikkeling een relatie te leggen met het water. Om die kans niet te frustreren is het uitgangspunt dat nu geen nieuwe toevoegingen worden gedaan, totdat helder is wat de definitieve ontwikkelingsrichting wordt.

Stedenbouwkundige inpassing

De stedenbouwkundige en programmatische mogelijkheden moeten nader worden verkend.

9 Kanaal



1 : 5000

50m

- ☐ bebouwing
- ☐ open landschap

- weg "bepaald"
- - weg "vrij"
-

- ☐ steiger
- ☐ boot
- ☐ brug

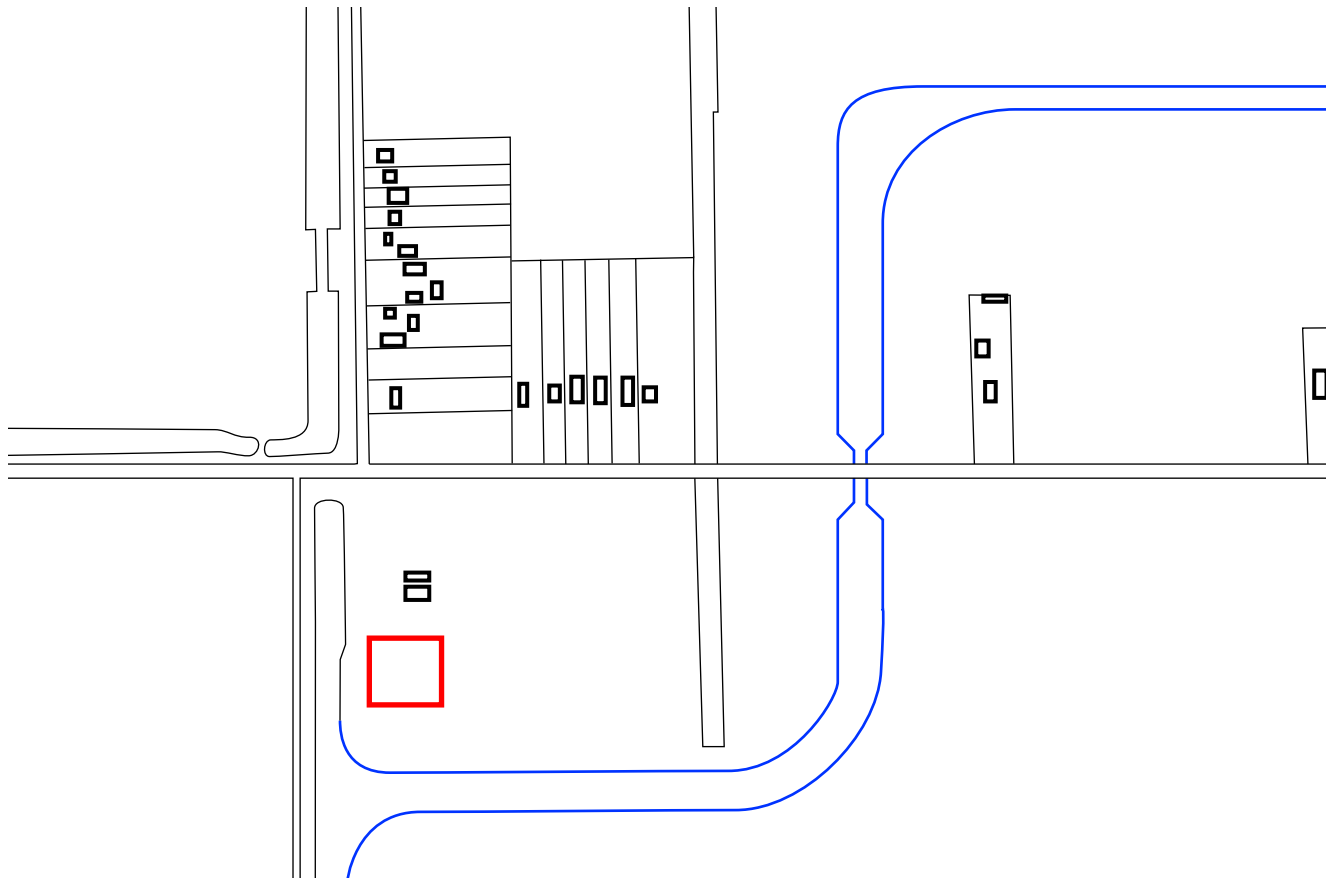
- nieuwe waterlijn
- zware weg
- lichte weg

Positie binnen VET

- ☐ bestaand kanaal
- ☒ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

- ☐ lint binnen kern
- ☐ dorpsgerelateerd lint
- ☐ landschapsgerelateerd lint
- ☐ onderbrekende open ruimte in de linten
- ☒ bijzondere plek



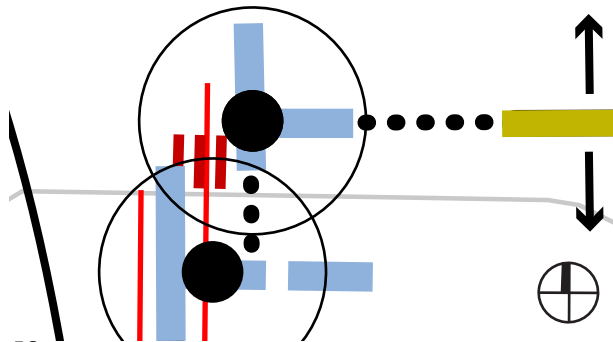
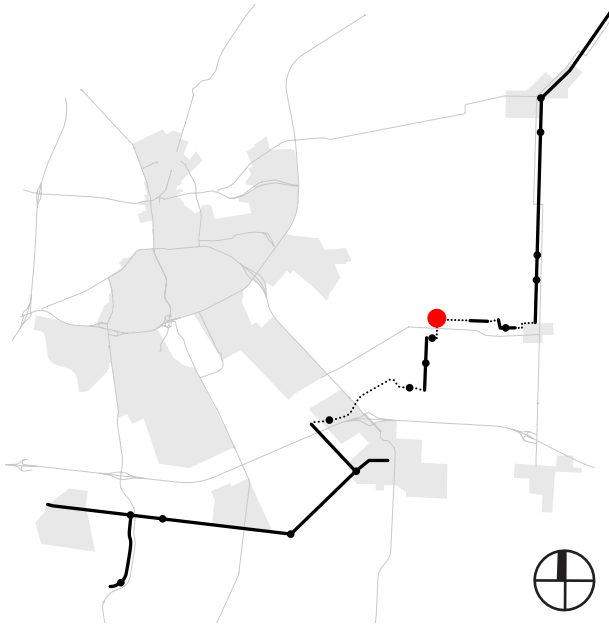
Relatie met water

- ☐ privésteiger
- ☒ aanlegsteiger
- ☐ passantenhaven
- ☐ jachthaven
- ☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

- ☐ permanent wonen
- ☐ tijdelijk wonen
- ☒ recreatie
- ☐ werken
- ☐ commercieel

10 Kanaal



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

— steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☒ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☒ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

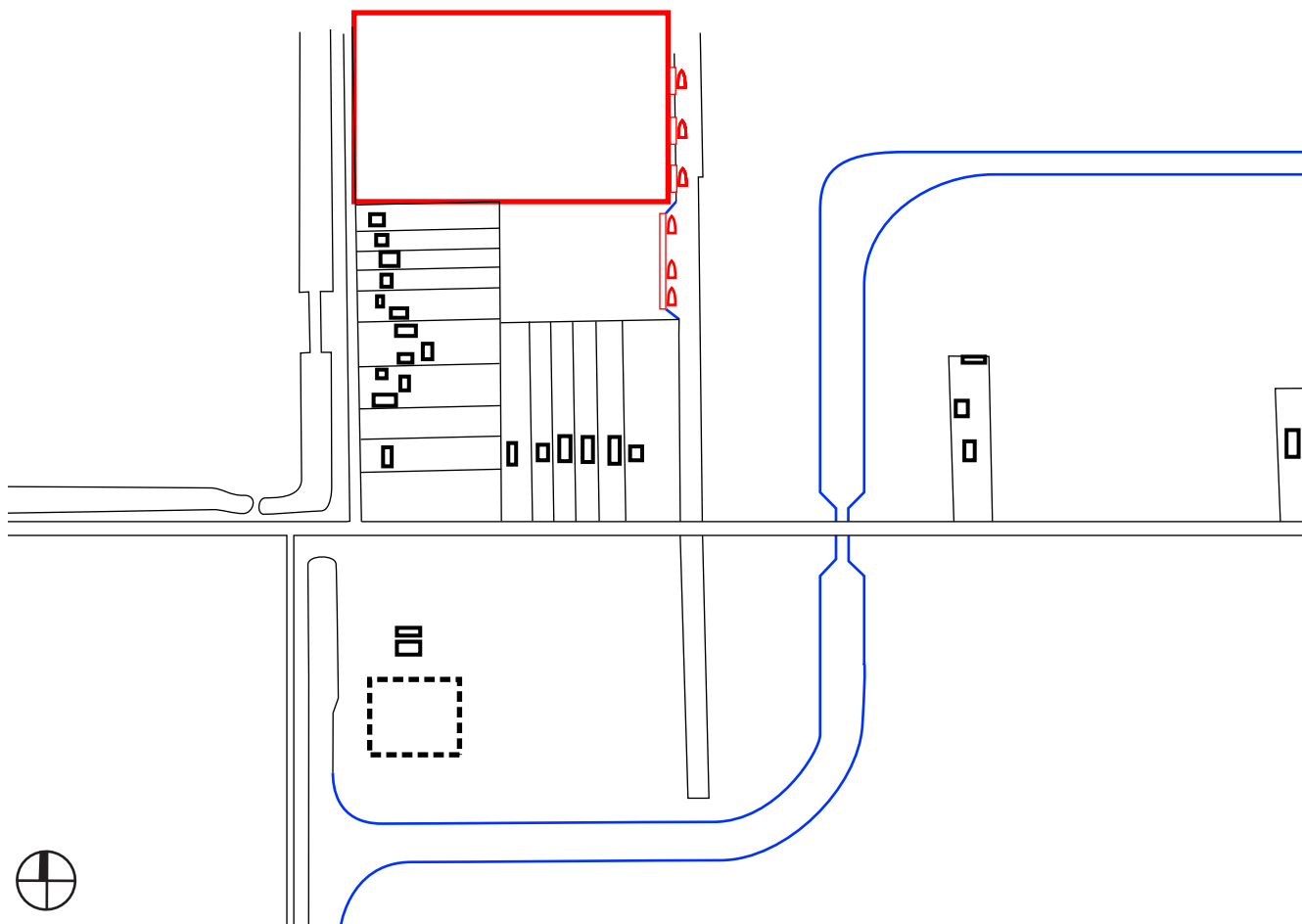
☒ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgerelateerd lint
☐ onderbrekende open ruimte in de linten
☐ bijzondere plek

Relatie met water

☒ privésteiger
☐ aanlegsteiger
☐ passantenhaven
☐ jachthaven
☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☒ permanent wonen
☒ tijdelijk wonen
☐ recreatie
☐ werken
☐ commercieel

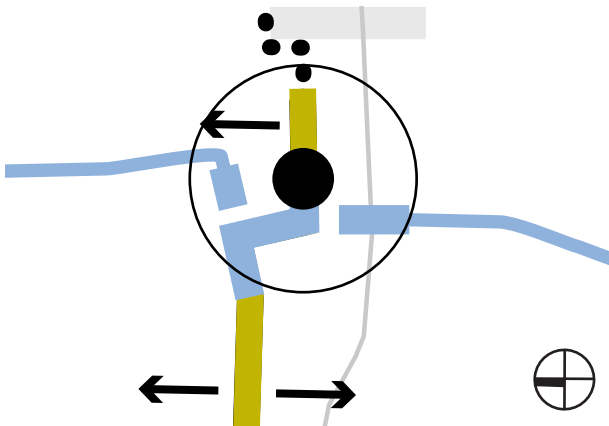
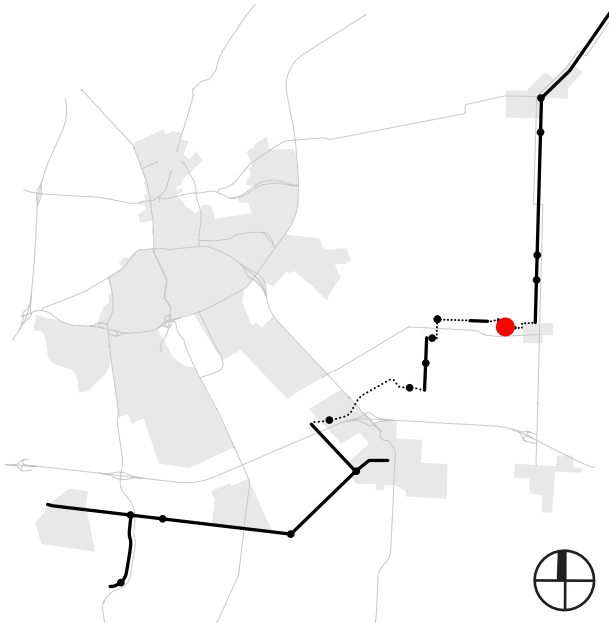




Locaties

Deze beide locaties maken onderdeel uit van de ontwikkelingen rondom het Landgoed Scholtenzathe. Op locatie 9 bestaat de mogelijkheid om een kleinschalige recreatieve ontwikkeling te realiseren. Locatie 10 is het gebied waar het landgoed mogelijk is gemaakt. Bij het realiseren van de locatie worden eerder gemaakt keuzes in het kader van het Landgoed Scholtenzathe als vertrekpunt genomen.

11 Veenpark



1 : 5000

50m

- ☐ bebouwing
- ☐ open landschap

- weg "bepaald"
- - weg "vrij"
-

- ☐ steiger
- ☐ boot
- ☐ brug

- nieuwe waterlijn
- zware weg
- lichte weg

Positie binnen VET

- ☒ bestaand kanaal
- ☒ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

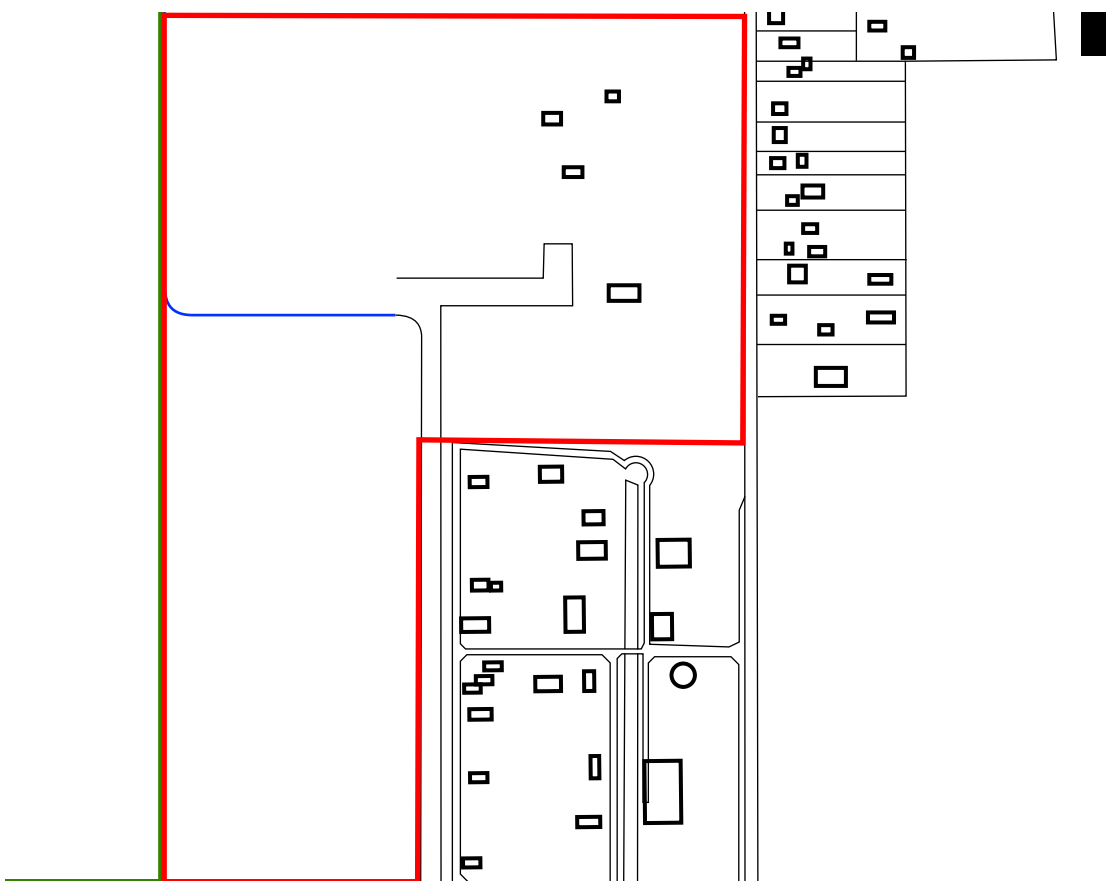
- ☐ lint binnen kern
- ☐ dorpsgerelateerd lint
- ☐ landschapsgerelateerd lint
- ☐ onderbrekende open ruimte in de linten
- ☒ bijzondere plek

Relatie met water

- ☐ privésteiger
- ☒ aanlegsteiger
- ☒ passantenhaven
- ☐ jachthaven
- ☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

- ☐
- ☒
- ☒
- ☐
- ☐





Locatie

De vaarroute passeert het Veenpark. De koppeling van de vaarroute aan het Veenpark biedt kansen voor recreatieve woningontwikkeling. Het is een bijzondere plek langs de vaarroute.

Programma en relatie met water

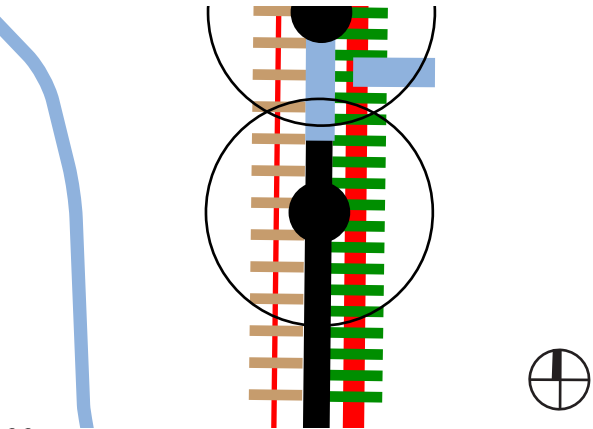
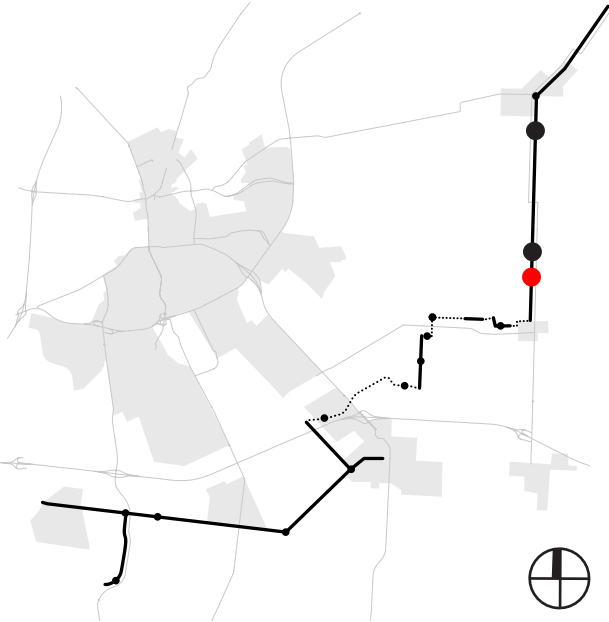
- Recreatiewoningen in combinatie met enkele reguliere woningen
- Mogelijkheid tot ontwikkeling van een passantenhaven

Het programma is direct watergerelateerd door de ligging van de woningen aan de vaarverbinding. Het overgrote deel van het programma betreft recreatieve woningen. De kleine aantallen reguliere woningen zijn indien watergerelateerd complementair aan het bouwprogramma. Er zal nader moeten worden onderzocht hoeveel (recreatie) woningen kunnen worden ontwikkeld op zo'n manier dat een aantrekkelijk beeld ontstaat.

Stedenbouwkundige inpassing

- Bebouwing langs het kanaal moet in schaal en uitstraling gelijk zijn aan de bestaande bebouwing van het Veenpark aan de zuidzijde. Zo wordt het lint 'afgemaakt'.
- De bebouwing die grenst aan het landschap moet een zodanige stedenbouwkundige inpassing en kwaliteit hebben dat een mooie dorpsrand ontstaat.

13 Boerenccluster



- ☐ bebouwing
- ☐ open landschap

- weg “bepaald”
- - weg “vrij”
- grens

- ☐ steiger
- ☐ boot
- ☐

- nieuwe waterlijn
- zware weg
-

Positie binnen VET

- ☒ bestaand kanaal
- ☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

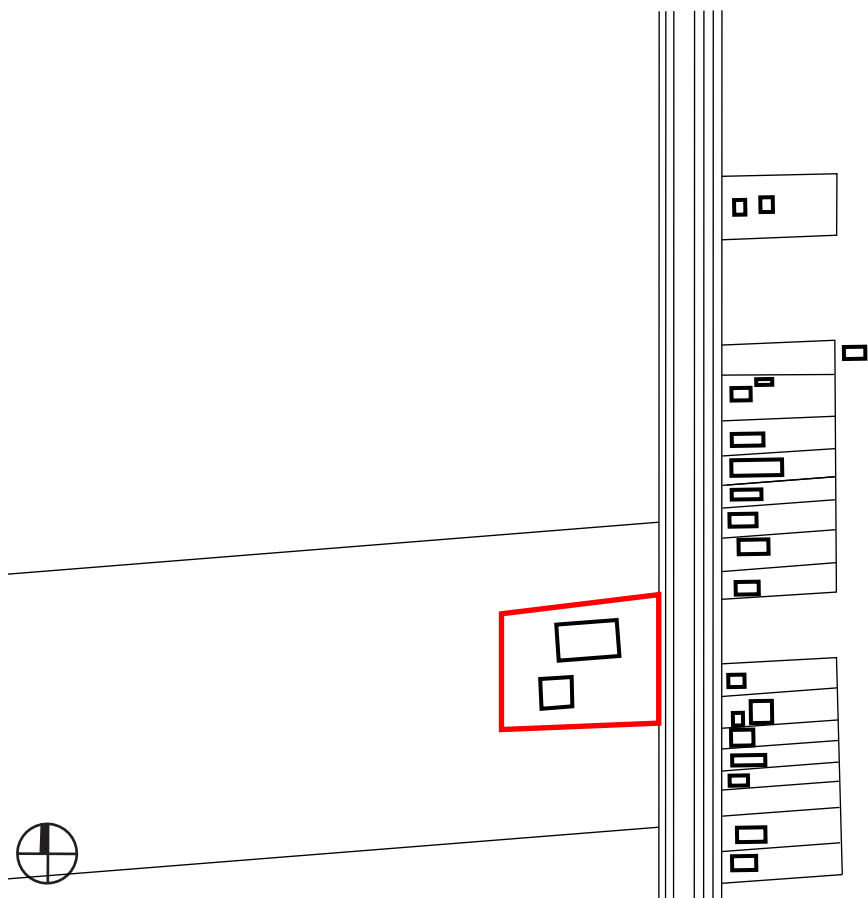
- ☐ lint binnen kern
- ☐ dorpsgerelateerd lint
- ☒ landschapsgelateerd lint
- ☐ onderbrekende open ruimte in de linten
- ☐ bijzondere plek

Relatie met water

- ☐ privésteiger
- ☐ aanlegsteiger
- ☐ passantenhaven
- ☐ jachthaven
- ☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

- ☒ permanent wonen
- ☐ tijdelijk wonen
- ☐ recreatie
- ☐ werken
- ☐ commercieel





Locatie

Deze locatie ligt langs het Oosterdiep en behoort tot de typologie bijzondere plekken. De kaart laat ook echt een aantal plekken zien, omdat slechts op deze specifieke locaties ontwikkelingen mogelijk zijn. Andere locaties komen vanwege diverse redenen, waaronder milieuwetgeving niet in aanmerking.

Programma en relatie met water

Het project Waterlandgoed streeft naar realisatie van een onderscheidend woonmilieu, waarbij flexibiliteit om in te kunnen spelen op de veranderende markt en de verschillende mogelijk doelgroepen mogelijk is. Bij de ontwikkeling zijn de bestaande volumes belangrijke elementen.

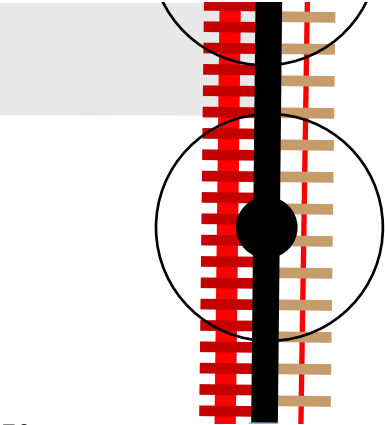
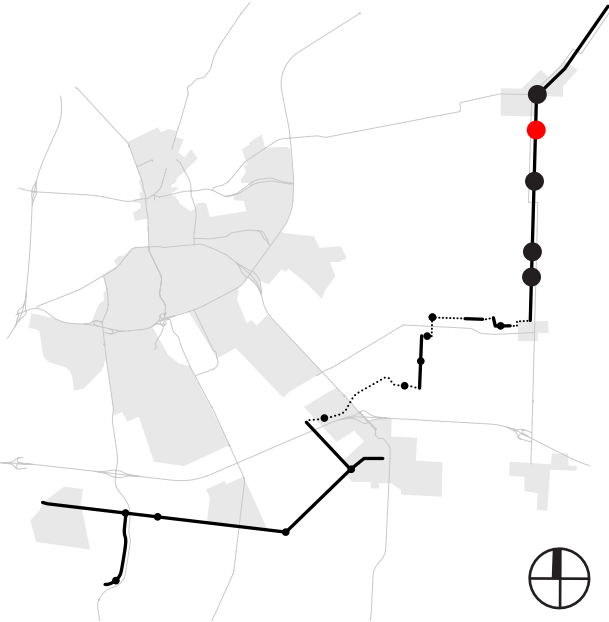
Er is geen directe relatie tussen het cluster en de vaarverbinding. De inschatting is dat dit ook met een ontwikkeling niet mogelijk zal worden omdat de omvang van een programma te klein is om financieel een doorbraak mogelijk te maken. Dat betekent dat de relatie met het water slechts visueel is of d.m.v. een steiger aan de overzijde van de weg.

Het woonprogramma moet complementair zijn aan het reguliere woningprogramma in de gemeente Emmen. Met andere woorden het moet een bijzonder woonmilieu betreffen.

Stedenbouwkundige inpassing

- Herontwikkeling van bestaande erven:
 - Aansluitend bij clustervorm;
 - Landschappelijke inpassing nieuwe gebouwen

14 Water landgoed



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

☐ steiger
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

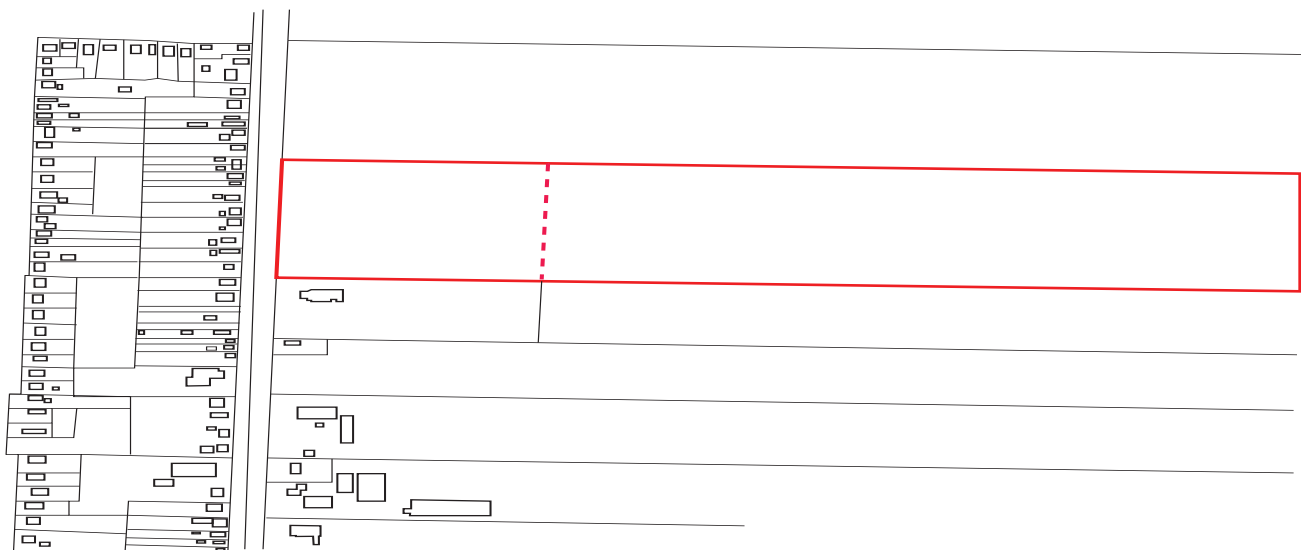
☐ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgelateerd lint
☐ onderbrekende open ruimte in de linten
☒ bijzondere plek

Relatie met water

☐
☐
☐
☐
☒

Programma

☒ permanent wonen
☐ tijdelijk wonen
☐ recreatie
☐ werken
☐ commercieel





Locatie

Deze locatie ligt aan het lint langs het Oosterdiep en behoort tot de typologie *bestaande ontwikkelingsmogelijkheden*. Het voorbeeld is opgenomen in de catalogus opgenomen omdat het initiatief Waterlandgoed reeds een bestaande aanvraag bij de gemeente is.

Programma en relatie met water

De omvang van het programma dient beperkt te blijven tot en met 5 woningen, waarbij in het ritme van de bestaande clusters een belangrijk element is.

Er is geen directe relatie tussen het cluster en de vaarverbinding mogelijk omdat de omvang van het programma te klein is om financieel een doorbraak mogelijk te maken. Dat betekent dat de relatie met het water slechts visueel is of d.m.v. een steiger aan de overzijde van de weg. Hierop is het provinciale Ligplaatsbeleid van toepassing. Aan de achterzijde van de clusterontwikkeling is de ontwikkeling, mits landschappelijk en met behoud van het vrije uitzicht, vrij. Dat wil zeggen dat het weinig uitmaakt of er vernatting van het landschap plaats vindt.

Het woonprogramma is complementair aan het regulier woningbouw-programma omdat het een bijzonder woonmilieu betreft.

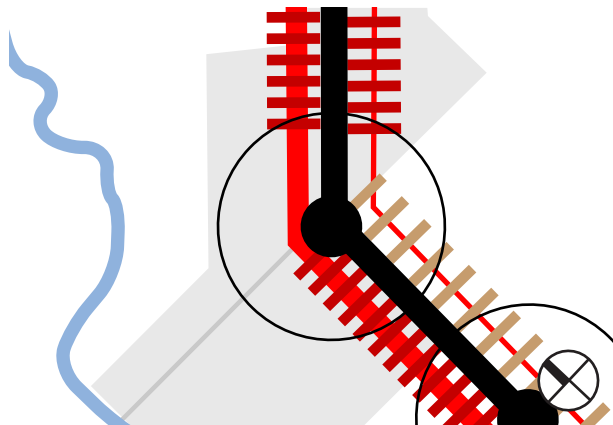
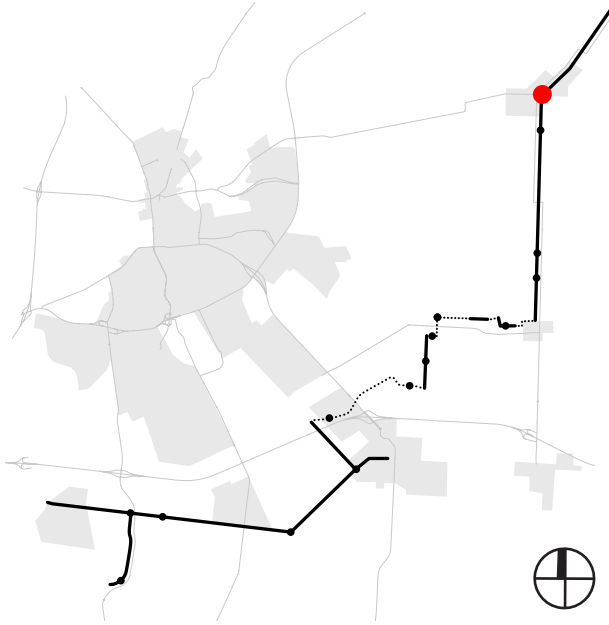
Stedenbouwkundige inpassing

De waterlandgoed locatie moet worden opgevat als een bijzondere locatie. Voor deze locatie is een specifieke uitwerking noodzakelijk. Daarnaast speelt dat dit een reeds lopende ontwikkeling is.

Ontwikkeling:

- In het ritme van de bestaande clusters
- Nieuwe bebouwing wordt als cluster gerealiseerd, aansluitend bij bestaande volumes
- Achterwaartse ontwikkeling is mogelijk, rekening houdend met de landschappelijke kwaliteit en het uitzicht.

15 Kern / Kanaal L



☒ bebouwing
☒ open landschap

— weg "bepaald"
 - - weg "vrij"
 — grens

☒ steiger
☒ boot
☒

—
☒ zware weg
☒ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

☒
☐
☐
☐
☐

Relatie met water

☐ privésteiger
☒ aanlegsteiger
☐ passantenhaven
☐ jachthaven
☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☐ permanent wonen
☐ tijdelijk wonen
☒ recreatie
☐ werken
☒ commercieel



Locatie

Deze locatie ligt aan het lint in de kern van Emmer-Compascuum. De locatie is in de catalogus opgenomen omdat er een initiatief is ingediend voor woningontwikkeling.

Ontwikkeling van de oostzijde van het kanaal wordt niet wenselijk geacht. In veel veendorpen is de zuidoost-oksel op enkele bebouwingsclusters langs het lint vrij van bebouwing. Dit (historische) principe is terug te zien in onder meer Nieuw-Dordrecht, Zwartemeer, Barger-Compascuum en Emmer-Compascuum. Voor Emmer-Compascuum geldt dat deze plek open moet blijven.

Programma en relatie met water

Voor deze locatie niet van toepassing. Er is reeds een aanlegsteiger aanwezig.

Stedenbouwkundige inpassing

Behoud open groene ruimte.

Ontwikkelstrategie

Gebiedsontwikkelingsplan Vaarroute Erica Ter Apel

Het gebiedsontwikkelingsplan voor de vaarroute Erica Ter Apel heeft een driedelig doel:

1. uitnodiging tot initiatieven
2. beoordelingskader van initiatieven
3. kader voor gemeentelijke planontwikkeling

In deze studie is geprobeerd input te geven voor alle doelen van het gebiedsontwikkelingsplan. Dat overzicht geeft de initiatiefnemers in het gebied inzicht in de ontwikkelmogelijkheden van verschillende locaties. Daarnaast kan de catalogus zekerheid bieden. Door inzicht te geven in de programma's die worden toegestaan op een locatie en de stedenbouwkundige spelregels die daarbij horen, weten initiatiefnemers waar ze rekening mee moeten houden bij het maken van een planvoorstel en wat de houding van de gemeente zal zijn.

Het gebiedsontwikkelingsplan dient tevens als beoordelingskader van initiatieven. De verschillende initiatieven die reeds zijn ingediend kunnen worden afgewogen tegen de spelregels die voor een locatie zijn opgesteld. Het geeft niet alleen de gemeente maar ook de initiatiefnemers houvast.

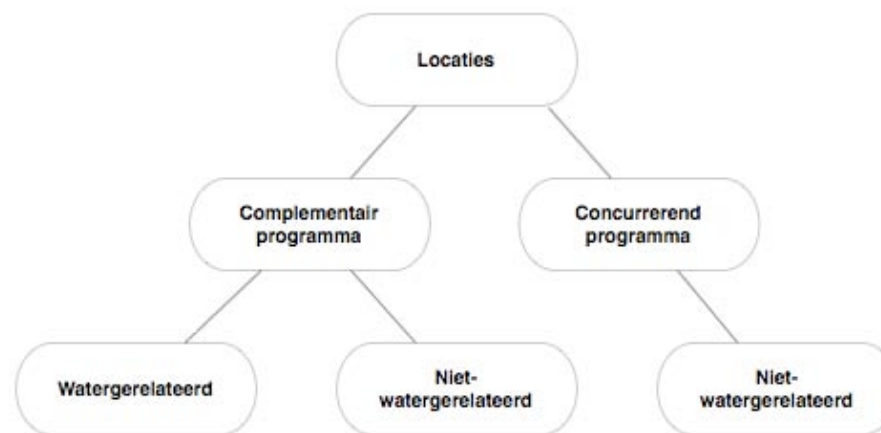
Ten slotte geldt het beleid in het gebiedsontwikkelingsplan niet alleen voor initiatiefnemers, maar ook voor de gemeente zelf. De gemeente kan zelf ook initiatief nemen voor een planontwikkeling, waarbij de kaders worden gevormd door het gebiedsontwikkelingsplan.

Complementaire en concurrerende programma's

In deze studie is de vaarverbinding nauwkeurig onderzocht op kansen voor ontwikkeling. Uit de studie komt naar voren dat programma's die op locaties kunnen worden ontwikkeld soms complementair en soms concurrerend zijn ten opzichte van het reguliere woningbouwprogramma. De complementaire programma's zijn direct watergerelateerd. Het waterwoon- of werkmilieu is een bijzonder woonmilieu in de gemeente en vormt een aanvulling op het bestaande en programma's die in de pijplijn

zitten. Ook clusterontwikkeling kan gezien worden als complementair programma, omdat een dergelijk woonmilieu niet of nauwelijks in de gemeente aanwezig is. De concurrerende programma's zijn niet direct watergerelateerd.

Een voorbeeld is het toevoegen van een vrijstaande woning op een open plek in het lint. Vanuit programmatisch en kwantitatief oogpunt is het stimuleren van concurrerende woningontwikkeling voor de gemeente niet zo interessant. Aan de andere kant gaat het bij lintontwikkeling om zodanig kleine aantallen dat een dergelijke ontwikkeling weinig kwaad kan.



Voor de complementaire programma's geldt dat de gemeente moet nastreven dat de programma's ook daadwerkelijk complementair zijn.

Watergerelateerde programma's

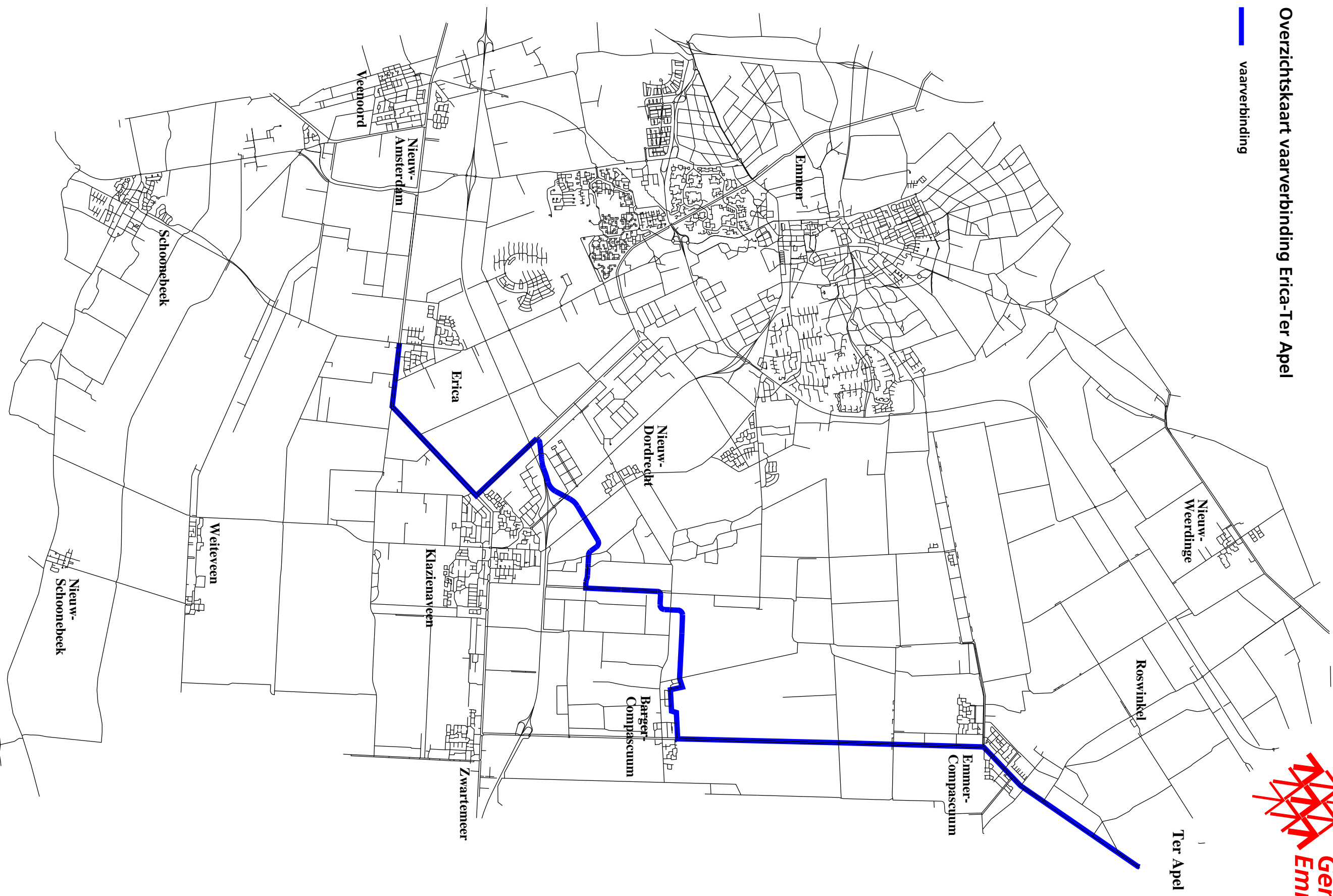
De gemeente biedt de mogelijkheid om langs de vaarverbinding watergerelateerde programma's te ontwikkelen. Het grootste struikelblok daarbij is dat vrijwel langs de gehele vaarroute wegen langs de oevers liggen. Bij een direct watergerelateerd programma is een doorbraak nodig. Dat betekent dat een brug moet worden gerealiseerd voor de weg. Die brug moet hoog genoeg zijn om er met een bootje onderdoor te kunnen varen anders is de kwaliteitswinst van het waterprogramma minimaal. Bruggen en doorbraken maken is kostbaar. Er is een behoorlijke programma omvang nodig om de doorbraak te kunnen financieren. Tegelijkertijd lenen de historische linten zich slecht

voor dergelijke grootschalige ontwikkeling. De ruimtelijke structuur van het landschap en de linten wordt verstoord door een klonterontwikkeling. Dat is vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Daarmee zijn de mogelijkheden voor het maken van direct watergerelateerd programma beperkt. De mogelijkheden zijn enerzijds geconcentreerd op plekken waar een meer grootschalige ontwikkeling niet direct afbreuk doet aan de kwaliteit van het lint en de structuur van het veenlandschap en anderzijds op plekken waar geen grote ingrepen nodig zijn om een doorbraak naar het water te realiseren. Watergerelateerde ontwikkelingen zijn vanuit programmatisch oogpunt zeer interessant, immers de gemeente heeft m.u.v. Parc Sandur nauwelijks waterwoonmilieus.



Overzichtsk kaart vaarverbinding Erica-Ter Apel

 vaarverbinding



Vaarverbinding Erica - Ter Apel

Concept analyse ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten
en ontwikkelingsmogelijkheden



**De inventarisatie en analyse van het landschap
vond plaats in het kader van de gebiedsontwik-
kelingsvisie Vaarverbinding Erica - Ter Apel en is
verricht in opdracht van:**

Gemeente Emmen, Afdeling FRO & BvB
Postbus 30001
7800 RA Emmen

De inventarisatie en analyse is verricht door:

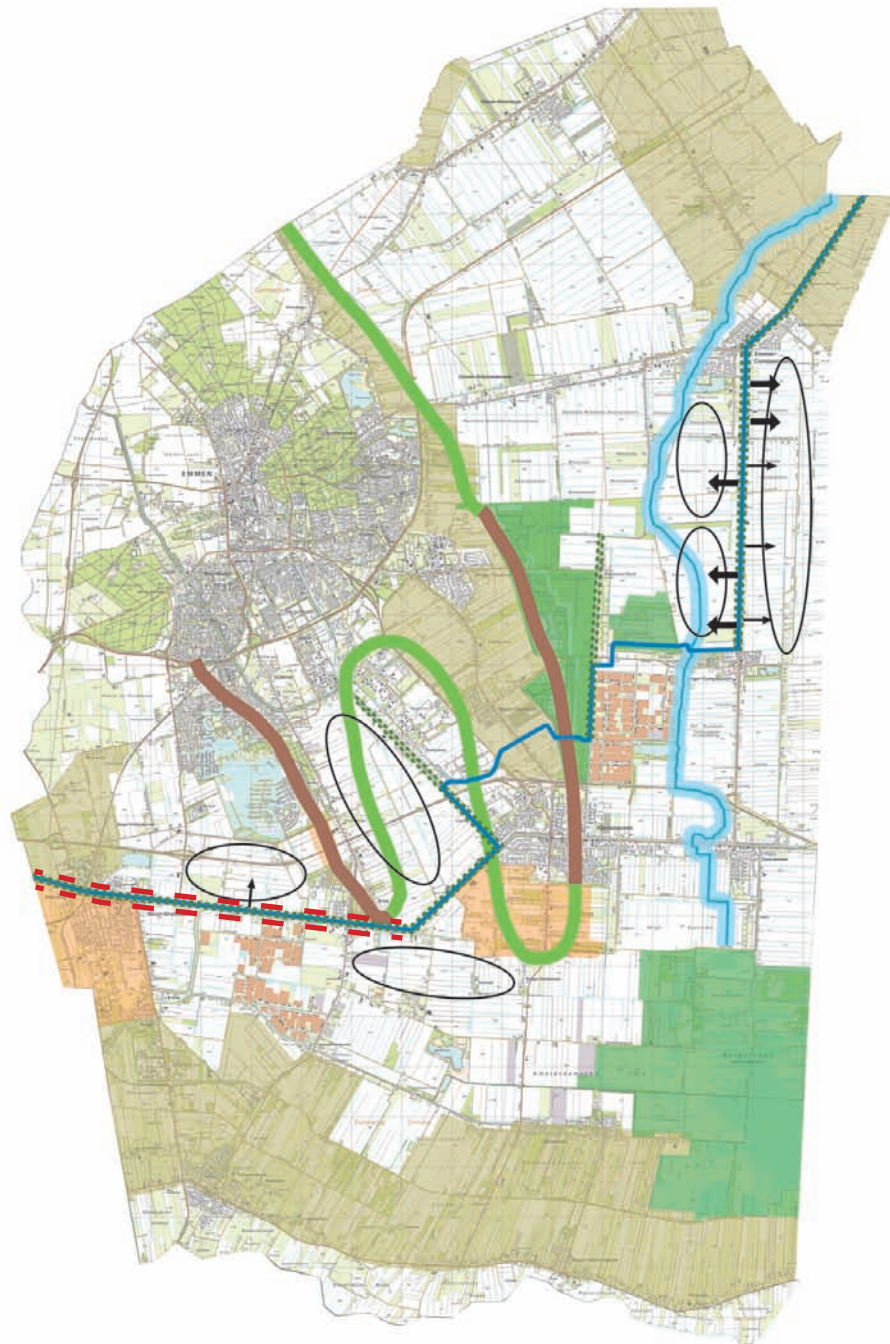
H H v B
Adviesburo voor tuin- en landschapsinrichting
Mw Drs Ing L.M. Scholtens
Hoogeveenseweg 21
9435 TC Bruntinge
Tel. 0593 552805

september 2009

Inhoudsopgave

De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten langs de vaarverbinding	5
Ontwikkelingsmogelijkheden langs de vaarverbinding	12
Bijlage 1; Landschapskaart	14
Bijlage 2; De cultuurhistorie van de knooppunten	15

Legenda ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten kaart



	Steilrand van de Hondrug; gaaf
	Steilrand van de Hondrug; gehavend
	Beekdal van de Runde
	Gevarieerd landschap van de kleinschalige ontginningen
	Robuuste ruimtes langs de vaarverbinding
	Ruim zicht vanaf vaarroute op het grootschalige landschap
	Her en der zicht op het achterliggende landschap
	Monumentale kanaal- en laanbeplanting
	Natuurgebieden
	Kleinschalig landschap van het bloksysteem zonder wijken
	Relatieve beslotenheid door linten aan beide zijden kanaal

Bron o.a. Landschapsonderzoek Emmen, RWK en Veenatlas



Bron Veenatlas



De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten langs de vaarverbinding

Een gelaagd landschap

Varen van Nieuw-Amsterdam naar Ter Apel is een reis door de unieke historie van het veenlandschap. Op korte afstand van elkaar liggen verschillende ontginningsstadia van het veen. Het landschap waar doorheen wordt gevaren is dan ook een gelaagd landschap waarbij elementen uit de verschillende tijdsstadia worden gepresenteerd. Hierdoor passeert de toervaarder een gevarieerd landschap. Ieder stadium heeft namelijk zijn eigen landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken en ruimtelijke kwaliteiten. Deze karakteristieken en kwaliteiten bieden tevens mogelijkheden voor ontwikkelingen op het gebied van natuur, landschap, recreatie en onderscheidende woonmilieus. De vaarverbinding geeft dan ook kansen om de landschappelijke gelaagdheid niet alleen te beleven maar ook zichtbaarder te maken. De volgende stadia, met ieder hun eigen ruimtelijke kwaliteiten, worden gepasseerd.

De aardkundige ondergrond

De eerste, oudste, laag die de toervaarder tot op de dag van vandaag passeert is de aardkundige ondergrond ontstaan in de voorlaatste ijstijd, een periode vòòr het ontstaan van het veen. Vooral de steilrand van de Hondsrug en het beekdal van de Runde hebben ruimtelijke kwaliteiten, die vanuit de vaarverbinding kunnen worden beleefd. In het traject Erica – Oranjedorp ervaart de toervaarder de Hondsrug, door de sterke hoogteverschillen van het talud. Het beekdal van de Runde is een recentelijk heringerichte natuurontwikkeling die de toervaarder vlakbij Berkenrode en Emmer-Compascuum ontmoet.

Het Bourtanger Moor en de Oostelijke Veenlinie

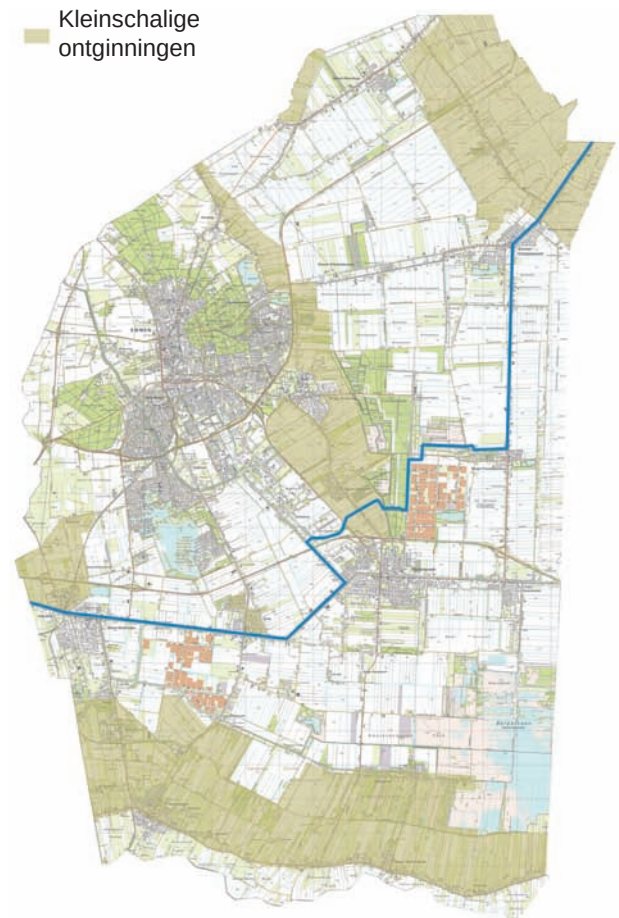
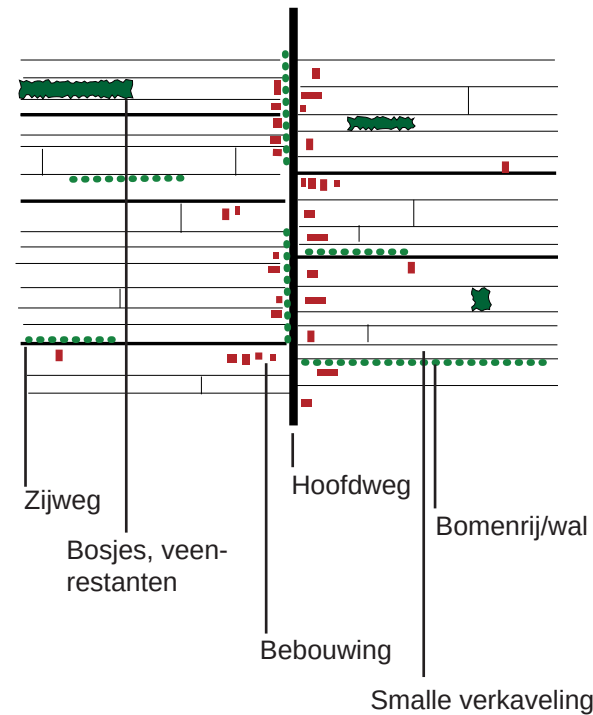
Twee periodes van het veen, namelijk de groei van het veen en de militaire veenlinie, zijn niet meer in hun oorspronkelijke staat herkenbaar. Na de laatste ijstijd groeide het veen in verschillende

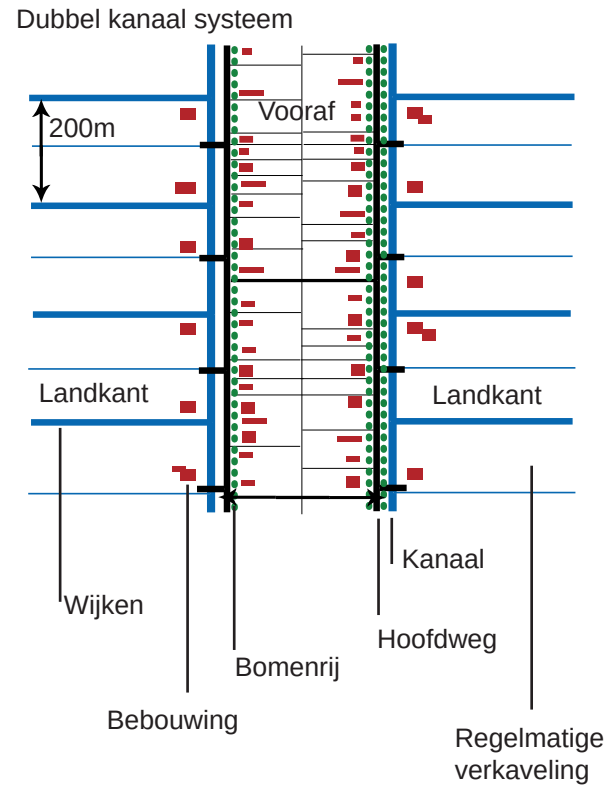
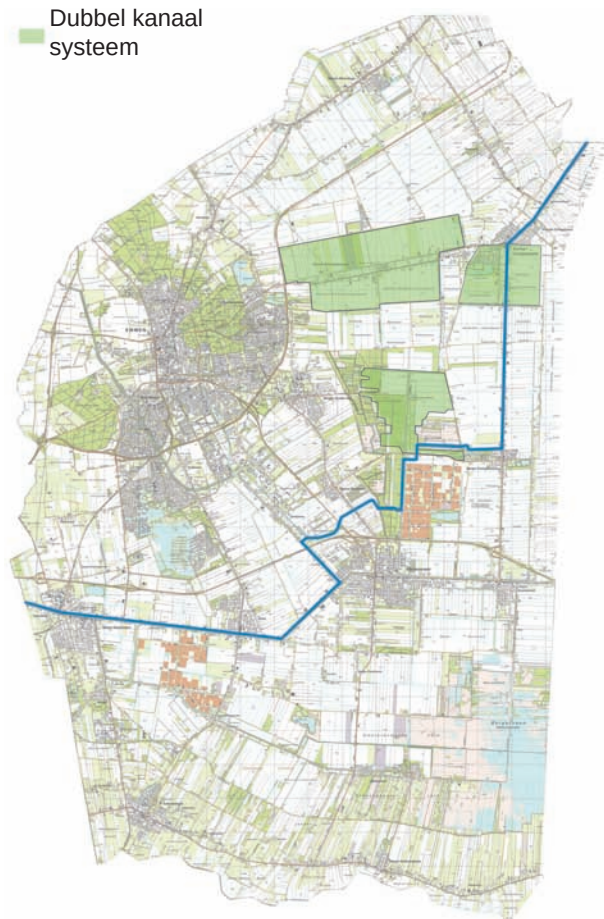
fases uit tot het grootste veencomplex van Europa. In dit moeilijk toegankelijke, vrijwel onbewoonde moerassig gebied was echter wel sprake van menselijk ingrijpen. Munten, potten maar ook veenwegen zijn gevonden. De vaarverbinding kruist twee voormalige veenwegen, bij Erica (nu Pannekoekendijk) en bij Klazienaveen-Noord (nu Postweg). Hoewel deze voormalige veenwegen in hun oorspronkelijke staat zijn verdwenen, zijn de huidige wegen in cultuur historisch opzicht belangrijke lijnen in het landschap. Een tweede periode waar de oorspronkelijke staat niet meer aanwezig is, is de Oostelijke Veenlinie. Vanaf eind 16^e eeuw tot halverwege de 19^e eeuw werd het veen vooral als een militaire verdedigingslinie gewaardeerd en werden op strategische punten versterkingen (o.a. schansen) aangebracht en later dijken aangelegd om het water vast te houden. De huidige wegen Herenweg in Nieuw-Amsterdam, Foxel in Foxel en Maatschappijweg in Emmer-Compascuum zijn overblijfselen van de voormalige Heeren- of Leidijk. De ruimtelijke kwaliteit is vooral gelegen in de afwijkende (diagonale) ligging van deze wegen in het rechthoekige landschap van de veenkoloniën.

Kleinschalige veenontginningen

Een stadium dat tot op de dag van vandaag wel goed herkenbaar is, is de periode van de kleinschalige ontginningen. Het betreft hier de kleinschalige ontginningen, ontstaan vanaf de 11^e eeuw, langs de rand en op het veen, de zogenaamde randveen-, boekweit- en bovenveenontginningen. Karakteristiek is dat men vanaf de randen van het veen overging tot het gebruik van het veen voor agrarische doeleinden en kleinschalige winning van turf voor eigen gebruik. De kleinschalige landschappen bij Munstersche Veld, Roswinkel, Schoonebeek en Nieuw-Dordrecht stammen uit deze periode en zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De grote variatie in smalle stroken bouwland danwel weiland, opgaande bosjes, veenrestanten, (micro)reliëf en bebouwing biedt een ruimtelijke kwaliteit die door

Kleinschalige ontginningen





bewoners en toeristen hoog wordt gewaardeerd. De vaarverbinding biedt dan ook voldoende mogelijkheden om aansluiting te realiseren bij bestaande c.q. te ontwikkelen fiets- en wandelroutes in deze kleinschalige gebieden. Bij Nieuw-Dordrecht loopt de vaarverbinding voor het merendeel parallel aan de historische verkaveling en vaart men vanaf Nieuw-Dordrecht richting Oosterbos recht op een cultuurhistorisch belangrijke ontginningsrand.

De grootschalige veenontginningen

Na 1850 is het stadium van de planmatige, grootschalige ontginningen op gang gekomen. In het algemeen zijn de grootschalige veenontginningen een hiërarchisch ruimtelijk stelsel van lineaire lijnen en regelmatige verkavelingen met hoofdkanalen met hoofdwegen als ontginningsassen met dwars daarop kleinere waterwegen. De algemene ruimtelijke kwaliteiten van alle grootschalige veenontginningen zijn de robuuste open ruimtes en monumentale kanaal- en laanbeplanting. Echter, de vaarverbinding loopt door maar liefst zes veenkoloniën. Deze koloniën zijn, afhankelijk van de tijdperiode en de aardkundige ondergrond, volgens verschillende systemen ontgonnen. Ieder ontginningssysteem heeft eigen karakteristieken en ruimtelijke kwaliteiten die als uitgangpunt kunnen dienen voor de gebiedsontwikkeling.

Grootschalige ontginningen; dubbel kanaal

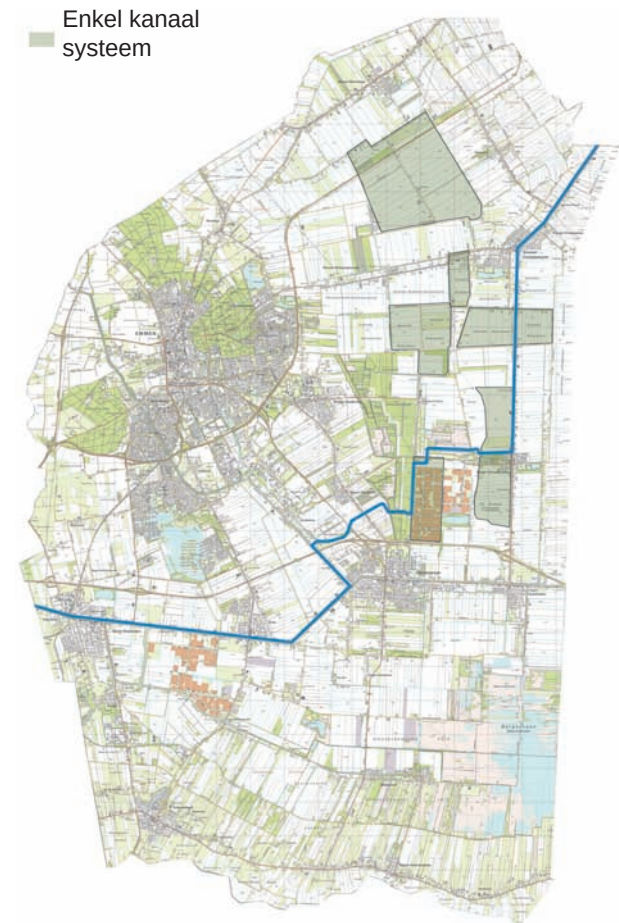
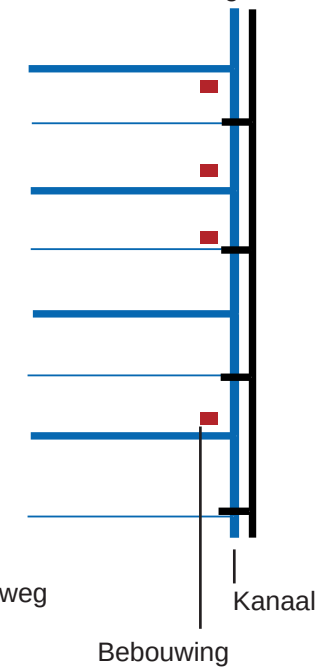
Karakteristiek is de aanwezigheid van twee, op 220 meter afstand van elkaar, evenwijdig lopende kanalen. In het ontwerp was in het gebied tussen de beide kanalen, de zogenoemde 'vooraf', een nederzetting met burgerbebouwing en voorzieningen gepland. Aan de voorafzijde lag ook de hoofdweg met begeleidende beplanting. Aan de andere zijde van het kanaal, de zgn. landkant, werd eerst verveend en vervolgens, op ruime afstand van elkaar, boerderijen gebouwd. Karakteristiek is dan ook het contrast tussen het dichte bebouwingslint met laanbeplanting aan de ene zijde van het kanaal en openheid aan

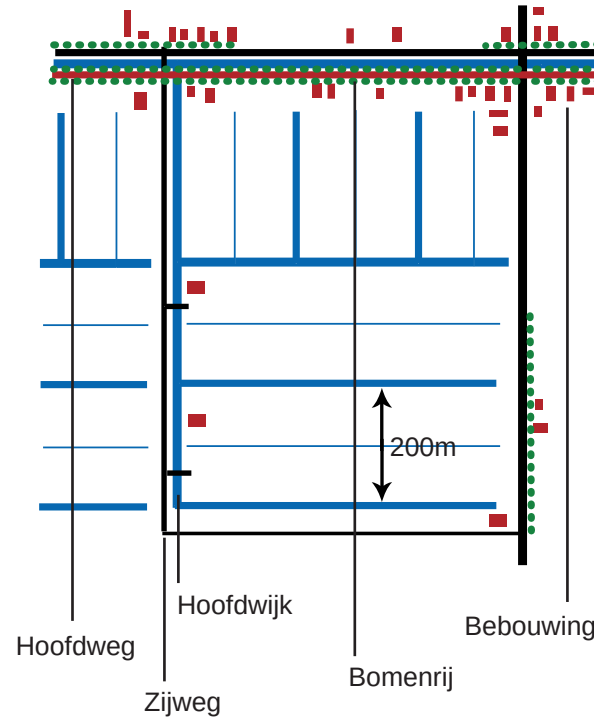
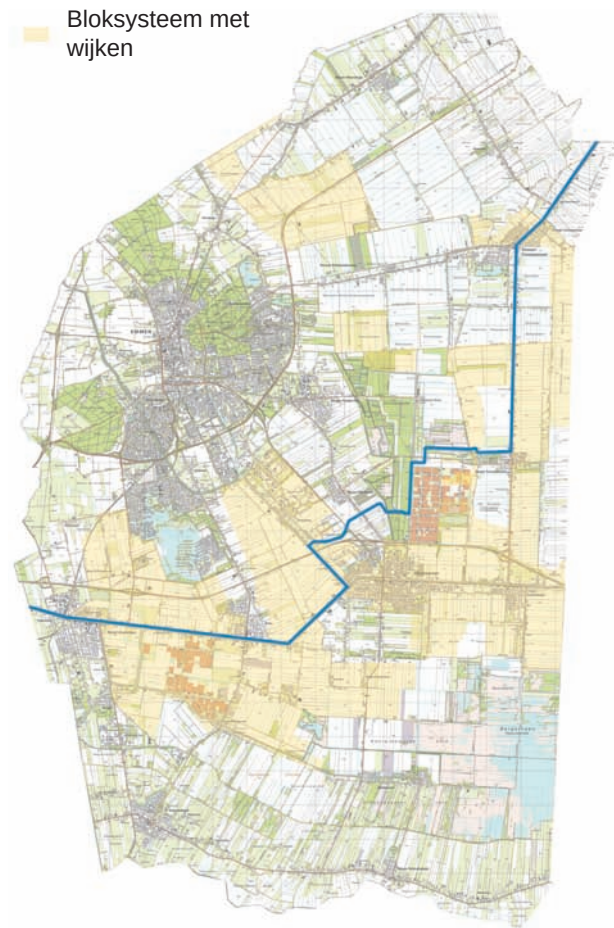


Bij Klazienaveen-Noord zijn de oorspronkelijke plannen niet gerealiseerd. De vaarverbinding biedt dan ook kansen voor ontwikkelingen tussen de Catovaart en Scholtenskanaal.

Dit systeem kent een hoofdkanaal met direct daarop loodrecht wijken. In de Gemeente Emmen zijn de wijken aan één zijde, de landkant, van het kanaal gegraven. Het gebied tussen twee wijken, ca. 200m, de zogenoemde 'plaats', werd verveend. Na de vervening vond boerderijbouw plaats. Aan de andere zijde van het kanaal werd de hoofdweg aangelegd en is soms wel (bij Barger-Compascuum) en soms niet (ten zuiden Klazienaveen-Noord) een lint met burgerbebouwing ontstaan. Ook bij het enkel kanaal is sprake van een contrast tussen het zicht op een grootschalig landschap met her en der boerderijen aan de ene kant van het kanaal en een lint met burgerbebouwing aan de andere kant. In tegenstelling tot het dubbel kanaal is hier geen sprake van een dicht lint maar is her en der nog zicht op het achterliggende landschap. Het ervaren van en het zicht hebben op het grootschalige landschap aan beide zijden van het kanaal is een ruimtelijke kwaliteit die vanuit de vaarverbinding vooral ten noorden van Barger-Compascuum kan worden beleefd.

Met bebouwingslint





Het bloksysteem met wijken

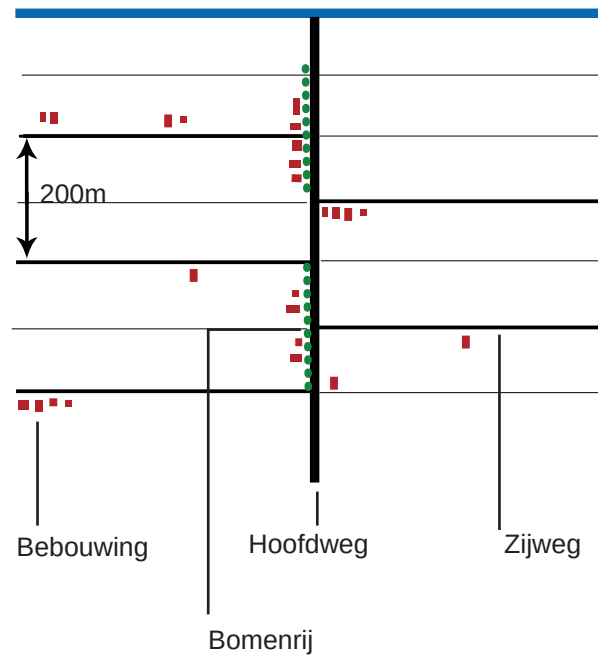
Het bloksysteem is vooral toegepast bij een in hoogte verschillende ondergrond. In tegenstelling tot het dubbel en enkel kanaal monden hier niet de wijken direct uit op het kanaal maar is sprake van een opdeling kanaal – hoofdwijk – zijwijken. Evenals de kanalen hebben hoofdwijken veelal ook een naam. Karakteristiek voor het bloksysteem langs de vaarverbinding is dat er sprake is van boerderijbouw langs zowel het kanaal als de hoofdwijken. Burgerbebouwing staat langs het kanaal, vooral bij kruispunten, met centrumvorming bij de kruising kanaal – doorgaande weg/hoofdwijk. De bebouwing aan beide zijden van het kanaal zorgt voor een relatieve beslotenheid met het en der zicht op het achterliggende landschap. Dit is een ruimtelijke kwaliteit die specifiek is voor het bloksysteem. Daarnaast zorgt de grote variatie in type en clusters bebouwing vlak naast elkaar voor een afwisselend beeld.



Bloksysteem zonder wijken

Daar waar de zandtangen van de Hondsrug onder het veen lagen was de aanleg van wijken niet rendabel. Hier is de turf afgevoerd over weggetjes die loodrecht op de hoofdweg stonden. Deze ontginning is vaak niet systematisch doorgevoerd, waarschijnlijk door het verdeelde eigendom van de percelen. Karakteristiek is ook de aanwezigheid van veenrestanten, bosjes, hoogteverschillen en boerderijtjes langs de weggetjes in het veld. Ruimtelijk is het een relatief kleinschalig landschap waarbij in het verleden geen sprake is geweest van dorps- of lintvorming maar meer van streekvorming.

Bloksysteem zonder wijken



Bloksysteem zonder wijken





Oosterbos

Overige ontginningen

Het veencomplex in de Gemeente Emmen is als laatste van Nederland in ontginning gebracht. Terwijl andere venen vanaf het begin van de 17^e eeuw tot ontginning kwamen, kwamen de grootschalige veenontginningen in de Gemeente Emmen pas na 1850 op gang. Vanaf 1880 ondervond turf, en dan vooral de fabrieksturf, meer en meer de concurrentie van steenkool. Hoewel er in WO I nog sprake was van een hausseperiode, werd in de jaren na 1920 duidelijk dat turf als brandstof een aflopende zaak was. Het gevolg is dat delen van het veen slechts gedeeltelijk of niet zijn verveend. Het Bargerveen, Oosterbos en Berkenrode zijn natuurgebieden met recreatieve routes. Andere gebieden, met name in het Amsterdamsche veld, zijn nu in gebruik voor agrarische doeleinden.

Bargerveen



Berkenrode



Legenda ontwikkelingskaart



Te ontwikkelen informatiebord cultuurhistorisch knooppunt; aanlegmogelijkheden aanwezig



Te ontwikkelen aanlegplaats met informatiebord op cultuurhistorisch knooppunt



Te ontwikkelen multifunctioneel, aan de vaarverbinding gerelateerd knooppunt



Te ontwikkelen 'groen-blauw' knooppunt



Aansluiten op c.q. ontwikkelen van landschappelijke, recreatieve verbindingen en/of routes



Te ontwikkelen woonmilieu in relatie met de vaarverbinding



Te herstellen cultuur historische monumentale kanaal- en laanbeplanting



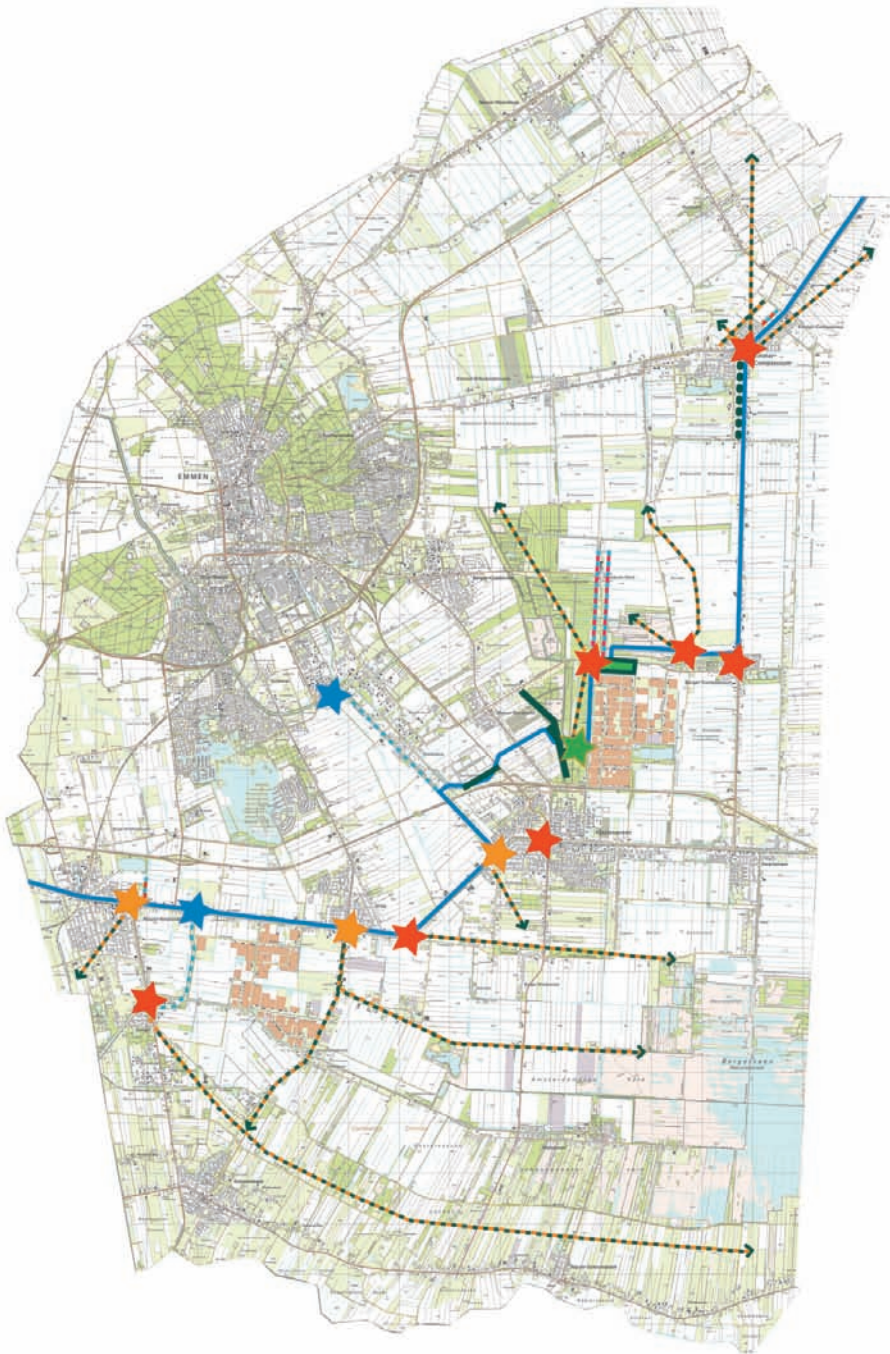
Te behouden c.q. versterken oude cultuurhistorische ontginningsrand



Te ontwikkelen nieuwe invulling cultuurhistorische 'plaats'



Te ontwikkelen nieuw groen-blauw gebied met laagblijvende beplanting



Samenvatting ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende ontginningsstadia

De aardkundige ondergrond

Behoud:

- Zicht op de steilrand
- Het heringerichte beekdal van de Runde

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Toegankelijker maken van het beekdal Runde door middel van toeristische routes. Emmer-Compasuum en de omgeving van Berkenrode bieden in verband met de nabijheid van het beekdal de grootste kansen.
- Het realiseren van aanlegmogelijkheden met toeristisch informatiebord bij Emmer-Compasuum en Berkenrode

- Realiseren toeristische verbinding VET – Runde bij Emmer-Compasuum

Aardkundige ondergrond, met microreliëf, zichtbaar maken door middel van een natte situatie met lage beplanting (bijv. poelen) bij Nieuw-Dordrecht.

Bourtanger Moor en Veenlinie

Ontwikkelingsmogelijkheden:

Realiseren aanlegmogelijkheden met toeristisch informatiebord op kruispunten voormalige veenwegen en vaarverbinding. Dit geldt met name bij Klazienaveen-Noord. Bij Erica is deze inmiddels gerealiseerd.

Kleinschalige ontginningen

Behoud:

Kleinschalig landschap met o.a. smalle strokenverkaveling, opgaande bosjes, veenrestanten en microreliëf.

De cultuur historisch belangrijke ontginningsrand (rand Oosterbos) bij Nieuw –Dordrecht.

Ontwikkelingsmogelijkheden:

Recreatieve aantrekkelijkheid versterken door aansluiting c.q. ontwikkeling VET richting deze kleinschalige landschappen.

Grootschalige ontginningen, algemeen

Behoud:

Robuuste ruimtes van de hoogveenontginningen
Monumentale kanaal- en laanbeplanting

Grootschalige ontginningen, dubbel kanaal

Behoud:

Contrast tussen het dichte burgerbebouwingslint aan de 'vooraf' zijde van het kanaal versus de openheid met boerderijbouw aan de 'landkant' van het kanaal.

Ontwikkelingsmogelijkheden:

Herstel van de cultuur historische beplantingsstructuur bij Emmer-Compasuum door aanplant bomenrij aan de burgerbebouwingszijde van het kanaal

Versterken dubbel kanaal structuur bij Klazienaveen-Noord door ontwikkeling 'rood/blauw' woonmilieu (wonen en water).

Het realiseren van aanlegmogelijkheden met toeristisch informatiebord bij cultuurhistorisch belangrijke knooppunten.

Grootschalige ontginningen, enkel kanaal

Behoud:

Contrast tussen het dichte burgerbebouwingslint aan de 'vooraf' zijde van het kanaal versus de openheid met boerderijbouw aan de 'landkant' van het kanaal.

Ontwikkelingsmogelijkheden

-Klazienaveen-Noord; Het afwijkende traject van de vaarverbinding van de historische veenroute benadrukken door herinrichting van een cultuur historische veenplaats (200m brede kavel tussen twee wijken)

? Ontwikkelen lint langs het Scholtenskanaal tussen Klazienaveen en Klazienaveen Noord.

Het realiseren van aanlegmogelijkheden met toeristisch informatiebord bij cultuurhistorisch belangrijke knooppunten.

Grootschalige ontginningen, bloksysteem met wijken

Behoud

Het onderscheid van het historische verschil in status van kanaal – hoofdwijk – wijken

Tussen de bebouwing door her en der zicht op het grootschalige landschap van de hoogveenontginningen

Ontwikkelingsmogelijkheden

Aangrijpen status onderscheid hoofdwijk – wijken door ontwikkelen (water)woonmilieus langs hoofdwijk

Ontwikkelen nieuw 'blauw' knooppunt, op kruispunt waterwegen (Nieuw Amsterdam; kruising Verl.

Hoogeveensche Vaart - Stieltjeskanaal)

Het realiseren van aanlegmogelijkheden met toeristisch informatiebord bij cultuurhistorisch belangrijke knooppunten.

Grootschalige ontginningen; bloksysteem zonder wijken

Behoud:

Het voor een veenkolonie relatief kleinschalig landschap met o.a. opgaande bosjes, onregelmatiger verkaveling, veenrestanten en microreliëf.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het realiseren van aanlegmogelijkheden met toeristisch informatiebord bij cultuurhistorisch belangrijke knooppunten.

Ontwikkelen 'dorpsommetjes' omdat dit systeem bij twee dorpen, Klazienaveen en Nieuw Amsterdam, nog goed herkenbaar is

Overige ontginningen

Behoud

De natuurwaarden

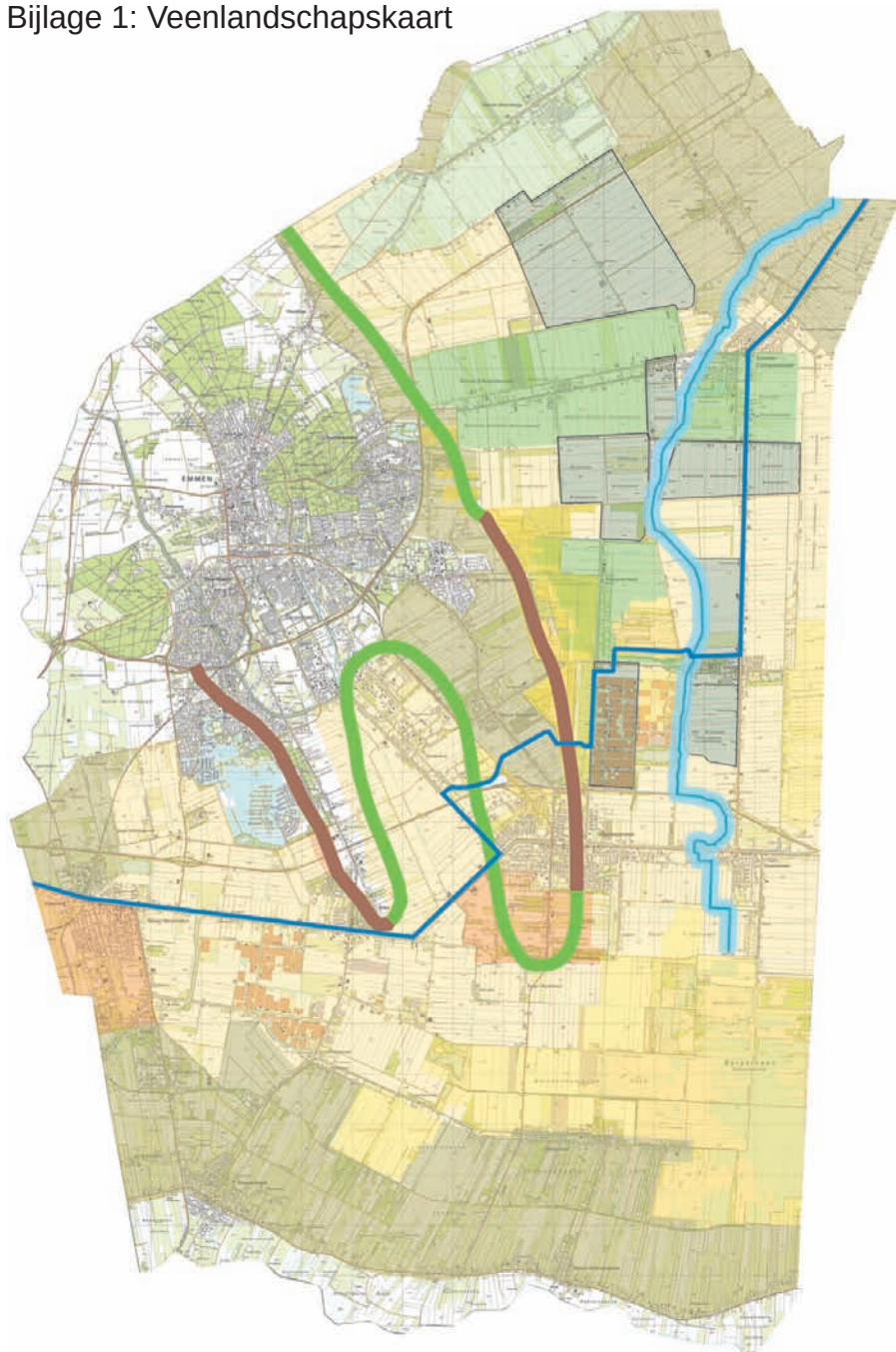
Ontwikkelingsmogelijkheden

Het realiseren van aanlegmogelijkheden met toeristisch informatiebord bij cultuur historisch belangrijke knooppunten die tevens als opstap (wandelen, fietsen) dienen richting natuurgebieden.

Bijlage 1: Veenlandschapskaart

Legenda veenlandschapskaart

-  Kleinschalige ontginningen
-  Dubbel kanaal ontginningsysteem
-  Enkel kanaal systeem met eenzijdig wijken
-  Bloksysteem met wijken
-  Bloksysteem zonder wijken
-  Overige ontginningen
-  Enkel kanaal met kruisdiepen (nvt vaarverbinding)
-  Steilrand Hondsrug; gaaf
-  Steilrand Hondsrug; gehavend
-  Heringerichte beekdal van de Runde



Bron o.a. Landschapsonderzoek Emmen, RWK en Veenatlas

Bijlage 2: Cultuurhistorische achtergrond knooppunten

Knooppunt 1: Verlengde Hoogeveensche Vaart – Zijtak

De Drentsche Kanaal Maatschappij (DKM) werd in 1850 opgericht met als doel de bestaande Hoogeveensche Vaart te verbeteren en het kanaal richting het veen van Zuidoost Drenthe aan te leggen. In 1851 kocht DKM twee stroken land van de markegenoten van Noord- en Zuid-Barge ten behoeve van de aanleg van de Verlengde Hoogeveensche Vaart en een zijtak. Het knooppunt is een cultuurhistorisch kruispunt omdat dit punt twee verschillende veengebieden werden ontsloten. Het kanaal Zijtak, gereed in 1862, is aangelegd om zuidelijk gelegen het Amsterdamsche Veld, eigendom van de Drentsche Landontginnings Maatschappij (DLM), te ontsluiten. Deze strook veen kreeg de naam Amsterdamsche Veld omdat de DLM in eigendom was van een groep kapitaalkrachtige Amsterdammers.

Door de aanleg Verlengde Hoogeveensche Vaart kon het Barger-Oosterveen en een gedeelte van het Barger-Westerveen aan snee worden gebracht. De trambrug is een cultuurhistorisch relict uit de tijd dat er een stoomtram die naar eerst Erica, vervolgens Klazienaveen en later Ter Apel liep.

Knooppunt 2: Zijtak – Dommerskanaal.

De Drentsch Landontginnings Maatschappij (DLM), eigendom van een groep kapitaalkrachtige Amsterdammers, kocht in 1851 een strook veen van 2256ha. van de markegenoten van Noord- en Zuid-Barge en noemden dit het Amsterdamsche Veld. Deze strook liep tot aan Duitsland met als zuidgrens de grens met de gemeente Schoonebeek. Op de noordgrens werd een scheidingssloot gegraven die op veel huidige kaarten als Noordersloot is aangegeven. Op de westkant van het Amsterdamsche Veld, bij het huidige kruispunt Zijtak – Dommerskanaal, zou een nieuw dorp, Nieuw Amsterdam, worden gebouwd. In 1852 begon de DLM dan ook met de inrichting van hun bezit door daar enkele woningen te bouwen. Voor de ontginning van het Amsterdamsche Veld was de DLM echter feitelijk afhankelijk van de aanleg van het kanaal Zijtak. Deze kwam in 1862 gereed. Vanaf 1861 is in fases het Dommerskanaal aangelegd. Bij het kruispunt werden door de eigenaren meerdere huizen gebouwd. Het huidige 'Le Paix' (gereed 1874) en enkele huizen langs het Dommerskanaal herinneren nog aan deze tijd.

Knooppunt 3: Erica

In de periode voordat het veen is ontgonnen liep er vermoedelijk een veenweg van Zuid-Barge naar Oud Schoonebeek. De vaarverbinding kruist deze voormalige veenweg op het kruispunt Havenstraat – Pannenkoekendijk. De veenweg is niet meer in zijn oorspronkelijke staat aanwezig maar deze wegen zijn cultuurhistorisch waardevolle lijnen in het landschap. Erica heeft in het verleden een haventje gehad.

ontwikkelingskansen langs de vaarroute Erica - Ter Apel



Colofon



Bureau Middelkoop
Jan Winsemius
Annemarie Maarse
www.bureaumiddelkoop.nl

ARTGINEERING

Artgineering
Stefan Bendiks
Laurens Boodt
www.artgineering.nl

□ Inhoudsopgave

Inleiding	4
Analyse vaarverbinding	7
Catalogus	27
Ontwikkelstrategie	79

Inleiding

Vaarroute Erica - Ter Apel

In de gemeente Emmen wordt op dit moment gewerkt aan het bevaarbaar maken en completeren van de vaarroute tussen Erica en Ter Apel. De vaarverbinding vormt de ontbrekende schakel in het interregionale vaarrouthenetwerk tussen het Friese merengebied en Overijssel, en Duitsland.



Gebiedsontwikkelingsplan

De aanleg van de vaarroute vormt voor de gemeente Emmen aanleiding tot het opstellen van een gebiedsontwikkelingsplan waarin de ontwikkelkansen van het gebied langs de vaarroute worden aangegeven en waarin de gemeente haar plannen in het gebied presenteert. Het gebiedsontwikkelingsplan heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats vormt het plan een uitnodiging voor ontwikkelinitiatieven langs de vaarroute. Er wordt aangegeven op welke plekken ontwikkelingen mogelijk zijn en er worden ideeën aangedragen voor het type ontwikkeling. In de tweede plaats vormt het gebiedsontwikkelingsplan een beoordelingskader voor initiatieven in het gebied.

Er wordt aangegeven welke spelregels gelden ten aanzien van het programma, de typologie en stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van een ontwikkeling op specifieke plekken langs de vaarroute. Het gebiedsontwikkelingsplan biedt niet alleen het kader voor private initiatieven. Ook het beleid van de gemeente dat zich richt op het gebied rondom de vaarroute wordt erin geïntegreerd.

Vraagstelling

De gemeente heeft aan Bureau Middelkoop en Artgineering de vraag gesteld welke kwalitatief programmatische ontwikkelingsmogelijkheden er zijn langs de vaarroute. De vraag richt zich meer specifiek op ontwikkelingskansen die een aanvulling vormen op het reguliere beleid van de gemeente Emmen. Zodoende is gezocht naar de mogelijkheden voor het ontwikkelen van bijzondere, watergerelateerde woonmilieus, waar mogelijk in combinatie met recreatie en werkprogramma. Daarnaast is gekeken welke plekken langs de vaarroute geschikt zijn voor het creëren van aanlegplekken in de vorm van aanlegsteigers, passantenhavens en jachthavens, mogelijk in combinatie met aanvullend programma.

Werkwijze

Er kunnen verschillende aanleidingen zijn om ontwikkelingen langs de vaarverbinding toe te staan of te stimuleren. In de eerste plaats kan de vaarverbinding zelf directe aanleiding geven voor ontwikkeling. Bijzondere plekken langs het kanaal kunnen verder worden verbijzonderd door watergerelateerde ontwikkeling toe te staan, bijvoorbeeld de aanleg van een haven op een kruispunt van vaarwegen. Ook kan er vanuit landschappelijk of stedenbouwkundig oogpunt een aanleiding zijn voor ontwikkeling om een bestaande kwaliteit te versterken of een kwaliteit te maken die nog niet aanwezig was. Vanuit programmatisch oogpunt kunnen ontwikkelingen worden gestimuleerd omdat de ontwikkeling een aanvulling vormt op of een versterking is van het bestaande programma.

In deze studie is de vaarverbinding vanuit deze verschillende invalshoeken bestudeerd. Daarin is de vaarroute enerzijds vanaf het hogere schaalniveau bekeken. Systematisch is geanalyseerd hoe het kanaal en de directe omgeving ruimtelijk gezien kan worden gekenmerkt en welke aanleidingen die ruimtelijke kenmerken bieden voor ontwikkeling. Anderzijds is heel specifiek op locatieniveau gekeken naar plekken waar ontwikkeling wat kan toevoegen aan het gebied, en aan de vaarroute in het bijzonder.

In beide benaderingen is telkens gezocht naar vergelijkbare plekken langs de vaarroute, waarover dezelfde uitspraken ten aanzien van programma en stedenbouwkundige spelregels kunnen worden gedaan. Zo is een categorisering van type locaties gemaakt

waarvoor generieke spelregels gelden. De locaties en spelregels zijn verwerkt in een catalogus voor ontwikkelingen langs de vaarverbinding. Dit biedt zowel voor de gemeente als voor initiatiefnemers houvast en vormt een basis waarmee partijen met elkaar in gesprek kunnen. De gemeente kan beoordelen of initiatieven passen binnen de gestelde kaders en de initiatiefnemers kunnen in de catalogus zien aan welke spelregels het plan moet voldoen.



Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk is de vaarverbinding in zijn geheel onder de loep genomen. Gekeken is naar de structuur van het kanaal, het type wegen en lintbebouwing dat er langs ligt, de aantakking op zijkanalen en de ligging van de Hondsrug in de route. Al deze ruimtelijk structurerende elementen hebben gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van locaties langs het kanaal. Tevens is de vaarverbinding onderzocht op mogelijkheden om havens en steigers aan te leggen. Alle onderwerpen zijn verwerkt in thematische kaarten. Door de kaarten over elkaar heen te leggen komen de locaties met ontwikkelkansen in beeld. Sommige locaties met ontwikkelperspectieven

hebben dezelfde ruimtelijke kenmerken. Dat heeft bijvoorbeeld te maken met het type lintbebouwing waaraan ze gelegen zijn, of de relatie met het water. Vergelijkbare locaties zijn ingedeeld in vier typologieën. Deze typologieën komen overeen met de in 2005 vastgestelde nota *Bouwen in Linten*.

Vervolgens worden veertien locaties langs de vaarroute aangegeven waar ontwikkelkansen liggen. Twaalf van deze locaties worden in de catalogus beschreven. Voor die twaalf locaties worden in de catalogus de ontwikkelkansen en bijbehorende spelregels in beeld weergegeven. Daarbij geldt dat de spelregels en ruimtelijke kenmerken van één specifieke locatie ook houvast bieden voor andere (niet in deze catalogus opgenomen) locaties die tot dezelfde typologie behoren. Er is wel steeds maatwerk noodzakelijk, aangezien geen enkele locatie gelijk is. Waar mogelijk is een sfeerimpressie van de locatieontwikkeling in beeld gebracht.

Ten slotte wordt aandacht besteed aan een ontwikkelstrategie om initiatieven langs de vaarroute ook daadwerkelijk van de grond te krijgen. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen ontwikkelingen met een concurrerend programma ten opzichte van het reguliere woningbouwprogramma van de gemeente Emmen en ontwikkelingen met een complementair woningbouw-programma. Vraag is wat de gemeente kan doen om met name complementaire ontwikkelingen te stimuleren. Tevens geeft dit hoofdstuk een overzicht van de afwegingen voor de gemeente om ontwikkelingen toe te staan c.q. te stimuleren.

Analyse vaarverbinding

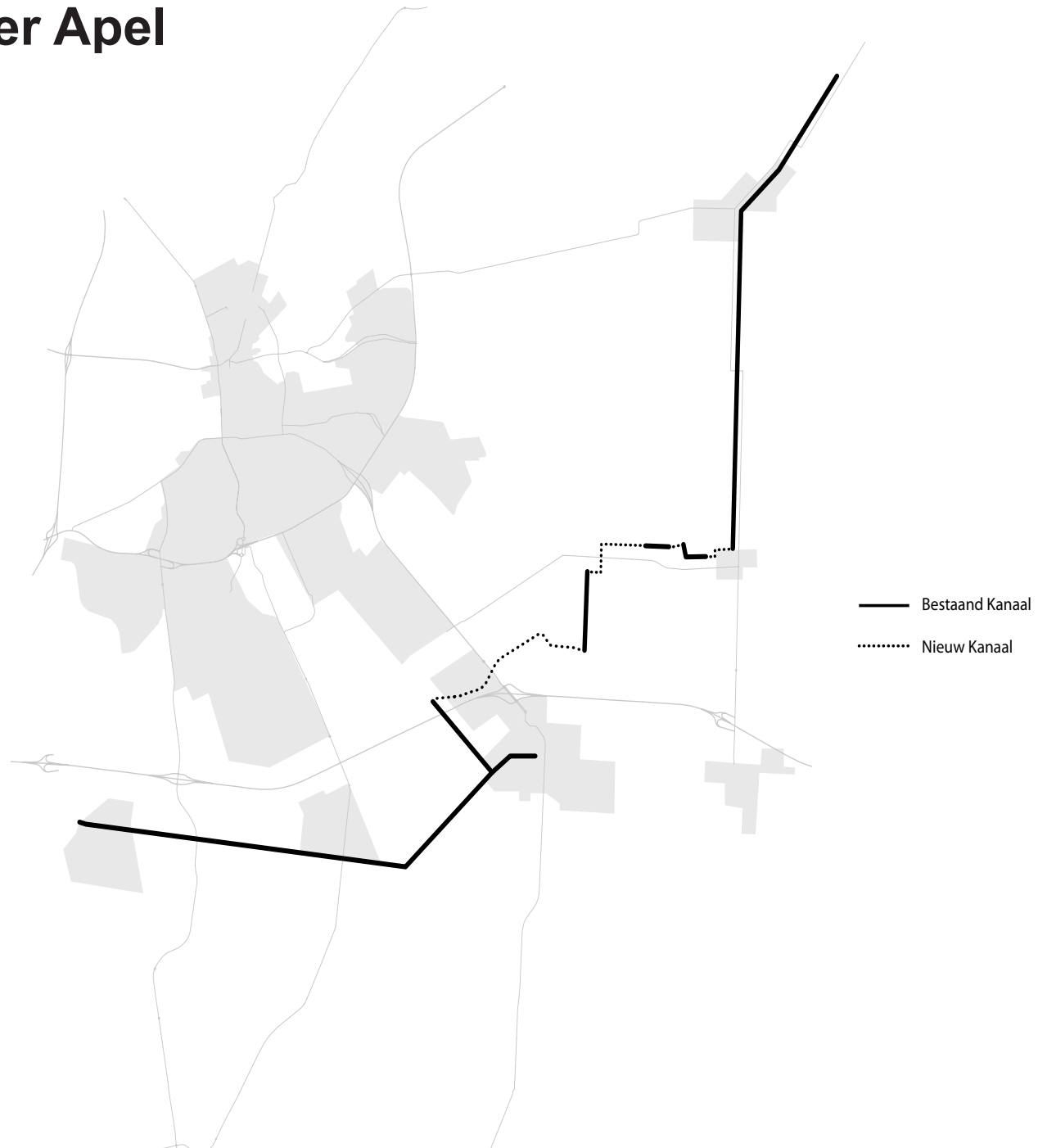
In dit hoofdstuk wordt de vaarverbinding tussen Nieuw-Amsterdam en Emmer-Compascuum geanalyseerd. Aan de hand van verschillende ruimtelijk structurerende elementen wordt gekeken naar de gevolgen voor de ontwikkeling van locaties langs het kanaal. Er is gekeken naar wegen, lintbebouwing, zijkanalen, de hondsrug, mogelijkheden voor steigers en havens. Deze zijn weergegeven in kaarten.

Het kanaal kan worden getypeerd als oorspronkelijk kanaal en nieuw kanaal. Langs het oorspronkelijke kanaal zijn spelregels voor ontwikkeling anders dan langs het nieuwe kanaal. Bij de historische structuur wordt rekening gehouden met de historische bebouwing, bij de nieuwe structuur is vaak geen historische bebouwing waar op moet worden voortgeborduurd.

De gemeente heeft in 2005 de beleidsnotitie Bouwen in Linten opgesteld waarin de verschillende lintsoorten in de gemeente zijn getypeerd. Vervolgens is per linttype aangegeven wat de ontwikkelmogelijkheden zijn. In deze studie is de beleidsnotitie Bouwen in Linten als uitgangspunt gehanteerd. Binnen de linttypologieën uit de beleidsnotitie wordt ruimte gegeven voor ontwikkelingen aan de vaarroute.

Alle kaarten bij elkaar geven een overzicht van locaties die interessant zijn voor ontwikkeling en nader worden onderzocht. De onderzoekslocaties, waar in de catalogus meer in detail op wordt ingegaan, kunnen worden ingedeeld in verschillende typologieën met dezelfde kenmerken.

Vaarrroute Erica - Ter Apel



Historische structuur



Op plekken waar het kanaal de historische route volgt, sluiten ontwikkelingen aan op de historische lintbebouwing. De spelregels voor inpassing van de ontwikkeling zijn afhankelijk van het linttype.

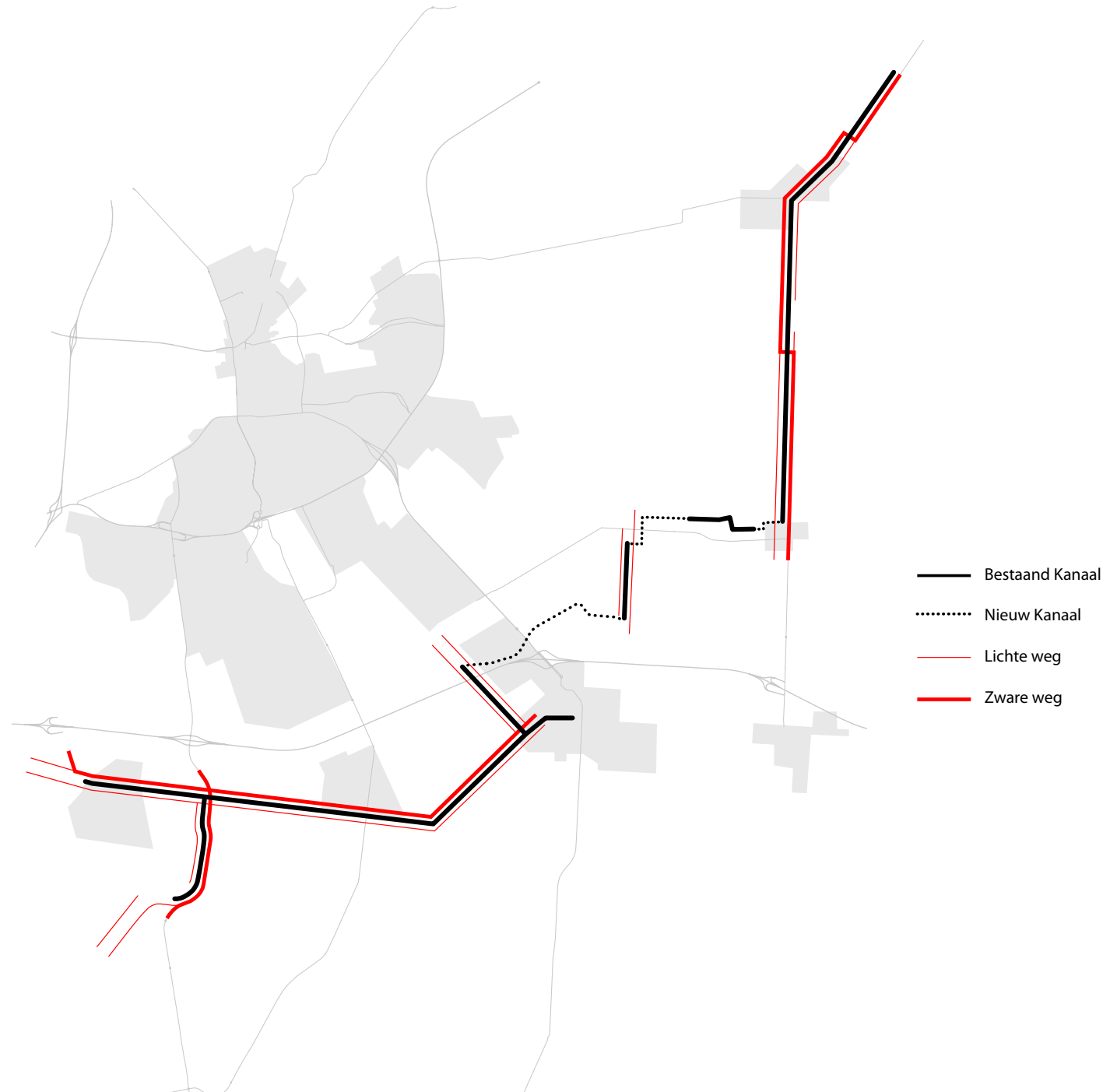
Nieuwe structuur



Het traject van de vaarverbinding buigt bij Klazienaveen af de Bladderswijk op en sluit bij Barger-Compascuum weer aan op de historische route. Dit 'nieuwe' traject bestaat deels uit bestaand kanaal. Op de plekken langs het bestaande kanaal gelden dezelfde regels als voor ontwikkelingen langs de historische structuur: de nieuwe bebouwing sluit aan op de historische lintbebouwing, afhankelijk van het linttype.

Op plekken langs het nieuwe kanaal is de ontwikkeling niet gebaseerd op de historische bebouwing. Op deze bijzondere plekken zijn locatiespecifieke kwaliteitseisen van toepassing.

Wegen



Zware weg



Langs het oorspronkelijke kanaal ligt, met uitzondering van een stuk tussen Barger-Compascuum en Emmer-Campascuum, telkens aan beide zijden van het kanaal een weg. In de meeste gevallen ligt aan één zijde een zware weg (tweebaans, soms dubbel) en aan de andere zijde een lichte weg.

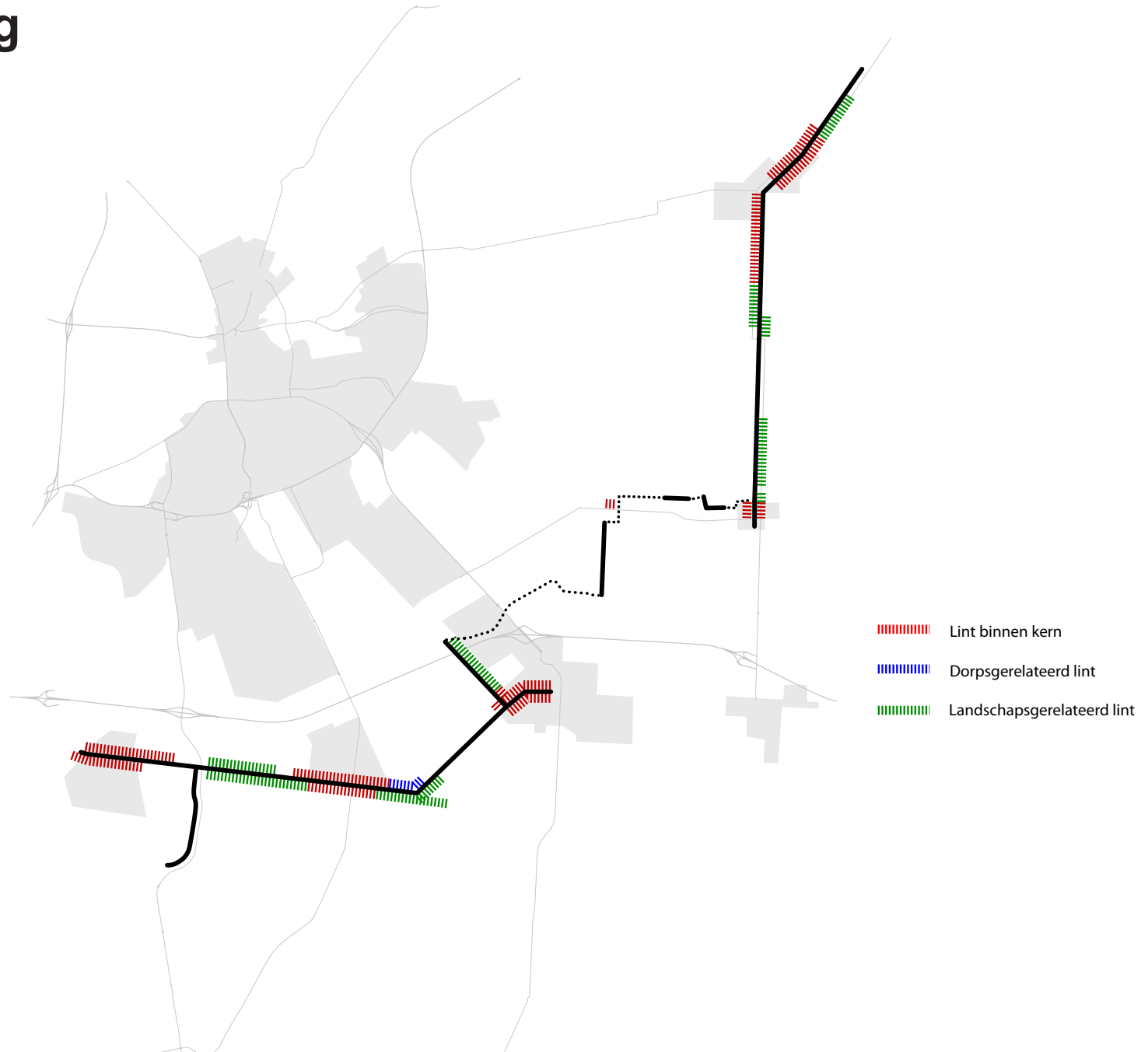
Op plekken waar ontwikkelingen plaats vinden achter de zware weg is de relatie met de vaarroute minimaal, hooguit visueel.

Lichte weg



Daar waar een lichte weg ligt tussen de ontwikkeling en de vaarroute is de onderlinge relatie sterker. Aan de overzijde van de weg kan een steiger worden aangelegd[□]. En, in het geval van een cluster, is het mogelijk om een doorbraak te maken en een directe waterverbinding te realiseren tussen de vaarverbinding en de ontwikkeling. De mogelijkheid hangt in sterke mate af van de omvang van het programma, en daaruit voortvloeiend de opbrengsten, dat gerealiseerd kan worden. Er moet immers een brug worden aangelegd.

Lintbebouwing



Lint binnen kern



Binnen de kernbegrenzings zijn nog herkenbare linten door de jaren heen al sterk verdicht. De ruimtelijke gevolgen van het opvullen van nog bestaande plekken in deze linten zijn beperkt. Daarom is incidentele woningbouw op deze plekken in beginsel aanvaardbaar. Daarnaast kunnen verwaarloosde opstallen op plekken gesloopt worden en mijn ruimte planologische mogelijkheden worden teruggebouwd.

Landschapsgerelateerd lint



Wanneer de afstand tussen bebouwing meer dan 100 meter is, dan is sprake van een landschapsgerelateerd lint. De relatie met het buitengebied of het landschap in landschapsgerelateerde linten is ruimtelijk gezien sterker dan de relatie met de dorpskern. Het toevoegen van bebouwing kan deze relatie met het buitengebied ondermijnen; de bebouwing kan gaan overheersen ten opzichte van het landschap. De solistisch gelegen landschapsgerelateerde linten worden gezien als deelgebied van het buitengebied; het toevoegen van nieuwe bebouwing is niet gewenst. Het gebiedsontwikkelingsplan biedt voor die landschapsgerelateerde linten aan de vaarverbinding die grenzen aan dorpsgerelateerde linten de mogelijkheid tot zeer beperkte toevoeging van bebouwing. Maatwerk is hier maatgevend.

Dorpsgerelateerd lint

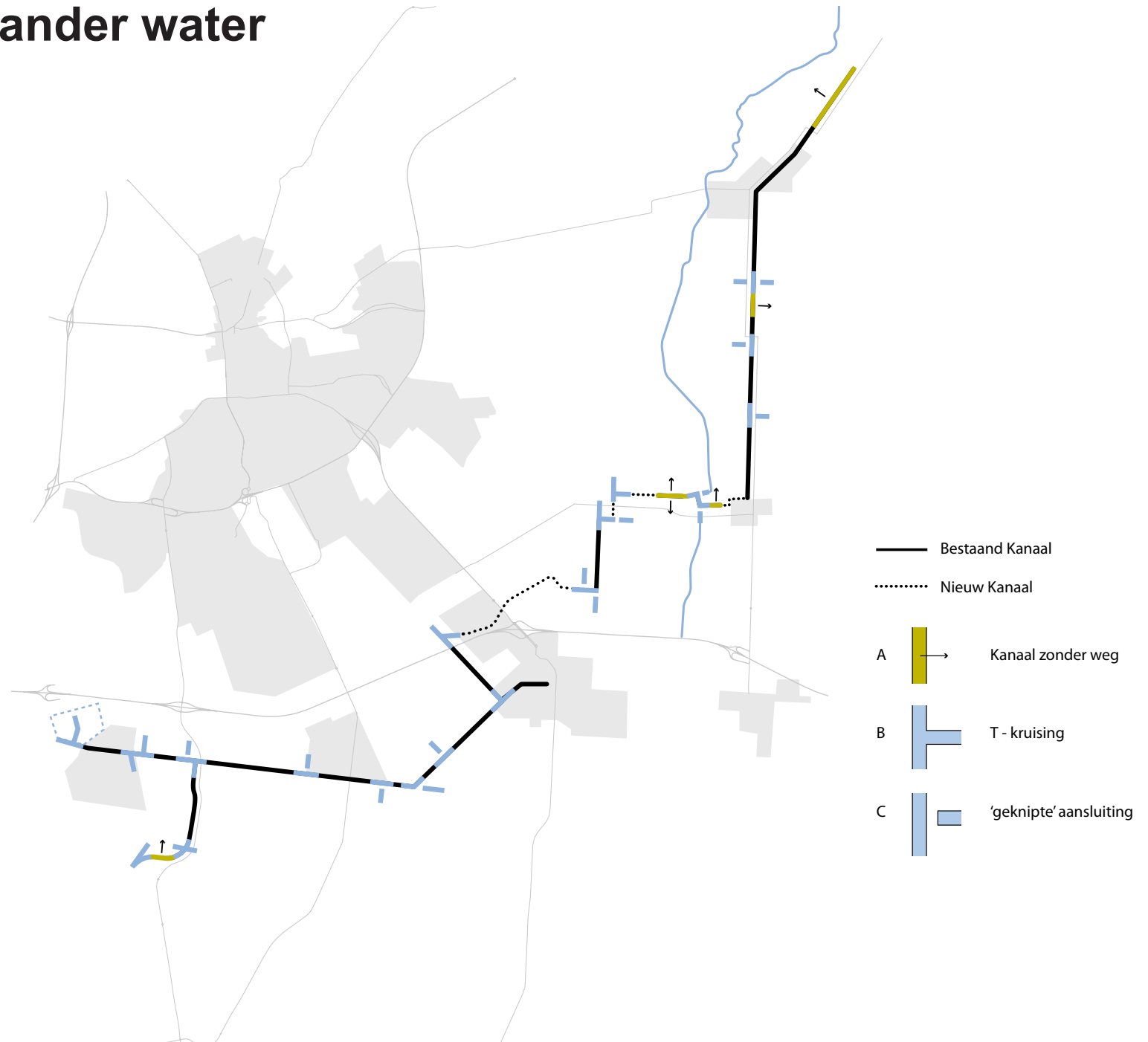


Voor het karakter van het dorpsgerelateerde lint gelegen aan de vaarverbinding is het belangrijk dat deze als overgangszone behouden blijft, ook omdat het een bepalende opmaat vormt naar het landschap. Onbebouwde ruimten (vaak doorzichten) van 100 meter en meer in het dorpsgerelateerde lint zelf dienen onbebouwd te blijven om de relatie met het buitengebied te behouden.

De onbebouwde ruimte van 100 meter en minder in het dorpsgerelateerde lint komen in principe voor incidentele nieuwbouw in aanmerking. Afhankelijk van het algemene beeld van de verkavelingstructuur in het lint is dit een maat die met 1 tot 5 woningen bebouwd zou kunnen worden. Dergelijke incidentele inbreidingen dienen als en worden beschouwd als opvulling binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

De relatie tussen het lint en het landschap of het karakter van het lint als overgangszone wordt hiermee over het algemeen niet onevenredig verstoord. In bijzondere gevallen kan wel sprake zijn van onevenredige verstoring en nieuwe bebouwing niet gewenst.

Zijkanalen en ander water



Directe aansluitingen

De vaarverbinding heeft een aantal directe aansluitingen op andere waterwegen. Deze plekken zijn interessant omdat daar relatief eenvoudig watergerelateerd programma kan worden gerealiseerd én omdat het aantal waterrecreanten op deze plekken groter is dan op een enkele vaarweg. Alle directe aansluitingen zijn onderzocht op kansen voor vaarverbinding-gerelateerde ontwikkeling.

Aan de westrand van de kern van Nieuw-Amsterdam is een aantakking van een haven op het kanaal. De haven is nu nog in gebruik door verschillende bedrijven. In de toekomst komt deze locatie mogelijk vrij en is dan interessant voor herontwikkeling met watergerelateerd programma.

De splitsing van de vaarverbinding met de Zijtak ligt in de kern en is volledig bebouwd. De splitsing met de Marchienewijk ligt eveneens in de kern. Dit is een kansrijke ontwikkellocatie. Wanneer op deze plek een ontwikkeling in gang zou worden gezet is het wenselijk een programma te realiseren dat ook een kwaliteit toevoegt aan de vaarverbinding.

De splitsing van het Stieltjeskanaal met het Dommerskanaal is een interessante plek voor ontwikkeling.

De splitsing van het Van Echtenskanaal met de Bladderswijk is interessant omdat de vaarverbinding hier afbuigt én omdat hier een sluis in het kanaal ligt. Waterrecreanten verblijven daarom langer op deze plek.

De splitsing van de Bladderswijk en het nieuwe kanaal is een bijzondere plek omdat hier het nieuwe kanaal begint. Bovendien ligt de plek op een kruising van routes. De vaarverbinding richting Ter Apel kan worden gevolgd, maar waterrecreanten kunnen ook rechtdoor naar Emmen en verder varen. De plek waar het nieuwe kanaal aantakt op het Scholtenskanaal is eveneens bijzonder, omdat de nieuwe route een historisch zeer interessante plek kruist. Het Scholtenskanaal wordt weliswaar op verschillende plekken in Klazienaveen-Noord onderbroken, toch zijn hier ontwikkelkansen m.b.t. water-gerelateerd programma. Landgoed Scholtenszathe is in ontwikkeling. De komst van het nieuwe kanaal kan kansen voor de locatie bieden.

‘Geknippede’ aansluitingen

Langs de route ligt een aantal ‘geknapte’ aansluitingen op ander water. Een doorbraak

is nodig om de watergangen aan elkaar te verbinden. Na de doorbraak wordt het gebied er achter ontsloten met mogelijkheden voor watergerelateerde ontwikkeling. In veel gevallen moet echter een verschil in waterpeil worden opgelost. De omvang van het programma dat gerealiseerd kan worden zal in grote mate bepalen of een doorbraak mogelijk is. Geknapte aansluitingen binnen de kernen zijn in deze analyse buiten beschouwing gelaten.

De geknapte aansluiting van de vaarverbinding op de Ensingwijk is een interessante plek. Dit geldt ook voor de aansluiting van het nieuwe kanaal op de waterloop ten oosten van Scholtenskanaal.

De vaarverbinding kruist in het Veenpark De Runde. De Runde loopt grotendeels door open landschap en ligt op enige afstand van de vaarverbinding. In deze analyse is het Beekdal zodoende buiten beschouwing gelaten. Het is wel goed voorstelbaar dat recreatieve routes langs het beekdal en langs de vaarroute worden gekoppeld. Langs het Oosterdiep ligt ook een aantal geknapte aansluitingen op wijken.

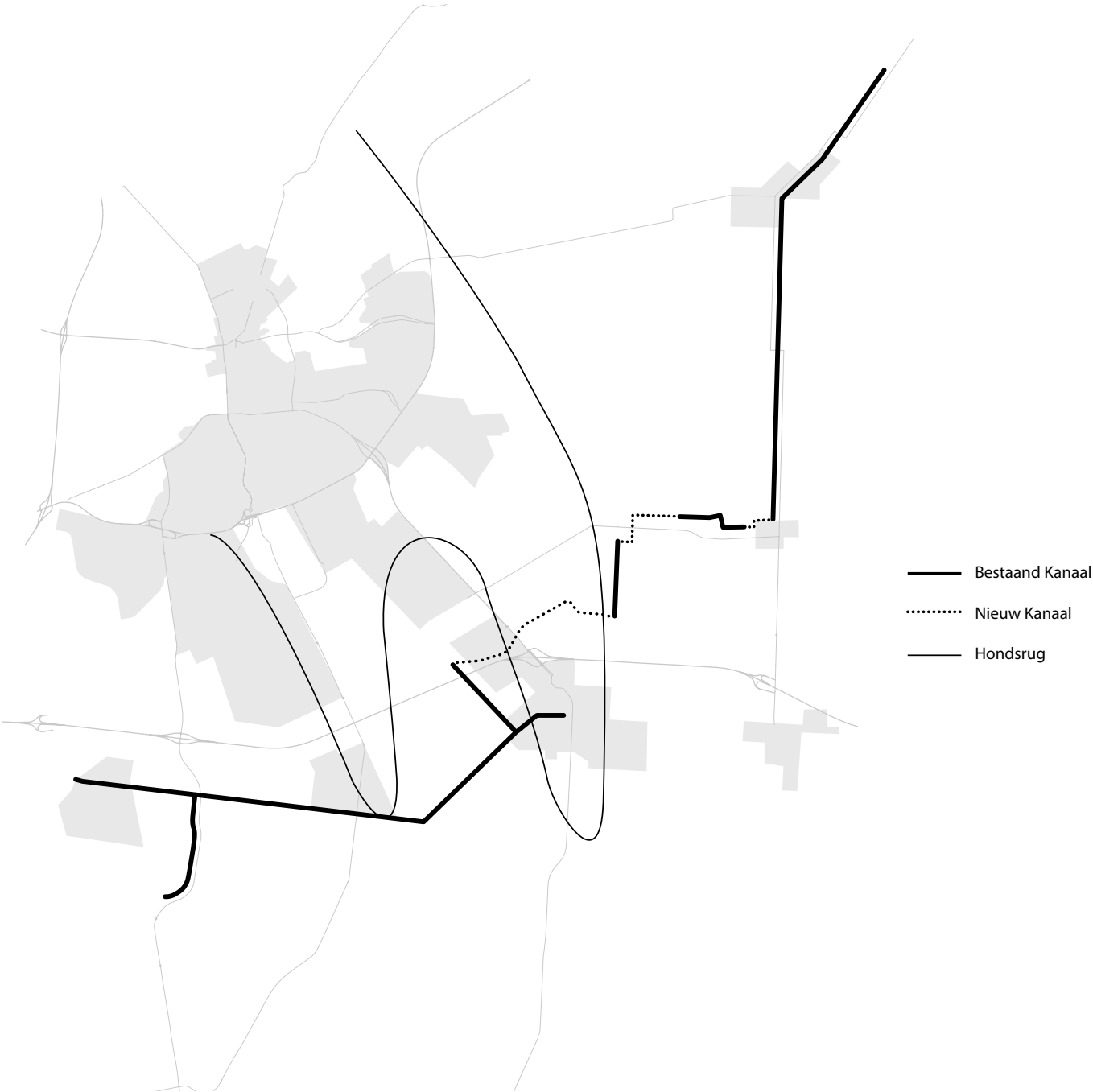
Nieuwe aansluitingen

Wanneer sprake is van nieuwe ontwikkelingen nabij de vaarverbinding, liggen er steeds kansen om een doorbraak te maken. Bij elke nieuwbouw-ontwikkeling zullen de mogelijkheden om een doorbraak naar de vaarverbinding te maken moeten worden onderzocht.

Kanaal zonder weg

Op de kaart hiernaast zijn plekken aangegeven waar langs het kanaal geen weg ligt. Deze plekken zijn interessant omdat ze direct aan het water kunnen worden ontwikkeld zonder dat doorbraak met een brug nodig is. Ze zijn vanaf het water eenvoudig te ontsluiten en lenen zich daarom goed voor recreatiewoningen die per bootje te bereiken zijn. Een aantal plekken blijft buiten beschouwing. Waar het nieuwe kanaal het Oranjedal kruist bijvoorbeeld, is ontwikkeling niet wenselijk. Ook het gebied tussen Barger- en Emmer-Capascuum en het gebied ten noorden van Emmer-Compascuum moet haar open karakter behouden.

Hondsrug



Diep gelegen kanaal



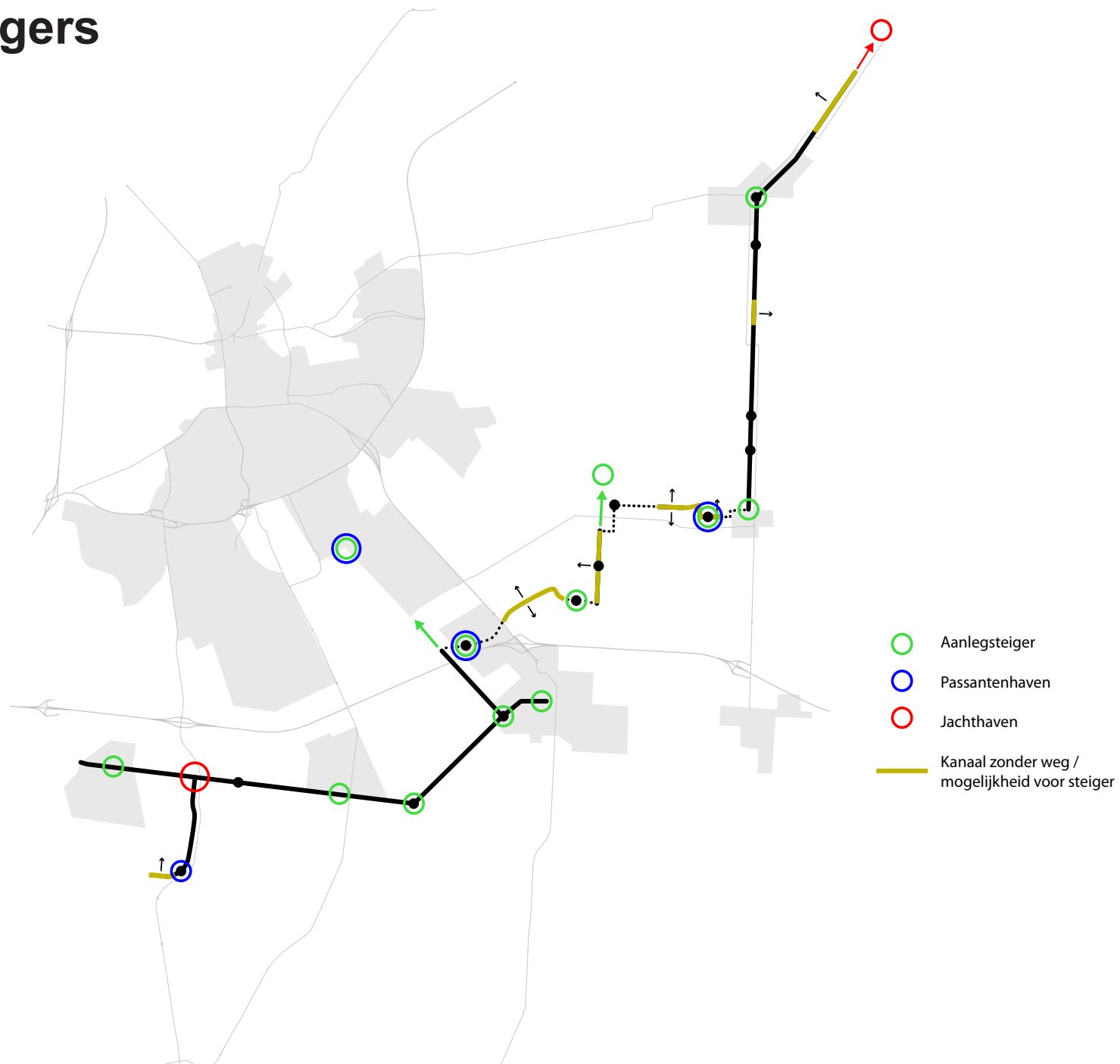
Op plekken waar de vaarverbinding de Hondsrug doorsnijdt ligt het kanaal dieper. De relatie tussen de bebouwing aan de kant en het water is op die plekken minder direct. Een directe verbinding tussen een ontwikkeling en een steiger moet worden opgelost met een trap. Ook de visuele relatie neemt af naarmate het water dieper ligt.

Ondiep gelegen kanaal



Op plekken waar het kanaal vlak onder het maaiveld ligt is de relatie tussen een ontwikkeling en het water veel makkelijker te leggen, visueel en door middel van een steiger.

Havens en steigers



Jachthaven

Een jachthaven is interessant op een plek waar deze te combineren is met toeristische voorzieningen en toeristische bedrijvigheid. Met een jachthaven in combinatie met verschillende functies kan Emmen een bijzonder milieu creëren dat nog niet in de gemeente aanwezig is. Dergelijke milieus zijn op andere plekken zeer geliefd (Ter Apel, verschillende plekken in Friesland en Groningen). Ook in financieel opzicht is het interessant de koppeling te leggen tussen een jachthaven en watergerelateerde functies. De kostbare aanleg van de jachthaven kan dan mede gefinancierd worden uit de opbrengsten van die functies. Langs de vaarverbinding tussen Erica en Ter Apel dient zich één plek aan die geschikt is voor de aanleg van een jachthaven:

- Op de T-splitsing van kanalen bij Nieuw-Amsterdam is de ruimte om een ontwikkeling toe te staan. Door de splitsing van waterwegen kan bovendien relatief makkelijk de verbinding met het water worden gelegd. Ook ligt de locatie op een strategische plek: aan de splitsing van twee hoofdkanalen.

Passantenhaven

Een passantenhaven is een haven waar pleziervaarders aan kunnen meren en overnachten. Passantenhavens kunnen op verschillende plekken langs de vaarverbinding worden gerealiseerd, soms in combinatie met een recreatief (woon) programma. Interessant zijn plekken waar pleziervaarders in een rustige groene omgeving kunnen overnachten, of juist plekken in de buurt van een kern waar ze boodschappen kunnen doen, uit eten kunnen et cetera. Verwacht mag worden dat een ander soort publiek geïnteresseerd is in overnachten in het groen dan in overnachten nabij een kern. Er zijn langs de vaarverbinding een paar plekken die interessant zijn voor de aanleg van een passantenhaven:

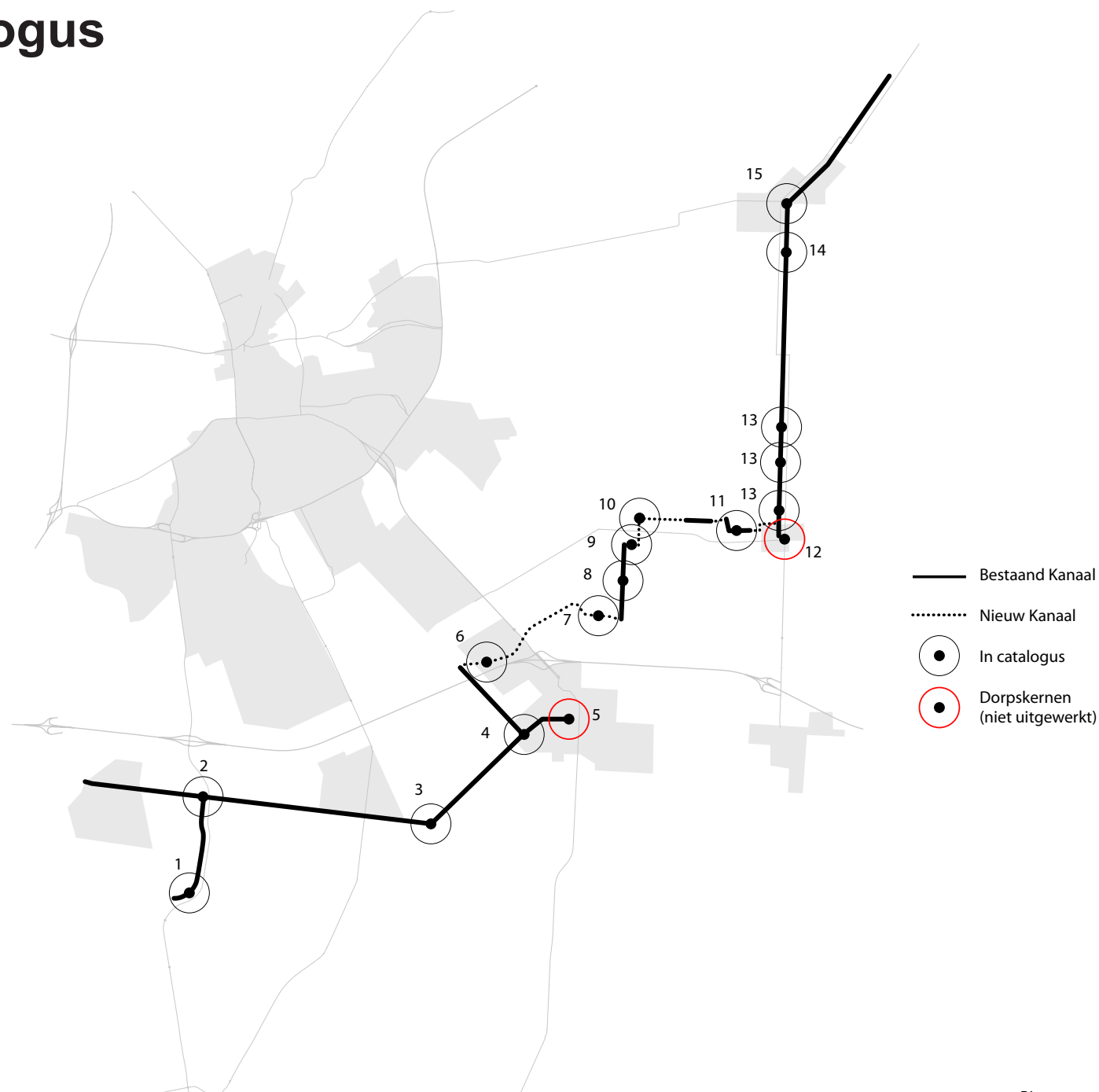
- Zandpol: de kruising van het Stieltjeskanaal met het Dommerskanaal is een rustige, groene plek van een hoge kwaliteit waar eenvoudig een passantenhaven kan worden gerealiseerd. De passantenhaven zou kunnen worden gecombineerd met de realisatie van recreatiewoningen.
- Bedrijvenpark A37: dit is een interessante plek voor een passantenhaven, in combinatie met watergerelateerde ontwikkeling (watersportdetailhandel, reparatie- en tankmogelijkheden e.d.).
- Veenpark: in combinatie met de ontwikkeling van recreatiewoningen kan op deze recreatieve trekpleister een passantenhaven interessant zijn.

Aanlegsteiger

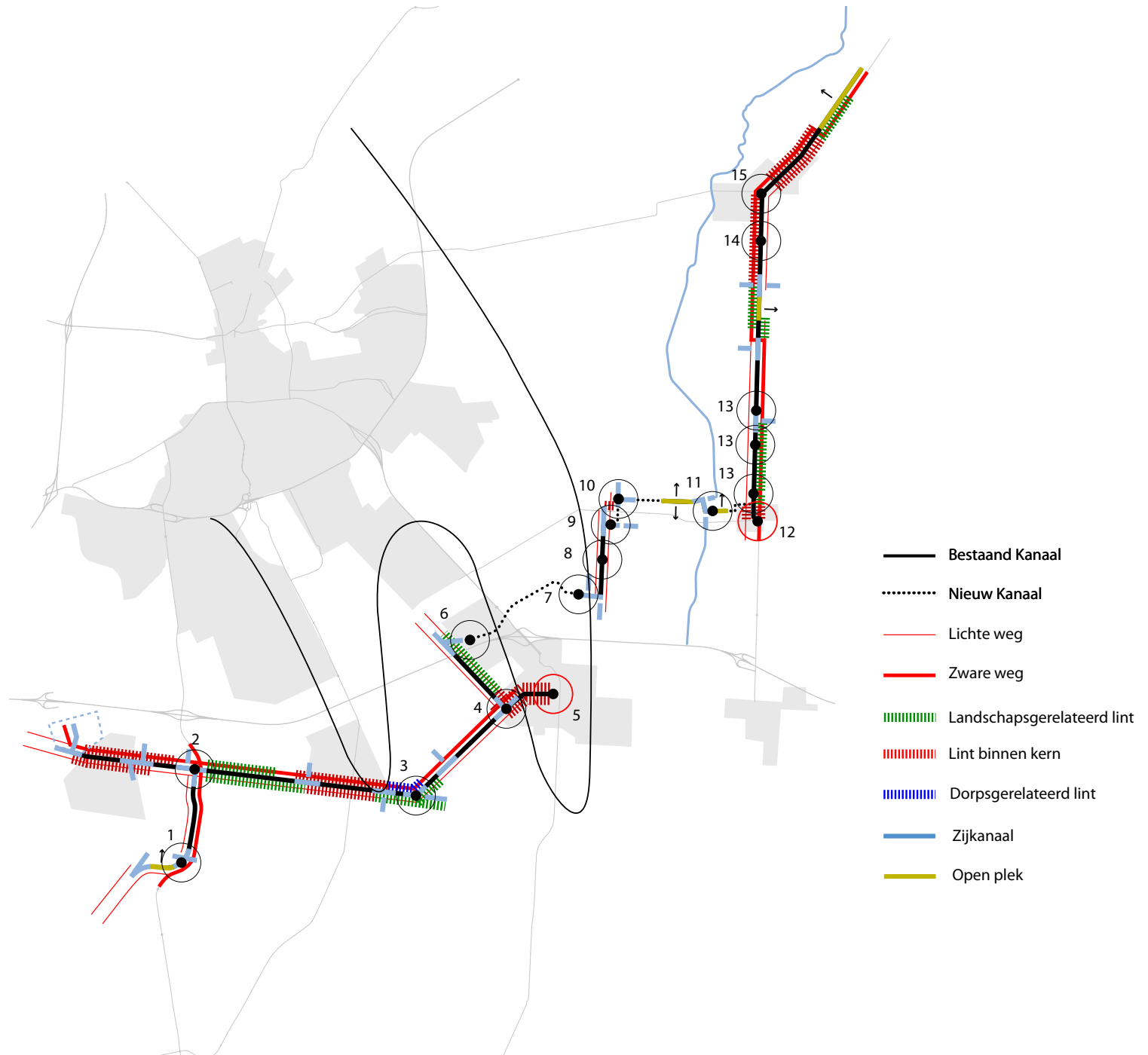
Aanlegsteigers zijn alleen bedoeld om een hooguit een paar uur aan te meren. In de kernen langs de vaarroute zijn aanlegsteigers reeds aanwezig. Plekken waar nieuwe aanlegsteigers kunnen worden gerealiseerd zijn:

- Bedrijvenpark A37: Indien hier zich water(sport)gerelateerde bedrijvigheid vestigt ligt een aanlegsteiger voor de hand, om bijvoorbeeld te tanken, of de benodigde onderdelen te kopen.
- Tussen Erica en Klazienaveen: waar de Hoogeveensche Vaart oorspronkelijk rechtdoor zou lopen, ligt nu de Ensingwijk. Beide wateren zijn niet met elkaar verbonden. Er is bovendien sprake van een verschil in waterpeil. Toch zou een doorbraak op deze plek interessant zijn, omdat daarmee het gebied erachter kan worden ontsloten voor een recreatieve ontwikkeling. Bij een doorbraak is een aanlegsteiger op deze plek interessant.
- Oosterbos: in het bos kan bijvoorbeeld gepicknickt worden.
- Veenpark: Het Veenpark is een trekpleister in de gemeente. De vaarroute loopt er direct langs. Het ligt dan ook voor de hand dat pleziervaarders hun bootje hier aan kunnen meren en het Veenpark kunnen bezoeken.
- Klazienaveen-Noord: op deze historisch interessante plek zou in combinatie met recreatief programma een aanlegsteiger kunnen worden gerealiseerd.

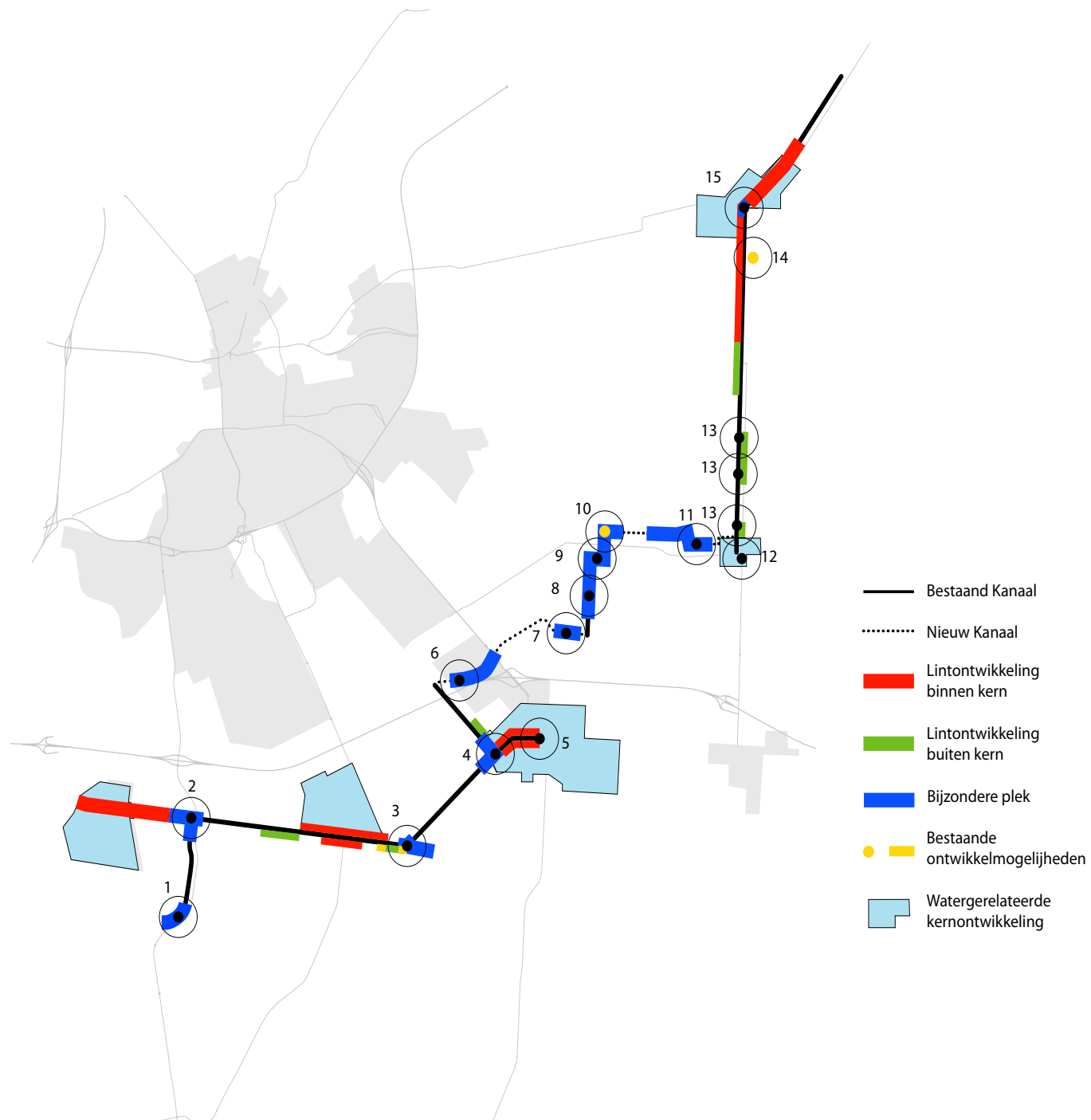
Locaties catalogus



Superpositie



Kansenkaart



In het kader van het gebiedsontwikkelingsplan is het gehele traject langs de vaarverbinding benaderd vanuit de gedachte dat de vaarverbinding kansen voor ontwikkelingen biedt. In totaal zijn 15 interessante plekken aangewezen, waarvan er 13 in de catalogus zijn uitgewerkt. De plekken binnen de dorpen zijn niet uitgewerkt, vanuit het idee dat deze locaties het best vanuit de dorpen zelf een uitwerking zouden kunnen krijgen.

Lintontwikkeling binnen kern

Binnen de kernbegrenzungen zijn nog herkenbare linten door de jaren heen al sterk verdicht. De ruimtelijke gevolgen van het opvullen van nog bestaande plekken in deze linten zijn beperkt. Daarom is incidentele woningbouw op deze plekken in beginsel aanvaardbaar. Daarnaast kunnen verwaarloosde opstallen in de linten gesloopt worden en vervangen.

Lintontwikkeling buiten kern

De relatie met het buitengebied of het landschap in linten buiten de kern is ruimtelijk gezien sterker dan de relatie met de linten binnen de kern. Voor het karakter van deze linten gelegen aan de vaarverbinding is het belangrijk dat deze als overgangszone tussen dorp en landschap behouden blijft, omdat de structuur en karakter van de linten een bepalende opmaat vormen naar het landschap. Het toevoegen van bebouwing kan de relatie met het landschap ondermijnen; de bebouwing kan gaan overheersen ten opzichte van dat landschap. De onbebouwde ruimten in linten buiten de kern kunnen voor incidentele nieuwbouw in aanmerking komen. Dergelijke incidentele nieuwbouw dienen als aanvulling te worden beschouwd op de bestaande bebouwingsstructuur en mogen geen afbreuk doen aan het karakter van het specifieke lint of plek in het landschap.

Bijzondere plekken

Er zijn verschillende plekken langs de vaarverbinding die vragen om een eigen invulling die is toegesneden op de kwaliteit van de plek. Op deze plekken is ruimte voor een eigen invulling, waarbij de mate van ruimte verschilt van plek tot plek. Juist dit gegeven biedt kansen voor bijzondere ontwikkelingen. Voor deze plekken is maatwerk van toepassing. Maatwerk komt tot stand door het gewenste initiatief op een gedegen wijze te toetsen en projecteren op de beoogde locatie.

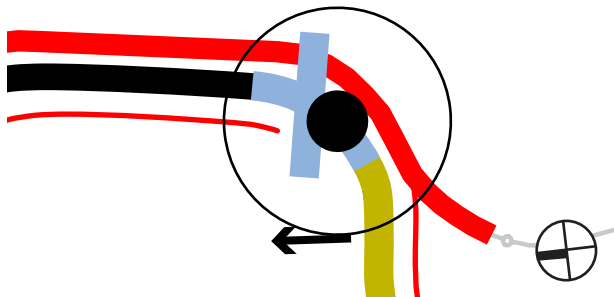
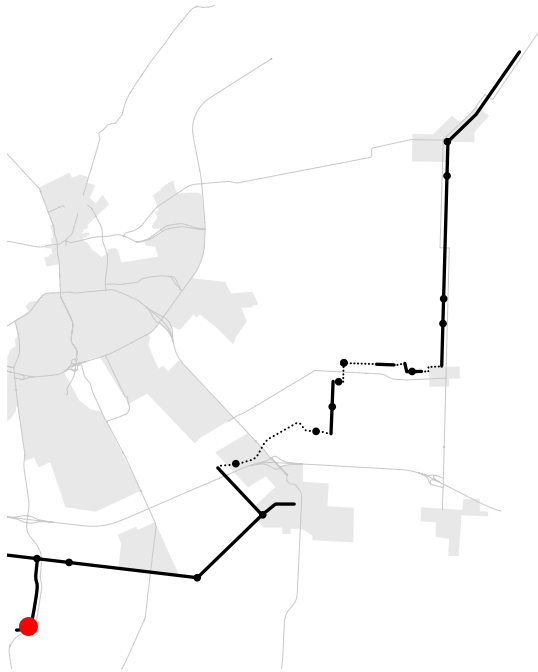
Maatwerk

Het realiseren van een vaarverbinding met deze omvang is in deze tijd een unieke ontwikkeling. Elke plek in het bestaande gebied waarbinnen de vaarverbinding wordt gerealiseerd heeft zijn eigen karakteristiek en kenmerken. Het is om die reden ook

niet mogelijk om in een document alle mogelijkheden op een locatie vast te leggen. Het is om die reden dat de gemeente kiest voor maatwerk. De gemeente nodigt met het gebiedsontwikkelingsplan initiatiefnemers uit om hun ideeën voor te leggen. Vervolgens zal in goed overleg gezocht worden naar de best mogelijke oplossing voor de desbetreffende locatie/plek.

Catalogus

1 Kanaal X



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

☐ steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

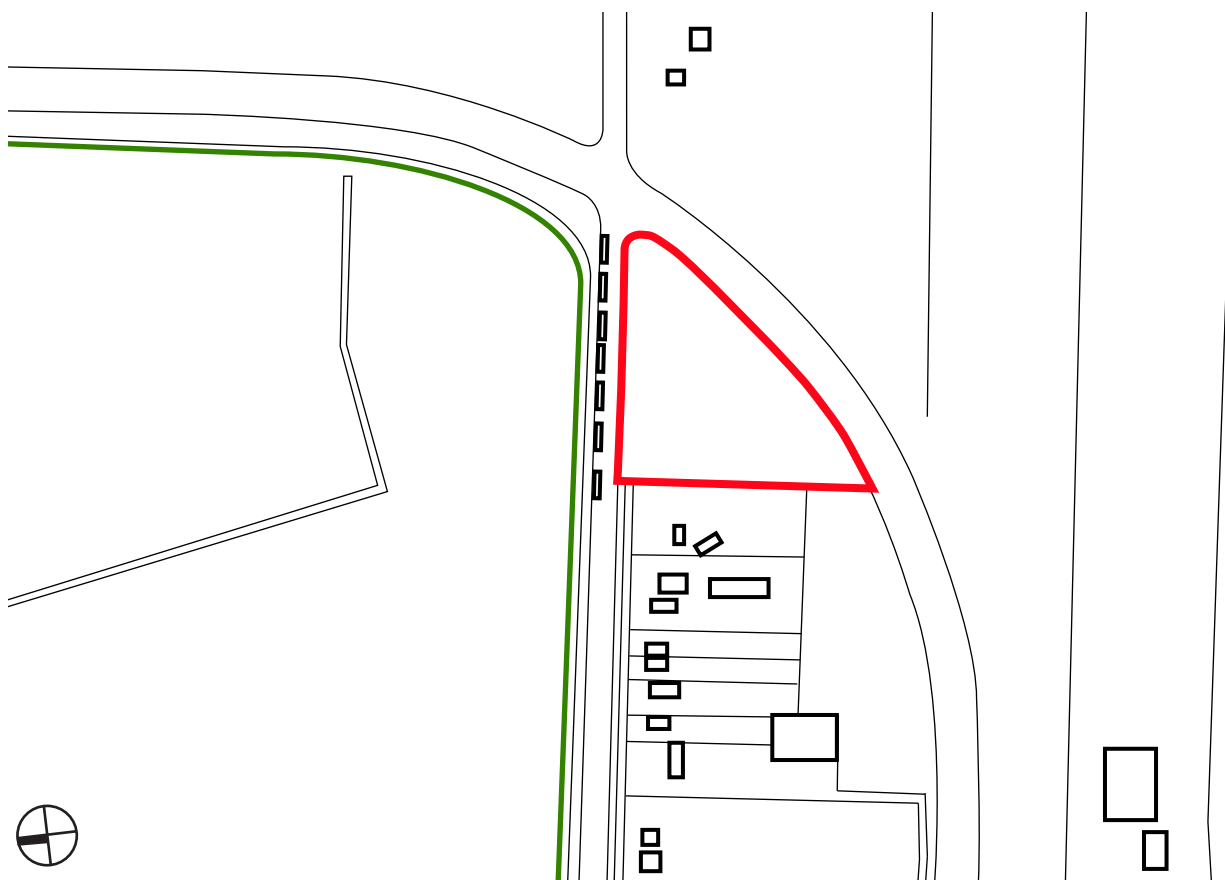
☐ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgelateerd lint
☒ onderbrekende open ruimte in de linten
☐ bijzondere plek

Relatie met water

☐ privésteiger
☐ aanlegsteiger
☒ passantenhaven
☐ jachthaven
☒ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☒ permanent wonen
☐ tijdelijk wonen
☒ recreatie
☐ werken
☐ commercieel





Locatie

Deze locatie ligt bij Zandpol op de kruising van het Stieltjeskanaal en het Dommerskanaal. Het is een bijzondere plek, vanwege de kruising van twee vaarwegen. De locatie is niet vergelijkbaar met gebieden elders langs de vaarroute. Er gelden dan ook geen specifieke spelregels die zijn afgeleid van de bebouwingstypologie in de omgeving. De plek is wel zo bijzonder dat een ontwikkeling van een hoog kwaliteitsniveau moet zijn.

Programma en relatie met water

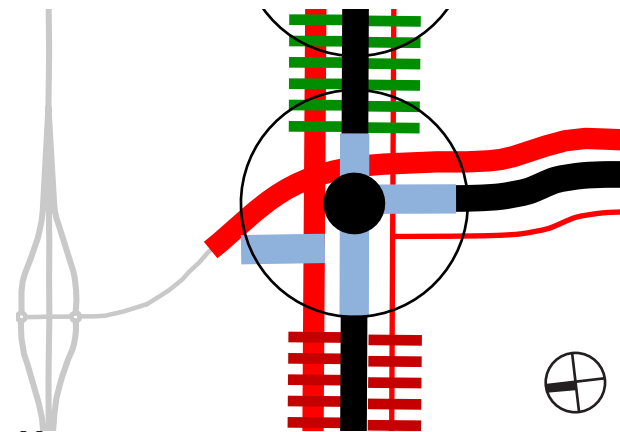
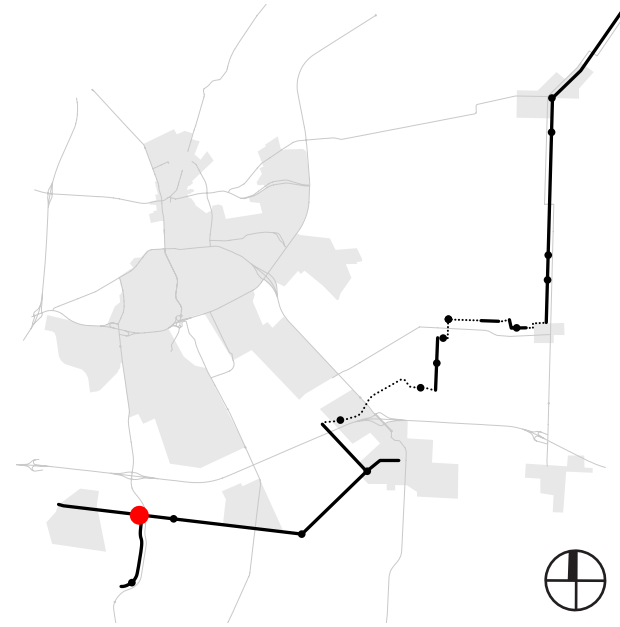
Door het ontbreken van een weg langs de oever van het kanaal kan een watergerelateerd programma worden gerealiseerd, bijvoorbeeld recreatiewoningen of een passantenhaven in combinatie met vakantiewoningen. Op de afbeelding hiernaast is een impressie gegeven van een mogelijke ontwikkeling.

De omvang van het programma is beperkt.

Stedenbouwkundige inpassing

Voor deze locatie gelden geen generieke spelregels ten aanzien van stedenbouwkundige inpassing. Wel is het van belang dat de plaatsing van bebouwing zorgvuldig is én de kwaliteit van de bebouwing bijzonder. Het uitgangspunt is dat het landschap aan de overzijde van het water, bij de woonboten, vrij blijft van ontwikkelingen.

2 Kanaal T



32



1 : 5000

50m

☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

☐ steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

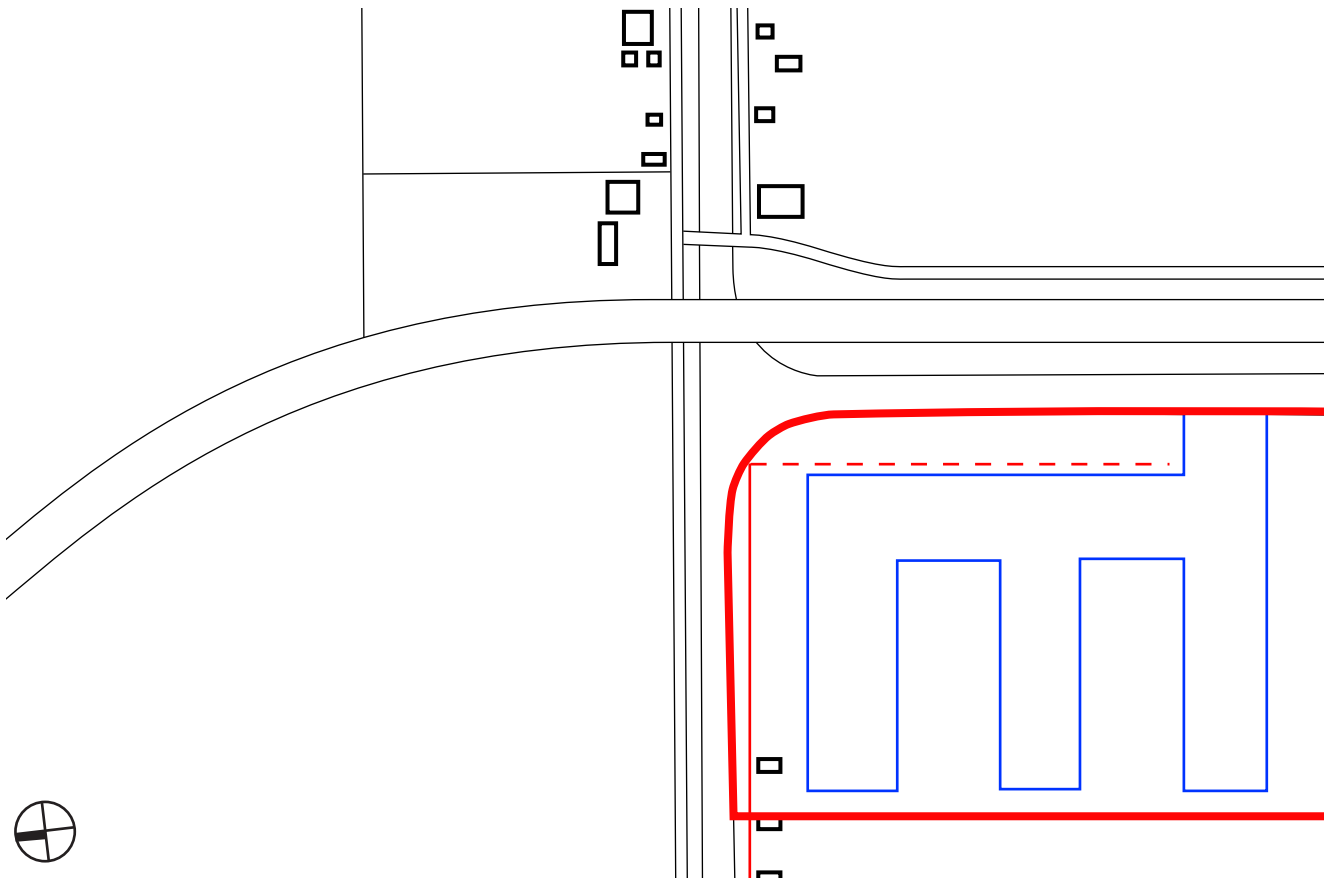
☐ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgelateerd lint
☒ onderbrekende open ruimte in de linten
☒ bijzondere plek

Relatie met water

☒ privésteiger
☐ aanlegsteiger
☐ passantenhaven
 jachthaven
☒ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☒ permanent wonen
☒ tijdelijk wonen
☒ recreatie
☐ werken
☐ commercieel





Locatie

Deze locatie ligt ten oosten van Nieuw-Amsterdam op de splitsing van de Hoogeveense Vaart met het Stieltjeskanaal. De locatie is bijzonder vanwege de samenkomst van twee vaarroutes. Bovendien is hier ruimte voor ontwikkeling.

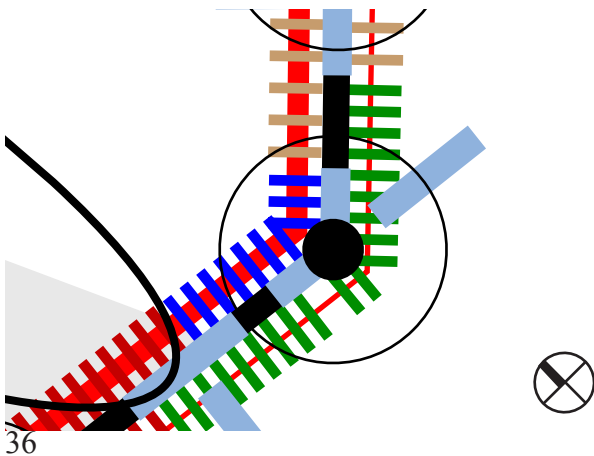
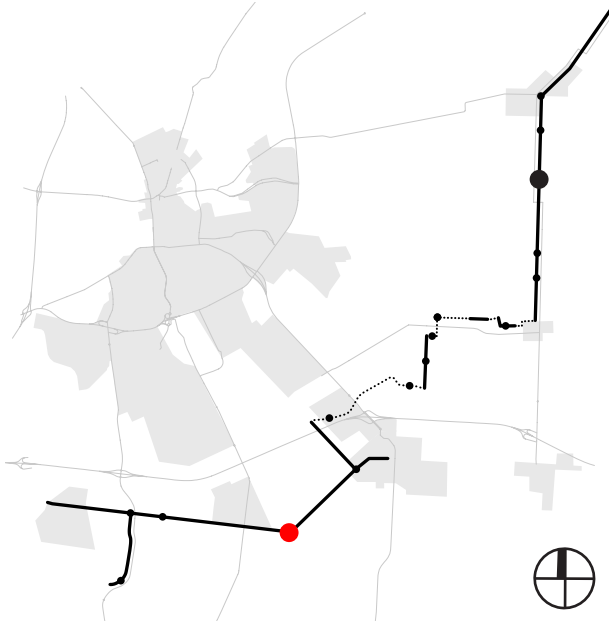
Programma en relatie met water

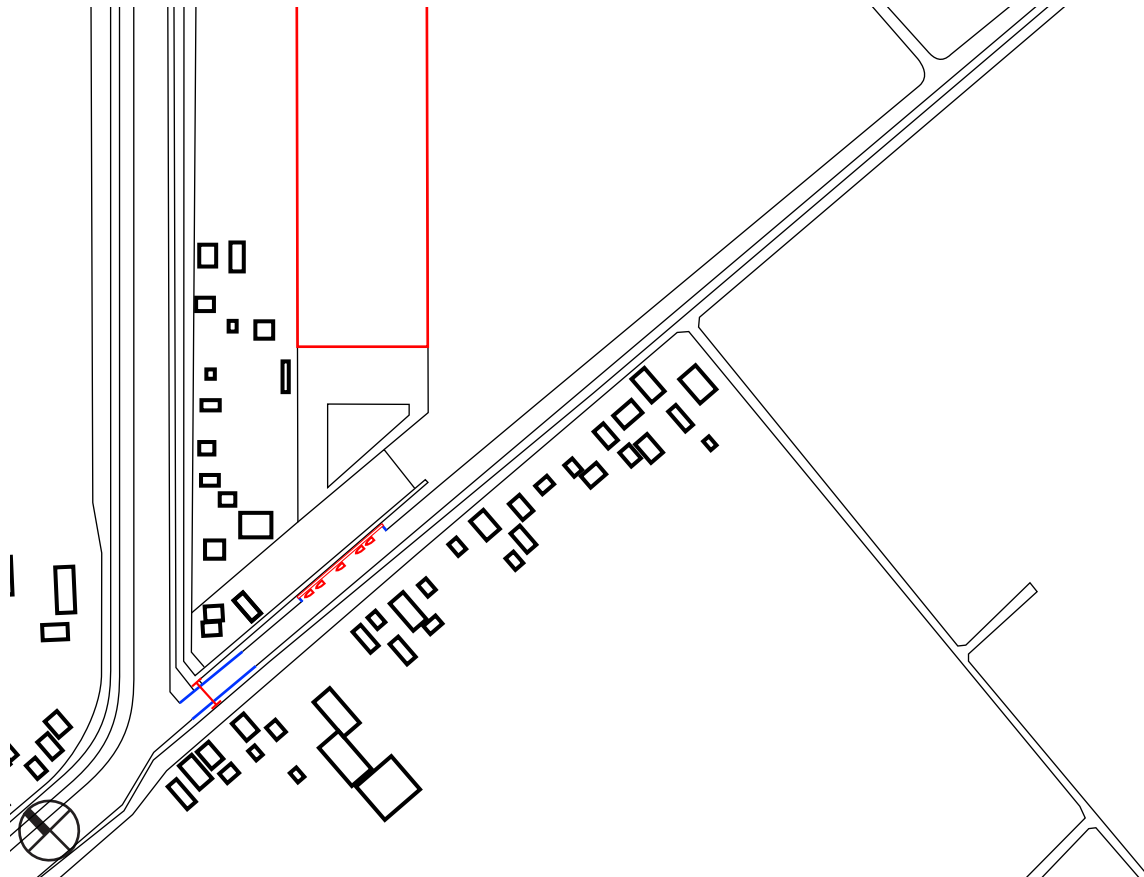
De samenkomst van kanalen op deze bijzondere plek is een aanleiding om op deze plek een jachthaven mogelijk te maken. Een havenontwikkeling biedt kansen voor recreatieve en toeristische voorzieningen en (watergebonden) bedrijvigheid

Stedenbouwkundige inpassing

- Aansluiten bij de schaal, typologie, stedenbouw en architectonische uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing in de directe omgeving.
- Ontsluiting functies en voorzieningen niet direct aan vaarroute maar via een zijkanaal.
- Plaats voor een landmark.

3 Kanaal L





Locatie

Deze locatie ligt op de 'geknipte' splitsing van de Verlengde Hoogeveense Vaart met de Ensingwijk tussen Erica en Klazienaveen. Het is een bijzondere vanwege de splitsing van de vaarroute met de oorspronkelijke veenroute.

Programma en relatie met water

Met een doorbraak kan het gebied ten noorden van de Ensingwijk worden ontsloten voor ontwikkeling. Het is wel lastig deze doorbraak te maken omdat sprake is van een peilverschil.

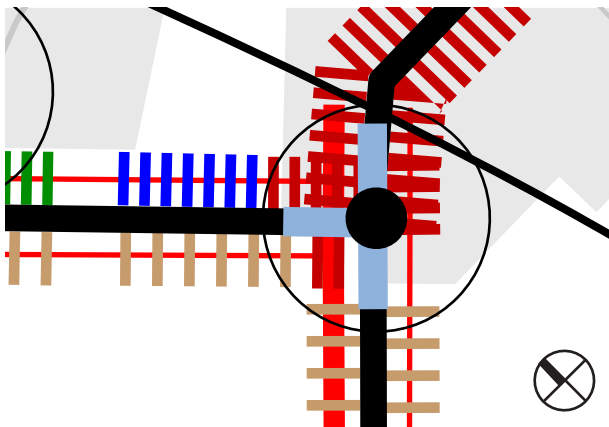
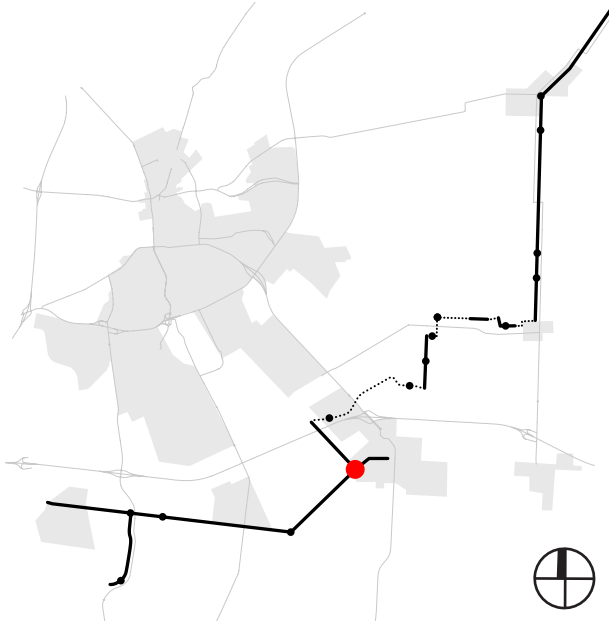
Op deze plek is een uitbreiding mogelijk van het bestaande recreatieve programma, door een uitbreiding van de camping. Daarnaast is het, indien een doorbraak kan worden gemaakt, mogelijk op deze plek ligplaatsen te creëren.

Stedenbouwkundige inpassing

Herstellen verbinding Verlengde Hoogeveense Vaart en Ensingwijk. Dit is een kostbare ingreep, waarbij een oplossing moet worden gevonden voor het verschil in waterpeil tussen beide waterlopen, bijvoorbeeld door de scheiding tussen de wateren te verplaatsen.

- Uitbreiding van de camping, waarbij wordt gestuurd op de kwaliteit van de invulling aan de Ensingwijk.

4 Kanaal T



1 : 2000

20m

☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

— steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☒ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

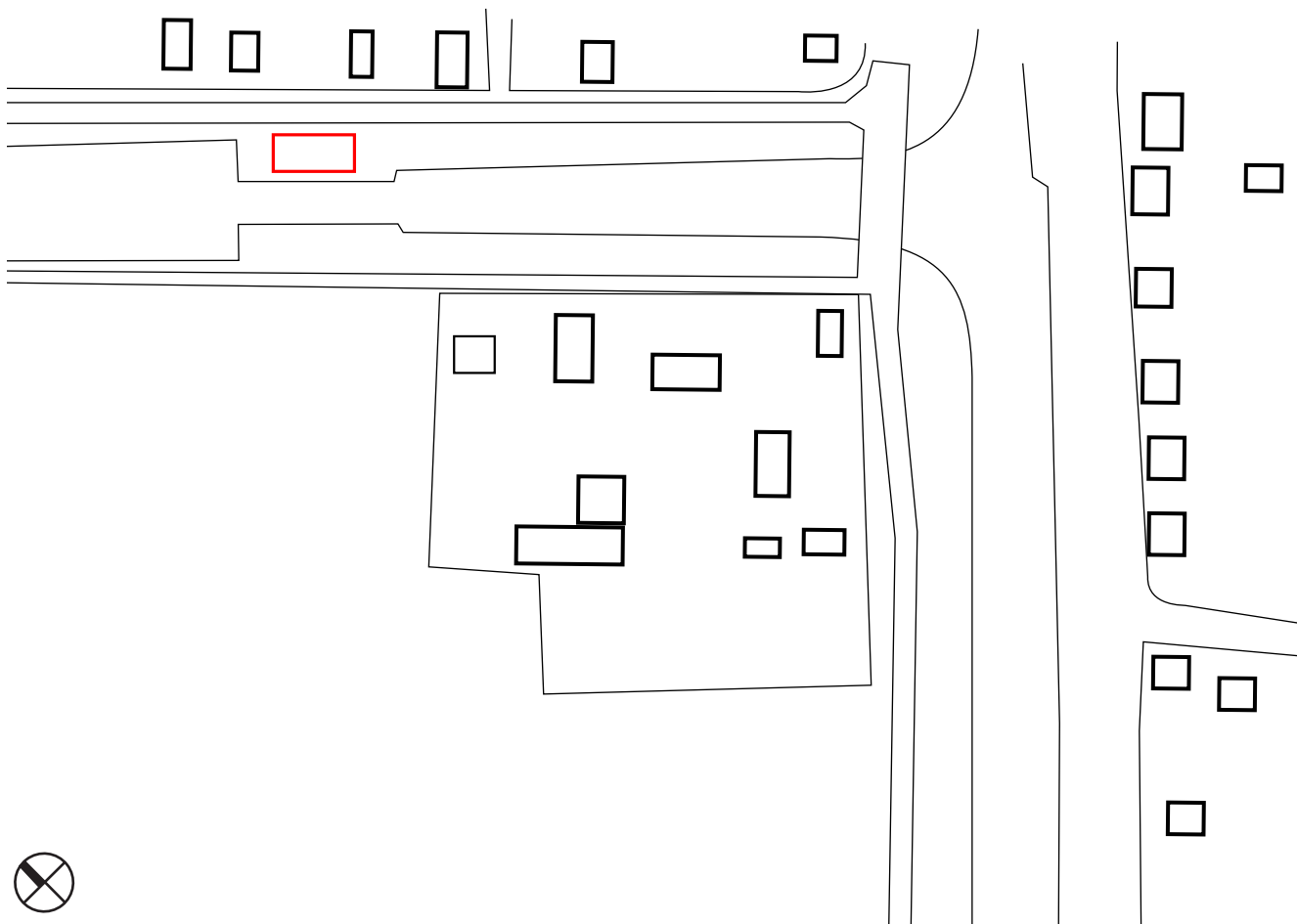
☐ lint binnen kern
☒ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgelateerd lint
☐ onderbrekende open ruimte in de linten
☐ bijzondere plek

Relatie met water

☐ privésteiger
☒ aanlegsteiger
☐ passantenhaven
☐ jachthaven
☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☐ permanent wonen
☐ tijdelijk wonen
☒ recreatie
☐ werken
☒ commercieel





Locatie

Deze locatie is een bijzondere plek vanwege de ligging aan de sluis.

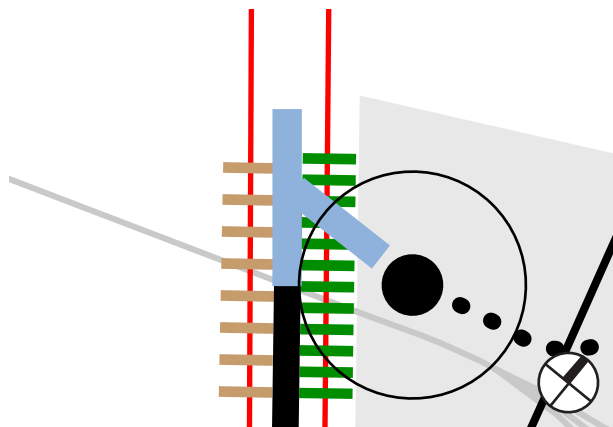
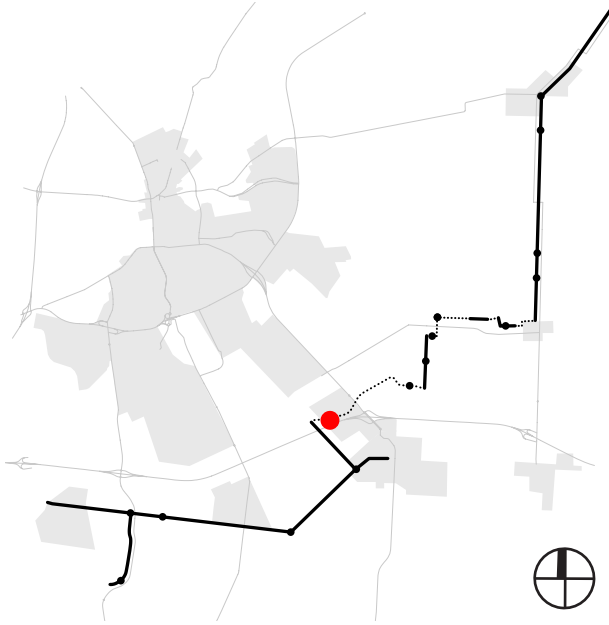
Programma en relatie met water

De oevers langs de sluis lenen zich voor kleinschalige commercieel-recreatieve ontwikkeling, zoals een horeca-gelegenheid. De relatie met het water is direct: bootjes meren aan bij de steiger en hebben direct toegang tot de voorziening.

Stedenbouwkundige inpassing

Er zijn geen generieke spelregels ten aanzien van stedenbouwkundige inpassing. Het zou wel om een bijzondere ontwikkeling moeten gaan, gezien het karakter en de kwaliteit van de plek.

6 Kanaal / Snelweg





Locatie

Deze locatie is een bijzondere plek vanwege de ligging tussen de A37 en een bedrijventerrein en in een zorgvuldig aangelegde groenstrook. De aanwezigheid van een sluis geeft kansen voor recreatieve en commerciële ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen kunnen worden gecombineerd met een passantenhaven.

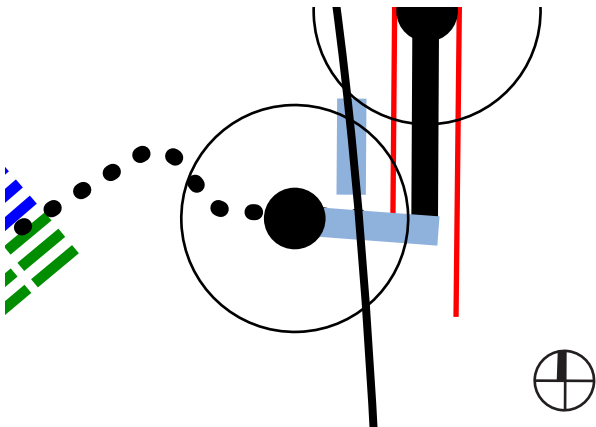
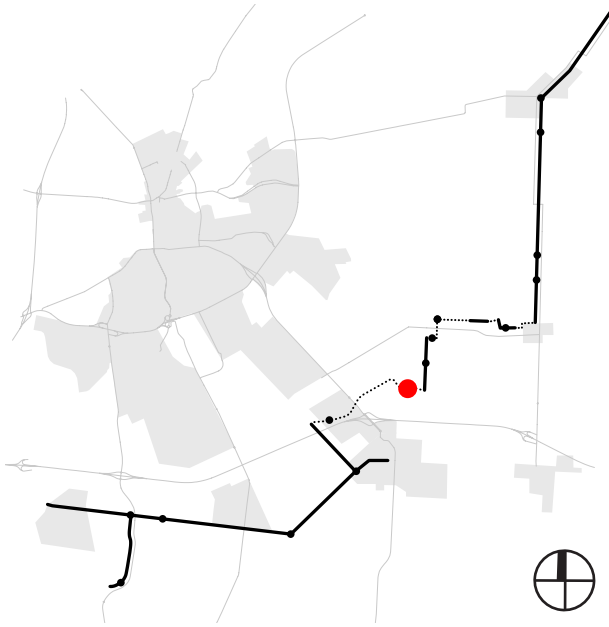
Programma en relatie met water

Het programma betreft watergerelateerde bedrijvigheid, mogelijk gekoppeld aan recreatieve, commerciële ontwikkeling in de vorm van een passantenhaven, watersportwinkel e.d. De relatie met het water kan direct worden gemaakt.

Stedenbouwkundige inpassing

Deze locatie vraagt om een inpassing die met zorg plaatsvindt. Dit heeft te maken met het bestaande bedrijventerrein op korte afstand. Eventuele ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden afgestemd met de bestaande omgeving.

7 Nieuw kanaal / Bos



- ☐ bebouwing
- ☐ open landschap

- weg "bepaald"
- - weg "vrij"
- grens

- ☐ steiger
- ☐ boot
- ☐ brug

- nieuwe waterlijn
- zware weg
- lichte weg

Positie binnen VET

- ☐ bestaand kanaal
- ☒ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

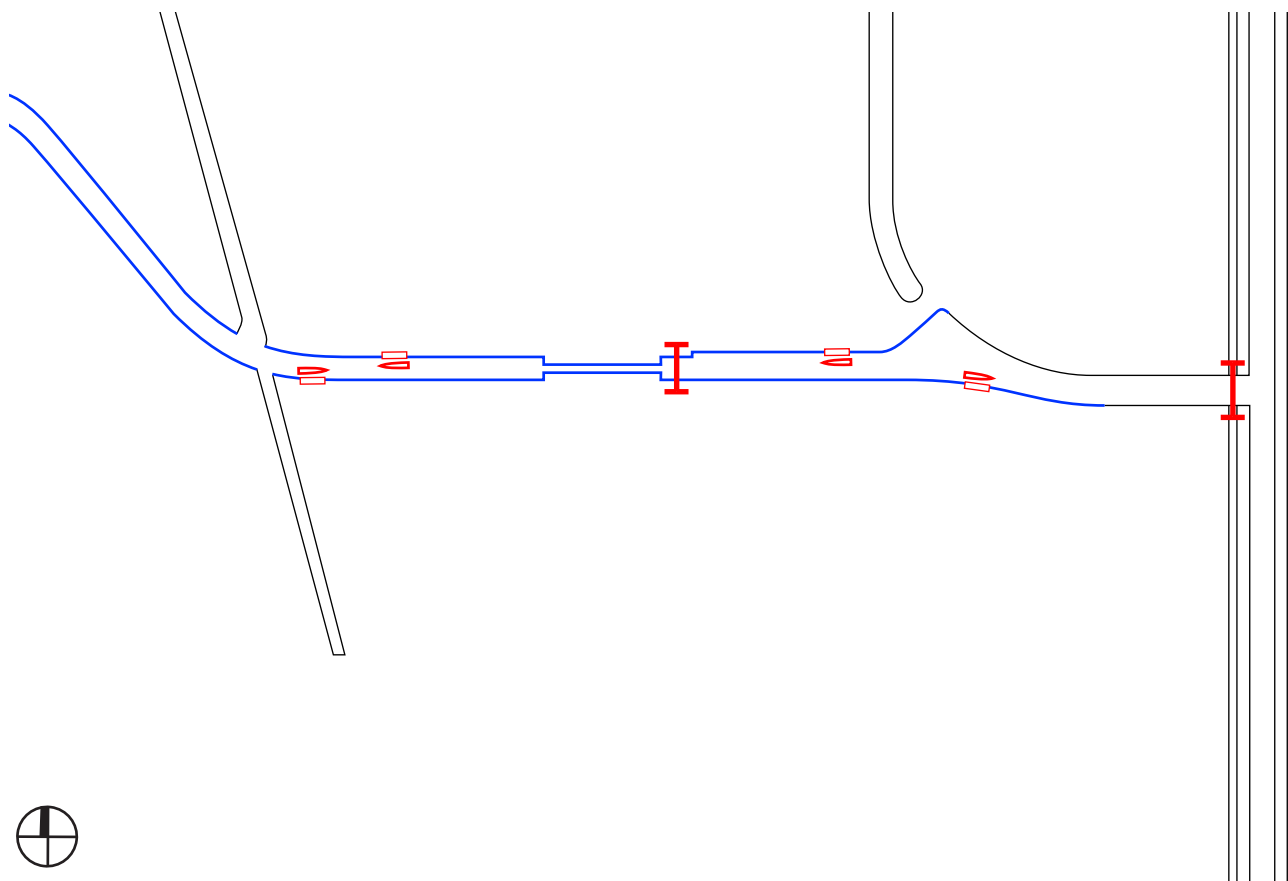
- ☐ lint binnen kern
- ☐ dorpsgerelateerd lint
- ☐ landschapsgelateerd lint
- ☐ onderbrekende open ruimte in de linten
- ☒ bijzondere plek

Relatie met water

- ☐ privésteiger
- ☒ aanlegsteiger
- ☐ passantenhaven
- ☐ jachthaven
- ☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

- ☐ permanent wonen
- ☐ tijdelijk wonen
- ☒ recreatie
- ☐ werken
- ☐ commercieel





Locatie

Deze locatie is een bijzondere plek vanwege de ligging in het bos. Het is de enige plek in de gemeente waar de vaarverbinding een bos doorkruist. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het bos onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

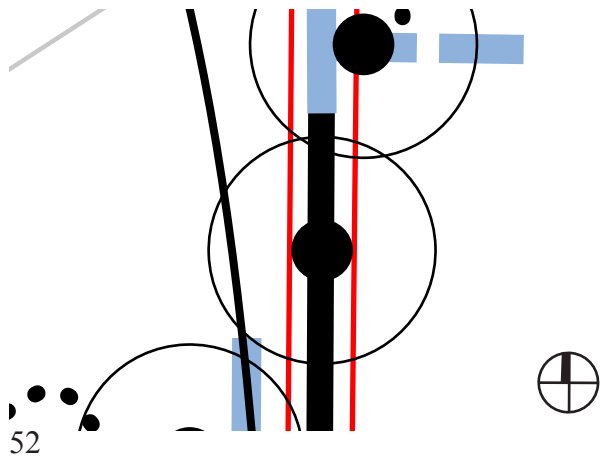
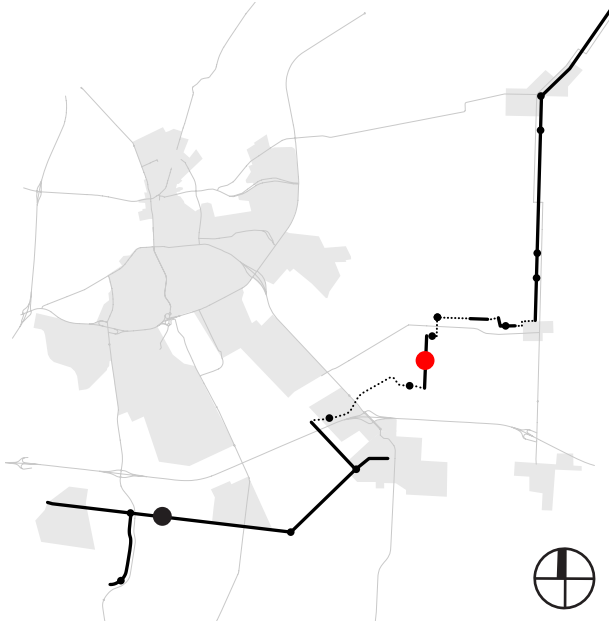
Programma en relatie met water

In verband met de ligging in de EHS zijn de ontwikkelingsmogelijkheden sterk ingeperkt. Tegen die achtergrond is de doelstelling om op deze plek optimaal invulling te geven aan de recreatieve verblijfskwaliteit van de plek in relatie tot water en EHS. Hierbij gaat het slechts om dagrecreatie, niet om verblijfsrecreatie. De relatie met de vaarverbinding is altijd direct.

Stedenbouwkundige inpassing

Recreatieve voorzieningen die op deze plek worden gerealiseerd moeten in verband met de bijzondere kwaliteit van de plek steeds zorgvuldig worden ingepast.

8 Kanaal/Kassen



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

☐ steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

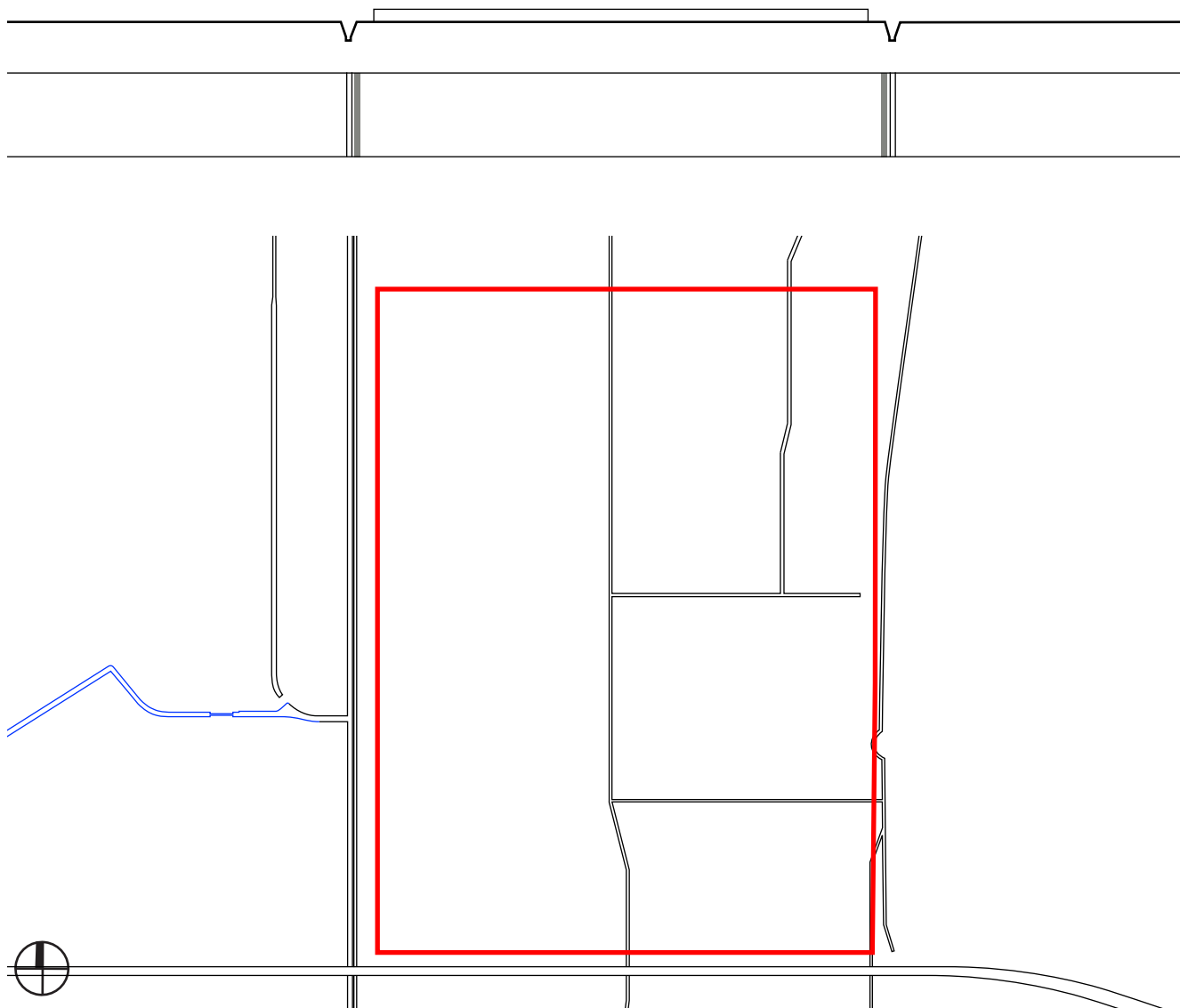
☐ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgelateerd lint
☐ onderbrekende open ruimte in de linten
☒ bijzondere plek

Relatie met water

☐ privésteiger
☐ aanlegsteiger
☐ passantenhaven
☐ jachthaven
☒ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☒ permanent wonen
☐ tijdelijk wonen
☒ recreatie
☒ werken
☒ commercieel



Locatie

Deze locatie ligt aan de oostzijde van het Scholtenskanaal ter hoogte van het kassencomplex Klazienaveen. De locatie behoort tot de typologie *bijzondere locatie*. Deze locatie biedt op termijn, wanneer sprake zou zijn van een herstructurering van het kassencomplex, een kans voor grootschalige herontwikkeling. Daarbij is het ook mogelijk een relatie te leggen met het water. Een dergelijke ontwikkeling zou een zodanige schaal hebben dat het niet past op dit moment in dit kader al een invulling aan de ontwikkeling te geven. Er is nader onderzoek nodig naar de mogelijkheden.

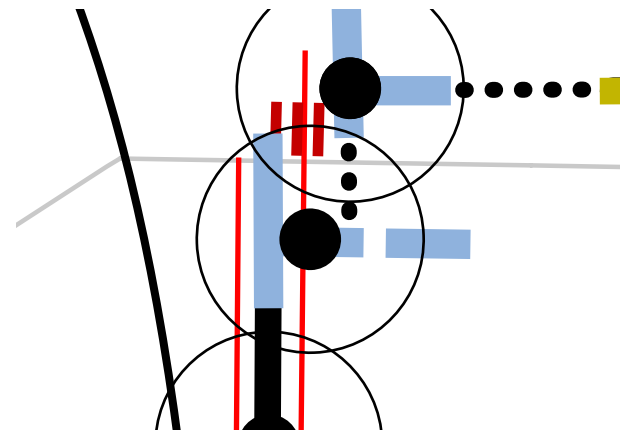
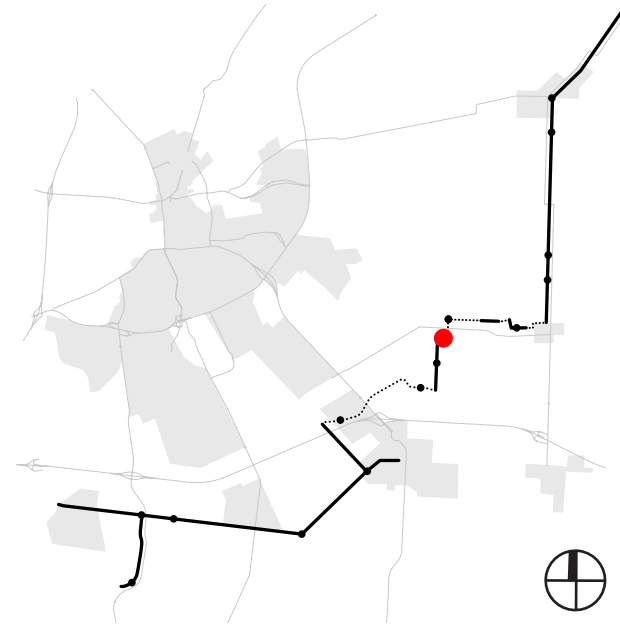
Programma en relatie met water

Deze plek biedt de kans om met een grootschalige ontwikkeling een relatie te leggen met het water. Om die kans niet te frustreren is het uitgangspunt dat nu geen nieuwe toevoegingen worden gedaan, totdat helder is wat de definitieve ontwikkelingsrichting wordt.

Stedenbouwkundige inpassing

De stedenbouwkundige en programmatische mogelijkheden moeten nader worden verkend.

9 Kanaal



1 : 5000

50m

- ☐ bebouwing
- ☐ open landschap

- weg "bepaald"
- - weg "vrij"
- grens

- ☐ steiger
- ☐ boot
- ☐ brug

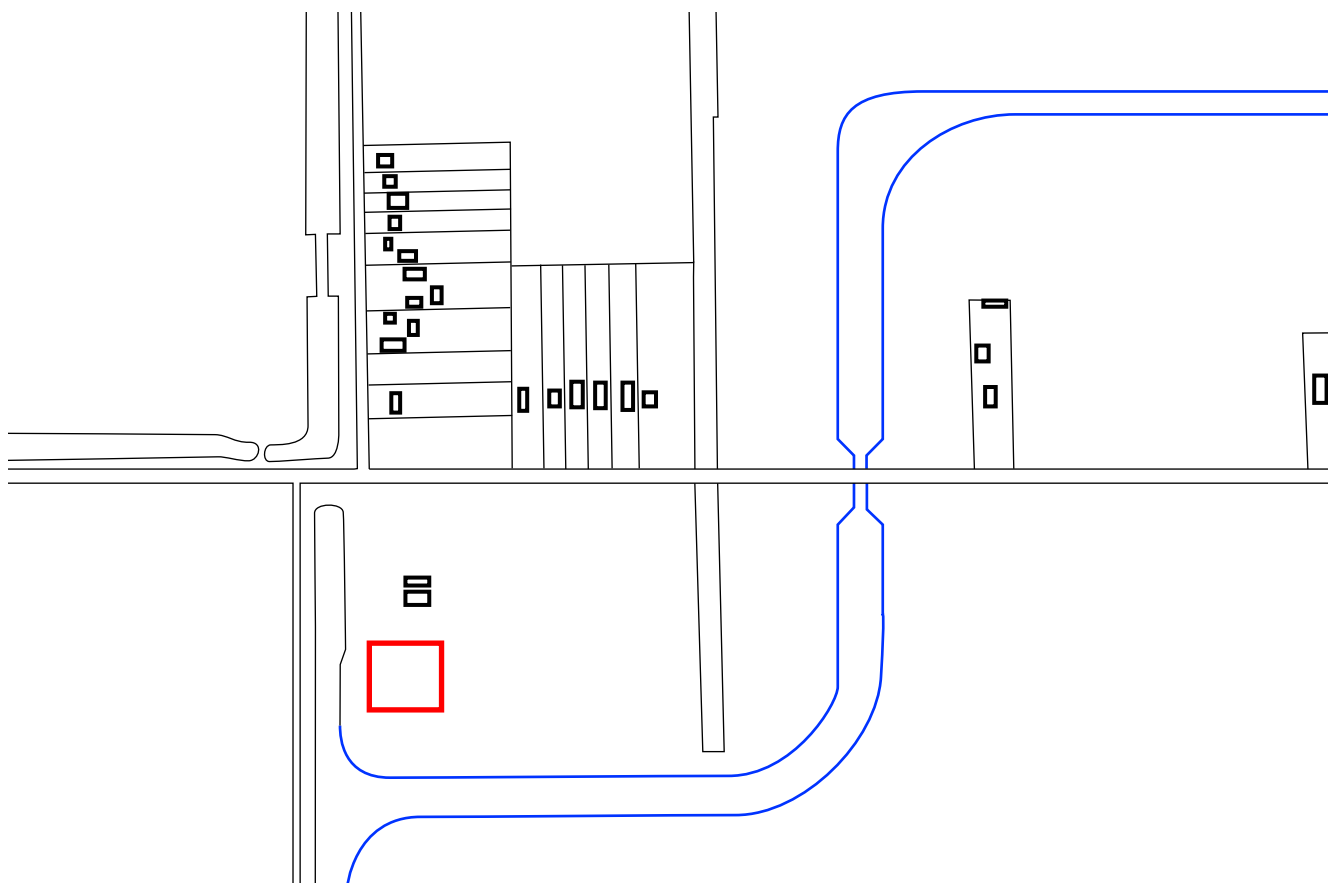
- nieuwe waterlijn
- zware weg
- lichte weg

Positie binnen VET

- ☐ bestaand kanaal
- ☒ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

- ☐ lint binnen kern
- ☐ dorpsgerelateerd lint
- ☐ landschapsgerelateerd lint
- ☐ onderbrekende open ruimte in de linten
- ☒ bijzondere plek



Relatie met water

- ☐ privésteiger
- ☒ aanlegsteiger
- ☐ passantenhaven
- ☐ jachthaven
- ☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

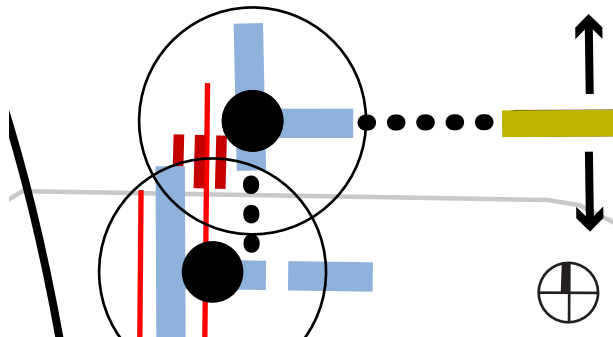
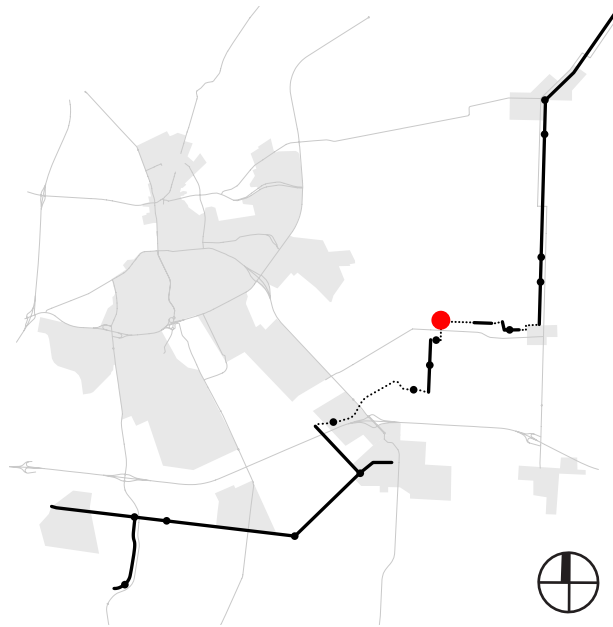
- ☐ permanent wonen
- ☐ tijdelijk wonen
- ☒ recreatie
- ☐ werken
- ☐ commercieel

10 Kanaal



1 : 5000

50m



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

— steiger
☐ boot
 — brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☒ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

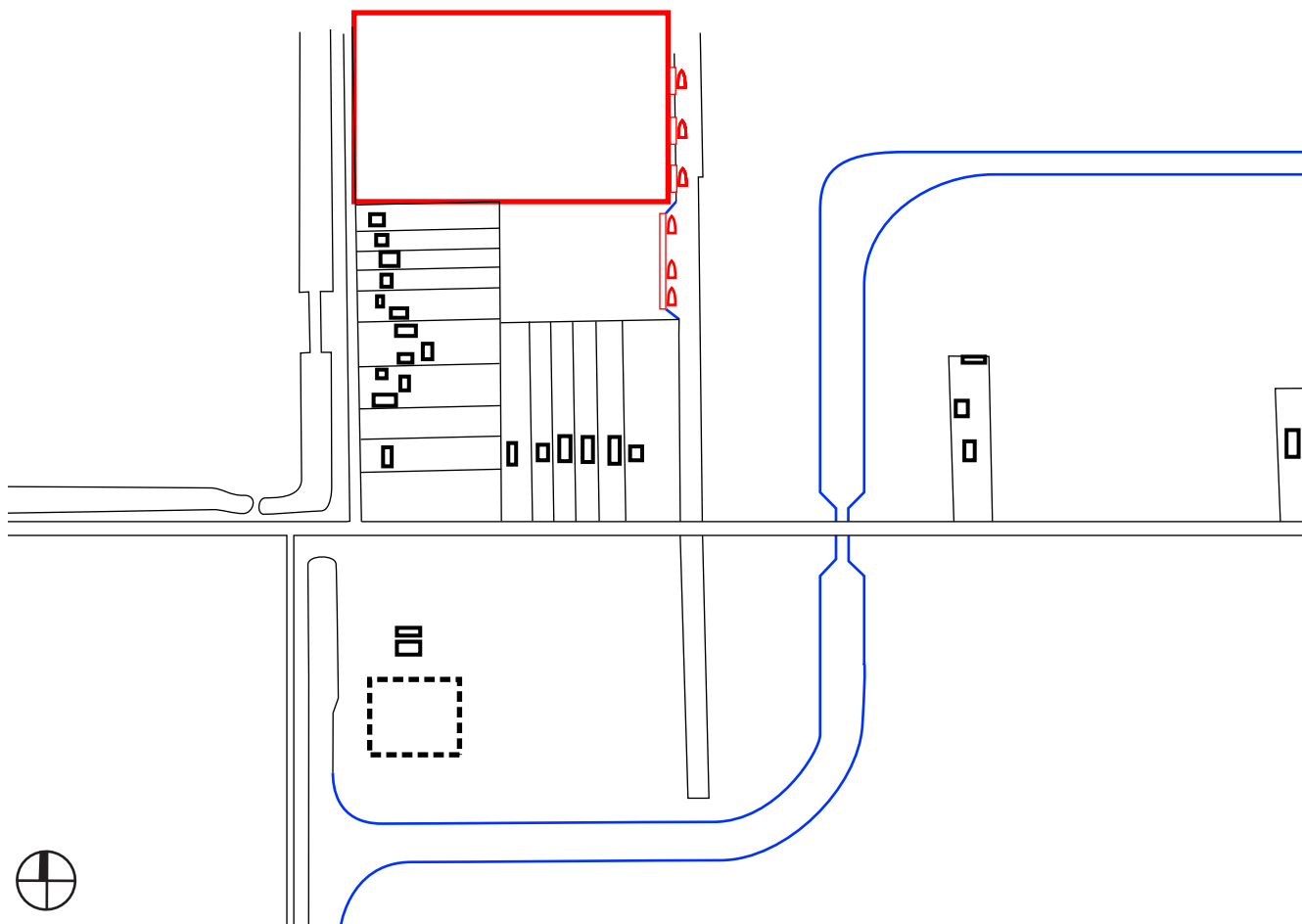
☒ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgerelateerd lint
☐ onderbrekende open ruimte in de linten
☐ bijzondere plek

Relatie met water

☒ privésteiger
☐ aanlegsteiger
☐ passantenhaven
☐ jachthaven
☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☒ permanent wonen
☒ tijdelijk wonen
☐ recreatie
☐ werken
☐ commercieel





Locaties

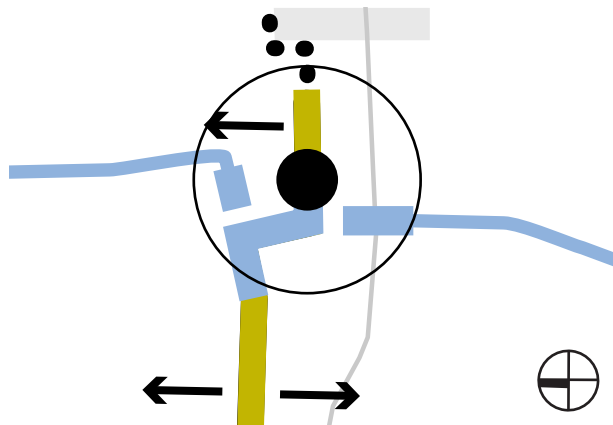
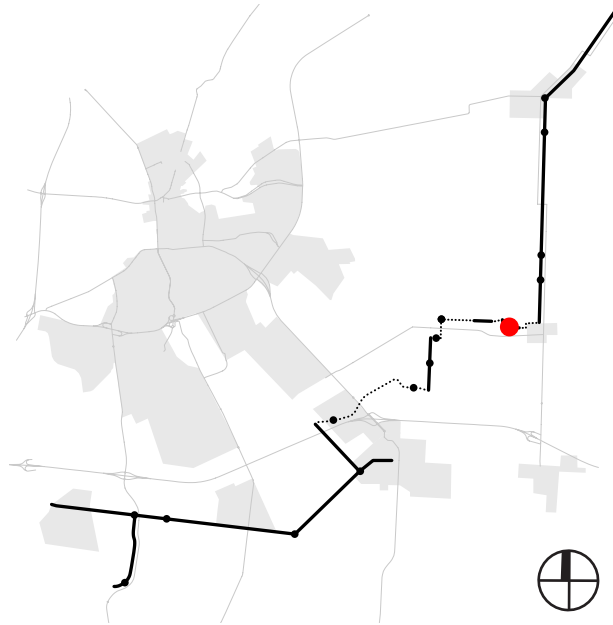
Deze beide locaties maken onderdeel uit van de ontwikkelingen rondom het Landgoed Scholtenzathe. Op locatie 9 bestaat de mogelijkheid om een kleinschalige recreatieve ontwikkeling te realiseren. Locatie 10 is het gebied waar het landgoed mogelijk is gemaakt. Bij het realiseren van de locatie worden eerder gemaakt keuzes in het kader van het Landgoed Scholtenzathe als vertrekpunt genomen.

11 Veenpark



1 : 5000

50m



- ☐ bebouwing
- ☐ open landschap

- weg "bepaald"
- - weg "vrij"
- grens

- ☐ steiger
- ☐ boot
- ☐ brug

- nieuwe waterlijn
- zware weg
- lichte weg

Positie binnen VET

- ☒ bestaand kanaal
- ☒ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

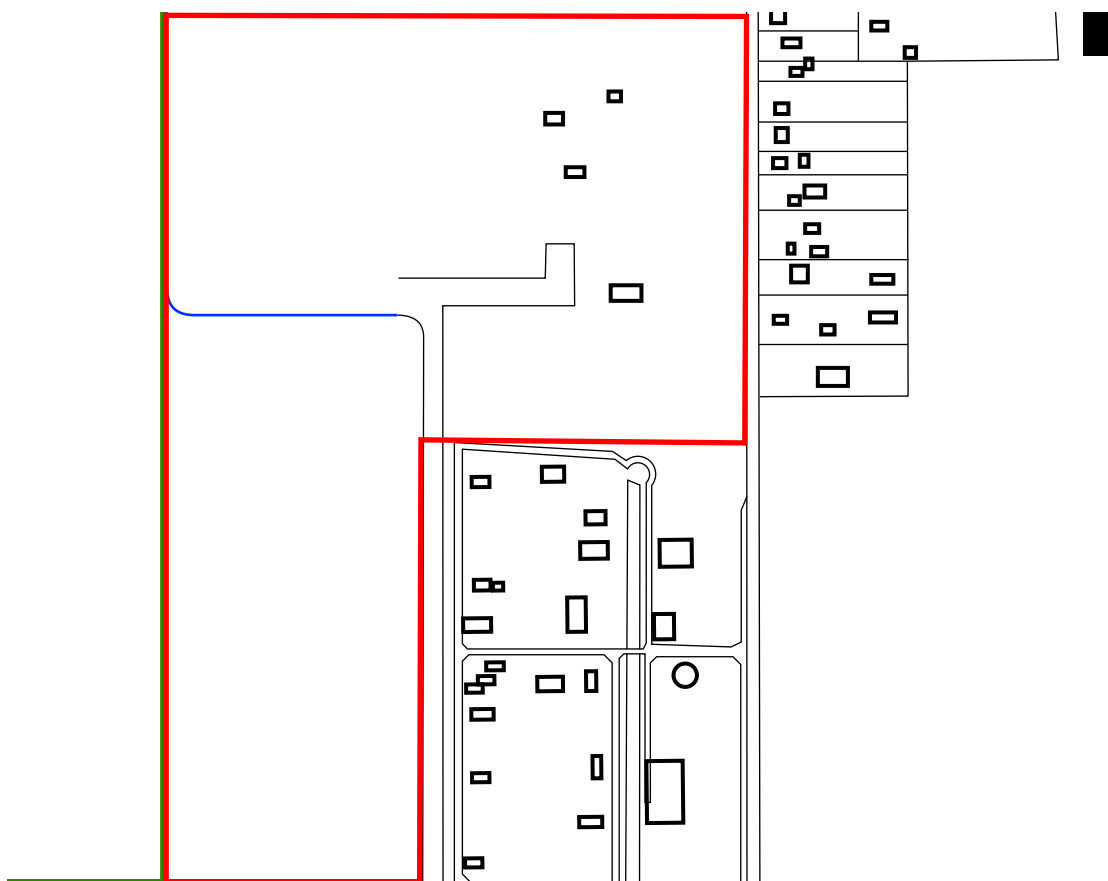
- ☐ lint binnen kern
- ☐ dorpsgerelateerd lint
- ☐ landschapsgerelateerd lint
- ☐ onderbrekende open ruimte in de linten
- ☒ bijzondere plek

Relatie met water

- ☐ privésteiger
- ☒ aanlegsteiger
- ☒ passantenhaven
- ☐ jachthaven
- ☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

- ☐ permanent wonen
- ☒ tijdelijk wonen
- ☒ recreatie
- ☐ werken
- ☐ commercieel





Locatie

De vaarroute passeert het Veenpark. De koppeling van de vaarroute aan het Veenpark biedt kansen voor recreatieve woningontwikkeling. Het is een bijzondere plek langs de vaarroute.

Programma en relatie met water

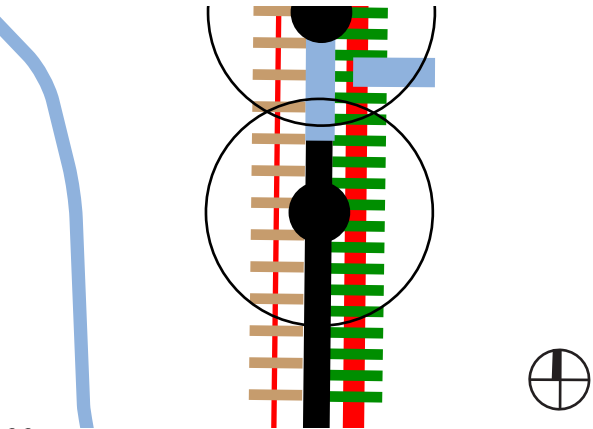
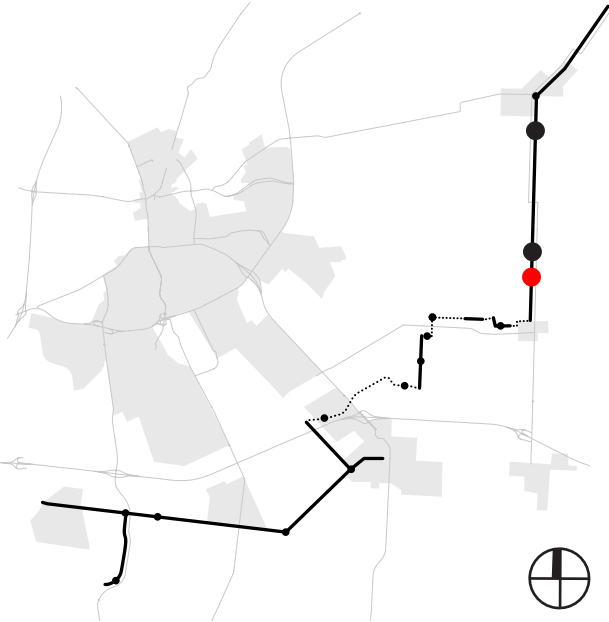
- Recreatiewoningen in combinatie met enkele reguliere woningen
- Mogelijkheid tot ontwikkeling van een passantenhaven

Het programma is direct watergerelateerd door de ligging van de woningen aan de vaarverbinding. Het overgrote deel van het programma betreft recreatieve woningen. De kleine aantallen reguliere woningen zijn indien watergerelateerd complementair aan het bouwprogramma. Er zal nader moeten worden onderzocht hoeveel (recreatie) woningen kunnen worden ontwikkeld op zo'n manier dat een aantrekkelijk beeld ontstaat.

Stedenbouwkundige inpassing

- Bebouwing langs het kanaal moet in schaal en uitstraling gelijk zijn aan de bestaande bebouwing van het Veenpark aan de zuidzijde. Zo wordt het lint 'afgemaakt'.
- De bebouwing die grenst aan het landschap moet een zodanige stedenbouwkundige inpassing en kwaliteit hebben dat een mooie dorpsrand ontstaat.

13 Boerenccluster



- ☐ bebouwing
- ☐ open landschap

- weg “bepaald”
- - weg “vrij”
- grens

- ☐ steiger
- ☐ boot
- ☐ brug

- nieuwe waterlijn
- zware weg
- lichte weg

Positie binnen VET

- ☒ bestaand kanaal
- ☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

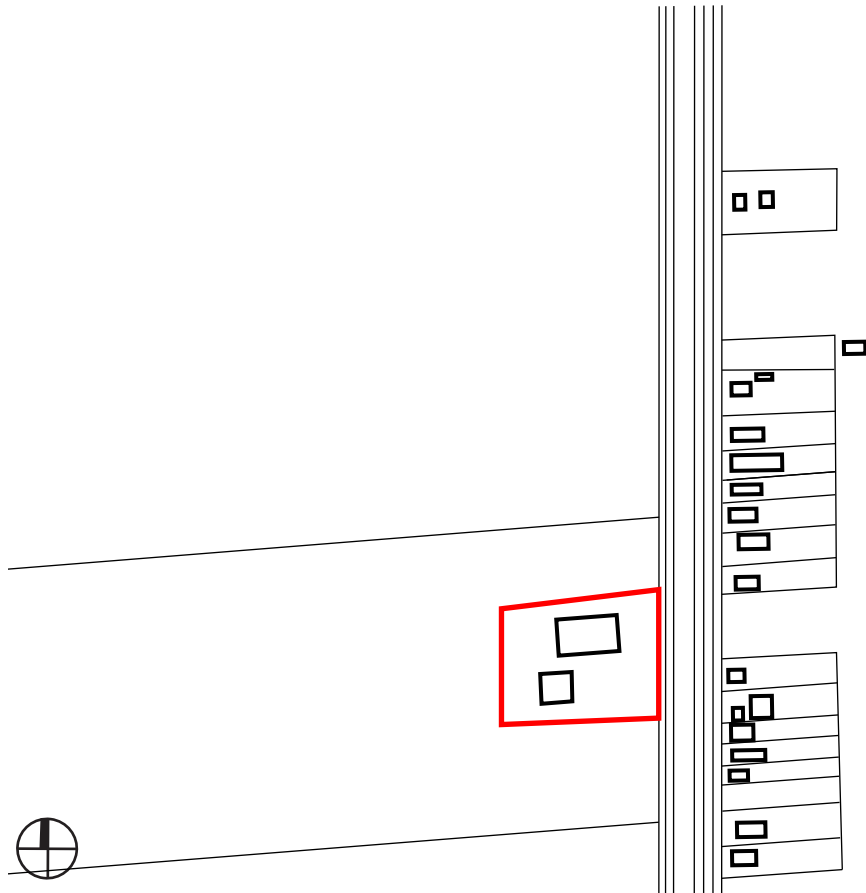
- ☐ lint binnen kern
- ☐ dorpsgerelateerd lint
- ☒ landschapsgelateerd lint
- ☐ onderbrekende open ruimte in de linten
- ☐ bijzondere plek

Relatie met water

- ☐ privésteiger
- ☐ aanlegsteiger
- ☐ passantenhaven
- ☐ jachthaven
- ☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

- ☒ permanent wonen
- ☐ tijdelijk wonen
- ☐ recreatie
- ☐ werken
- ☐ commercieel





Locatie

Deze locatie ligt langs het Oosterdiep en behoort tot de typologie bijzondere plekken. De kaart laat ook echt een aantal plekken zien, omdat slechts op deze specifieke locaties ontwikkelingen mogelijk zijn. Andere locaties komen vanwege diverse redenen, waaronder milieuwetgeving niet in aanmerking.

Programma en relatie met water

De omvang van het programma is afhankelijk van de schaal van de oorspronkelijke volumes.

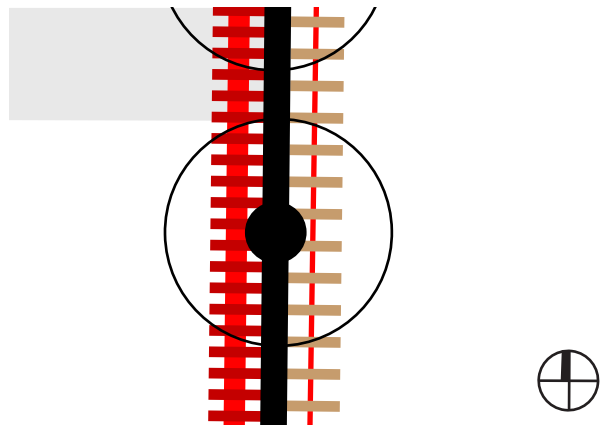
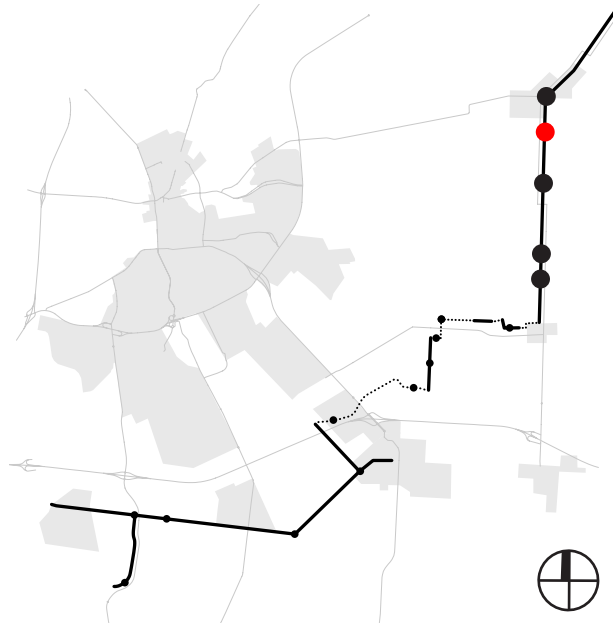
Er is geen directe relatie tussen het cluster en de vaarverbinding. De inschatting is dat dit ook met een ontwikkeling niet mogelijk zal worden omdat de omvang van een programma te klein is om financieel een doorbraak mogelijk te maken. Dat betekent dat de relatie met het water slechts visueel is of d.m.v. een steiger aan de overzijde van de weg.

Het woonprogramma moet complementair zijn aan het reguliere woningprogramma in de gemeente Emmen. Met andere woorden het moet een bijzonder woonmilieu betreffen.

Stedenbouwkundige inpassing

- Herontwikkeling van bestaande erven:
 - Aansluitend bij clustervorm;
 - Landschappelijke inpassing nieuwe gebouwen

14 Water landgoed



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

☐ steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

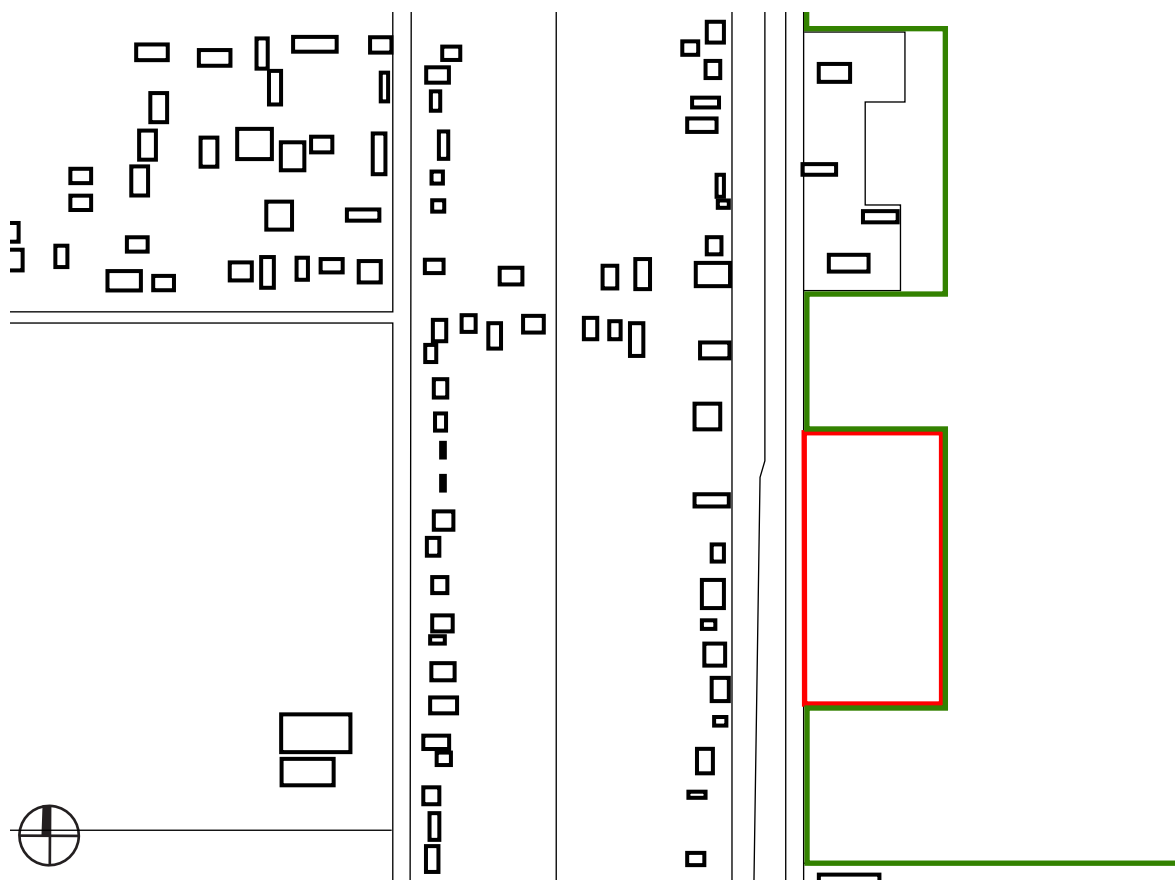
☐ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgelateerd lint
☐ onderbrekende open ruimte in de linten
☒ bijzondere plek

Relatie met water

☐ privésteiger
☐ aanlegsteiger
☐ passantenhaven
☐ jachthaven
☒ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☒ permanent wonen
☐ tijdelijk wonen
☐ recreatie
☐ werken
☐ commercieel





Locatie

Deze locatie ligt aan het lint langs het Oosterdiep en behoort tot de typologie *bestaande ontwikkelingsmogelijkheden*. Het voorbeeld is opgenomen in de catalogus opgenomen omdat het initiatief Waterlandgoed reeds een bestaande aanvraag bij de gemeente is.

Programma en relatie met water

De omvang van het programma dient beperkt te blijven tot en met 5 woningen, waarbij in het ritme van de bestaande clusters een belangrijk element is.

Er is geen directe relatie tussen het cluster en de vaarverbinding mogelijk omdat de omvang van het programma te klein is om financieel een doorbraak mogelijk te maken. Dat betekent dat de relatie met het water slechts visueel is of d.m.v. een steiger aan de overzijde van de weg. Hierop is het provinciale Ligplaatsbeleid van toepassing. Aan de achterzijde van de clusterontwikkeling is de ontwikkeling, mits landschappelijk en met behoud van het vrije uitzicht, vrij. Dat wil zeggen dat het weinig uitmaakt of er vernatting van het landschap plaats vindt.

Het woonprogramma is complementair aan het regulier woningbouw-programma omdat het een bijzonder woonmilieu betreft.

Stedenbouwkundige inpassing

De waterlandgoed locatie moet worden opgevat als een bijzondere locatie. Voor deze locatie is een specifieke uitwerking noodzakelijk. Daarnaast speelt dat dit een reeds lopende ontwikkeling is.

Ontwikkeling:

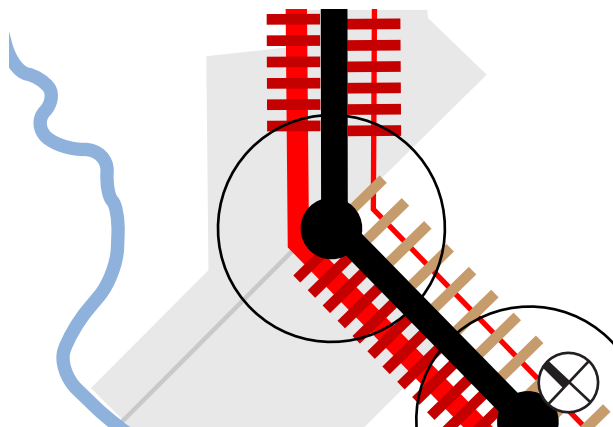
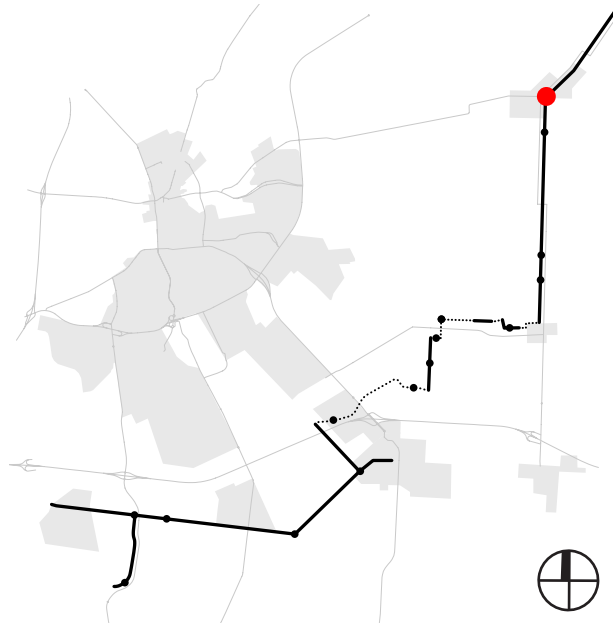
- In het ritme van de bestaande clusters
- Nieuwe bebouwing wordt als cluster gerealiseerd, aansluitend bij bestaande volumes
- Achterwaartse ontwikkeling is mogelijk, rekening houdend met de landschappelijke kwaliteit en het uitzicht.

15 Kern / Kanaal L



1 : 5000

50m



☐ bebouwing
☐ open landschap

— weg “bepaald”
 - - weg “vrij”
 — grens

☐ steiger
☐ boot
☐ brug

— nieuwe waterlijn
☐ zware weg
☐ lichte weg

Positie binnen VET

☒ bestaand kanaal
☐ nieuw kanaal

Positie t.o.v. het lint

☒ lint binnen kern
☐ dorpsgerelateerd lint
☐ landschapsgerelateerd lint
☐ onderbrekende open ruimte in de linten
☐ bijzondere plek

Relatie met water

☐ privésteiger
☒ aanlegsteiger
☐ passantenhaven
☐ jachthaven
☐ (nieuw) zijkanaal / doorbraak

Programma

☐ permanent wonen
☐ tijdelijk wonen
☒ recreatie
☐ werken
☒ commercieel



Locatie

Deze locatie ligt aan het lint in de kern van Emmer-Compasuum. De locatie is in de catalogus opgenomen omdat er een initiatief is ingediend voor woningontwikkeling.

Ontwikkeling van de oostzijde van het kanaal wordt niet wenselijk geacht. In veel veendorpen is de zuidoost-oksel op enkele bebouwingsclusters langs het lint vrij van bebouwing. Dit (historische) principe is terug te zien in onder meer Nieuw-Dordrecht, Zwartemeer, Barger-Compasuum en Emmer-Compasuum. Voor Emmer-Compasuum geldt dat deze plek open moet blijven.

Programma en relatie met water

Voor deze locatie niet van toepassing. Er is reeds een aanlegsteiger aanwezig.

Stedenbouwkundige inpassing

Behoud open groene ruimte.

Ontwikkelstrategie

Gebiedsontwikkelingsplan Vaarroute Erica Ter Apel

Het gebiedsontwikkelingsplan voor de vaarroute Erica Ter Apel heeft een driedelig doel:

1. uitnodiging tot initiatieven
2. beoordelingskader van initiatieven
3. kader voor gemeentelijke planontwikkeling

In deze studie is geprobeerd input te geven voor alle doelen van het gebiedsontwikkelingsplan. Dat overzicht geeft de initiatiefnemers in het gebied inzicht in de ontwikkelmogelijkheden van verschillende locaties. Daarnaast kan de catalogus zekerheid bieden. Door inzicht te geven in de programma's die worden toegestaan op een locatie en de stedenbouwkundige spelregels die daarbij horen, weten initiatiefnemers waar ze rekening mee moeten houden bij het maken van een planvoorstel en wat de houding van de gemeente zal zijn.

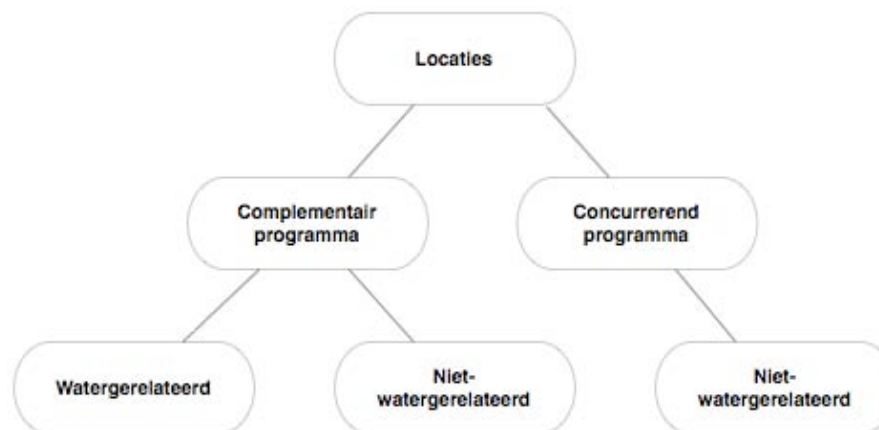
Het gebiedsontwikkelingsplan dient tevens als beoordelingskader van initiatieven. De verschillende initiatieven die reeds zijn ingediend kunnen worden afgewogen tegen de spelregels die voor een locatie zijn opgesteld. Het geeft niet alleen de gemeente maar ook de initiatiefnemers houvast.

Ten slotte geldt het beleid in het gebiedsontwikkelingsplan niet alleen voor initiatiefnemers, maar ook voor de gemeente zelf. De gemeente kan zelf ook initiatief nemen voor een planontwikkeling, waarbij de kaders worden gevormd door het gebiedsontwikkelingsplan.

Complementaire en concurrerende programma's

In deze studie is de vaarverbinding nauwkeurig onderzocht op kansen voor ontwikkeling. Uit de studie komt naar voren dat programma's die op locaties kunnen worden ontwikkeld soms complementair en soms concurrerend zijn ten opzichte van het reguliere woningbouwprogramma. De complementaire programma's zijn direct watergerelateerd. Het waterwoon- of werkmilieu is een bijzonder woonmilieu in de gemeente en vormt een aanvulling op het bestaande en programma's die in de pijplijn zitten. Ook clusterontwikkeling kan gezien worden als complementair programma, omdat een dergelijk woonmilieu niet of nauwelijks in de gemeente aanwezig is. De concurrerende programma's zijn niet direct watergerelateerd.

Een voorbeeld is het toevoegen van een vrijstaande woning op een open plek in het lint. Vanuit programmatisch en kwantitatief oogpunt is het stimuleren van concurrerende woningontwikkeling voor de gemeente niet zo interessant. Aan de andere kant gaat het bij lintontwikkeling om zodanig kleine aantallen dat een dergelijke ontwikkeling weinig kwaad kan.



Voor de complementaire programma's geldt dat de gemeente moet nastreven dat de programma's ook daadwerkelijk complementair zijn.

Watergerelateerde programma's

De gemeente biedt de mogelijkheid om langs de vaarverbinding watergerelateerde programma's te ontwikkelen. Het grootste struikelblok daarbij is dat vrijwel langs de gehele vaarroute wegen langs de oevers liggen. Bij een direct watergerelateerd programma is een doorbraak nodig. Dat betekent dat een brug moet worden gerealiseerd voor de weg. Die brug moet hoog genoeg zijn om er met een bootje onderdoor te kunnen varen anders is de kwaliteitswinst van het waterprogramma minimaal. Bruggen en doorbraken maken is kostbaar. Er is een behoorlijke programma omvang nodig om de doorbraak te kunnen financieren. Tegelijkertijd lenen de historische linten zich slecht voor dergelijke grootschalige ontwikkeling. De ruimtelijke structuur van het landschap en de linten wordt verstoord door een klonterontwikkeling. Dat is vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Daarmee zijn de mogelijkheden voor het maken van direct

watergerelateerd programma beperkt. De mogelijkheden zijn enerzijds geconcentreerd op plekken waar een meer grootschalige ontwikkeling niet direct afbreuk doet aan de kwaliteit van het lint en de structuur van het veenlandschap en anderzijds op plekken waar geen grote ingrepen nodig zijn om een doorbraak naar het water te realiseren. Watergerelateerde ontwikkelingen zijn vanuit programmatisch oogpunt zeer interessant, immers de gemeente heeft m.u.v. Parc Sandur nauwelijks waterwoonmilieus.

