

**Bestemmingsplan “ ’t Zand”
Emmerhout
Gemeente Emmen
Nr. 06.030**

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	3
I. TOELICHTING	7
1. Inleiding	9
1.1. Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan	9
1.2. Ligging plangebied in omgeving	10
1.3. Huidige planologische regelingen	11
2. Geschiedenis van het gebied	15
2.1. Ontstaanswijze	15
2.2. Monumenten	16
3. Beleid	17
3.1. Rijksbeleid	17
3.2. Provinciaal beleid	17
3.2.1. Inleiding	17
3.2.2. Ruimtelijk beleid	17
3.3. Gemeentelijk beleid	21
3.3.1. Wonen in Emmerhout	22
3.3.2. Locatie 't Zand	22
3.3.3. Effecten op de bestaande woningvoorraad	23
3.3.4. Beeldkwaliteitsplannen	23
4. Huidige ruimtelijke en functionele stedenbouwkundige structuur	25
4.1. Stedenbouwkundige structuur	25
4.2. Wonen	26
4.3. Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur	29
4.4. Milieu	29
4.4.1. Fysisch milieu	29
4.4.2. Natuurlijk milieu	30
4.5. Water	30
4.6. Duurzaam bouwen	31
5. Uitgangspunten/doelstellingen van het bestemmingsplan	33

6.	Ruimtelijke en functionele stedenbouwkundige structuur	37
6.1.	Stedenbouwkundige structuur	37
6.2.	Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur	43
6.3.	Milieu en onderzoeken	44
6.4.	Kwaliteit van het aanlegvergunningstelsel	45
7.	Juridische plantoelichting	47
7.1.	Keuzes en uitwerkingen	47
7.2.	Toelichting op de bestemmingen	47
7.3.	Toetsingskader	48
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	51
8.1.	Inspraak en vooroverleg ex art. 10 BRO	51
8.2.	Economische uitvoerbaarheid	52
II.	VOORSCHRIFTEN	53
	Algemene bepalingen	55
	Artikel 1. Begripsbepalingen	55
	Artikel 2. Wijze van meten	65
	Artikel 3. Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen	67
	Bestemmingsbepalingen	69
	Artikel 4. Wonen vrijstaand (Wv1 en Wv2)	69
	Artikel 5. Verkeer en Verblijf (VV)	72
	Overige bepalingen	77
	Artikel 8. Algemene vrijstellingsbevoegdheid	77
	Artikel 9. Algemene gebruiksbeplanning	79
	Artikel 10. Anti-dubbeltelbepaling	81
	Artikel 11: Overgangsbepaling	82
	Artikel 12. Titel	83

Bijlagen

1. Samenvatting Milieu-effectnotitie nr 1442-A d.d. 23 maart 1998
2. Sfeerverslag openbare informatiebijeenkomst d.d. 7 december 2000
3. Samenvatting (1442-AE) Inrichtings- en beheersplan nr 1442-H d.d. 25 februari 2003
4. Sfeerverslag openbare informatiebijeenkomst d.d. 19 maart 2003
5. Kopie onderzoek besluit Luchtkwaliteit 2004 d.d. 3 oktober 2005
6. Verkennend Bodemonderzoek Laan van het Kwekebos nr 10289-103944 revisie 00 d.d. 27 maart 2001
7. Verkennend Archeologisch onderzoek Laan van het Kwekebos nr 2002/152 d.d. 28 januari 2003
8. Akoestisch Onderzoek en Ontheffingsvoorstel Laan van het Kwekebos d.d. 10 december 2002
9. Actualiserend bodemonderzoek Plangebied De Landtong te Emmen projectnr 145611 revisie 00 mei 2007 en Verkennend waterbodemonderzoek 't Zand aan de Schansstraat te Emmen projectnr 18764-143502 revisie 00 15 april 2004
10. Verkennend Archeologisch Onderzoek Voormalig Bedrijfsterrein rapport nr 2005-07/10 ISSN 1871/269X d.d. juli 2005
11. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Rondweg N391 't Zand te Emmen projectnr 04.5702.01 21 mei 2007
12. Verslag Watertoets d.d. 25-04-2006
13. Actualisatie natuur bouwlocaties (1442-AG) d.d. 1 mei 2006
14. Exploitatieopzet d.d. 17-11-2006

Tekeningen

- 1442-31 Vigerende bestemmingen
1442-36 Plankaart (intern plankaartnummer Gemeente Emmen 06.030)
d.d. 06-06-2006 gew. 22-11-2006

3
8

I. TOELICHTING

Behorende bij het Bestemmingsplan 't Zand te Emmen, gelegen aansluitend aan de wijken Emmerhout en Emmerschans.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Na beëindiging van de zandwinning in het gebied, dat in de volksmond bekend staat als "Zandgat Jansen" is er autonoom en spontaan natuurontwikkeling op gang gekomen. Het gebied is als uitloopgebied in gebruik geraakt bij de bewoners van de aangrenzend gelegen wijken Emmerhout en Emmerschans.

Voor een deel van het gebied vigeert de bestemming Woonwijk.

Mede op basis van een milieueffectenonderzoek (bijlage 1) heeft de Gemeente Emmen in beginsel besloten voor het gebied een bestemmingsplan voor te bereiden waarin enerzijds de gebiedsdelen met de meest waardevolle natuurwaarden duurzaam en als zodanig moeten worden veilig gesteld en waarin anderzijds ruimte dient te zijn voor woningbouw.

Op basis van het milieueffectenonderzoek is de functiezoningering voor het huidige plangebied als volgt vastgesteld (inzet figuur 2):

- 2 locaties komen voor woonbebouwing in aanmerking, te weten:
 - in de zuidwesthoek tegen de Laan van het Kwekebos; bruto circa 3 ha;
 - tegen de oostgrens, haaks op de Schansstraat het voormalige bedrijfsterrein; bruto circa 2 ha;
- de rest van het plangebied (circa 18 ha) zal duurzaam als natuurgebied in stand worden gehouden en zal deels als uitloopgebied moeten dienen voor de bewoners van de nabij gelegen woonwijken Emmerhout en Emmerschans.

De bouwlocaties zijn ruimtelijk zodanig gesitueerd en gestructureerd dat ze geen storende belemmering vormen voor het ecologisch functioneren van het natuurgebied op zich en ook niet in de relatie tot de omgeving. Verder zal het invullen van de woonfunctie indirect en praktisch de mogelijkheid scheppen voor het fungeren als uitloopgebied voor de bewoners van de

omliggende wijken.

Indirect doordat conform overeenkomst met de gemeente aangaande de woonbestemming, de eigenaar zich verplicht het gebied als openbaar ter beschikking te stellen, praktisch doordat de nieuwe woonfuncties zodanig zijn ingericht dat deze toegankelijkheid is gewaarborgd.

Het regenwaterbeheer wordt afgestemd op de huidige inzichten van duurzame stedenbouw.

1.2. Ligging plangebied in omgeving

Het plangebied ligt tegen de noordoostelijke begrenzing van de woonbebouwing van Emmen en wordt op hoofdlijnen omgrensd door bestaande straten en wegen. Aan de noordkant loopt de Schansstraat; aan de oostkant is de Schansstraat de parallelweg van de Rondweg; de Laan van het Kwekebos is grotendeels de zuidelijke grens; De Schanswal is de grens aan de westkant. Het gebied omvat circa 23 ha.

Het zuidelijk deel van het plangebied vormt in feite de afronding van de huidige wijk Emmerhout en sluit aan drie zijden aan op de bestaande bebouwing. In het zuiden langs de Laan van het Kwekebos liggen groenstroken met strokenbouw in twee bouwlagen. In het oosten sluit een punt van een villaverkaveling op grote percelen aan en in het westen een smalle strook bijzondere bebouwing.

Het noordelijk deel van het plangebied sluit aan bij de hier vrij landelijke bebouwing van Emmerschans. Het oostelijk deel met het voormalig bedrijfsterrein neemt een meer autonome positie in.



figuur 1.
Luchtfoto plangebied

1.3. Huidige planologische regelingen

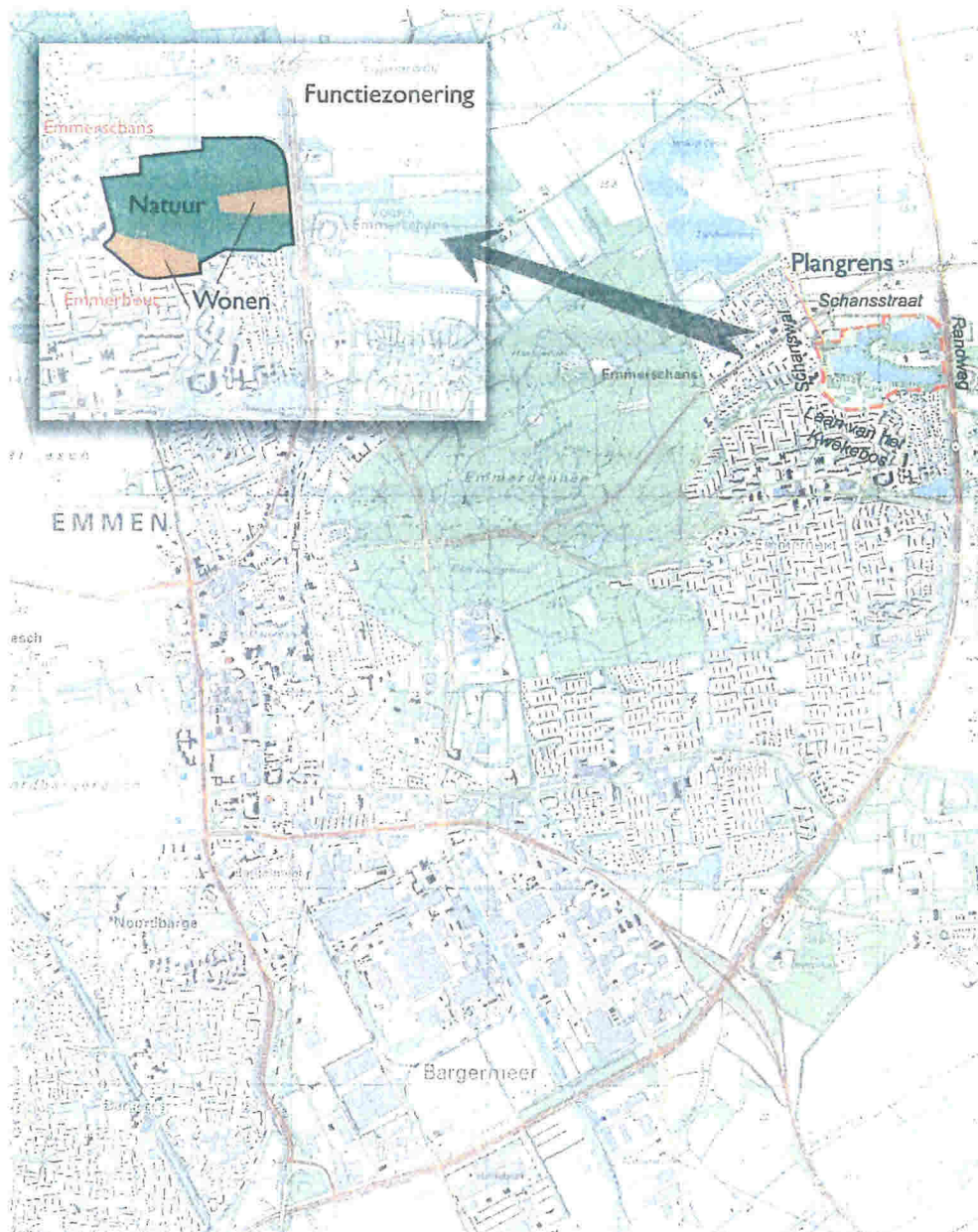
Thans vigeren voor het studiegebied drie bestemmingsplannen (kaart 2, 1442-31):

- het "Plan in hoofdzaak voor het dorp Emmen", vastgesteld 31-03-1958, gedeeltelijk goedgekeurd 18-03-1960;
- "Partiële Herziening plan in hoofdzaak Emmen-Emmerhout", vastgesteld 25-03-1963, goedgekeurd 06-12-1963;
- Emmerhout. Bestemmingsplan vak H, vastgesteld 30-11-1970, goedgekeurd 22-06-1971.

Het overgrote deel van het studiegebied is onderdeel van het op 31 maart 1958 door de Raad vastgestelde bestemmingsplan "**Plan in hoofdzaak voor het dorp Emmen**", tekening nr 58.000, waarin de bestemming voor de onderhavige gronden als volgt is omschreven:

"Gronden bestemd voor agrarische bedrijven en zandwinnerijen waarop in verband met de voor de toekomstige bestemming voor recreatieve doeleinden, per 2 ha slechts mogen gebouwd schuren en/of veestallingen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, met een inhoud van ten hoogste 100 m³, benevens niet permanente houten gebouwtjes ten behoeve van het zandwinbedrijf".

Het, in de volksmond, als "Zandgat Jansen" bekend staand terrein maakte in de jaren vijftig deel uit van kunststeenfabriek Paralith Alplas. Grondstoffen voor deze fabriek werden betrokken van het ten westen gelegen terrein. Bij partiële herziening van het uitbreidingsplan "Emmerschans, industrieterrein" werd dit bedrijf met bedrijfsgebouw gelegaliseerd. Na sluiting van het bedrijf werd deze bedrijfsbestemming omgezet in de hierboven aangegeven bestemming "agrarisch en zandwinning" ten behoeve van NV Zandzuigbedrijf "Emmerschans" aan wie in 1957 een ontgrondingsvergunning was verleend.



figuur 2.
situering plangebied + inzet functiezonering

De gemeente had zich op dat moment nog niet uitgesproken over de begrenzing van geplande woonwijk Emmerhout. Door de in 1963 **vastgestelde partiële herziening van het plan in hoofdzaak ten behoeve van de woonwijk Emmerhout** werd de grens van de genoemde bestemming nader bepaald. In dit plan heeft het ten zuidwesten van het schiereiland liggend deel van het huidige zogenaamde zandgat de bestemming woonwijk gekregen. Deze bestemming is in het verleden niet

gerealiseerd toen bleek dat de ontgrondingsvergunning ook betrekking had op dit zelfde gedeelte. Hiermee is de "ombuiging" in de Laan van het Kwekebos langs het Zandgat verklaard. Op basis van de aanwezigheid van de bestemming woonwijk is het op dit moment dus mogelijk om dit deel van het terrein direct te bebouwen. Deze bebouwing is thans in uitvoering conform de gedetailleerde opzet van het onderhavige, in procedure te brengen, Bestemmingsplan 't Zand (figuur 4).

In het Bestemmingsplan **Emmerhout vak H** heeft een reststrook langs de Laan van het Kwekebos de bestemming Openbaar Groen gekregen.

Middels een artikel 19 procedure is in 1977 een vergunning verleend voor het bouwen van een woning op kadastraal perceel 947, op dit moment kadastraal nummer 2773 (westelijk deel Landtong).

2. Geschiedenis van het gebied

2.1. Ontstaanswijze

Het gebied lag vanouds op de overgang tussen zand- en veengebied, de oude bouwlanden en de jonge ontginningen. Door de ontgroning van vrijwel het totale gebied is er van dit cultuurhistorische gegeven niets overgebleven. Ook archeologisch onderzoek op de twee bouwlocaties heeft geen resultaten opgeleverd (bijlagen nrs 7 en 10).

Vanaf 1957 tot 1975 heeft deze delfstofwinning plaatsgevonden. Sindsdien heeft de natuur zich grotendeels spontaan ontwikkeld met vrij zeldzame pioniervegetaties. De laatste 10 jaren is het gebied sterkt verbost waardoor de kruidachtige vegetaties zijn teruggedrongen. In overleg met de gemeente heeft de ontwikkelaar/eigenaar een beheersplan in uitvoering, waarbij opnieuw de voor schraalland en heide benodigde openheid wordt aangebracht.

Op de huidige Landtong was in de tweede helft van de vorige eeuw de kunststeenfabriek Paralith Alplas, met een bedrijfswoning, gevestigd. De overblijfselen van deze bebouwing zijn recentelijk vrijwel geheel opgeruimd.



figuur 3.
Overblijfselen fabriekshal



figuur 4.
Woningen in aanbouw Laan van het Kwekebos

2.2. Monumenten

In het plangebied komt geen bebouwing meer voor behalve enkele woningen in aanbouw conform het vigerend bestemmingsplan. Ook archeologische monumenten zijn niet aanwezig.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is al geruime tijd gericht op een beter gebruik van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Hierover zijn in het kader van de VINEX voor de periode 1995 tot 2005 afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in het VINEX uitvoeringsconvenant 1994 tussen Rijk provincie en de Gemeente Emmen. Deze beleidslijn is sindsdien doorgezet en vertaald in de Intentieafspraken 2002 tussen Rijk, provincie en gemeente met de afspraak dat 50% van de verstedelijkingsopgave in Emmen **binnen bestaand bebouwd** gebied zal worden gerealiseerd. In de Nota Ruimte (Tweede Kamer 17 mei 2005, Eerste Kamer 17 januari 2006) is het meest recente rijksbeleid vastgelegd. Uitgangspunt van het rijksbeleid is "decentraal wat kan, en centraal wat moet".

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Inleiding

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan voor de provincie Drenthe (POP II). Provinciale Staten hebben het plan vastgesteld op 7 juli 2004. Het plan heeft een aantal functies. In dit verband is met name relevant dat het POP II toetsingskader is voor onder meer bestemmingsplannen. Ook heeft het plan een beïnvloedingsfunctie alsmede een ontwikkelingskader voor overheden en organisaties.

3.2.2. Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid is in het POP in beeld gebracht met behulp van een aantal kaarten. De Functiekaart onderscheidt de volgende categorieën:

- Integrale functietoekenning landelijk gebied (zoning);
- Bebouwde omgeving,;
- Hoofd infrastructuur;
- Overige aanduidingen.

Het plangebied ligt op de overgang van landelijk gebied naar bebouwd gebied.

In de categorie Bebouwde omgeving is Emmen ingedeeld als zijnde een streekcentrum; bebouwd gebied is inclusief goedgekeurde bestemmingsplannen.

De streekcentra (Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel) zijn het zwaartepunt voor de verdere verstedelijking van Drenthe. Doelstelling is dat deze centra voortdurend kunnen voldoen aan de reële vraag naar woonruimte, zowel lokaal als regionaal gezien. Om de ontwikkeling van het bebouwde gebied te kunnen sturen zijn op de Functiekaart contourlijnen aangegeven. Deze lijnen mogen niet worden overschreden. Voor dit plangebied is van belang dat in deze omgeving geen contourlijn staat aangegeven. In de praktijk betekent dit dat de gemeente aan de hand van belangenafweging tot concrete begrenzing van het ruimtebeslag voor woningbouw kan overgaan.

In een bijlage van het POP is de omvang van de uitbreiding van de woningvoorraad per kern in vijfjaarperiodes en in orde van grootte opgenomen. Voor de periode 1995 – 2009 is die berekende toename in de woningvoorraad in totaal 4.165. Verder is door middel van een plusteken (+) aangegeven dat er geen of weinig ruimtelijke beperkingen in de omgeving zijn om grotere aantallen woningen te plannen indien demografische ontwikkelingen of woningmarktvraag daar aanleiding toe geven.

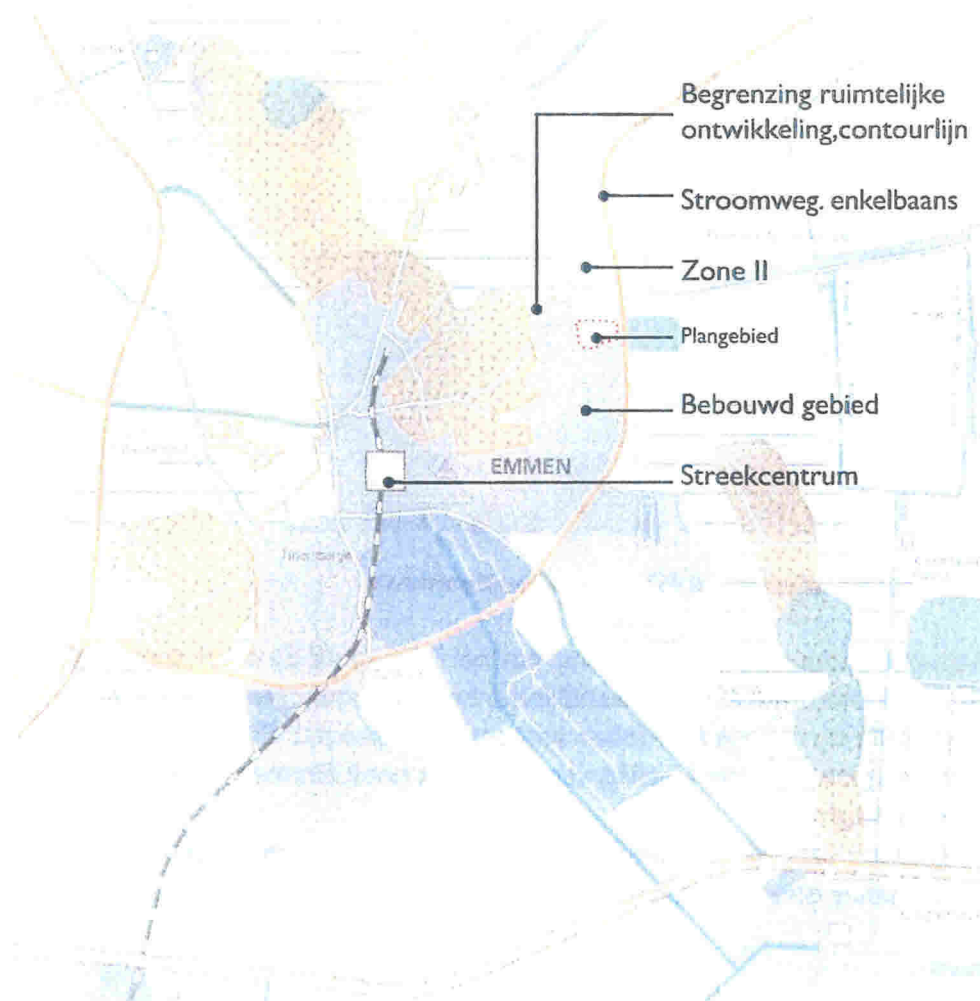
De functietoekenning binnen de categorie landelijk gebied is voor het plangebied gekoppeld aan Zone II: grondgebonden landbouw binnen de landschappelijke hoofdstructuur. In tekstvorm is toegelicht dat de zone-indeling globaal is op de schaal van de provincie. De nauwkeurigheid heeft een ondergrens van enkele tientallen hectares. Op basis van de feitelijke terreinsituatie, zoals die na het beëindigen van de zandwinning is ontstaan, is duidelijk dat de beleidsmatig toegekende zoneringsgraad hier de nauwkeurigheidsgraad van de kaart te boven gaat; (grondgebonden) landbouw komt in het plangebied niet voor.

Aan de oostelijk van het plangebied gelegen Rondweg is de functie Stroomweg (enkelbaans) toegekend. De stroomfunctie is er dominant en de inrichting wordt afgestemd op een vlotte afwikkeling van het verkeer (autosnelweg of autoweg).

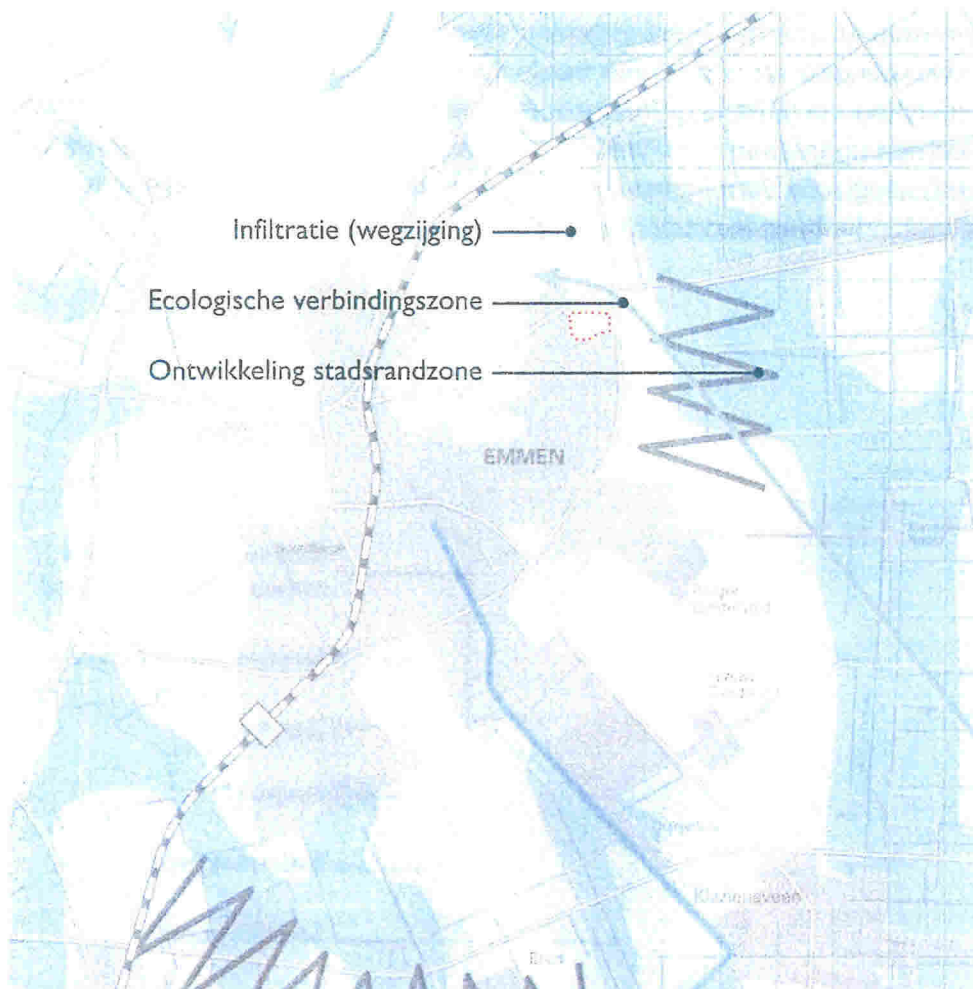
Plankaart 2 van het POP (Functiekaart overige aanduidingen) levert geen kaders voor het onderhavige plangebied.

Plankaart 3 (Ontwikkelingskaart) rekent het plangebied in de categorie Grondslag voor het POP tot Infiltratie (wegzijing). Door het weergeven van de grondslagen voor het POP worden de samenhangen via de

waterhuishouding inzichtelijk. Deze samenhangen vormen een van de grondslagen voor het omgevingsplan. Overigens heeft de Ontwikkelingskaart een minder harde status dan de Functiekaart. In de categorie Groene infrastructuur is het gebied oostelijk van de Rondweg aangemerkt als Ontwikkeling Stadsrandzone. Over dat gebied is een Ecologische verbindingszone geprojecteerd die ten noorden van het plangebied afbuigt in westelijke richting.



figuur 5.
Kaartfragment plankaart 1 POP - functiekaart



figuur 6.
Kaartfragment plankaart 3 POP - ontwikkelingenkaart

In de gebiedsgerichte beschrijving van het POP (deel E) is verwoord dat Emmen in het rijksbeleid de aanduiding heeft van concentratiekern voor verstedelijking met de faciliteiten van een stadsgewest. Binnen de stadsgewestelijke ontwikkeling van de streek heeft Emmen de functie van streekcentrum.

Doelstelling voor de streek is het ontwikkelen van hoogwaardige woonlocaties en bedrijvigheid bij vooral Emmen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Woonplan Emmen

In het Woonplan Emmen 2020¹ is het actuele gemeentelijk woonbeleid vastgelegd. Dit beleidsplan is de uitwerking van de gemeentelijke Strategienota Emmen 2020, waarin in grote lijnen de ambities van de Gemeente Emmen zijn vastgesteld, onder andere voor wat betreft het thema "Wonen". Bovendien zijn hierin de Intentieafspraken 2002 tussen Rijk, provincie en gemeente uitgewerkt.

Tot zo'n 10 à 15 jaar geleden werd de woningbehoefte hoofdzakelijk op uitbreidingslocaties gerealiseerd. Sindsdien wordt de behoefte in toenemende mate ook op zogenaamde inbreidings- en herstructureringslocaties ingevuld. Het Woonplan bevat daarom, mede met het oog op Rijks- en provinciaal beleid in deze, een totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering, de "Stadsontwikkelingstrojka" genoemd. Dit programma is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve en kwalitatieve behoefteberekening en is uitgewerkt tot op het niveau van de afzonderlijke kernen en grote wijken binnen de gemeente, waaronder de wijk Emmerhout.

Emmen Revisited

De wijk Emmerhout is één van de drie '*Emmen Revisited*' wijken. In dat kader werken gemeente en marktpartijen nauw samen met als doel deze wijken een nieuw toekomstperspectief te bieden en de woon- en leefkwaliteit op een hoger niveau te brengen. Naast vervanging en verkoop van huurwoningen speelt daarbij ook nadrukkelijk het toevoegen van woningen op inbreidingslocaties als de onderwerpelijke.

Voor de wijk Emmerhout wordt momenteel bovendien een Masterplan voorbereid, waarin o.a. de woonopgave zoals geformuleerd in het Woonplan wordt uitgewerkt. Het plan 't Zand is uiteraard onderdeel van dit Masterplan en moet een bijdrage leveren aan het doorbreken van de eenzijdig opgebouwde woningvoorraad in de wijk en het streven de wijk aantrekkelijker te maken voor andere doelgroepen.

¹ vastgesteld d.d. 24/10/2002

Beeldkwaliteit

Voor de bouwlocaties Laan van het Kwekebos en Landtong zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan kunnen niet los van elkaar worden gezien maar dienen elkaar aan te vullen en te versterken.

Op 1 juli 2004 heeft de raad de Welstandsnota voor de Gemeente Emmen vastgesteld. De Welstandsnota is een "opbouwnota" wat betekent dat beeldkwaliteitsplannen van verschillende buurten en kernen aan de Welstandsnota kunnen worden toegevoegd om het gewenste beeldkwaliteit van een gebied te behouden of te creëren. Door het toevoegen van een beeldkwaliteitsplan aan de Welstandsnota krijgt het beeldkwaliteitsplan rechtskracht en toetsingswaarde, zoals is omschreven in de artikelen 12a en 44 van de Woningwet (Welstandsnota pag. 24 en 26).

3.3.1. Wonen in Emmerhout

De wijk Emmerhout is één van de drie wijken die in 1996 in het kader van het project Emmen Revisited onder de loupe zijn genomen. Aanleiding hiertoe was de toenemende zorg over de ontwikkelingen in de naoorlogse woonwijken van Emmen. Zo was er op dat moment in Emmerhout, gebouwd in eind jaren zestig begin jaren zeventig voor de huisvesting van de toestroom van nieuwe gezinnen, al sprake van een afnemende bevolkingsomvang en draagvlak voor voorzieningen, toenemende vergrijzing en verslechtering van de verhuurbaarheid van met name eengezins woningen.

Om de wijk Emmerhout een nieuw toekomstperspectief te bieden zijn inmiddels een aantal zaken opgepakt. Tot nu toe de meest omvangrijke ingreep is de vervanging van 300 huurwoningen rond het centrumgebied van de wijk. Het Masterplan voor de wijk zal eind 2006 worden vastgesteld.

3.3.2. Locatie 't Zand

De ontwikkeling van de locatie 't Zand voorziet in toevoeging van in totaal 43 vrijstaande koopwoningen in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. De bouw van een eerste fase van 19 woningen is inmiddels op grond van het vigerende bestemmingsplan ter hand genomen. Voor de realisatie van de resterende 24 woningen is een actualisatie van de ter plaatse geldende bestemmingsregeling noodzakelijk. Naast het oplossen van een aantal ruimtelijke en functionele problemen aan de rand van Emmerhout moet de ontwikkeling een bijdrage leveren

aan de doelstellingen van Emmen Revisited, namelijk het bieden van een nieuw toekomstperspectief aan de wijk Emmerhout. De kansen op een wooncarrière in de wijk zullen met de realisatie van dit project toenemen. Bovendien wordt de aantrekkelijkheid voor andere woonconsumenten naar verwachting groter, waardoor kansen ontstaan de bevolkingssamenstelling van de wijk in positieve zin te beïnvloeden.

Tot slot geeft het plan uitvoering aan het beleid dat is gericht op een beter gebruik van de in bestaand stedelijk gebied beschikbare ruimte bij de invulling van de gemeentelijk bouwopgave zoals vastgesteld in het kader van het gemeentelijk Woonbeleid en de Intentieafspraken 2002 met het Rijk en de provincie Drenthe.

3.3.3. Effecten op de bestaande woningvoorraad

De "Stadsontwikkelingstrojka", het totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering in het Woonplan Emmen 2020, is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve en kwalitatieve behoefteberekening. Met de woningbouwaantallen in het totaalprogramma, waaronder die op de locatie 't Zand, wordt voorzien in de geraamde toekomstige woningbehoefte. De uitvoering van het Woonplan is er op gericht kwantitatieve en kwalitatieve overschotten / tekorten te voorkomen c.q. te vereffenen.

Toevoeging van duurdere koopwoningen heeft doorgaans lange verhuisketens tot gevolg. Daarbij zal uiteindelijk in de goedkopere sectoren van de markt ruimte ontstaan, waardoor er ook voor starters op de woningmarkt kansen zullen ontstaan.

3.3.4. Beeldkwaliteitsplannen

In samenhang met het bestemmingsplan 't Zand zijn de beeldkwaliteitsplannen Laan van het Kwekebos en Landtong opgesteld. Het welstandstoezicht krijgt hiermee handvaten voor het bewaken van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft het Beeldkwaliteitsplan Laan van het Kwekebos gaat extra aandacht uit naar de twee buitenste clusters waar de achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte. Wat betreft het Beeldkwaliteitsplan Landtong is een verspringende rooilijn en bijgebouwen met hoofdgebouw onder één uniforme dakbedekking het meest wezenlijk. Voor verdere toelichting zie paragraaf 6.1.

4. Huidige ruimtelijke en functionele stedenbouwkundige structuur

4.1. Stedenbouwkundige structuur

De huidige situatie van het terrein is uitvoerig weergegeven in de **Milieu-effectnotitie** 1998 en komt ook naar voren in het **Inrichtings- en Beheersplan** d.d. februari 2003 (bijlagen nrs 1 en 3).

Het gebied wordt beschouwd als een ecologisch knooppunt met stadsrandligging en een grote gradiëntenrijkdom. Ecologisch gezien ligt het tussen de natuurgebieden Emmerschans en Emmerdennen-Valtherbos. Ook maakt het deel uit van een reeks bos- en natuurgebieden langs de rand van het Drents plateau. Door zijn stadsrandligging vormt het een buffer tussen stedelijk en agrarisch gebied. Het heeft een uitlooptoefening voor de wijken Emmerschans en Emmerhout en vormt tevens een aanleiding voor natuureducatie.

Regionaal was het vroeger een overgang zand – veen. Op een lager schaalniveau zijn er extra gradiënten bijgekomen als gevolg van de aansnijding van leemlagen en diverse grondwaterniveaus. Ook hellingprocessen hebben als gevolg van de ontzanding geleid tot grote microklimatologische diversiteit.

In het plangebied komt (nog) geen bebouwing (meer) voor aangezien de opstallen op het voormalig bedrijfsterrein recent grotendeels zijn gesloopt; aan de Laan van het Kwekebos is woonbebouwing in oprichting. Binnen het plangebied zijn geen wegen aanwezig; de paden rond de plas zijn ontstaan door lokaal gebruik.

Meer in detail betreffende de twee geplande woonlocaties het volgende:

De locatie aan de **Laan van het Kwekebos** is vrij vlak en ligt globaal op hetzelfde niveau als de laan. Voor zover hier (jonge) bossages aanwezig waren zijn deze met vergunning gekapt.

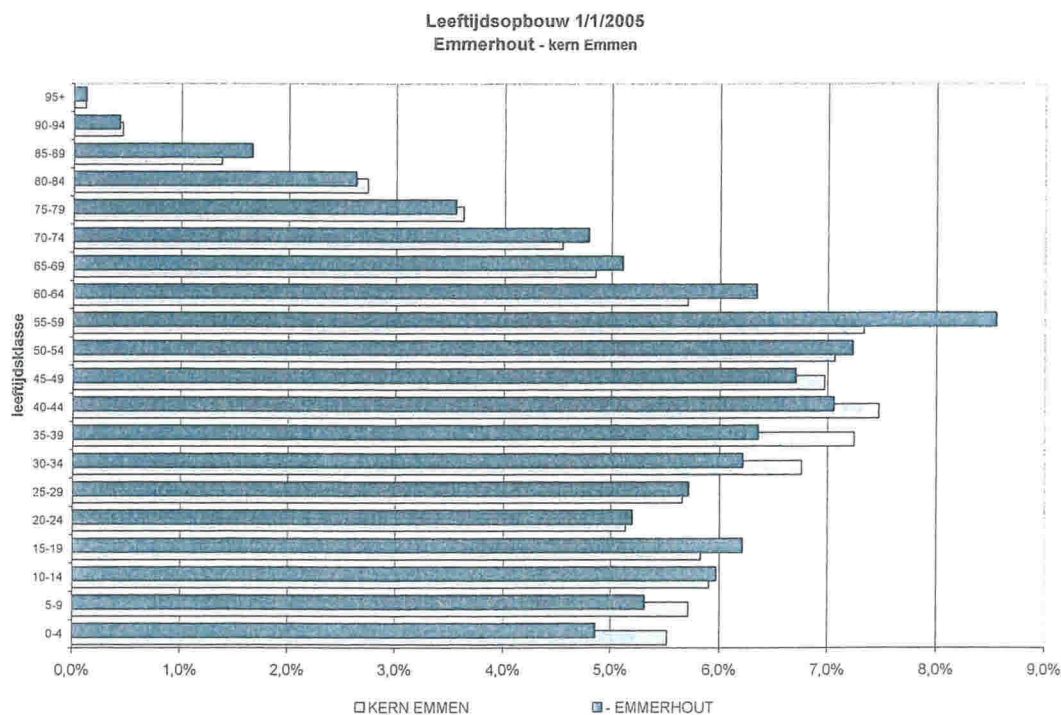
Ongeveer de helft van deze locatie is inmiddels bouwrijp gemaakt. Hier worden reeds regulier de woningen gebouwd die in dit nog op te stellen bestemmingsplan zijn voorzien en gedetailleerd worden geregeld. Deze bouw vindt plaats op basis van de partiële herziening van het Hoofdzakenplan.

De locatie van de **Landtong** (voormalig bedrijfsterrein) is ook vlak en thans nog sporadisch bebouwd met fundamenteën van gesloopte opstallen. Een groot deel van het terrein is verhard of halfverhard. Dwars over het terrein ligt in noord-zuidrichting een grondwal begroeid met bramen.

4.2. Wonen

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een deel van de woningen in drie van de vier clusters aan de Laan van het Kwekebos inmiddels in aanbouw.

Op de landtong zijn de fundamenteën van de bedrijfswoning nog aanwezig. De bevolkingsomvang van de wijk Emmerhout is de afgelopen 10 jaar met 1.147 inwoners afgenomen. Daarmee nam ook de gemiddelde woningbezetting af van 2,33 in 1995 naar 2,13 in 2005. Dit betekent dat in Emmerhout, in vergelijking tot andere (jongere) woonwijken in Emmen, relatief veel kleine huishoudens zijn gehuisvest. Het gaat daarbij om 1- en 2-persoonshuishoudens. Dat dit mede een gevolg is van de vergrijzing van de wijk in de afgelopen jaren blijkt uit de leeftijdsopbouw van de wijk (zie onderstaande tabel).



Uit de leeftijdsopbouw van Emmerhout in vergelijking met die van de kern Emmen als geheel blijkt dat de leeftijdsklassen tussen 50 en 75 jaar relatief sterk zijn vertegenwoordigd. Dit heeft deels te maken met de aanwezigheid van het verzorgingstehuis De Schans, maar moet hoofdzakelijk worden toegeschreven aan het vergrijzingsproces. De jonge gezinnen van weleer zijn oude geworden en de kinderen zijn het huis uit.

Daarnaast valt op dat de leeftijdsklassen tussen de 15 en 30 jaar relatief iets sterker zijn vertegenwoordigd in Emmerhout. De grote voorraad betaalbare huurwoningen in deze wijk maakt de wijk aantrekkelijk voor starters, die zich hoofdzakelijk in deze leeftijdsklassen bevinden. Zowel bij de ouderen als de jongeren gaat het over het algemeen om kleine huishoudens.

De relatief minder sterk vertegenwoordigde 34 tot 55 jarigen maakt dat ook het aandeel jonge kinderen in de wijk relatief minder sterk zijn vertegenwoordigd.

In sociaal-economisch opzicht onderscheidt Emmerhout zich, mede als gevolg van deze bevolkingssamenstelling, door een lager percentage actieven. Relatief veel bewoners zijn gepensioneerd of met de VUT. De aanwezigheid van veel betaalbare huurwoningen is terug te zien in de sociaal-economische samenstelling van de bevolking en uit zich in een hoog percentage aandachtsgroep huishoudens¹ en een lager dan gemiddeld besteedbaar inkomen (zie onderstaande tabel).

Emmerhout: bevolking sociaal-economisch²		
	Emmen- Emmerhout	kern Emmen
% aandachtsgroep huishoudens	43%	37%
% actieven	51%	56%
besteedbaar hh-inkomen	€21.200	€23.400

De woningvoorraad in de wijk Emmerhout telde per 1/1/2005 3.289 woningen en bestaat hoofdzakelijk uit eengezins rijenwoningen (bijna 59%). Daarnaast bevat de voorraad een behoorlijk aandeel appartementen (ruim 30%).

Het eigen woningbezit in de wijk is laag en ligt met 46% onder het gemeentelijk gemiddelde (59%). Het grootste deel van de voorraad (ruim 54%) in Emmerhout is dan ook in beheer bij verhuurders. De

¹ huishoudens aangewezen op de betaalbare woningvoorraad

² bron: Regionaal Inkomensonderzoek 2002 CBS

woningcorporaties beheren daarbij de meeste huurwoningen. Het aandeel huurwoningen in Emmerhout is overigens door verkoop en onttrekking van huurwoningen de afgelopen jaren wel afgenomen.

Tot 2003 had de woningvoorraad in Emmerhout een vrij constante omvang van bijna 3.500 woningen. Sindsdien is begonnen met de onttrekking van woningen rond het centrumgebied in het kader van het project Woonpark Emmerhout Noord. Hier zullen op termijn 300 huurwoningen worden vervangen door 100 senioren huurappartementen en ruim 140 koopwoningen.

De woningvoorraad nam tengevolge van deze activiteiten de afgelopen 2 jaar per saldo met 205 woningen af (zie onderstaande tabel). De omvang van woningvoorraad in de wijk Emmerhout zal op termijn door woningbouw op verdichtingslocaties per saldo toenemen.

Emmerhout, bevolking en woningvoorraad per 1/1/..			
abs	1995	2000	2005
bevolking	8.146	7.618	6.999
woningvoorraad	3.492	3.492	3.289
gem. woningbezetting	2,33	2,18	2,13
index	1995	2000	2005
bevolking	100%	93,5%	85,9%
woningvoorraad	100%	100,0%	94,2%

De wijkbewoners waarderen de woonomgeving van de wijk Emmerhout met een 6,7. Dit is weliswaar een voldoende, maar de waardering ligt daarmee onder de gemiddelde waardering in de kern Emmen. Dit blijkt uit het gemeentelijk 'Woonbelevingsonderzoek Emmen 2003' dat eens in de twee jaar wordt uitgevoerd. De bewoners van de wijk zijn redelijk tevreden over hun woning en waarderen deze gemiddeld met een 7,2.

Relatief veel wijkbewoners (38%) denkt binnen afzienbare tijd te verhuizen. De verhuisgeneigdheid in Emmerhout is daarmee groter dan gemiddeld in de kern Emmen (32%). Dit onderstreept nog eens het belang van de wijkvernieuwing die is ingezet in het kader van het project Emmen Revisted.

4.3. Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur

In het plangebied komt geen infrastructuur voor behalve in het gedeelte aan de Laan van het Kwekebos dat thans bouwrijp is gemaakt.

Nutsleidingen en riolering liggen aan de rand van de twee bouwlocaties, langs de wegen Laan van het Kwekebos en Schansstraat. Riolering alleen langs de Laan van het Kwekebos.

Functioneel is het totale gebied thans vooral van belang als uitloopgebied van de woonwijk Emmerhout en in mindere mate Emmerschans. Hierbij moet aangetekend dat dit gebruik in feite onrechtmatig is, omdat het gebied niet openbaar en grotendeels afgerasterd is. Alleen een lokale visclub heeft van de ontwikkelaar/eigenaar toegang en voert haar eigen beheer.

4.4. Milieu

4.4.1. Fysisch milieu

Luchtkwaliteit **beide bouwlocaties** (bijlage 5)

Artikel 7 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 schrijft voor dat bij de toepassing van wettelijke voorschriften die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, de in paragraaf 2 genoemde grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes lood, koolmonoxide en benzeen in acht moeten worden genomen. In dit verband houdt het College van Burgemeester en Wethouders tweejaarlijks een inventarisatieonderzoek als bedoeld in artikel 26 van voornoemd besluit. Uit het laatstgehouden onderzoek, waarvan een kopie is bijgevoegd, blijkt dat voor het gebied waar dit plan betrekking op heeft, er geen overschrijding van de grenswaarden zal plaatsvinden. Het voorgenomen ruimtelijk plan zal geen substantiële verandering in de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

Externe veiligheid **beide bouwlocaties**

Er zijn thans geen voorzieningen aanwezig die een risicofactor vormen.

Archeologie **beide bouwlocaties** (bijlagen 7 en 10)

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen aanwezigheid van artefacten wordt verwacht.

Bouwlocatie **Laan van het Kwekebos**

Bodem (bijlage 6)

Uit bodemonderzoek is gebleken dat geen verontreinigingen voorkomen die sanering nodig maken.

Verkeerslawaaï (bijlage 8)

De verkeersbelasting van de Laan van het Kwekebos maakt het noodzakelijk een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden voor geluidhinder aan te vragen.

Bouwlocatie **Landtong**

Bodem (bijlage 9)

De bodem is sterk verontreinigd met staalgrit (oppervlakkig) en olie lekkages ter plaatse van voormalige tanks. Sanering is noodzakelijk, alvorens woningbouw kan plaatsvinden. Het grondwater is niet verontreinigd.

Verkeerslawaaï (bijlage 11)

De geluidscontouren van de rondweg vormen zonder maatregelen een te hoge belasting van de functie wonen. Het plan voorziet derhalve in de aanleg van een geluidswal.

4.4.2. Natuurlijk milieu

Flora en fauna

Voor een uitvoerige inventarisatie van flora en fauna wordt verwezen naar de Milieueffectennotitie (bijlage 1) en een actualisatie betreffende de bouwlocaties (bijlage 13). Wat betreft de twee voorgenomen bouwlocaties komt alleen op de Landtong één beschermde plant voor. Bij de uitvoering van de locatie "Laan van het Kwekebos" is een ontheffing aangevraagd en verkregen met betrekking tot diersoorten die thans door gewijzigde regelgeving niet meer als zodanig beschermd zijn.

4.5. Water

(Zie ook bijlage 12)

Formeel valt het oppervlaktewater in de vijvers onder het beheer van het Waterschap Velt en Vecht.

Het betreft grondwater waarvan de peilfluctuaties nauw samenhangen met de seizoenen. Er wordt geen water toe- of afgevoerd. De ecologische kwaliteit is goed; als waterplant moeten worden genoemd grote velden vlottende waterranonkel langs ondiepe oevers. De grondwaterstand in de omliggende terreinen bevindt zich op vergelijkbare diepte.

De goede waterkwaliteit mag niet worden verstoord, reden waarom is voorgeschreven dat alle hemelwater in de bouwlocaties moet worden geïnfiltreerd. Deze bodempassage verkleint de nadelige beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit. Verder wordt door het toepassen van halfopen bestrating de hoeveelheid afstromend hemelwater beperkt. Tenslotte is het van belang om bewoners van de eerste en tweede generatie voorlichting te geven over deze specifieke maatregelen. De bouwlocaties lenen zich bij uitstek voor "natuur in de stad" en aansluiting op wandelpaden in de omgeving.

4.6. Duurzaam bouwen

Het duurzaam bouwen zal zich in elk geval uiten in materiaalgebruik dat recyclebaar is en/of kan worden hergebruikt zoals:

- op locatieniveau duurzame afrasteringen, gebakken straatstenen en grasbetonstenen;
- op gebouwniveau gebakken gevelstenen en gebakken dakpannen.

5. Uitgangspunten/doelstellingen van het bestemmingsplan

De uitgangspunten en doelstellingen van het voorliggende plan zijn voor een deel uitvoerig onderbouwd en beschreven in het de **Milieueffectennotitie** 1998 en het mede daarop gebaseerde **Inrichtings- en Beheersplan Natuurgebied 't Zand** 2003 (bijlagen 1 en 3).

De milieu-effectennotitie is ter advies behandeld in de Raadscommissie RO, waarna Burgemeester en Wethouders groen licht hebben gegeven voor de verdere uitwerking van twee woonlocaties en het natuurgebied. Uitgangspunt was hierbij dat het natuurgebied door de ontwikkelaar zal worden overgedragen aan de gemeente of een natuurbeherende Instantie (Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer of Drents Landschap). De twee woonlocaties betreffen circa 3 en 2 ha, het resterende natuurgebied **circa 18 ha** (zie figuur 2).

Voor de **woonlocaties** zijn stedenbouwkundige plannen ontwikkeld, mede afgestemd op de ligging tegen het Natuurgebied.

Het Natuurgebied

Voor het **natuurgebied** is een Inrichtings- en Beheersplan opgesteld, waarin zowel de gewenste inrichting als het toekomstig beheer zijn vastgesteld. Uitgangspunt voor Burgemeester en Wethouders is dat woningbouw en natuurontwikkeling gelijktijdig tot stand komen. Het Inrichtings- en Beheersplan vormt de basis voor het Bestemmingsplan wat betreft het natuurgebied. Hieruit volgt dat het **noordelijk deel** meer als reservaat zal worden behandeld; dit gebied wordt afgerasterd en kan zo nodig worden begraasd en/of tijdelijk (broedseizoen) worden gesloten. Behalve een uitzichtpunt zullen geen voorzieningen worden aangebracht. Een bestaand voetspoor rond de plas blijft gehandhaafd. Om de strikte naleving van deze doelstellingen te kunnen toetsen is een aanlegvergunningstelsel noodzakelijk.



figuur 7.
Natuurgebied

Het **zuidelijk deel** wordt tevens bestemd voor recreatief medegebruik. Hiertoe worden bestaande wandelpaden gerenoveerd en plaatselijk nieuwe kortsluitingen gerealiseerd, onder andere vanuit de twee woonlocaties. Ook komen er aparte hondenuitlaatplaatsen. Gebruik van het water als zwemwater zal niet worden toegestaan.



figuur 8.
Natuur met recreatief medegebruik

De twee Stedenbouwkundige plannen

Aan de **Laan van het Kwekebos** is het uitgangspunt dat de woningen in enkele clusters het natuurgebied in mogen steken. Hierbij moet tevens ruimte worden vrijgehouden om vanuit het reeds gerealiseerde deel van Emmerhout naar het natuurgebied te kunnen wandelen. De clusters moeten een heldere begrenzing hebben zodat de scheiding tussen woongebied en natuur duidelijk zal zijn. Verder dient het parkeren inclusief bezoekers geheel binnen de clusters plaats te vinden.

Aan woningen en openbare ruimte worden hoge eisen gesteld. De bebouwing mag het natuurgebied niet overheersen door omvang, materiaalgebruik of kleurstelling. Het geheel is in een beeldkwaliteitsplan (rapport nr 1442-AC d.d. juni 2006) vastgelegd. Dit plan krijgt rechtskracht door toevoeging aan de gemeentelijke Welstandsnota. Alle hemelwater moet worden geïnfiltreerd.

Op de **Landtong** (voormalig bedrijfsterrein) mag na sloop van de aanwezige bebouwingen en na bodemsanering een besloten buurtje worden ontwikkeld, dat naar binnen gericht is. De uitstraling naar de omgeving dient zo beperkt mogelijk te zijn, ook in functioneel opzicht. Het terrein vormt als het ware een plateau omringd door hellingbos en moet worden ontsloten vanaf de parallelweg. Minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf, geen parkeren aan de parallelweg. De bramenwal halverwege het terrein zal als ecologische verbinding tussen noordelijk en zuidelijk natuurgebied worden gehandhaafd.

Aan woningen en openbare ruimte worden ook hier hoge eisen gesteld. De woningen inclusief bijgebouw(en) zullen bestaan uit één bouwlaag met vrij steile kap, waarbij met name de (overheersende) dakbedekking voor eenheid in de verscheidenheid moet zorgen. De woonkwaliteit zal mede worden ontleend aan de openbare ruimte die zorgvuldig maar eenvoudig moet worden ingericht. De bebouwing dient enige afstand tot het natuurgebied rondom te houden en op ruime kavels te worden gesitueerd. Om te voorkomen dat het natuurgebied onder gebruiksdruk komt te staan, moet het complex worden omgeven door een hulsthaag met afrastering. Voor het geheel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (rapport nr 1442-AB d.d. juli 2006). Dit plan krijgt rechtskracht door toevoeging aan de gemeentelijke Welstandsnota. Alle hemelwater moet op het eigen perceel worden geïnfiltreerd.

6. Ruimtelijke en functionele stedenbouwkundige structuur

6.1. Stedenbouwkundige structuur

Het natuurgebied (circa 18 ha), zie ook figuur 9

- zonerings

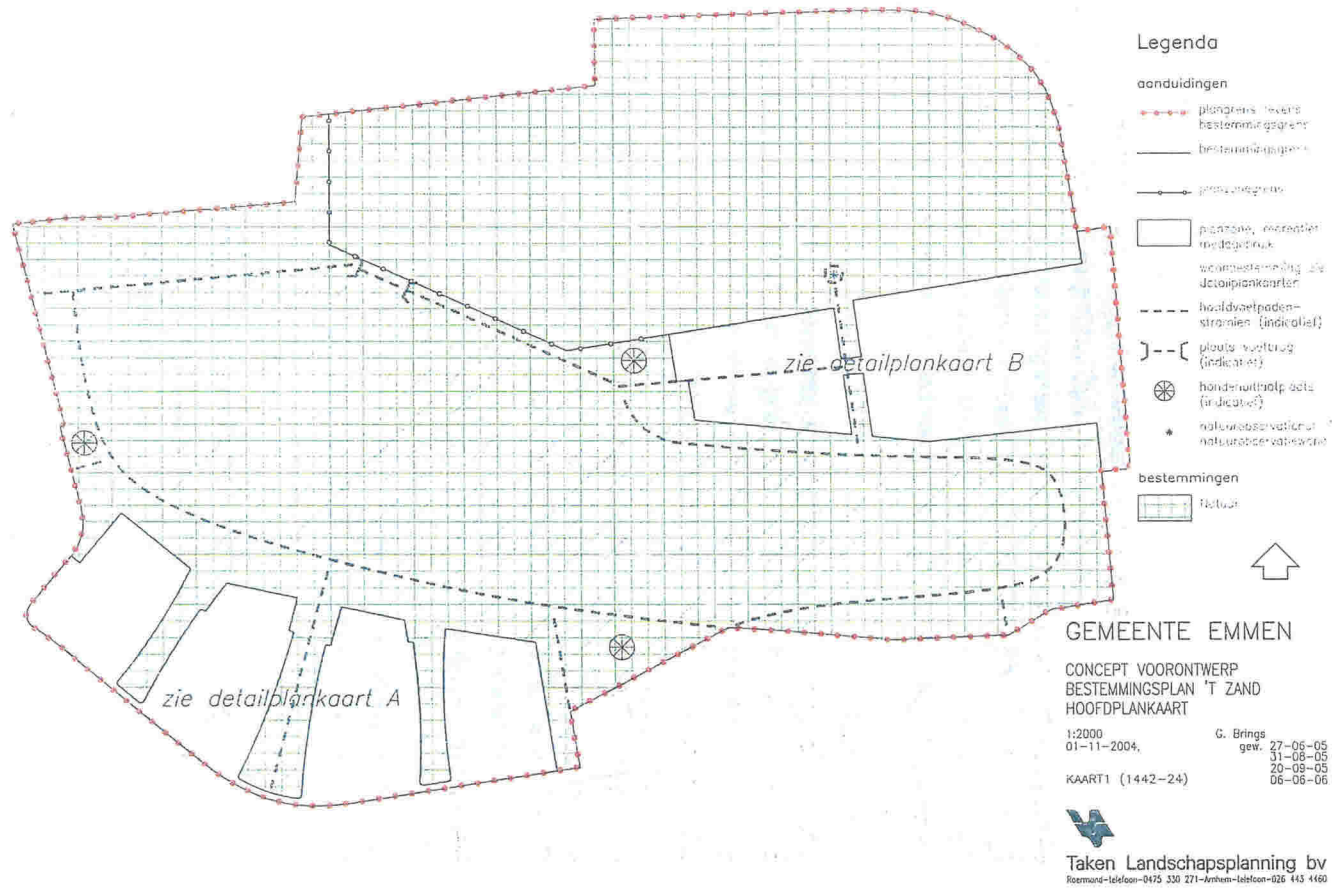
Uit de Milieueffectennotitie blijkt dat het noordelijk deel ecologisch het meest waardevol is. Daarom zijn twee zones voorgesteld; in het noorden een zone met extra aandacht voor natuurontwikkeling en in het zuiden een zone met een concentratie van recreatief medegebruik. Deze zonerings sluit ook logisch aan bij de afstand stedelijk gebied – landelijk gebied. Het Beheer- en Inrichtingsplan (zie Samenvatting, bijlage 1) neemt deze opvatting mede als basis voor inrichtingsaanleg en beheersmaatregelen.

- inrichting en beheer

Om de noordelijke zone komt een blijvende afrastering, zodat hier ook (periodiek) kan worden begraasd en afsluiting in het broedseizoen mogelijk is. Het bestaande looppadje rond de plas wordt niet verder verbeterd en is toegankelijk via een “overstap” bij het te maken uitzichtpunt.

Rond het zuidelijk deel worden alle afrasteringen verwijderd. Rond de plas wordt één hoofdwandelpad aangelegd; voor het overgrote deel via bestaande spontaan ontstane paden. Een bruggetje over het smalste deel van de plas maakt tevens een voetgangersverbinding vanaf de woonbuurt op het voormalige bedrijfsterrein naar de buurt Emmerschans mogelijk. Het inrichtingsplan voorziet verder in een drietal hondenuitlaatplaatsen op vlakke stukken tegen de woonwijken, als compensatie voor het huidige “wilde”gebruik. Verder komen er de nodige informatieborden, banken en afvalbakken.

Met betrekking tot het beheer zijn in het Beheers- en Inrichtingsplan voor het gehele gebied natuurdoeltypen voorgesteld en is middels beheersmaatregelen aangegeven hoe en op welke termijn een en ander kan worden bereikt.



figuur 9. Hoofdopzet bestemmingsplan

- relatie omgeving

Het natuurgebied als geheel vormt een uitloopgebied voor de wijken Emmerhout en Emmerschans. De aangebrachte zonering van intensief naar extensief terreingebruik sluit hierbij aan. In het noordoosten een reservaatachtig beheer, aansluitend bij het buitengebied; in het zuiden en westen recreatief medegebruik als uitloop van de wijken Emmerhout en Emmerschans. Binnen deze opzet is de woonlocatie aan de Laan van het Kwekebos de afronding van de wijk Emmerhout. Door middel van vier in het natuurgebied uitstekende clusters wordt de relatie van het bestaande wijkdeel met het natuurgebied in stand gehouden.

De woonlocatie Landtong (voormalig bedrijfsterrein) staat meer op zichzelf en heeft in haar opzet een sterke eigen identiteit. Zowel wat betreft ontsluiting via de Schansstraat als door middel van het voetpad met toekomstig bruggetje over de plas is deze woonlocatie verbonden met de wijk Emmerschans, die aan deze zijde vanouds meer het karakter van verspreide woningen heeft.

- water

In het beheer van het oppervlaktewater zullen geen wijzigingen plaatsvinden; de doelstelling blijft beheer van het water als natuurgebied. De kwaliteit zwemwater wordt niet nagestreefd.

Hemelwater in de woongebieden wordt geïnfiltreerd via laagtes, greppels en sloten, waarbij de minimale berging is ingesteld op een 24-uurs regen van 50 mm (exclusief infiltratiecapaciteit in doorlatend zand). Bij calamiteiten kan afvoer op de plas plaatsvinden via het aanwezige maaiveld.

De woonlocatie Laan van het Kwekebos (circa 3 ha), zie ook figuur 10

- soort bebouwing

Het project betreft 27 koopwoningen in de hogere prijsklasse voor meer draagkrachtigen; de differentiatie binnen Emmerhout, mede in het kader van Emmen Revisited, wordt hiermee bevorderd.

De woningen bestaan uit een hoofdgebouw in twee lagen met een schilddak en een bijgebouw met plat dak in één laag waarin onder andere garage en/of bergingen. Het bestemmingsplan geeft de maximale omvang van de hoofdbouw weer; hier kan alleen nog een erker aan vrije zijkant en/of achtergevel worden toegestaan.

De maximale omvang van het bijgebouw is gerelateerd aan de diepte van

de achtertuin. Het materiaalgebruik en de kleur van de bebouwing is afgestemd op de ligging naast het natuurgebied. Voor het geheel van bouw en inrichting is het beeldkwaliteitsplan Laan van het Kwekebos opgesteld.

- bebouwingsstructuur

Gekozen is voor vier woningclusters van respectievelijk 6, 7, 8, en 6 woningen, die projectmatig worden gebouwd.

De clusters steken als losse eilanden in het toekomstig natuurgebied, alleen toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Laan. Het zijn als het ware schepen in een zee van natuurlijk groen, afgemeerd aan de Laan van het Kwekebos.

De verzelfstandiging van deze bebouwingsstructuren wordt benadrukt door hun afgrenzing tegen het natuurgebied met schanskorven.

- verkeersstructuur

De twee buitenste clusters, die iets hoger liggen zijn intern ontsloten door één toegangsweg waaraan de oprit en alle parkeerruimte liggen; 3 auto's per woning op eigen terrein. De twee middelste clusters zijn zijdelings ontsloten via smalle toegangswegen; ook hier 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Door middel van greppels wordt parkeren in de natuur belet. Het verschil in hoogteligging tussen de clusters voorkomt inkijk in de achtertuinen van de buitenste clusters vanaf de zijdelingse wegen.

De Laan kent ter plaatse voldoende overcapaciteit als hoofdonthoofding van de wijk Emmerhout. De aansluitingen worden uitgevoerd als inritconstructies en in de clusters zal een snelheidsbeperking van 30 km gelden. De buurt is bereikbaar per openbaar vervoer; de bestaande halte is ter plaatse op de Laan van het Kwekebos.

- groenstructuur

Langs de Laan is per cluster, buiten de berm, een haag van hulst geprojecteerd; buitenom alle clusters binnen de schanskorf op de perceelsgrens een haag van beuk. Als groenvoorziening is verder centraal in de clusters, als masten op een schip, een aantal markante zeer gecultiveerde bomen gedacht, bijvoorbeeld Ginkgo. Bij de buitenste clusters in de openbare ruimte, bij de binnenste clusters op het achterperceel als driegrenzenboom.

De natuurstroken tussen de clusters zullen opnieuw worden ontwikkeld en aangepast aan de ontstane hoogteverschillen. Tevens worden hier dan

verlagingen aangebracht ten behoeve van de infiltratie van het dakwater van de woningen. Het hemelwater van de openbare ruimte wordt opgevangen in zakgreppels en -sloten

- voorzieningen

De bewoners kunnen gebruik maken van voorzieningen binnen het reeds gerealiseerd deel van de wijk Emmerhout.



figuur 10.
Stedenbouwkundig plan Laan van het Kwekebos

De woonlocatie Landtong (netto 2 ha), zie ook figuur 11

- soort bebouwing

Voor deze woonlocatie op het voormalig bedrijfsterrein is gekozen voor een verkaveling met ruime percelen (circa 800 m²) waarop 16 villa's met hoofd- en bijgebouwen onder één vrij steile kap met de goothoogte voor het overgrote deel op de eerste bouwlaag.

De architectuur van de woningen en de indeling van de openbare ruimte is in het beeldkwaliteitsplan Landtong vastgelegd.

- bebouwingsstructuur

Het bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak per kavel van circa 20 m diep en 17 m breed in het oostelijke gedeelte. In het westelijke deel zijn de vlakken ondieper en waar nodig breder. Er moet in de voorgevelrooilijn en in de oostelijke zijgevelrooilijn worden gebouwd, het geheel moet onder één kap en de goothoogte moet voor 75% op de eerste bouwlaag liggen. Het betreft koopwoningen in de hogere prijsklasse die binnen een zekere standaardisering in vrij opdrachtgeverschap worden gebouwd.

- verkeersstructuur

De verbinding tussen de Rondweg en de Schansstraat zal ter plaatse van de Landtong worden opgeheven. De Schansstraat kent vanaf Emmerschans nauwelijks enige verkeersbelasting en sluit aan op de Rondweg ter hoogte van de wijk Emmerhout. De buurt zal niet bereikbaar zijn voor openbaar vervoer. Binnen de buurt zal de snelheidsbeperking van 30 km, die op de Schansstraat geldt, worden doorgezet met daartoe geëigende inrichtingsmaatregelen.

In het gedeelte oostelijk van de bramenwal is centraal een brede groenstrook voorzien waarlangs aan beide zijden smalle ontsluitingswegen voor de kavels liggen. Bezoekersparkeren in een versterkte berm. Op eigen terrein plaats voor twee auto's verplicht.

Westelijk van de bramenwal is alleen een insteekweg geprojecteerd, waaraan nog 6 woningen liggen. Deze weg sluit aan op een voetpad door het natuurgebied naar de wijk Emmerschans.

- groenstructuur

De vrij strakke aanleg van de openbare ruimte wordt genuanceerd door een wisselende rooilijn, zodat een gevarieerde ruimtelijke opzet ontstaat.

De strakke groenaanleg vormt ook een bewust contrast met het omringende natuurgebied, maar sluit wat betreft eenvoud en natuurlijke beplanting (berken) daar weer bij aan.

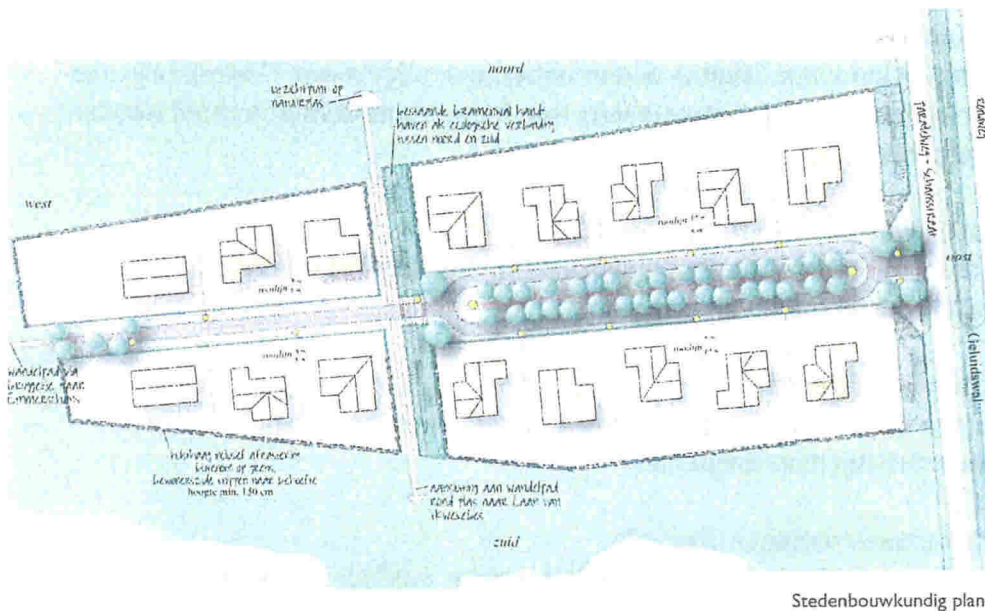
Tussen de woningen en de parallelweg is een groenstrook opgenomen die buiten de entree als houtwal wordt uitgevoerd.

Direct achter de bramenwal, is binnen de bestemming "Natuur met recreatief medegebruik" een voetpad voorzien dat aansluit op het padensysteem in het natuurgebied.

De bouwlocatie wordt tegen het natuurgebied afgegrensd met een hulsthaag waarin een duurzame afrastering zal worden geplaatst.

- voorzieningen

De omvang van het buurtje rechtvaardigt uiteraard geen voorzieningen; de afstand tot voorzieningen voor winkels, onderwijs e.d. in de kom van Emmerschans bedraagt circa 2 km, via het voetpad 1,5 km.



figuur 11.
Stedenbouwkundig plan Landtong

6.2. Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur

Alle benodigde nutsvoorzieningen zijn aanwezig langs de Laan van het Kwekebos, die de hoofdontsluiting van de wijk Emmerhout vormt. Langs de Laan van het Kwekebos wordt per cluster een opstelplaats voor huisafvalcontainers voorzien.

Langs de Schansstraat zijn beperkt nutsvoorzieningen aanwezig. Voor riolering zal worden aangesloten op de Laan van het Kwekebos. Uitgegaan wordt van huisvuilophaal per woning, uitgezonderd de 6 percelen aan de insteekweg waarvoor een opstelplaats voor de bramenwal kan worden gerealiseerd.

6.3. Milieu en onderzoeken

Geluid (bijlage 8 en 11)

Om te voldoen aan de Wet Geluidhinder zal voor enkele woningen langs de Laan van het Kwekebos een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden moeten worden aangevraagd. Tussen Schansstraat en Rondweg zal een geluidswal worden aangebracht om te voldoen aan de bepalingen in de Wet Geluidhinder. Hiertoe is een onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat voor een viertal woningen tevens een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld.

Luchtkwaliteit (bijlage 5)

De voorgenomen woningbouw zal geen substantiële verandering in de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

Externe veiligheid

Er zijn geen risicoveroorzakende voorzieningen aanwezig, noch in het bestemmingsplan toegelaten.

Archeologie (bijlagen 7 en 10)

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat geen artefacten van belang in de reeds verstoorde bodem mogen worden verwacht. In ongeroerde randzones van het natuurgebouw zouden wel artefacten kunnen voorkomen.

Bodem (bijlagen 6 en 9)

Uit bodemonderzoek blijkt dat alleen de bodem op de Landtong plaatselijk sterk verontreinigd is. Het betreft minerale olie ter plaatse van het voormalige tankpark en de wasplaats alsmede metalen in het puin van de bovenlaag van het bedrijfsterrein.

De olieverontreiniging is van geringe omvang en kan gesaneerd worden middels een BUS-melding. De metalenverontreiniging bevindt zich in de puinlaag, die per 01-01-2008 als bouwstof kan worden gebruikt. De saneringskosten zijn verwerkt in de exploitatieopzet, zodat de economische uitvoerbaarheid verzekerd is. Uit onderzoek blijkt verder dat de waterbodem geen beperking vormt voor het gebruik van de plas.

Flora en fauna (bijlage 13)

Op de bouwlocatie Landtong komt sinds kort een beschermde plant voor (breedbladorchis) waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. Op de locatie Laan van het Kwekebos zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Water (bijlage 12)

Het oppervlaktewater in het natuurgebied is van zeer goede kwaliteit. Het grondwater bevindt zich ter plaatse van de bouwlocaties op grote diepte. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd.

Duurzaamheid (bijlage 12)

In de Watertoets zijn enkele voornemens betreffende duurzaam bouwen opgenomen.

6.4. Kwaliteit van het aanlegvergunningenstelsel

Het aanlegvergunningenstelsel is erop gericht te kunnen toetsen dat de abiotische omstandigheden (bodem en water) van het natuurgebied niet worden verstoord door ingrepen en de effecten daarvan op flora en fauna. Hierbij speelt ook het functionele aspect een rol. Achtergrond blijft het Beheers- en Inrichtingsplan en de daarin voorgestelde natuurdoeltypen waarbij moet worden aangetekend dat natuurdoeltypen streefbeelden zijn waarvan de realisatie niet vaststaat. In de loop van de tijd zullen evaluaties moeten plaatsvinden op basis waarvan natuurdoelen kunnen worden bijgesteld.

In ongeroerde randzones kan tevens worden getoetst aan archeologische verwachtingen.

De voorschriften in het aanlegvergunningenstelsel zijn voldoende toegesneden om natuurwaarden te beschermen en in te spelen op nieuwe natuurontwikkelingen. Ook kunnen eventuele archeologische waarden worden beschermd.

7. Juridische plantoelichting

7.1. Keuzes en uitwerkingen

Het plan is gericht op directe realisering van de bestemmingen zodat uitwerkingen achterwege zijn gelaten.

7.2. Toelichting op de bestemmingen

Het plan voorziet in de navolgende bestemmingen:

- Natuur
Het merendeel van het plangebied heeft de bestemming Natuur; over het zuidelijk deel ligt een planzone recreatief medegebruik teneinde als uitloopgebied voor de bewoners van de aangrenzend gelegen wijken te kunnen dienen. In een beheersplan is vastgelegd welke natuurdoeltypen worden nagestreefd en via welke beheers- en onderhoudsmaatregelen het streefbeeld moet worden bereikt. Voor het noordelijk deel wordt deze natuurontwikkeling mede gestuurd door middel van begrazing door grootvee en/of schapen; in deze zone is geen recreatief medegebruik gepland.

- Wonen vrijstaand
Het plan voorziet in twee, relatief kleine, woonlocaties, Laan van het Kwekebos en Landtong.
Aan de **Laan van het Kwekebos** zijn vier clusters vrijstaande woningen gepland; de clusters zijn van elkaar gescheiden door een tussenliggende strook Natuur met recreatief medegebruik teneinde de toegang vanuit de aanliggende woonwijk te optimaliseren. De woningen worden projectmatig gebouwd. Door middel van bouwvlakken is de ruimte aangegeven waarbinnen mag worden gebouwd. Het hoofdgebouw moet in de aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd. Bijgebouwen (garage, carport) moeten 3,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd. De oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw. Vrijstaande bijgebouwen zijn

toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken achter garage of carport.

Op de **Landtong** zijn eveneens vrijstaande woningen gepland; waarvan de plaats ook door middel van bouwvlakken en rooilijnen is vastgelegd. Per perceel moet minimaal 100 m² en mag maximaal 200 m² worden bebouwd. Op dit maximum rust nog de restrictie dat niet meer dan 25% van het bouwperceel mag worden bebouwd, maar er zijn slechts enkele percelen kleiner dan 800 m². Vrijstaande, niet vergunningsvrije, bijgebouwen zijn uitgesloten; het geheel moet onder één markant dak worden gebouwd. De architectuur dient te voldoen aan het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

De woningen dienen in de voorgevelrooilijn en in de oostelijke zijgevelrooilijn te worden gebouwd.

- Verkeer en Verblijf
Deze bestemming is gericht op het realiseren van de openbare hoofdontsluiting, de aanleg van nutsvoorzieningen en zonodig geluidwerende voorzieningen ten dienste van de bestemming wonen.
- Groen
Deze bestemming is ten behoeve van de groenaanleg, nutsvoorzieningen, paden voor langzaam verkeer, infiltratievoorzieningen, speelgelegenheden en ondergeschikte bouwwerken ten algemene nutte.

7.3. Toetsingskader

Toelichting voorschriften

De voorschriften zijn erop gericht de doeleindenomschrijving te handhaven binnen de mogelijkheden van de Wet Ruimtelijke Ordening.

De bestemming **Wonen vrijstaand (W-V1 en W-V2)** is wat uitvoering en beeldkwaliteit betreft ver uitgewerkt. Uitgangspunt is compact bouwen, bij Wv2 zelfs zonder vrijstaande bijgebouwen. Daarom zijn de bepalingen strikt en helder met duidelijke marges. Aparte vrijstellingen, anders dan betreffende het gebruik, zijn achterwege gelaten omdat de marges voldoende ruimte bieden.

Bij **W-V1** zijn zo groot mogelijke bouwvlakken onderscheiden om met name het oprichten van vergunningsplichtige bijgebouwen maximale ruimte te bieden. Per kavel is op het voorerf ruimte aangewezen om in eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Bij **W-V2** zijn niet alleen bouwvlakken aangegeven, maar is ook vastgelegd dat in de (verspringende) voorgevelrooilijn en in de oostelijke zijgevelrooilijn moet worden gebouwd. Zodoende wordt het beoogde ritme in de bouwmassa's veiliggesteld. Voor- en zijtuinen, alsmede de gerichtheid op de openbare ruimte blijken helder uit de situering.

De bestemming **Verkeer en verblijf (V-V)** betreft ook reeds ver uitgewerkte infrastructuur in de vorm van ontsluitingswegen. Aan de oostzijde van het plangebied is de bestemming uitgebreid tot aan de Rondweg om de benodigde geluidswal te kunnen aanleggen.

De bestemming **Groen (G)** is gericht op functionele inrichting voor algemeen doel, zoals beschreven onder bestemmingen. Andere bouwwerken zijn bijvoorbeeldabri's of beeldende kunstuitingen.

De bestemming **Natuur (N)** is door toekennen van de planzone recreatief medegebruik nader onderverdeeld. In het pure Natuurgedeelte is recreatief medegebruik uitgesloten en mag in beginsel niet worden gebouwd, behoudens afrasteringen ten dienste van het begrazingsbeheer. In de zone met recreatief medegebruik is gebruik als zwemwater uitgesloten.

Voor de bestemming Natuur zijn aanlegvergunningen opgenomen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden. Door het stellen onder aanlegvergunningsplicht kan worden getoetst of uitvoering van de voorgenomen activiteit al of niet in overeenstemming is met het voorgestane streefbeeld zoals op basis van het beheersplan voor ogen staat. Werkzaamheden die in overeenstemming zijn met het te bereiken streefbeeld zijn uitgezonderd van aanlegvergunningsplicht. Ook toetsing aan archeologische verwachtingen in ongeroerde randzones van de bestemming Natuur kan middels het aanlegvergunningenstelsel plaatsvinden indien de bodem dieper dan de bouwvoor wordt verstoord.

Handwritten text, possibly a signature or date, located on the right margin of the page.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

Inleiding

Deze paragraaf kan eerst definitief worden ingevuld nadat inspraak en ter visielegging zijn afgerond.

Vanuit het verleden (1990 – 2000) is een grote weerstand tegen (algehele) bebouwing van het gebied bekend. Dit is de reden dat Burgemeester en Wethouders besloten een Milieueffectenonderzoek te laten plaatsvinden. De uitslag hiervan was uiteindelijk het besluit binnen het nu voorliggende plangebied slechts twee locaties aan te wijzen voor woningbouw op voorwaarde dat het overige gebied een Natuurbestemming zou krijgen. Hiertoe werd een globaal Beheer- en Inrichtingsplan opgesteld dat inclusief het voornemen twee locatie te bebouwen in 2000 ter informatie aan de lokale bevolking is voorgelegd.

Van deze informatieavond is een sfeerverslag gemaakt (zie bijlage 2). Vanuit bepaalde groeperingen, bewoners van de aangrenzende wijk en milieugeïnteresseerden blijft bezwaar bestaan tegen elke bebouwing in het betreffende gebied. De reacties op de gegeven bouwvergunning binnen het vigerende plandeel zijn hiervan mede een gevolg. Overigens zijn hier alle bezwaren door de bestuursrechter afgewezen.

De uitwerking van het Beheer- en Inrichtingsplan voor het natuurgebied en een aanpassing van de invulling van de bouwlocatie Laan van het Kwekebos zijn aanleiding geweest voor een tweede informatieavond (2003). Ook hiervan is een sfeerverslag gemaakt (bijlage 4).

Thans is een begin gemaakt met de uitvoering van het Beheersplan, in goed overleg met lokale milieugroepen als uitvloeisel van de toezegging door Burgemeester en Wethouders dat woningbouw en natuurontwikkeling hand in hand zullen gaan.

8.1. Inspraak en vooroverleg ex art. 10 BRO

Het plan grenst niet aan buurgemeenten waarmee formeel overleg moet worden gevoerd. Het overleg met andere als zodanig erkende partners wordt opgestart. De resultaten hiervan zullen in dit hoofdstuk worden opgenomen.

8.2. Economische uitvoerbaarheid

De plannen worden gerealiseerd door een private initiatiefnemer die met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten, waarin plankosten en planschaderisico's zijn verwerkt. Voor exploitatieopzet zie bijlage 14.

Beheer

Natuurgebieden en openbare ruimte (verkeersdoeleinden en groen) binnen de woongebieden gaan over naar de gemeente. Voor de natuurgebieden is een beheersplan opgesteld; de openbare ruimte zal worden beheerd volgens vaste gemeentelijke normen.