

**BESTEMMINGSPLAN**  
**Emmen, Parc Sandur**

**Toelichting**

Kaartnummer: 04.102 A I tot en met AV  
04.102 B,  
04.102 C,  
Vastgesteld: d.d.: 23 – 04 – 2009  
RA09.0028  
Goedgekeurd: d.d.:



## INHOUD

## BLAD

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | INLEIDING   | 5  |
| 1.1 | Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan                        | 5  |
| 1.2 | Ligging plangebied  | 5  |
| 1.3 | Huidige planologische regelingen                                | 7  |
| 1.4 | Opzet bestemmingsplan   | 7  |
| 2   | ONTSTAANSGESCHIEDENIS   | 8  |
| 2.1 | Ontstaan en ontwikkeling van het plangebied                     | 8  |
| 3   | BELEID  | 11 |
| 3.1 | Rijksbeleid   | 11 |
| 3.2 | Regionaal beleid  | 12 |
| 3.3 | Provinciaal beleid  | 12 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid   | 14 |
| 3.5 | Conclusie   | 15 |
| 4   | <i>TOETSEN</i>  | 16 |
| 4.1 | Archeologische toets  | 16 |
| 4.2 | Externe veiligheid  | 19 |
| 4.3 | Milieu  | 22 |
| 4.4 | Natuurtoets   | 26 |
| 4.5 | Watertoets  | 28 |
| 5   | STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR                                     | 32 |
| 5.1 | Huidige hoofdstructuur  | 32 |
| 5.2 | Ruimtelijk en functionele structuur                             | 33 |
| 5.3 | Bevolkingsstructuur   | 38 |
| 6   | JURIDISCHE TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPAN                    | 40 |
| 6.1 | Plantoelichting   | 40 |
| 6.2 | Artikelgewijze toelichting                                      | 43 |
| 7   | MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID EN ECONOMISCHE<br>UITVOERBAARHEID | 53 |
| 7.1 | Vooroverleg ex. Art. 10 Bro                                     | 53 |
| 7.2 | Economische uitvoerbaarheid                                     | 53 |



## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan**

De planologische rechtsbasis voor het woon- en recreatiegebied Parc Sandur is gecreëerd in het bestemmingsplan *Emmen, waterrecreatiegebied Emmen- Zuid* (1993). Hoofddoel van dit plan is het creëren van een verblijfsklimaat voor korte en langere vakanties in de directe omgeving van de kern Emmen. Met een tweetal partiële wijzigingen (in 1995 en 1997) is dit bestemmingsplan verder uitgewerkt in een recreatiedeel voor recreatieve bewoning, een woondeel voor permanente bewoning en een campingterrein. Door de globale opzet van het bestemmingsplan 'Emmen, waterrecreatiegebied Emmen- Zuid' en de partiële wijzigingen van dit plan, is het toetsingskader onduidelijk en slecht lees- en toetsbaar geworden. Een goed leesbaar en toetsbaar bestemmingsplan is dan ook gewenst.

Het voorliggende bestemmingsplan is eenvoudiger, duidelijker en beter leesbaar geworden en sluit aan op het streven van de overheid naar het verminderen van de regeldruk en de administratieve lastendruk.

In 1995 is gestart met de aanleg van het park. De realisatie van de circa 800 woningen en diverse recreatieve voorzieningen is inmiddels grotendeels uitgevoerd. Hierdoor is naast een goed toetsbaar bestemmingsplan tevens behoefte aan een adequaat planologisch- juridisch toetsingskader voor het beoordelen van de 2<sup>e</sup> generatie bouwplannen (verbouwing van bestaande gebouwen). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze behoefte. Het bestemmingsplan legt de huidige situatie vast en voorziet in een helder toetsingskader voor bouwaanvragen.

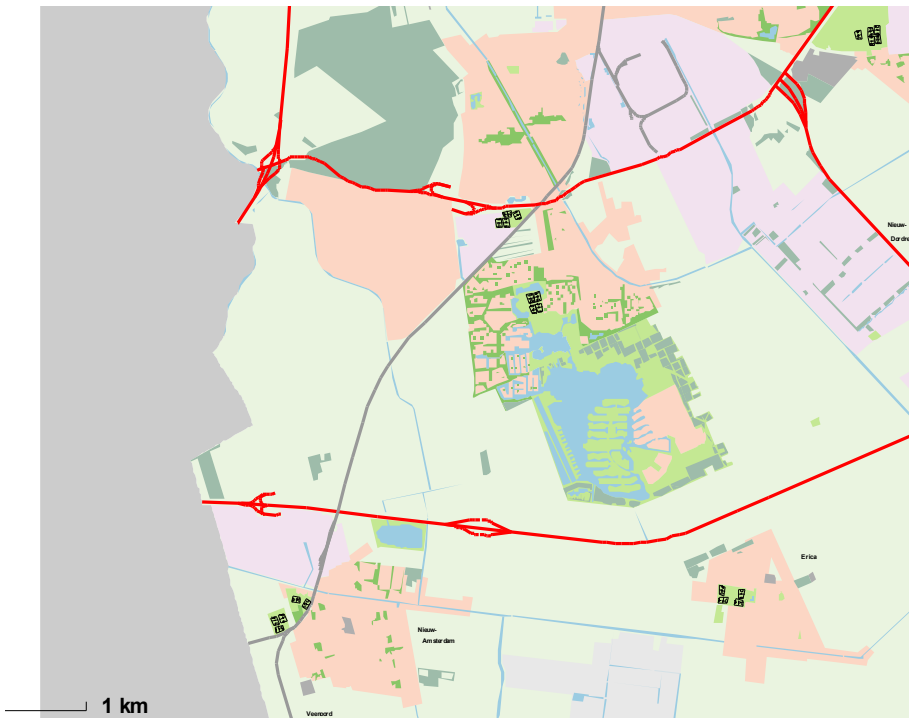
In dit plan wordt telkens de benaming Parc Sandur gehanteerd. Dit omvat zowel het deel voor permanente en niet-permanente bewoning als het waterrecreatie- en groendeel van het gebied. In voorgaande plannen werd dit nog omschreven als 'waterrecreatiegebied Emmen- Zuid'. In het vigerende plan maakt ook de buurt Spechtenveld deel uit van het waterrecreatiegebied Emmen- Zuid. In het nieuwe plan wordt deze buurt niet meer opgenomen in het bestemmingsplan Parc Sandur. Bij het actualiseren van de wijk Rietlanden wordt Spechtenveld toegevoegd aan deze wijk.

### **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied beslaat circa 420 hectare en ligt aan de zuidkant van Emmen, tussen de kern Emmen en de A37 (tot 2007 nog de N37). De grenzen van het plangebied worden gevormd door:

- De Ericasestraat en Zuidbargerstraat aan de oostzijde;
- De Verlengde Herendijk aan de zuidzijde;
- De Siepeldijk aan de westzijde;
- De Boerweg en de plangrenzen van het uitwerkingsplan 'Spechtenveld-Zuid' aan de noordzijde.

Aan de noordzijde van het plangebied grenst Parc Sandur aan de woonwijk De Rietlanden. Het woonpark en de woonwijk zijn met elkaar verbonden middels het water van de Kleine en de Grote Rietplas, geschikt voor waterrecreatie (zie figuur 1.1).



Figuur 1-: Begrenzing plangebied

Het centrum van Emmen ligt op circa 5 kilometer ten noorden van Parc Sandur. De dorpen Erica en Nieuw- Amsterdam liggen op ongeveer 3 kilometer ten zuiden van het plangebied.

### 1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan Parc Sandur vervangt 2 bestemmingsplannen geheel en 2 bestemmingsplannen deels. Te weten:

- “Emmen Waterrecreatiegebied Emmen- Zuid”, vastgesteld op 27 mei 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 december 1993 (tekeningnummer 90.165) (gedeeltelijk);
- “Emmen Partiële herziening waterrecreatiegebied Emmen- Zuid”, vastgesteld op 21 september 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 december 1995, nr. RG/A2/9514885 (tekeningnummer 95.057) (gedeeltelijk);
- “Emmen Partiële herziening waterrecreatiegebied Emmen- Zuid I”, vastgesteld op 25 september 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 11 november 1997, nr. RG/A6/9711062 (geheel);
- “Partiële herziening van de voorschriften van diverse bestemmingsplannen van de gemeente Emmen ten aanzien van prostitutie- en escortbedrijven” (gedeeltelijk), vastgesteld op 29 maart 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 juni 2001, nr. 24/RW/A3/2001003725 (tekeningnummer 00.149) (geheel).

### 1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de voorschriften en de plankaart. De toelichting gaat in op de achtergronden van het plan en het plangebied. In de toelichting worden de overwegingen weergegeven die gemaakt zijn bij de totstandkoming van het plan. De voorschriften zijn een juridische vertaling van de in de toelichting beschreven visie voor Parc Sandur. De voorschriften gelden voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen.

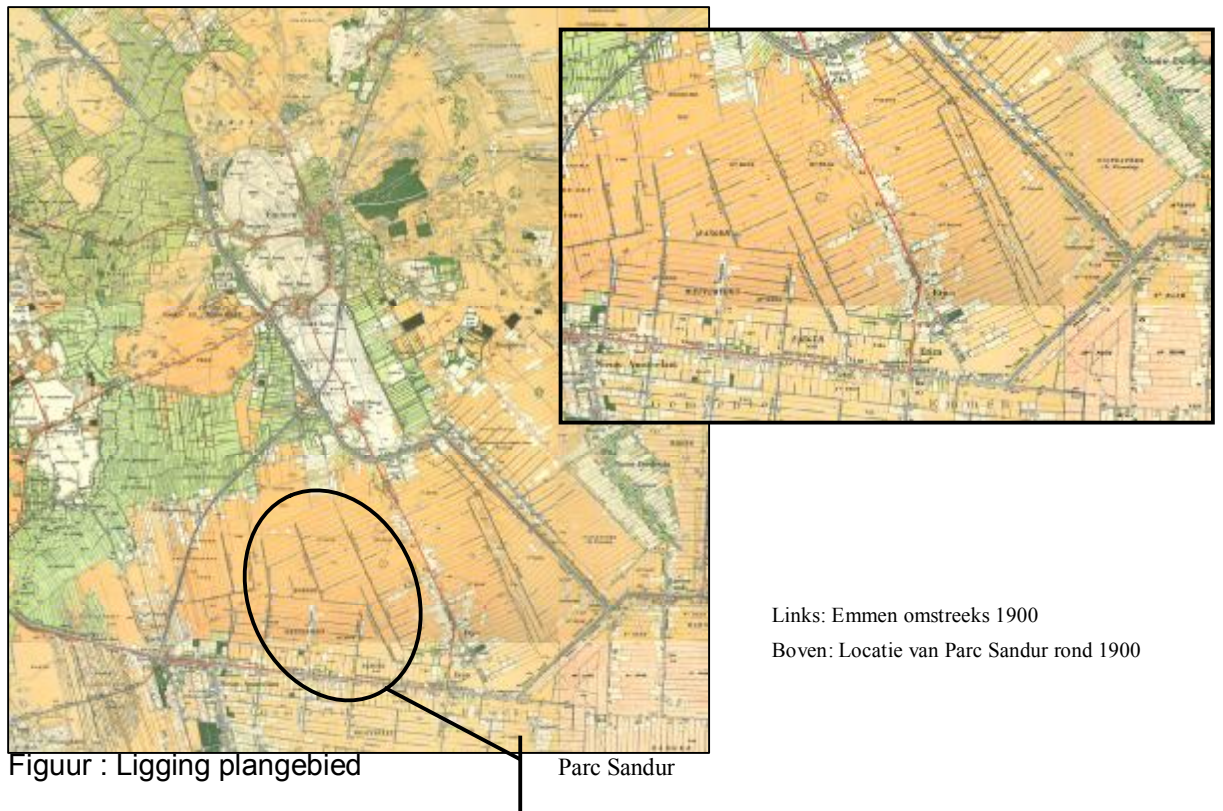
Daarnaast worden in de nota van beantwoording diverse documenten als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, zoals het vooroverleg, het akoestische onderzoek, luchtkwaliteit, archeologie, publicaties en besluiten.

## 2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

### 2.1 Ontstaan en ontwikkeling van het plangebied

#### Emmen

Van oudsher is Emmen een plaats van betekenis geweest. Zowel op het zand als in het veen zijn talrijke sporen van activiteiten en bewoning gevonden. Hieronder valt te denken aan hunebedden, nederzettingen en een rijengravelveld. Van oorsprong is Emmen een kerkdorp, met een regionale functie ingeklemd door de Schimmer Es en de Emmer Es aan de westzijde en veengronden aan de oostzijde. Hoewel er vondsten van activiteiten en bewoning zijn gedaan uit 3400 voor Christus, wordt de plaats Emmen (aangeduid als Emne) voor het eerst genoemd in een oorkonde uit 1139.



Op de kaart van 1900 is duidelijk te zien dat Emmen op de es van de Hondsrug ligt. Rondom Emmen liggen een aantal kleine dorpjes als Westenesch, Noord- Barge, Zuid- Barge en Angelsloo. Rond deze periode kwam de vervening uit Hoogeveen op gang. Op de kaart is te zien dat de woonomgeving van het Recreatiepark Sandur al voor een groot deel is ontgonnen. Door de veenontginning zijn langgerekte percelen ontstaan (strokenverkaveling).



Pas na de Tweede Wereldoorlog is Emmen enorm gegroeid doordat de Algemene Kunstzijde Unie (AKU) en de Enkalon zich in Emmen vestigden. Hierdoor was het noodzakelijk de eerste uitbreidingswijk van Emmen te realiseren; Emmermeer. Daarna werden achtereenvolgens de woonwijken Angelslo (1958-1965), Emmerhout (1965-1971), Bargeres (1971-1983), Rietlanden (vanaf 1983) ontwikkeld. Door deze uitbreiding in zuidelijke richting is Emmen vastgegroeid aan de dorpen Noord- Barge en Zuid- Barge. Momenteel wordt uitvoering gegeven aan de realisatie van de nieuwste woonwijk Delftlanden.

### Parc Sandur

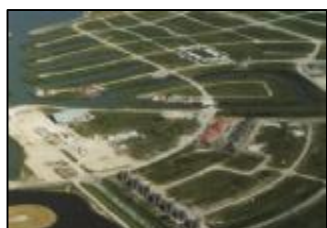
Door de teruglopende klassieke industrie, waaronder de AKU, in de jaren '80 van de 20<sup>e</sup> eeuw ging het slecht met de werkgelegenheid in Emmen. Volgens het gemeentebestuur was het creëren van laagwaardige werkgelegenheid hiervoor een oplossing. Rond deze tijd gaf ook de dierentuin aan een extra impuls nodig te hebben omdat het aantal bezoekers sterk terugliep. De twee problemen werden gebundeld en de conclusie was dat het realiseren van een recreatiepark de beste oplossing was. Enerzijds voor het stimuleren van de werkgelegenheid en anderzijds om mensen voor een langere periode naar Emmen te trekken.

Onderzocht moest worden wat de beste locatie zou zijn voor het nieuwe recreatiepark. In het zuidoosten van de gemeente waren genoeg recreatieve voorzieningen. Hierdoor ging de voorkeur uit naar een locatie in het noorden van de gemeente bij de kern Nieuw- Weerdinge. Het toerisme kon op deze manier worden versterkt.

Een uitgangspunt voor de realisatie van een recreatiepark was dat het concept bestond uit veel water met daaraan woningen gesitueerd. Omdat Emmen op een uitloper van de Hondsrug ligt was het nog maar de vraag waar, na zandafgraving, het water spontaan in het "gat" bleef staan. Daarnaast lag de vraag voor wat te doen met het afgegraven zand.

Om antwoord te krijgen op de eerste vraag besloot de gemeente om in de nieuwbouwwijk Rietlanden een experiment uit te voeren. Na afgraving bleek dat door onderaardse stroompjes het water bleef staan. Hierdoor wist men zeker dat op deze plek het water zou blijven staan en daarom werd besloten het recreatiepark ten zuiden van de Rietlanden te realiseren in plaats van bij de kern Nieuw- Weerdinge.

Door de keuze van deze locatie was meteen het vraagstuk voor het afzetten van het af te graven zand opgelost. Rond deze periode was al bekend dat de provinciale weg N34 zou worden opgewaardeerd tot een rijksweg, waarvoor het zand prima gebruikt kon worden.



Luchtfoto Parc Sandur 1999



Luchtfoto Parc Sandur 2001



Luchtfoto Parc Sandur 2004

Voor de gemeente was duidelijk dat zij dit recreatiepark niet alleen kon realiseren. Om die reden ging de gemeente opzoek naar verschillende partijen voor het afgraven van zand, het ontwikkelen en realiseren van het recreatiepark en een belegger. In eerste instantie werd een plan ontworpen voor 700 woningen. Door een aantal tegenslagen had de gemeente Emmen zich teruggetrokken en stapte af van het idee om een recreatiepark te realiseren. Na enige tijd wilde de ontwikkelaar toch de problemen oplossen. Uit onderzoek bleek dat een recreatiepark alleen haalbaar was wanneer 1.100 à 1.200 woningen zouden worden gerealiseerd. Daarnaast was een nationaal onderzoek afgerond waaruit bleek dat vooral kleinschalige parken de voorkeur hadden, vanwege rust en ruimte. Na nog enige momenten van twijfel besloot de gemeente toch de draad weer op te pakken. Het concept "Prettig Geregeld" werd opgesteld.

Vanuit de basisgedachte "Prettig Geregeld" werd het plan opgedeeld in drie delen:

1. Recreatiedeel (400 woningen);
2. Bijzonder woondeel met voornamelijk ouderen en vutters als doelgroep en mensen die een huis in Emmen wilden als uitvalsbasis, waarbij in eerste instantie het bijzondere woondeel zou bestaan uit 400 woningen. Echter, met dit aantal woningen was het verzorgingsgebied te klein en is het aantal woningen in het bijzondere woondeel uitgebreid naar 800 permanente woningen.
3. Centrumgedeelte met voorzieningen voor geheel Parc Sandur;

Op basis van het concept "Prettig Geregeld" had men de gedachte een afgeschermd woonwijk te realiseren. De wijk zou één toegangsweg krijgen met een slagboom en hekken eromheen. Dit idee is losgelaten, omdat gedacht werd dat de vraag voor dit soort projecten niet voldoende zou zijn. Bijkomend feit was dat de realisatie van de nieuwste woonwijk Delftlanden stagneerde. Hierdoor werd de markt verruimd. Gezinnen wilden toch naar een nieuwe woonwijk en toonden belangstelling voor Parc Sandur, waarmee het karakter steeds meer verschoof van een bijzondere woonwijk naar een "gewone compacte" woonwijk. Echter de oorspronkelijke uitgangspunten een wijk zonder onderwijsvoorzieningen, met als bewonersdoelgroep gezinnen zonder kinderen en ouderen zijn overeind gebleven. Wel werden huurwoningen gerealiseerd.

### **3 BELEID**

Paragraaf 3 biedt een overzicht van de hoofdlijnen van beleid zoals die vanuit het Rijk geformuleerd zijn. Het gaat om de algemene kaders die hun uitwerking vinden in de wel direct relevante plannen op regionaal, provinciaal en lokaal niveau.

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **3.1.1 Ruimtelijk beleid**

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

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbijbehorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Voor Noord-Nederland wordt daarbij rekening gehouden met de effecten van het Langman- akkoord. Dit betekent dat bovenop de trendmatige groei, wordt uitgegaan van een hogere groei door toevoeging van aantallen arbeidsplaatsen en woningen.

##### Verkeersbeleid

De Nota Mobiliteit maakt deel uit van de Nota Ruimte. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeer- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze dit moet gaan gebeuren.

##### Groenbeleid

In april 2004 is de Agenda Vitaal Platteland uitgekomen. In deze integrale nota staat wat het kabinet de komende jaren van plan is met het platteland. Een leefbaar platteland en een vitale en duurzame agrarische sector staan centraal in het beleid. Dat betekent een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap. In het tegelijkertijd gepresenteerde Meerjarenprogramma Vitaal Platteland geeft het kabinet een overzicht van de rijksinzet van de ministeries van LNV, VROM en V&W voor het platteland.

De rol van de verschillende overheden verandert hierbij. Het Rijk kan op hoofdlijnen sturen en decentrale overheden (provincie en gemeente) krijgen meer armslag bij de

uitvoering van het beleid. Uitgangspunt is: decentraal wat kan, centraal wat moet. De vraag vanuit het gebied staat daarbij voorop.

De Agenda Vitaal Platteland is de uitwerking voor het platteland van de ruimtelijke hoofdlijnen uit de kabinetsnota Nota Ruimte. De agenda bestaat uit twee delen: de visie en het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland (MJP).

## **3.2 Regionaal beleid**

### **3.2.1 Agenda voor de Veenkoloniën**

Het in 2000 verschenen advies van de Commissie Structuurversterking Veenkoloniën ("Commissie Hoekstra") concludeert dat de hoofdproblemen van de Veenkoloniën samen zijn te vatten in de begrippen eenzijdigheid, afhankelijkheid en negatief imago. Daarnaast ligt er de uitdaging in te spelen op de veranderingen in de landbouw en die kwaliteiten die wel degelijk in grote mate aanwezig zijn in de Veenkoloniën als het waardevolle cultuurlandschap, de sociale vitaliteit en rust, ruimte en openheid. Als antwoord op het advies van de Commissie Hoekstra heeft de regio De Agenda voor de Veenkoloniën opgesteld. Deze is in april 2002 verschenen. In dit document zijn per pijler (sociaal, economisch en ruimtelijk) de kernkwaliteiten en het gewenste toekomstbeeld voor de Veenkoloniën geformuleerd.

Inmiddels hebben de Agendapartners besloten gezamenlijk een tweede Agendaperiode in te gaan, die de jaren 2006 - 2008 beslaat. Voor deze periode is een projectplan geschreven, gebaseerd op 7 Agendapunten. Te weten:

- Scholing, werk en ondernemen
- Wonen en cultuurhistorie
- Diversiteit landbouw
- Water en natuur
- Infrastructuur
- Toerisme en recreatie
- ICT

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan (POP)**

In het Provinciaal Omgevingsplan (POP) van de provincie Drenthe is een integraal plan voor ruimtelijke ordening, milieubeleid en waterhuishouding in Drenthe. Het POP II, vastgesteld door Provinciale Staten van Drenthe op 7 juli 2004, introduceert de 'sturing op grondslagen' als kaderstellend uitgangspunt in het provinciaal beleid en de beoordeling van gemeentelijke plannen door de provincie. In totaal benoemt men zes grondslagen. Deze zijn:

- De Drentse samenleving: doelstelling is het meer centraal stellen van de mens en zijn behoeften in het provinciaal omgevingsbeleid; daarnaast het zodanig inrichten van de ruimte dat deze rekening houdt met de diversiteit aan levensfasen, leefstijl en dagindeling, een goede milieukwaliteit biedt en bescherming tegen onveiligheid;

- De waterstromen: bij de functietoekenning, de inrichting, het beheer en het gebruik van de fysieke omgeving wordt uitgegaan van de eigenschappen en potenties van het watersysteem;
- De fysieke infrastructuur: de huidige infrastructuur is de basis voor de komende decennia. Dit leidt tot bundeling van infrastructurele voorzieningen. Inspanningen zijn met name gericht op het vergroten van de bereikbaarheid en de veiligheid;
- Een landschappelijke kwaliteit: het gaat daarbij om behoud en herstel van historische waarden en het behoud van de eigen identiteit van de Drentse samenleving;
- Een zuinig ruimtegebruik: Drenthe is planologisch volledig bestemd, wel is er behoefte aan nieuwe ruimte. Zuinig ruimtegebruik heeft een kwalitatieve insteek, vanuit bestaande ruimtelijke kwaliteit;
- Een duurzame energiehuishouding: het is belangrijk emissies te beperken. Voor de lange termijn wordt ingezet op het realiseren van een duurzame energiehuishouding, met als doel absolute ontkoppeling tussen economische groei en uitstoot van kooldioxide.

#### Bebouwd gebied

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

Centraal thema in het POP II is de kernenstructuur. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen. Emmen heeft de positie als streekcentrum in de kernenstructuur. Het zwaartepunt ligt op de verstedelijkingsopgave. Emmen heeft naast de positie als streekcentrum in het POP II een prioritaire positie gekregen in het kader van het Grote Steden Beleid, een trekkersrol in het SNZD en als verzorgingsgebied voor de omliggende plaatsen en gemeenten. Met het verkrijgen van de prioritaire positie ondersteunt de provincie de ambities van de gemeente Emmen. De in het POP II genoemde woningaantallen voor de kern Emmen dienen dan ook veel meer als ondergrens dan als bovengrens te worden gezien.

#### Recreatie en toerisme

Doelstelling van het provinciaal beleid ten aanzien van recreatie en toerisme is het verbeteren van de positie van Drenthe op de Nederlandse vakantiemarkt en daarmee het realiseren van een groter aantal overnachtingen en een hoger bestedingsniveau. Daarnaast moeten de recreatiemogelijkheden kwalitatief en kwantitatief op peil worden gehouden en waar mogelijk worden verbeterd.

Het POP II geeft aan dat voor de continuïteit van de totale toeristische sector, uitbreidingsmogelijkheden voor de verblijfsrecreatie van belang zijn. Schaalvergroting,

kwaliteitsverbetering en kostenbeheersing zijn en blijven nodig om de sector concurrerend te houden. Bij de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de verblijfsrecreatie ligt het accent op versterking en uitbreiding van bestaande bedrijven.

#### Zandwinning en ontgraving

Veel plassen in de provincie Drenthe, waaronder de Grote en Kleine Rietplas, zijn ontstaan door zandafgraving. Uitgangspunt in het POP II is dat zandwinning wordt beperkt tot het meest noodzakelijke en dat er geen nieuwe afgravingen worden ontwikkeld om negatieve invloeden in het landschap tegen te gaan. Voor de bestemming van dergelijke winplaatsen na gebruik komen alleen bestemmingen ten behoeve van natuur en landschap of recreatie in aanmerking. Het gebruik van de Grote Rietplas als recreatiegebied past in deze doelstelling.

Momenteel wordt er aan de rand van het plangebied nog zand afgegraven ten behoeve van ophogdoeleinden in verband met de verdubbeling van de A 37.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Ruimtelijk- economisch beleid**

##### Strategienota

In de Strategienota “Emmen een vernieuwde formule” geeft de gemeente Emmen haar visie tot 2020 weer. De nota is het resultaat van een bezinning op de toekomstige ruimtelijke en economische opgaven. De centrale ambitie daarbij luidt:

“Versterking van de economische structuur door aansluiten, modernisering en diversificatie op basis van het Kompas voor het Noorden”.

De ambitie uit het Kompas voor het Noorden is om in 2010 als Noord-Nederland het economische faseverschil met de rest van het land in te lopen. Hieraan gekoppeld zijn ambities voor de daarvoor noodzakelijke banengroei. Emmen neemt binnen het Kompas een plaats in als één van de vier stedelijke centra en wil daarbij haar volwaardige aandeel in de groei leveren. Daartoe zet de gemeente in op een substantiële groei van het aantal arbeidsplaatsen en een versterking van het woon- en leefklimaat.

Dit vraagt om een extra inspanning boven op de autonome groei. In cijfers vertaald komt dit neer op een beoogde extra groei van 7.500 arbeidsplaatsen en 2.500 extra woningen. Speerpunten zijn:

- Naar een moderne industriestad;
- Een veelzijdige productiestructuur;
- Een moderne woningvoorraad;
- Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De economische versterking wordt als basis gezien voor een verbetering van het woningaanbod en het voorzieningsniveau.

Anderzijds draagt het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving ook weer bij aan het ontwikkelen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

#### Structuurvisie 2020

De ruimtelijke doorvertaling van de in de Strategienota gemaakte strategische keuzen zal plaats moeten vinden in het nieuwe Structuurvisie 2020. De Gemeente Emmen werkt hier momenteel aan.

### **3.4.2 Verkeer**

De gemeente Emmen ondersteunt, net als bijna alle andere wegbeheerders van Nederland, de uitgangspunten van “Duurzaam Veilig”. Dit is met het ondertekenen van een landelijk convenant bekrachtigd. Duurzaam Veilig is een systeembenadering met als doel een optimale afstemming te bereiken tussen de functie van de weg, de vormgeving en het gebruik ervan door de weggebruiker. Hiermee wordt beoogd onbedoeld gebruik van de weg, conflicten met hoge snelheids- en richtingsverschillen en onzeker gedrag te voorkomen.

### **3.4.3 Recreatie en toerisme**

Op dit moment is de gemeente Emmen bezig met het opstellen van de kadernota Kampeerbeleid gemeente Emmen. Deze kadernota geeft aan hoe de gemeente Emmen aan zijn eigen kampeerbeleid invulling geeft na intrekking van de WOR. De kadernota vormt de basis voor het formuleren van voorwaarden en voorschriften binnen relevante bestemmingsplannen en de Algemene plaatselijke verordening.

### **3.5 Conclusie**

Het rijksbeleid werkt nauwelijks door in het plangebied. Zeker gezien de steeds verdergaande tendens naar decentralisatie en sturing op hoofdlijnen is er geen sprake van direct relevante punten voor een beheersgebied als Parc Sandur. Provinciale richtlijnen en beleid op het gebied van recreatie en toerisme en zandafgravingen hebben invloed gehad op de ontwikkeling van Parc Sandur en het huidige gemeentelijke recreatieve beleid.

## 4 TOETSEN

### 4.1 Archeologische toets

#### 4.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit verdrag ondertekend en de Eerste en Tweede Kamer hebben het verdrag goedgekeurd in 1998. Het doel van de regelgeving is het intact houden van het bodemarchief en het zo min mogelijk beschadigen of opgraven van dit bodemarchief. Dit kan door zo vroeg mogelijk rekening te houden met de archeologische sporen. Op 1 september 2007 is de wet (grotendeels) in werking getreden. Hierdoor heeft de bescherming van het archeologische erfgoed een wettelijke basis gekregen.

De Wamz verplicht ontwikkelaars en gemeenten om archeologisch onderzoek uit te laten voeren bij bodemversturende activiteiten. Deze verplichting geldt o.a. voor bouwen en het anderszins uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestemmingsplannen of het kader van vrijstellingen. De wet verplicht daarnaast gemeenten, als deze een bestemmingsplan opstellen, rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische waarden. Hierdoor is archeologisch bodemonderzoek ook verplicht voor kleinere bodemverstoringen.

De Wamz biedt provincies en gemeenten de mogelijkheid een vrijstellingenbeleid te formuleren. Vooruitlopend op het provinciaal en gemeentelijk beleid is in de Wamz als norm de mogelijkheid tot vrijstelling van onderzoeksplicht voor te verstoren oppervlakten kleiner of gelijk aan 100 m<sup>2</sup> opgenomen.

#### Provinciaal archeologisch beleid

Inmiddels heeft de provincie Drenthe nieuw aanvullend archeologiebeleid opgesteld. Op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement hanteert de provincie Drenthe een vrijstellingsmogelijkheid van 500 m<sup>2</sup>. Daarbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deelsluitwerkingen;
- de vrijstelling geldt voor gebieden met een lage (alleen beekdalen), middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven op de IKAW, tenzij binnen een afstand van 50 meter een AMK-terrein aanwezig is;
- de vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staat aangegeven; uitzondering hierop zijn de historische kernen die op de AMK staan aangegeven als 'terrein van hoge archeologische waarde'. Voor deze terreinen is een vrijstelling van 70 m<sup>2</sup> mogelijk.



- Archeologisch onderzoek is niet vereist als het gaat om herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd.

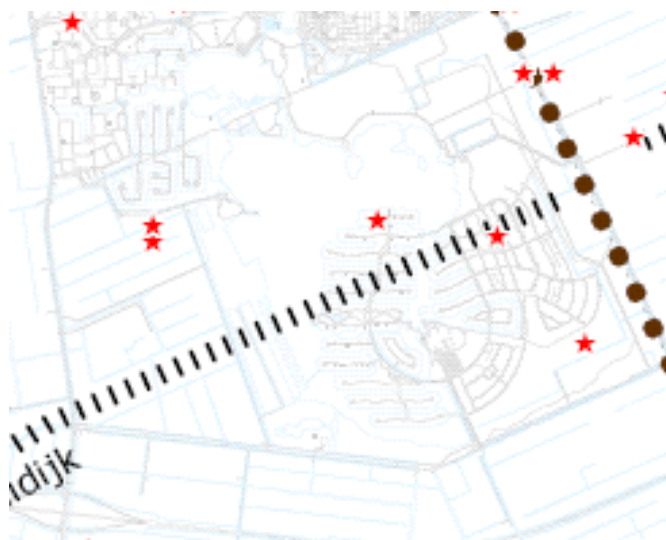
Totdat de Gemeente Emmen zelf onderbouwd archeologiebeleid heeft vastgesteld, is het provinciaal beleid van toepassing en verwoord in de voorschriften.

#### 4.1.2 Archeologische monumenten en verwachtingswaarde

Parc Sandur bestaat uit opgebrachte grond. Voor de aanleg van het park is veel grond verzet en vergraven. Hiertoe is er een ontgrondingenvergunning verleend (zie hiervoor het bijlagendocument in de nota van beantwoording).

In de MER wordt gesteld dat bij de aanleg van het bosgebied, het recreatiemeer en de golfbaan een totale versterking van de bodem heeft plaatsgevonden. Eveneens is bij de aanleg van het recreatiemeer de bodem totaal verdwenen als dus de MER. Ondanks de hoge trefkans volgens de IKAW is vanwege het feit dat de grond afgegraven en bewerkt is, de trefkans aanzienlijk verkleind. Deze opvatting is naar aanleiding van de aanleg van de golfbaan bevestigd. Doordat door Dienst Landelijk Gebied is aangegeven dat het gebied gedieploegd is.

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen heeft de gemeente Emmen het onderzoek- en adviesbureau "de Steekproef" gevraagd om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren. In 2005 is het onderzoek uitgevoerd conform de in het handboek kwaliteitsnorm Nederlandsche Archeologie (KNA-2) beschreven procedure (rapportnummer 2005 6/3). In het rapport wordt de aan de oostkant van het plangebied gelegen Ericasestraat aangeduid als vermoedelijke veenweg. Haaks op de Ericasestraat liep de Heeren- of Leidijk. Van het oorspronkelijke tracé van de Heerendijk is vrijwel niets terug te vinden. In het plangebied zijn een aantal archeologische vondsten gedaan.



Figuur 4-1 Archeologische vondsten Parc Sandur

Op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) zijn twee terreinen van archeologische betekenis of archeologische waarde nabij Parc Sandur aangegeven.

- Een terrein waar mogelijk sporen van bewoning uit de Bronstijd of IJzertijd zijn gevonden. Bij graafwerkzaamheden in 1990 werd hier een complete maalsteen uit die periode gevonden.
- Een terrein waar zich mogelijk sporen van begraving (vlakgraven) uit het Midden-Neolithicum (Trechterbeker) bevinden. Bij graafwerkzaamheden in 1936 werden hier twee gave Trechterbekers gevonden, die hoogstwaarschijnlijk afkomstig waren uit een vlakgraf. Vlakgraven worden vaak bij elkaar aangetroffen, en er bestaat dan ook een gerede kans dat zich in de directe omgeving nog meer bevinden. Bij boringen in 1999 werd vast- gesteld dat het bodemprofiel hier en daar in het terrein nog intact is. Ter plaatse is nooit diep geploegd (max. ca. 35 cm).

Mede doordat niet nauwkeurig is te bepalen waar de grenzen van deze gebieden liggen schrijft het provinciaal archeologiebeleid voor dat 50 meter rondom de archeologische monumenten geen vrijstelling van archeologisch onderzoek mogelijk is. De gronden krijgen de bestemming Archeologisch Waardevol (AW).

## 4.2 Externe veiligheid

Sinds oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht. Dit houdt in dat het bevoegd gezag o.a. bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen toetst of de grenswaarden van het BEVI niet worden overschreden. De vraag in dit geval is wat de consequenties van de ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt voor de externe veiligheid zijn.

In het plangebied liggen kwetsbare objecten zoals woningen en een publieksgebouw. In en rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen die een veiligheidscontour hebben die in het plangebied vallen. In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om risicovolle inrichtingen te vestigen in het plangebied uitgesloten.

In de buurt van het plangebied bevindt zich een potentieel risicovolle inrichting, namelijk een tankstation. Het tankstation is gesitueerd tussen Parc Sandur en de A37 bij de locatie Van der Valk. Dit tankstation levert echter geen LPG en heeft daardoor geen veiligheidscontour die over het plangebied zou kunnen vallen.

Op aanzienlijke afstand van Parc Sandur voert een snelweg (A37). Over deze weg kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Met de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen kan worden geconcludeerd dat de intensiteit van het (bulk)vervoer dusdanig laag is dat de weg geen overschrijding van de norm kent. Het Plaatsgebonden Risico is dus kleiner dan 10-6.

Samenvattend kan worden gezegd dat het huidige bestemmingsplan geen bedrijven toestaat, die mogelijk als BEVI- inrichting kunnen worden aangemerkt. Gezien het feit dat er geen bedrijven met gevaarlijke stoffen in het plangebied liggen of er zich kunnen vestigen, ligt het groepsrisico van een calamiteit als gevolg van opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen ruim onder de oriëntatiewaarde die hiervoor geldt.

Verder is er, omdat externe veiligheid een belangrijke voorwaarde is voor een aangename woon-, werk-, en leefomgeving, vanuit de regionale brandweer richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van Parc Sandur:

### *Alarmeren bevolking*

Binnen Parc Sandur is één sirene geplaatst, wat overeenkomt met de inrichtingseisen.

### *Bluswatervoorziening*

De aanwezigheid, capaciteit en de bereikbaarheid van het bluswater dient gegarandeerd te zijn, zodat een snelle en doeltreffende inzet door de brandweer mogelijk is. Binnen het plangebied bevinden zich voldoende brandkranen voor de primaire bluswatervoorziening. Er komt geen secundaire bluswatervoorziening in het plangebied voor. Gezien de aanwezigheid van een tertiaire bluswatervoorziening (de Grote Rietplas) is aanvullende bluswatervoorziening echter gegarandeerd.

### *Bereikbaarheid*

Indien er calamiteiten plaatsvinden, is het van belang dat hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Alle objecten binnen het plangebied dienen via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor hulpverleningsdiensten. Tijdens een incident waarbij rookontwikkeling plaats vindt, dient het incident namelijk bovenwinds benadert te kunnen worden.

Deze eis geldt ook tijdens de bouwfasen. Wegmeubilair bedoeld om de toegankelijkheid te verminderen c.q. het verkeer te vertragen mag er niet toe leiden dat een brandweervoertuig meer dan een minuut vertraging per 500 meter oploopt. Daarnaast dient het afsluiten van wegen om sluipverkeer te voorkomen, maar waarbij de ontsluiting via twee wegen voor de hulpverleningsdiensten wordt belemmerd niet toegepast te worden. Indien bovengenoemde situaties zich dreigen voor te doen dient overleg met de brandweer te worden gevoerd voor mogelijke oplossingen. Het is wenselijk om doodlopende wegen in de toekomst zo veel mogelijk te vermijden of om te bouwen zodat, alle objecten binnen het plan via twee onafhankelijke wegen te bereiken zijn.

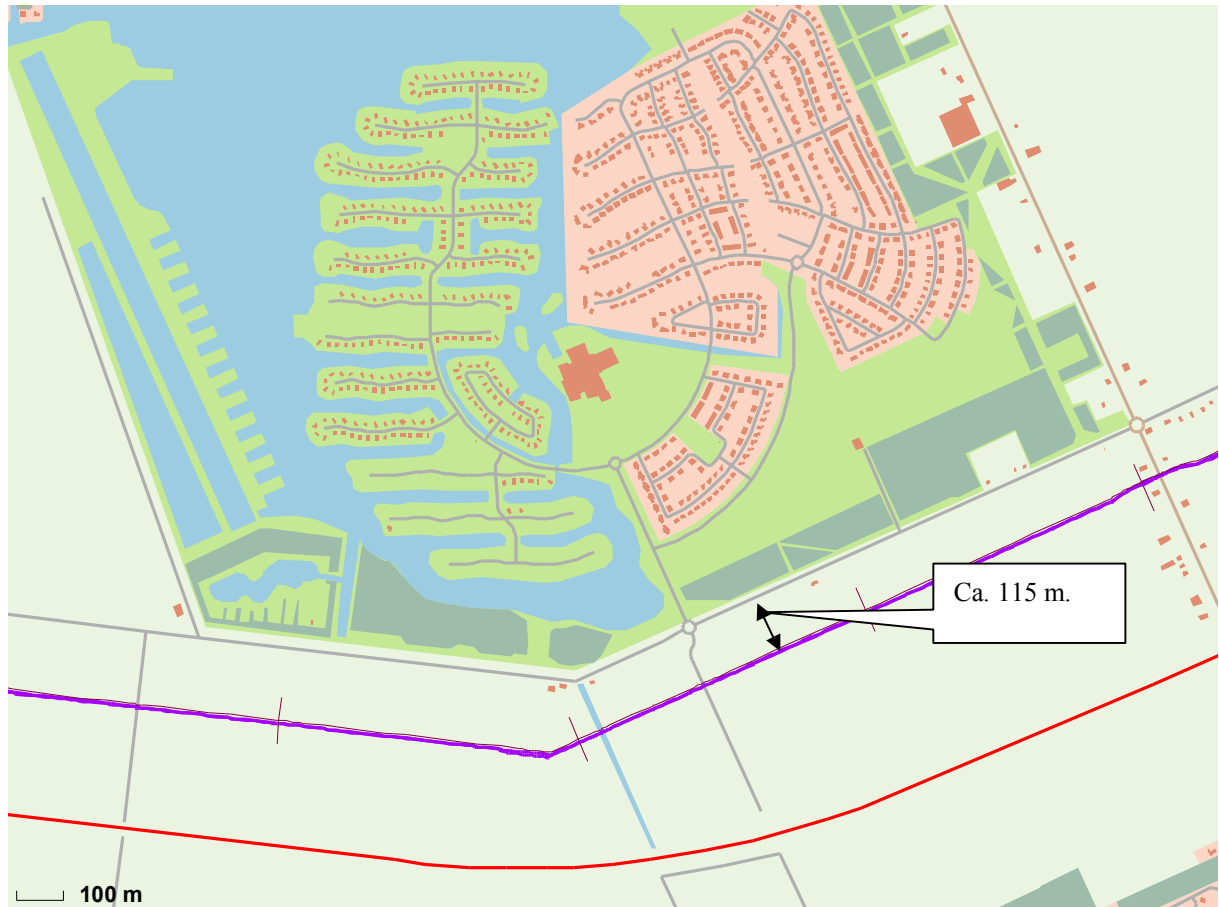
Parc Sandur heeft een primaire aanvalsroute via de rotonde aan de Verlengde Herendijk. Er is een secundaire aanvalsroute aan de noordzijde van het gebied, het fietspad aan de Aventurijndreef. Daarnaast was vanaf de Sandurdreef richting de onderste lob van het recreatieve gedeelte een route die door de hulpverleners gebruikt werd. Echter deze is in 2007 verdwenen. Voor de bereikbaarheid van de recreatieve voorzieningen is het gewenst dat hier middels een brug of andere oeververbinding een nieuwe verbinding wordt gemaakt.

### *Technische infrastructuur*

Verder liggen nutsvoorzieningen, inclusief de kastjes ten behoeve van de nutsbedrijven, in het openbaar gebied. Kabels en leidingen zijn zoveel mogelijk in de bermstrook langs de wegen aangelegd.

Ten zuiden van het plangebied op circa 115m afstand bevinden zich hogedrukaardgastransportleidingen van zowel de Gasunie als van de NAM. Deze liggen op een zodanige afstand (> 95 meter Gasunieleiding) dat aan de veiligheidseisen ten aanzien van het bestemmingsplan en deze buisleidingen wordt voldaan.

Verder bevinden zich in en nabij het plangebied zich geen hoogspanningsleidingen of straalpaden.



Figuur 4.1 : Nam- en GASunieiding locaties Parc Sandur

## **4.3 Milieu**

### **4.3.1 Geluid**

Het college van burgemeester en wethouders wordt door de Wet geluidhinder (Wgh) verplicht om bij de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling of het opstellen van een bestemmingsplan dat voorziet in de realisering van woningen of andere geluidgevoelige bebouwing de voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) in acht te nemen. Hiervoor dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting van het verkeer op de woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een (geluids)zone heeft (art.74 Wgh), met uitzondering van de wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Dus wegen met een (geluids)zone zijn wegen met een maximumsnelheid van 50 km/u en hoger. Binnen deze zone, die op te vatten is als de mogelijke invloedssfeer van de weg, mag de geluidbelasting aan woningen en andere geluidsgevoelige objecten, die door die weg veroorzaakt wordt, de in de Wgh vastgelegde voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) niet te boven gaan. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de in de Wgh vastgelegde voorkeursgrenswaarden van 48 dB (Lden) wordt overschreden dan is het mogelijk om ontheffing van de voorkeursgrenswaarden aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders. De mogelijkheid van het college om deze ontheffing te verlenen tot de maximale toegestane geluidsbelasting is afhankelijk van de locatie van het geluidsgevoelige object (stedelijk of buiten stedelijk). Voor het voorliggende plan is dit echter niet van toepassing.

In voorliggende bestemmingsplan geldt met uitzondering van de Sandurdreef dat de wegen binnen Parc Sandur wegen zijn waar een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Langs dit soort wegen gelden overeenkomstig artikel 74 van de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidzones.

De golfbaan in het plangebied is een inrichting die valt onder het AMvB besluit horeca sport en recreatie inrichtingen milieubeheer. Gelet op de golfactiviteiten is het niet aannemelijk dat er geluidsoverlast plaatsvindt. Het golfterrein wordt ontsloten middels een nieuwe toegangsweg die direct aansluit op de Verlengde Herendijk, waardoor de woningen van het woondeel van Parc Sandur geen hinder ondervinden van het verkeer naar de golfbaan.

Het centrum van Parc Sandur is milieuvergunningplichtig. De milieuvergunning van het Parc Sandur Centrum is laatstelijk gewijzigd op 18- 10- 2004, volgens deze vergunning mogen onder voorwaarden twee live concerten per kalenderjaar gehouden worden. Daarnaast zijn voor de tennishal en het zwembad diverse geluidswerende maatregelen getroffen om de geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken.

Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de bestaande geluidcontour van de A37, die geen effect op de woningen van Parc Sandur heeft. In verband met de verdubbeling van de A37 is opnieuw een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt

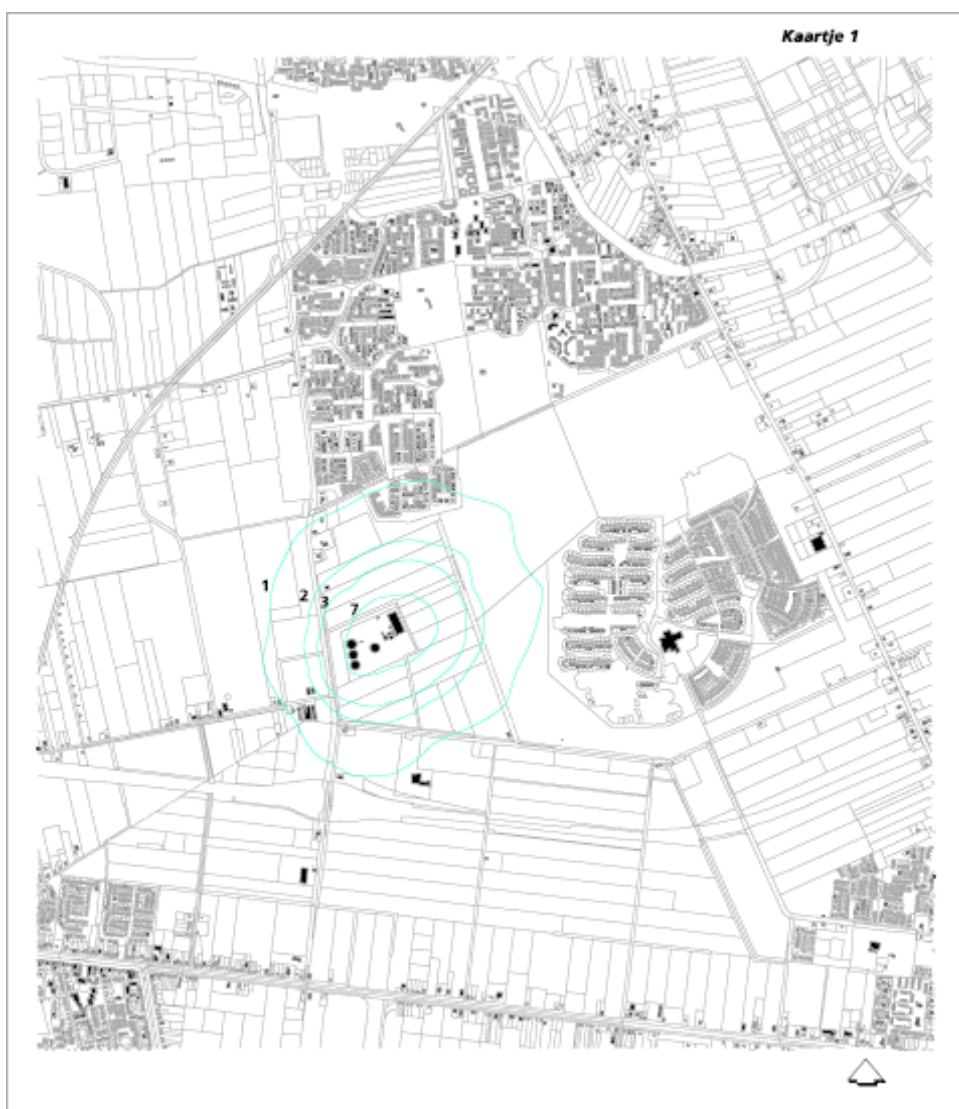
dat de verdubbeling van de A37 akoestisch geen gevolgen heeft op Parc Sandur, in de bijlage is het akoestisch onderzoek opgenomen.

Ten westen van het plangebied is de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) gelegen. Dit bedrijf heeft een zone in het kader van het industrielawaai. De geluidszone van het bedrijf is niet gelegen over Parc Sandur.

#### 4.3.2 Geur

Aan de westkant van het plangebied is een rwzi aanwezig. De rwzi is reeds jaren aanwezig op deze locatie en in bezit van een recente milieuvergunning. Voor de rwzi geldt een geurcontour. De verspreidingsberekening voor geur is uitgevoerd op basis van de richtlijnen uit de NeR (Nederlandse Emissie Richtlijn).

De geurcontouren van 3 en 7 geureenheden per  $m^3$  ( $ge/m^3$ ), voor de 98 percentielwaarde zijn vergund en komen overeen met de normstelling in de NeR, ten behoeve van afvalwaterzuiveringen (rwzi's). Op kaart 4.1 Geurcontouren worden de contouren weergegeven.



Kaart 4.1:  
Geurcontouren

Volgens de huidige NeR is een geurconcentratie van 1 en 2 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel belangrijk bij het toetsen van nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Indien een verzoek bij de gemeente binnenkomt om aaneengesloten bebouwing met een geurgevoelige bestemming (zoals wonen) tussen de 1 en 2 contour te realiseren dan is dat vanwege deze contouren niet mogelijk is. Op het bouwverbod van het realiseren van geurgevoelige objecten gelden een tweetal uitzonderingen namelijk dat bestaande situaties gelegen binnen de contouren kunnen worden voortgezet en de bouw van incidentele woningbouw tussen de 1 en de 2 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel contour, mits goed overwogen en passend is in het kader van de goede ruimtelijke ordening mogelijk is. Dit wordt bevestigd door het onderzoek dat is uitgevoerd door Tauw. Dit onderzoek (L001-4536910 ENI-nvw-V02- NL) is in de nota van beantwoording als bijlage toegevoegd.

### 4.3.3 Lucht

Op 15 november 2007 is de regelgeving omtrent de luchtkwaliteit gewijzigd en is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL zal in werking treden als de EU verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren heeft verleend (naar verwachting onherroepelijk in 2009), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is, dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zullen in principe zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL worden de effecten van projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.



Het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) speelt een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen" en de "Regeling niet in betekende mate bijdragen". Het Besluit en de Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en na de definitieve vaststelling van het NSL.

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen op één ontsluitingsweg in de overgangssituatie totdat de Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit vastgesteld wordt (daarna ligt de grens op 1500 woningen), kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de omvangbegrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden van concentraties van stikstofdioxide en fijnstof noodzakelijk.

Binnen het bestemmingsplan Emmen, Parc Sandur, bestaat de mogelijkheid om circa 100 vakantiewoningen, 10 woningen ten behoeve van permanente bewoning (vier aan de Malachiedreef en zes woningen aan de Toermalijndreef, achter de Rhonolietdreef) en een uitbreiding van het centrumgebied te realiseren. Gelet op deze bouw mogelijkheden blijven de bouwprojecten binnen de NIBM grens en hoeven de bouw mogelijkheden niet getoetst te worden aan de concentratiegrenswaarde van stikstofdioxide en fijnstof. Wel blijven de begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen van belang.

#### **4.3.4 Bodem**

Bij de ontwikkeling van Parc Sandur is bodemonderzoek uitgevoerd en is veel grondverzet gepleegd. In het bijlagendocument is de hiervoor verleende ontgrondingsvergunning toegevoegd. Voor zover bekend komt in het plangebied geen bodemverontreiniging voor. De bodem moet van voldoende kwaliteit zijn om de daar aanwezige of gewenste functies zonder risico te lokaliseren. De huidige bodemkwaliteit maakt de reeds aanwezige functies mogelijk.

Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen wordt een oriënterend bodemonderzoek gevraagd om vast te stellen of de bodemkwaliteit en de gewenste functie overeenkomen. Voor bouwstoffen die vrijkomen bij eventuele sloop en worden hergebruikt, geldt het Bouwstoffenbesluit. Met het oog op het zogenaamde zorgplichtbeginsel uit de Wet bodembescherming hebben de gebruikers van de grond de verplichting om ervoor te waken dat de bodem niet verontreinigd raakt.

## **4.4 Natuurtoets**

### **4.4.1 Natuur- en landschapsbeleid**

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet (FFW) de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de FFW is een belangrijk deel van de doorwerking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld.

Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de FFW tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren en is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De FFW heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) vrijstelling of ontheffing te krijgen. Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid wordt voldaan. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de Dienst Regelingen (DR) van het LNV.

Omdat dit bestemmingsplan een beheersplan is, is er bij de totstandkoming van dit plan geen “quickscan” uitgevoerd. Er worden slechts beperkte bouwmogelijkheden in het plan geboden. Wanneer er toch plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. De initiatiefnemer is daarvoor zelf verantwoordelijk.

Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat verlening van ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet.

Het plangebied is van oudsher een agrarische gebied met beperkte natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarden. Door de ontwikkeling van Parc Sandur en de aanleg van flinke stukken groenstructuur is een impuls gegeven aan het ontstaan van natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarden. Het plangebied is momenteel echter geen speciaal beschermd of in stand te houden ecologisch biotoop en herbergt naast algemene dier- en plantsoorten geen speciaal te beschermen exemplaren. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen aangewezen Natura-2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het geschetste beeld wordt bevestigd door het ecologisch onderzoek van het bureau Buiting Bosontwikkeling<sup>1</sup> dat ten behoeve van de aanleg van de golfbaan is uitgevoerd

---

<sup>1</sup> ‘Ecologisch onderzoek Dutch Golf Center Emmen’, Buiting Bosontwikkeling, augustus 2005.

(zie voor het volledige rapport het bijlagendocument). In het ecologisch onderzoek wordt aangegeven dat in het plangebied een Wilde Marjolein en Tongvaren opgemerkt zijn. Na ontdekking van de genoemde soorten heeft het onderzoeksbureau Buiting het ecologisch adviesbureau Natuurbalans verzocht om de situatie te beoordelen. Beide bureaus zijn na onderzoek tot conclusie gekomen dat beide soorten vrijwel zeker zijn aangevoerd met zand en/ of tuinafval. Zeker de Tongvaren is een gebiedsvreemde plantensoort in deze omgeving. De deskundige bureaus hebben dan ook de conclusie getrokken dat ondanks de aanwezigheid van deze planten er geen noodzaak is om een ontheffing aan te vragen omdat de aanleg geen knelpunt vormt voor de botanische waarden van het huidige gebied.

Voor wat betreft het vogelbestand zal er een verschuiving plaatsvinden in soorten. Daarnaast zullen de golfers een verstoring effect op de vogels met zich meebrengen. Als gevolg van de aanleg van golfbaan is de verstoring van de vogels niet significant en zal een deel van de vogels zich aanpassen aan de veranderende omgeving. Omdat de aanleg van de golfbaan buiten het broedseizoen heeft plaatsgevonden, was een ontheffing in het kader van de flora- en faunawetgeving niet noodzakelijk.

Als gevolg van de aanleg van de golfbaan zijn bomen gekapt, deze gekapte bomen moeten gecompenseerd worden. Vanwege de boomsoorten zal de fysieke compensatie 100 tot 150% bedragen. Deze compensatie zal gedeeltelijk binnen het plangebied plaatsvinden en deels daarbuiten. Voor de compensatie buiten het plangebied wordt aangesloten bij de intentie van de gemeente Emmen en Staatsbosbeheer om een integraal compensatie- en ontwikkelingsplan op te stellen voor bos en natuurterreinen voor lopende en toekomstige ontwikkelingen.

#### *Nieuwe ontwikkelingen*

Indien er sprake is van nieuwe ontwikkelingen die mogelijk een negatief effect op natuurwaarden zou kunnen hebben (bijvoorbeeld de bouw nieuwe recreatiewoningen), dan zal een korte inventarisatie (ecoscan) moeten worden gedaan naar het bestaan en eventueel negatief beïnvloeden van ter plaatse voorkomende ecologische, natuurlijke of landschappelijke waarden of het voorkomen van bijzondere soorten flora of fauna.

## 4.5 Watertoets

### 4.5.1 Waterbeleid

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

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

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

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

Ten derde is een uitgangspunt van het rapport "Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw" het niet afwentelen van problemen met betrekking tot water naar andere gebieden, zowel in letterlijke als in bestuurlijke en financiële zin. Elk gebied zal zelf zijn waterhuishoudkundige problemen op moeten lossen en deze niet langer, in de woorden van de Commissie waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw "op het bord van de ander" neer moeten leggen.

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

beleid goed toe te passen en uit te voeren; het is niet de bedoeling dat er met de Watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Hoofdpunten van het instrument Watertoets zijn:

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

#### **4.5.2 Waterschap Velt en Vecht**

Het waterschap Velt en Vecht heeft in het Waterbeheerplan (januari 2006) beschreven hoe zij in de periode 2006 – 2009 om wil gaan met het water in zijn gebied. Het plan is vastgesteld door de provincies Drenthe en Overijssel. Het plan geeft een beschrijving van maatregelen voor de lange termijn.

#### **4.5.3 Gemeentelijk Waterplan**

Om invulling te geven aan het bovenstaande beleid hebben de gemeente Emmen, de provincie Drenthe, de waterleidingsmaatschappij en de waterschappen Hunze en Aa's en Velt en Vecht het Waterplan Emmen opgesteld. Hierin wordt aan de hand van een drietal koersen een visie voor 2030 ontwikkeld. Deze koersen zijn Duurzaam & Robuust, Gezond & Schoon en Zien & Beleven. Aan elke koers zijn waarden en meetbare doelen gekoppeld. Het Waterplan is vastgesteld op 19 april 2005.

#### **4.5.4 Riolering**

In Parc Sandur wordt het water in afwijking van de gebruikelijke wijze van rioleren afgevoerd. Het hemelwater (RWA) van daken wordt afgevoerd naar de Grote Rietplas en het afvalwater en hemelwater afkomstig van wegen (DWA) wordt afgevoerd naar het hoofdriool langs de Boerweg.

In het permanente woongedeelte is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hierdoor wordt op het woonpark het afvalwater samen met het hemelwater van wegen afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Op het recreatiepark is alleen een rioolstelsel voor huishoudelijk afvalwater, het zogenaamde vuilwaterstelsel, aangelegd. Het hemelwater van de wegen stroomt daar af naar de bermen en d.m.v. een bodempassage naar de Rietplas.

De golfbaan vangt het hemelwater op eigen terrein op. Het clubhuis van de golfclub is op de riolering aangesloten.

#### **4.5.5 Waterhuishouding**

De Rietplas werd begin jaren negentig aangelegd als onderdeel van het woon- en recreatiepark Parc Sandur. Bedoeling van gemeente en waterschap is dat, hoewel het waterschap Velt en Vecht nu al verantwoordelijk is voor de waterkwaliteit, het waterschap ook de verantwoordelijkheid van de waterpeilbeheer overneemt. Daarvoor

moeten echter eerst alle nog niet uitgevoerde werkzaamheden aan de Rietplas nog dit jaar (2007) worden voltooid. De werkzaamheden bestaan onder andere uit de aanleg van een deel van de geplande kanobaan van circa 400 meter. Het zand dat daarbij vrijkomt (45.000 m<sup>3</sup>) wordt gebruikt voor de op- en afritten van de te bouwen verkeersbrug ter ontsluiting van de Rietlanden en het verwijderen van 10.000 m<sup>3</sup> slib uit de visvijver.

De visvijver deed aanvankelijk dienst als bezinkbassin voor de leemdeeltjes in het water van de Rietplas om zo de slijmalg te kunnen bestrijden.

Ook worden de zandstranden voorzien van een nieuwe laag grofzand om begroeiing met riet te voorkomen. Het beheer van de oevers en de zwemstranden blijft bij de gemeente Emmen.

In de Mer die is opgesteld voorafgaande aan de aanleg van Parc Sandur heeft de gemeente samen met het Waterschap de vastgestelde waterpeilen voor het gebied beschreven.

Hierbij is de minimale wegpeil neergelegd op 15,50+ NAP en het minimale vloerpeil op 15,80+ NAP. Het peil van de bebouwing ligt dus minimaal 0,30 m boven het straatniveau.

Een uitgangspunt is om het huidig zomerpeil en het huidig winterpeil gelijk aan elkaar te stellen. Het huidig zomer- en winterpeil ligt op 14,80+ NAP.

In de samen met het Waterschap opgestelde MER is vastgelegd dat het maximale streefpeil 14,95+ NAP is en het minimale streefpeil 14,65+ NAP is.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de drooglegging voldoende is gewaarborgd, echter in droge periode komt peilonderschrijding voor. De oorzaak van de peilonderschrijding is verdamping en wegzijging. De oplossing hiervoor kan worden gezocht in het voorkomen van wegzijging door maatregelen op de bodem en/of het leggen van relaties met de omliggende watersystemen<sup>2</sup>

#### *Bescherming waterkwaliteit*

De Grote Rietplas heeft een zwemwaterfunctie. Deze functie dient te worden geborgd. In het huishoudelijk reglement van het recreatiepark en in de contracten van de eigenaren op het woonpark zijn bepaalde eisen opgenomen t.a.v. het beschermen van de oppervlaktewaterkwaliteit van Parc Sandur. Voorbeelden hiervan zijn het verbod op het lozen van olie, oliehoudend water of chemische stoffen of het verbod op de toepassing van goten die, gelet op de afvoer van hemelwater (uitlogende materialen), een negatieve invloed op de waterkwaliteit kunnen hebben. Daarbij zijn op het recreatiepark hondentoiletten aangelegd om bacteriële vervuiling van de zwemplas door hondenpoep tegen te gaan.

Door de aanleg van waterpartijen in het golfparcours zullen meststoffen die ten gevolge van bemesting van het gras in de bodem terechtkomen, niet uitspoelen richting de recreatieplas, maar zullen deze in de waterpartijen op de golfbaan terechtkomen.

---

<sup>2</sup> Zie Waterkwantiteit Rietplas: Een verkenning van opties. (Waterschap 8 maart 2007)

Hierdoor heeft de aanleg van de golfbaan geen negatief effect op de waterkwaliteit van de recreatieplas.

Op het golfpark worden regenwaterbassins aangelegd ten behoeve van het beregenen van de golfbaan. Het toepassen van meststoffen en bestrijdingsmiddelen dient te voldoen aan de landelijke richtlijnen.

#### *Uitloging van metalen*

De gemeente Emmen heeft in 2001 het convenant duurzaam bouwen Drenthe ondertekend. Vanaf dat moment is het Nationaal pakket duurzaam bouwen inclusief een 'extra' investering als norm van toepassing. Hierin zijn eisen gesteld ten aanzien van het gebruik van bouwmaterialen ter voorkoming van het uitloggen van metalen.

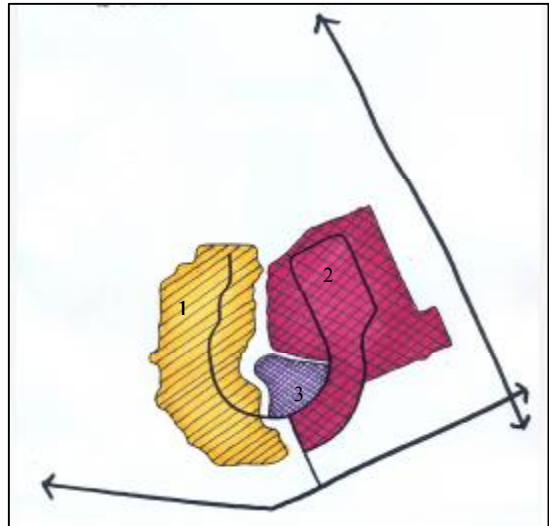
## 5 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

### 5.1 Huidige hoofdstructuur

#### Functionele hoofdstructuur

Parc Sandur is een bijzonder deel van Emmen waar zowel permanent als recreatief gewoond kan worden. Door de basisgedachte die hieraan ten grondslag ligt zijn drie delen ontstaan met een verschillende uitstraling. Deze drie deelgebieden zijn:

1. een recreatief woondeel, waar niet permanent gewoond mag worden,
2. een bijzonder woondeel, waar permanent gewoond mag worden,
3. een centrumdeel, waarin verschillende voorzieningen zijn gerealiseerd.



De driedeling is door de verschillende ruimtelijke invullingen van de deelgebieden duidelijk herkenbaar. Het centrumdeel ligt centraal tussen de het recreatieve en het bijzondere woondeel in. Het recreatieve woondeel ligt aan de westzijde van het centrumdeel en het bijzondere woondeel ligt aan de oostzijde van het centrumdeel.

Figuur 5-1: Functionele hoofdstructuur Parc Sandur

#### Ruimtelijke hoofdstructuur

Parc Sandur wordt aan drie zijden van de omgeving afgeschermd door een groene zone in de vorm van een bos. Aan de westzijde wordt Parc Sandur niet afgeschermd van de omgeving door bos. Door het grote wateroppervlak aan deze zijde wordt de afstand tot het omliggende gebied gevoelsmatig vergroot.

De hoofdstructuur van Parc Sandur is bepaald door de driedeling. Vanaf de



Figuur 5-1: Ruimtelijke structuur Parc Sandur



Verlengde Herendijk heeft Parc Sandur één toegangsweg; de Sandurdreef. Deze weg leidt naar het centrumdeel. Voor dit centrumdeel splitst de toegangsweg op. De weg richting het westen zorgt voor de ontsluiting van het recreatieve woondeel. De weg in oostelijke richting zorgt voor een ontsluiting van het bijzondere woondeel. De weg gaat met een lus door dit woondeel en komt dan halverwege uit op de Sandurdreef. Deze hoofdstructuur wordt versterkt door de brede groenzones met bomenrijen langs beide zijden van de weg.

## 5.2 Ruimtelijk en functionele structuur

De ruimtelijke verkeersstructuur van Parc Sandur is onder te verdelen in:

- erftoegangsweg met verkeersfunctie
- erftoegangsweg met verblijfsfunctie.

In het GVVP zijn alle wegen in Parc Sandur aangeduid als erftoegangswegen, omdat in het gehele plangebied een maximale snelheid van 30 km/uur geldt.

Ruimtelijk gezien hebben de Sandurdreef, Opaaldreef, Aquamarijdreef en Toermalijdreef een wijkontsluitingsfunctie ofwel een erftoegangsweg met verkeersfunctie. De overige wegen zijn erftoegangswegen met een verblijfsfunctie. De wegen onderscheiden zich van elkaar door de wegprofielen. De erftoegangsweg met verblijfsfunctie hebben een smal profiel van 4 meter waaraan meteen de tuinen grenzen. De erftoegangswegen met een verkeersfunctie hebben een breder profiel. De Opaaldreef, Aquamarijdreef, Toermalijdreef hebben een effectieve breedte van 20 meter. De 5 meter brede weg wordt aan beide zijden begeleid door een 7,5 meter brede groenstrook met bomen. Het profiel van de Sandurdreef is nog breder. Deze weg bestaat uit twee keer één rijstrook met een tussenberm van 3 meter. Langs beide zijden van de rijstroken wordt de weg begeleid door een bomenrij. De samenhang tussen de verschillende wegprofielen en de situering en verschijningsvorm van de woningen bepalen het karakter van het woondeel in Parc Sandur. Hierdoor is de structuur van Parc Sandur leesbaar.

Bij de aanleg van Parc Sandur is een parkeernorm van 1,3 gehanteerd. Langs de erftoegangswegen met een verblijfsfunctie zijn een aantal parkeerplaatsen gesitueerd. Deze parkeerplaatsen liggen voor de helft op de openbare weg.

### Centrum

De centrumvoorzieningen in het gebied zijn geclusterd in één gebouw ten noorden van de rotonde. In dit gebouw zijn onder andere de volgende voorzieningen te vinden:

- zwembad met glijbaan
- restaurant
- supermarkt
- horecagelegenheid
- bowlingbaan
- overdekte tennisbanen

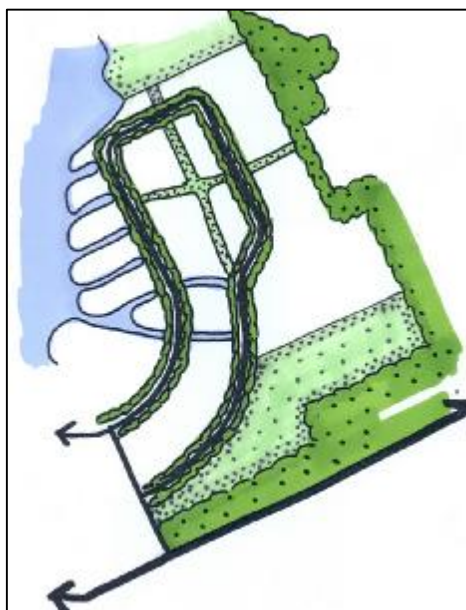
Zowel de recreanten die een woning hebben gehuurd in het recreatief woondeel als de bewoners van het permanente woondeel kunnen gebruik maken van deze voorzieningen.

De entree van het gebouw ligt in het verlengde van de Sandurdreef. Hiermee staat het gebouw op een beeldbepalende plek in Parc Sandur. Voor het autoverkeer buigt de weg af in oostelijke richting naar de parkeerplaats. Voor de voetgangers is een promenade aangelegd richting de entree van het gebouw. De parkeerplaatsen in dit centrumgebied zijn van de omgeving afgeschermd door een groene wal. Aan de achterzijde van het gebouw zijn vlonders in het aangrenzende water aangelegd, voor bootjes, trapfietsen en kano's voor verhuur.



De loodsen en enkele bouwketen aan de oostzijde van het parkeerplaatsen maken plaats voor semi-verharde parkeerplaatsen die kunnen worden gebruikt bij evenementen. De huidige semi-verharde parkeerplaats zal voor een deel worden verhard en op dezelfde manier als de huidige parkeerplaats worden afgeschermd van de omgeving. Ook zal hier een permanent gebouw worden geplaatst met onder anderen een opslagruimte voor het schoonmaakbedrijf, kantoorruimte ten behoeve van het vakantiepark, en tijdelijke onderkomens voor het personeel.

#### Bijzonder woondeel (permanent wonen)



Het woningaanbod in het bijzondere woondeel bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en enkele rijenwoningen, met een grote mate aan vrijheid in woningtypen. Een klein deel van deze woningen staan op zogenaamde landtongen in het water (de Grote Rietplas). Op deze landtongen staan vrijstaande woningen. De woningen bestaan voornamelijk uit één woonlaag met kap. De erfonsluitingswegen zijn geasfalteerd en worden afgerond met een cul-de-sac (een doodlopende weg met aan het eind een lus). De straat is ongeveer 4 meter breed waaraan meteen de tuinen grenzen. Het parkeren gebeurt vooral op eigen erf.

**Figuur 5-2: Stedenbouwkundige structuur permanent woondeel**

De overige woningen grenzen niet aan het water. Ook hier zijn de straten vrij smal en worden niet begeleid door een groenzone, met uitzondering van de erftoegangsweg met verkeersfunctie. Wel bevindt zich tussen de woningen een groenzone die de het groen in noord- zuidrichting die het groen in het zuiden van Parc Sandur verbind met het groen in het noorden van Parc Sandur. Ook is er ten noorden van de Saffierdreef- Azurietdreef een groene zone die het groen van de erfontsluitingsweg met verkeersfunctie met het bos verbind.

### Beeldkwaliteitplan

Voor het bijzonder woondeel is een beeldkwaliteitplan opgesteld, welke door de raad is vastgesteld op 3 juli 2004. Om het gewenste landelijke karakter te benadrukken bestaan de woningen voornamelijk uit één woonlaag met kap. Om ervoor te zorgen voor eenheid in het plangebied is gekozen voor de “jaren ’30 architectuur”. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan eenvoudige kapvormen, dakoverstekken, erkers, bloembakken, boeiborden en er is aandacht geschonken aan kopgevels in het ontwerp.



**Figuur 5-4: Stedenbouwkundige hoofdopzet beeldkwaliteitplan**



**Figuur 5-3: Terreinafscheiding volgens beeldkwaliteitplan**

In de nota van beantwoording is als bijlage het beeldkwaliteitplan van Parc Sandur opgenomen. In dit beeldkwaliteitplan is kaartmateriaal toegevoegd met daarin de thematische uitwerkingen voor het bijzonder woondeel. Op de kaart met de stedenbouwkundige hoofdopzet is een drietal gebieden aangegeven. Figuur 5-4 geeft dit kaartje met de hoofdopzet eveneens weer. Met name de woningen langs de straten die een oost-westverbinding vormen moeten worden voorzien van een dwarskap met rode dakpannen. Ook moet per cluster het steengebruik hetzelfde zijn. Dit is om het hoogteverschil van het terrein te benadrukken. Voor enkele andere delen in het middendeel is een dwarskap of een puntkap voorgeschreven, waarbij er eenheid moet zijn in het kleurgebruik. De bedoeling hiervan is dat de markante plekken worden geaccentueerd. Als laatste zijn deelgebieden aangewezen die min of meer een eenheid vormen in kaprichting en de kleurstelling. Een andere kaart die is toegevoegd is die waarop de uitwerking van de erfafscheiding is weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen terreinafscheidingen op

beeldbepalende plekken en markante plaatsen en terreinafscheidingen op plaatsen waardoor het totaal concept van Parc Sandur wordt versterkt. Voor beide geldt dat de afscheidingen een groen karakter moeten hebben. De mogelijkheden hiervoor die genoemd worden zijn:

- grondwallen tot een hoogte van 1,00 à 1,50 meter
- beplanting in de vorm van singels indien genoeg ruimte
- hagen (bladverliezende beplanting), coniferenhagen niet wenselijk
- lage houten afscheidingen bestaande uit verticale planken met een hoogte van 1,50 meter met daartegen klimplanten of lage heesters
- perkoenpalenrij tot 1,20 meter hoogte met daartegen klimplanten of lage heesters
- lage houten afscheiding of perkoenpalenrij (tot 1,20 meter) in combinatie met grondwal tot een maximum hoogte van 1,80 meter met daartegen klimplanten of lage heesters.

Op dit moment maakt het beeldkwaliteitplan geen deel uit van de welstandsnota. Bij de evaluatie van de bestaande welstandsnota (2008) zal bekeken worden of dit beeldkwaliteitplan meegenomen worden in de welstandsnota.

#### Recreatief woondeel



**Figuur 5-4: Stedenbouwkundige structuur recreatief woondeel**

In het recreatieve woondeel komen acht recreatiewoningtypes voor die in de verschijningsvorm van elkaar verschillen. De enige overeenkomst die de vakantiewoningen hebben is dat zij allen uit één bouwlaag met kap bestaan. De verschillende recreatiewoningtypes op één landtong hebben dezelfde kleurstelling. De kleurstelling is per landtong vastgelegd en hiervan mag niet worden afgeweken. Als extra kunnen de eigenaren een steiger en een windscherm bij hun recreatiewoning plaatsen.

Kenmerkend aan het recreatieve woondeel is het open groene karakter, welke wordt versterkt door de aanwezigheid van de Grote Rietplas (water). De recreatiewoningen zijn hier allemaal gesitueerd op groene landtongen. Hierdoor staan alle recreatiewoningen in een grasachtige omgeving aan het water. De recreatiewoningen worden van elkaar gescheiden door een erfafscheiding die bestaat uit een bossage. De erfafscheiding door middel van een bossage wordt net als de kleurstelling van de vakantiewoning in de eigendomsakte geregeld. De sterk wisselende voorgevelrooilijn van de vakantiewoningen is een ander belangrijk element in het recreatieve woondeel. Hierdoor is een speels karakter ontstaan.

Op de nog onbebouwde zuidelijke landtongen is het gewenst deze wisselende voorgevelrooilijn door te zetten en ook de te bouwen vakantiewoningen per lob een eigen kleurstelling te geven. Tevens is het raadzaam het landelijke karakter van het bebouwde recreatieve deel over te nemen voor het nog te bebouwen deel. Hierdoor blijft het recreatieve deel een eenheid.

## **5.3 Bevolkingsstructuur**

### **5.3.1 Woonplan Emmen 2020**

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in het in 2002 vastgestelde “Woonplan Emmen 2020”. Dit beleidsplan is de uitwerking van de “Strategienota Emmen 2020”, waarin in grote lijnen de ambities van de gemeente Emmen zijn vastgelegd voor wat betreft het thema “Wonen”. Het Woonplan is recentelijk op onderdelen geactualiseerd. Het Woonplan bevat een totaalprogramma uitbreiding, inbreiding en herstructurering, de “Stadsontwikkelingstrojka” genoemd. Dit programma is opgesteld op basis van een gemeentebrede kwantitatieve en kwalitatieve behoefteberekening en is uitgewerkt tot op het niveau van de afzonderlijke kernen en grote wijken binnen de gemeente, waaronder Parc Sandur.

Parc Sandur heeft een belangrijke rol gespeeld in de woningbouwopgave van het streekcentrum Emmen. Het streekcentrum heeft in het kader van het provinciaal ruimtelijk beleid opvangtaak en een taakstelling m.b.t. woningbouw. Parc Sandur heeft de afgelopen jaren het gat tussen de Rietlanden en de thans in ontwikkeling zijnde wijk Delftlanden opgevuld. Daarbij is de wijk zeer aantrekkelijk gebleken voor vestigers van buiten de regio. Het bijzondere woonmilieu, een combinatie tussen wonen en recreëren, heeft daaraan bijgedragen.

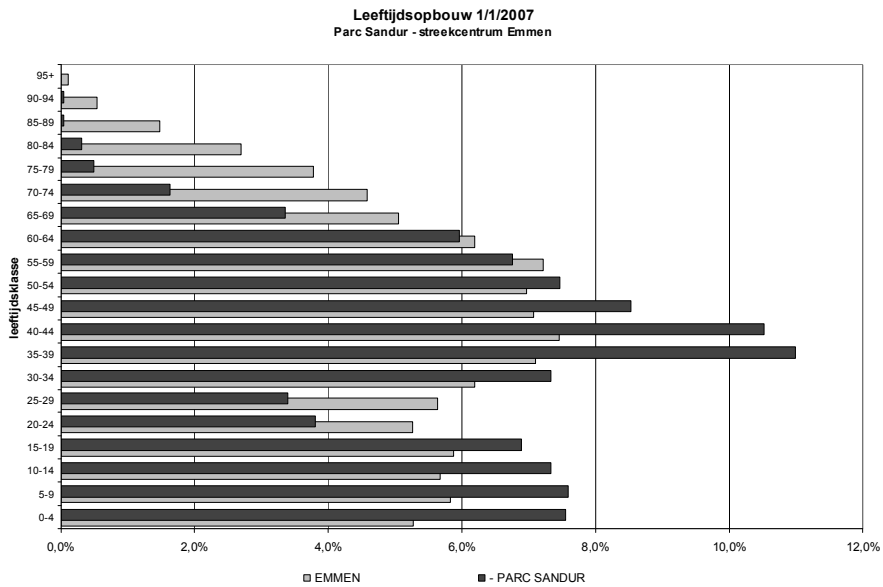


Voor de komende periode ligt er vanuit het gemeentelijk woonbeleid in principe geen specifieke bouwopgave meer voor deze wijk. Dit laat onverlet dat er incidenteel in afrondende sfeer nog wel woningbouw aan de orde kan zijn.

### **5.3.2 Bevolkingssamenstelling**

Op 1 januari 2007 telde Parc Sandur 2.264 inwoners. De bevolkingssamenstelling wijkt wezenlijk van het gemiddelde van het streekcentrum. Parc Sandur is een jonge wijk qua bouwperiode, maar ook qua bevolkingssamenstelling. Zo zijn in Parc Sandur vooral de leeftijdsklassen 0 tot 20 en 30 tot 55 jarigen veel sterker vertegenwoordigd dan gemiddeld. Er wonen dus duidelijk meer dan gemiddeld jonge gezinnen met kinderen in de wijk en dat is op zich ook niet vreemd voor een nieuwbouwwijk die toch vaak een aantrekkingskracht op jonge huishoudens heeft.

Uit het gemeentelijk Woonbelevingsonderzoek 2003 blijkt dat relatief veel inwoners van Parc Sandur werken buiten de gemeente Emmen (51%). Ter vergelijking: in het streekcentrum is gemiddeld zo'n 26% werkzaam buiten de gemeente. De inwoners van Parc Sandur hebben ook een duidelijk betere inkomenspositie dan hun plaatsgenoten. Bijna 70% behoort tot de hogere inkomensgroepen, terwijl in het streekcentrum gemiddeld bijna 30% tot de hogere inkomensgroepen worden gerekend.



### 5.3.3 Woningvoorraad

De woningvoorraad in Parc Sandur omvatte per 1 januari 2007 822 woningen (permanente bewoning) en 330 recreatiewoningen. Het eigen woningbezit in de wijk is groot, namelijk 76%. De rest bestaat uit huurwoning, hoofdzakelijk van beleggers.

Het woningtype Zonder1-kap is het meest voorkomende type in de wijk (48% v/d voorraad), maar ook de vrijstaande woning komt veel voor (40%). De resterende 12% van de voorraad betreft rijenwoningen (m.n. beleggers huur). De woningvoorraad van Parc Sandur bevat geen appartementen.



**Tabel 1: Bevolking en woningvoorraad Parc Sandur per januari 2007**

|                            | 1997 | 2002  | 2007  |
|----------------------------|------|-------|-------|
| inwoners                   | 0    | 1.816 | 2.264 |
| woningvoorraad             | 0    | 627   | 822   |
| gemiddelde woningbezetting | 0    | 2,90  | 2,75  |

## **6 JURIDISCHE TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN**

### **6.1 Plantoelichting**

Het bestemmingsplan Emmen Parc Sandur is opgezet als een beheerplan. Er is sprake van een gebied waarin bijna alle woningen, recreatiewoningen en voorzieningen zijn gerealiseerd.

Het plangebied is zoveel mogelijk gelijkgehouden aan het oorspronkelijke plangebied van het bestemmingsplan 'Emmen, Waterrecreatiegebied Emmen- Zuid' en de bijbehorende partiële herziening van dit bestemmingsplan.

Hoewel de partiële herziening 'Emmen, Waterrecreatiegebied Emmen- Zuid Spechtenveld' in het oorspronkelijke plan onderdeel uitmaakt van 'Emmen, Waterrecreatiegebied Emmen- Zuid' vindt de wijk meer aansluiting bij de wijk Rietlanden dan bij Parc Sandur. Hierom is gekozen op deze partiële herziening buiten dit bestemmingsplan te laten en mee te nemen bij de actualisering van het bestemmingsplan Rietlanden.

Een andere aanpassing van het plangebied ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan is de begrenzing van het plangebied langs de randen. De Ericasestraat, de Verlengde Herendijk en de Boerweg zijn in het actualisatieproces meegenomen. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situatie en de bouwmogelijkheden die bij recht zijn verkregen in het vigerende bestemmingsplan.

De agrarische bedrijven en woonhuizen aan de oostkant van de Ericasestraat en ook het agrarisch bedrijf aan de Verlengde Herendijk aan de zuidkant van het plangebied worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Deze percelen zullen worden meegenomen bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Emmen.

In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor het realiseren van nieuwe voorzieningen rond de Grote Rietplas. Deze voorzieningen betreffen een gebouw voor de reddingsbrigade en enkele toilethokjes.

De ruimtelijk- functionele kenmerken van Parc Sandur in de huidige vorm worden geconsolideerd. Dit betekent dat de huidige kavelstructuur, bebouwingskenmerken, functiegebieden en ontsluitingsstructuur worden vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Als basis hiervoor dienen - naast een inventarisatie van de huidige situatie- de vigerende bestemmingsplannen, de topografische kaart, de GBKN-kaart en de luchtfoto's.

In de bouwvoorschriften van dit bestemmingsplan wordt, voor zover mogelijk, aansluiting bij de contracten en huishoudelijk reglementen gezocht, welke privaatrechtelijke overeen zijn gekomen tussen bewoners en exploitanten. Ook ten aanzien van de bouw van recreatiewoningen zijn de bestaande woningen kaderstellend en worden de voorschriften hierop aangepast. Verder is de mogelijkheid voor het plaatsen van een hotel/ kuuroord uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen en geplaatst in het centrumgebied, omdat de bouwvoorschriften en de ruimtelijke kenmerken van dit gebied hier het beste bij passen. Regulering van het



soort bedrijven vindt plaats met behulp van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften, de Wet milieubeheer en/of de Algemene Plaatselijke Verordening.

Met de indeling van de bestemmingen, opbouw van de voorschriften, de naamgeving van de voorschriften, de structuur en de verbeelding van de plankaart wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006" van het ministerie van VROM. Met uitzondering van de bestemming "Verkeer en Verblijf". Deze bestemming komt niet voor in deze standaard maar hebben wij toegevoegd aan de lijst met bestemmingen. De reden voor de toevoeging van deze bestemming aan de standaard vergelijkbare bestemmingen heeft te maken met het karakter van wegen binnen de bestemming "Verkeer" en de bestemming "Verkeer en Verblijf". In de bestemmingsystematiek van de gemeente Emmen dienen binnen de bestemming "Verkeer" alleen die wegen te worden aangeduid met een doorgaand karakter. De wegen die zijn aangelegd voor de ontsluiting van wijken, aanliggende erven, maar ook pleinen en parkeerterreinen krijgen de bestemming "Verkeer en Verblijf". Dit onderscheid is op de plankaart duidelijk zichtbaar doordat de beide bestemmingen hun eigen kleurstelling hebben.

### **Plankaart**

Als ondergrond voor de plankaart wordt de basiskaart Emmen (BKE) gehanteerd. Deze basiskaart bestaat uit de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN) met gemeentelijke aanvullingen in de vorm van extra meetgegevens. Met het oog op de volledigheid en nauwkeurigheid van de aanwezige bebouwing wordt de meest recente versie van de basiskaart Emmen gehanteerd. De BKE wordt naast de extra meetgegevens aangevuld met kadastrale gegevens van de digitale kadastrale kaart. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de plankaart aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

De plankaart van het bestemmingsplan Emmen, Parc Sandur bestaat uit vier delen.

Namelijk:

Kaart 04.102– A: Regelende de bestemmingen;

Kaart 04.102 – B: Regelende de dwarsprofielen;

Kaart 04.102 – C: Regelende de archeologische aandachtsgebieden

Kaart 04.102 AI t/m AV, is vanwege de leesbaarheid en toetsbaarheid van de bestemmingen in het woongedeelte en het recreatieve gedeelte getekend op schaal 1:1000. Kaart 04.102 AV is een uitzondering en op schaal 1: 2500 getekend. Dit deel van het plangebied bevat voornamelijk water, bos, groen en recreatieve bestemmingen.

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

Kaart C, regelende de archeologische waardevolle gebieden en archeologische aandachtsgebieden geeft de gebieden met een archeologische dubbelbestemming weer. De schaal van deze kaart is 1:5000.

Op de plankaart wordt gewerkt met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de bebouwing mag worden opgericht. Voor de meeste percelen binnen de diverse bestemmingen geldt als uitgangspunt dat het bouwvlak niet volledig voor bebouwing mag worden benut. Om die reden is in de voorschriften of met een aanduiding op de plankaart een maximaal bebouwingspercentage of maximaal te bebouwen m2 opgenomen.

Op de kaart komen tenslotte nog aanduidingen voor. Deze worden gebruikt om bepaalde gebruiksvormen of bebouwing binnen een bestemming specifiek te regelen en via de kaart aan een nadere locatie te koppelen. Een voorbeeld hiervan is de nadere aanduiding van vrijstaand binnen de bestemming “Wonen” of de aanduiding “beheerderwoning” (b) binnen de bestemming “Recreatie- Vakantiewoning”.

### **Voorschriften**

De voorschriften vormen de juridische vertaling van het planologische beleid, dat met het bestemmingsplan wordt beoogd. In dit geval is het doel van het bestemmingsplan vooral het conserveren en beheren van het plangebied Parc Sandur.

De voorschriften zijn op alfabetische volgorde in het bestemmingsplan gevoegd.

Hiermee wordt de gebruiksvriendelijkheid van de voorschriften bevorderd. Met het oog op de overzichtelijkheid en raadpleegbaarheid wordt per bestemming gewerkt met een afzonderlijk voorschrift.

De flexibiliteitsbepalingen, zoals de mogelijkheid om op grond van artikel 15 van de WRO vrijstellingen van de (bouw- of gebruiks)bepalingen van het plan te kunnen verlenen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. Het gebruik van dergelijke flexibiliteitsbepalingen is geprobeerd zoveel mogelijk te beperken. Daar waar wél gebruik wordt gemaakt van flexibiliteitsbepalingen is getracht deze zoveel mogelijk te koppelen aan een duidelijk omschreven en objectief beoordelingskader. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. Waar in de bestemmingsbepalingen noodzakelijkerwijs vrij algemene criteria zijn gebruikt is in de algemene bepalingen een nadere objectivering van deze begrippen opgenomen.

Een voorbeeld van een dergelijke flexibiliteitsbepaling op grond van artikel 15 WRO is de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor **kleinschalig kamperen** indien aangegeven in de voorschriften bij een bestemming. Kleinschalig kamperen is ontstaan als ‘kamperen bij de boer’, en roept bij velen nog steeds dergelijke associaties op. De praktijk is echter dat door de ontwikkelingen binnen de landbouwsector, de afname van het aantal agrariërs en de veranderingen in het grondgebruik juist ook bij niet-agrariërs de behoefte aan het kunnen aanbieden van kleinschalig kamperen groeit.

Bovenstaande ontwikkelingen was aanleiding om wat betreft het kleinschalig kamperen geen onderscheid te maken tussen “kamperen bij de boer” of “kamperen bij de burger. Voor kleinschalig kamperen wordt een seizoen van 15 maart t/m 31 oktober aangehouden. Dit sluit aan op de aard van kleinschalig kamperen als vorm van

nevenactiviteit. Ook in landschappelijk opzicht onderscheiden terreinen voor kleinschalig kamperen zich op deze manier duidelijk van de reguliere terreinen.

De planvoorschriften van het bestemmingsplan zijn opgedeeld in een vijftal onderdelen:

1. Inleidende bepalingen (artikel 1 en 2);
2. Bestemmingsbepalingen (artikel 3 tot en met 19);
3. Dubbelbestemmingen (artikel 20 en 21)
4. Algemene bepalingen (artikel 22 tot en met 25 );
5. Overgangs- en slotbepalingen (artikel 26 tot en met 28).

## **6.2 Artikelgewijze toelichting**

Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen. Iedere bestemmingsbepaling bestaat op zijn beurt uit een overzichtelijk voorschriftenpakket, waarbij de onderstaande volgorde is gehanteerd:

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

De inhoud van de artikelen kan als volgt worden toegelicht:

### **Inleidende bepalingen (artikel 1 en 2)**

#### Artikel 1 Begripsbepaling

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

Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. Zij zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie en zij komen grotendeels overeen met de begripsomschrijvingen in de rapporten “Op dezelfde leest II” en “Op de digitale leest” van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook voor dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt. Waar nodig zijn begrippen toegevoegd, weggelaten of anderszins aangepast, afgestemd op de lokale situatie.

#### Artikel 2 Wijze van meten

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

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

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

### **Bestemmingsbepalingen (artikel 3 tot en met 18)**

#### Artikel 3 Agrarisch, (A)

De op de plankaart voor “Agrarisch” aangewezen gronden, zijn bedoeld voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen deze bestemming is het alleen mogelijk om binnen het bouwvlak te bouwen, maar wordt aan de bedrijfsbebouwing geen maximum gegeven.

Dit voorschrift kent een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden en tevens een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het omzetten van de agrarische bestemming van een voormalig agrarisch bedrijf in een woonbestemming met maximaal twee wooneenheden of het omzetten van het gebruik van de bedrijfsbebouwing van het voormalige grondgebonden agrarisch bedrijf ten behoeve van een recreatieve functie, sociale-, culturele-, medische-, maatschappelijke- en educatieve functie, waaronder expositieruimten. Daarnaast biedt de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om een categorie 1 of 2 bedrijf, zoals genoemd in de Staat van inrichtingen Parc Sandur, op te richten.

#### Artikel 4 Agrarisch - Tuincentrum, (A-T)

De op de plankaart voor “Agrarisch - Tuincentrum” aangewezen gronden, zijn bedoeld voor de uitoefening van een tuincentrum, kwekerijen. Binnen deze bestemming is het alleen mogelijk om binnen het bouwvlak te bouwen. Dit bouwvlak mag maximaal voor 50% worden bebouwd.

Dit voorschrift kent een aanlegvergunningstelsel voor diverse werkzaamheden en tevens een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het omzetten van de bestemming van het bedrijf in een woonboerderij met maximaal twee wooneenheden of het omzetten van het gebruik van de bedrijfsbebouwing van het voormalige grondgebonden agrarisch bedrijf ten behoeve van een recreatieve functie, sociale-, culturele-, medische-, maatschappelijke- en educatieve functie, waaronder expositieruimten. Daarnaast biedt de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om een categorie 1 of 2 bedrijf, zoals genoemd in de Staat van inrichtingen Parc Sandur, op te richten.

#### Artikel 5 Bos, (BO)

De op de kaart voor bosgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor bos met recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming mogen fiets- en voetpaden, bouwwerken ten dienste van de bestemming, groen en groenvoorzieningen,

waterpartijen, waterlopen, watergangen, en andere waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorziening gerealiseerd worden. Voor werkzaamheden in het bos is een aanlegvergunning noodzakelijk. Het gaat hier om de groenstructuur aan de randen van het plangebied.

#### Artikel 6 Centrum, (C)

Binnen de bestemming Centrum mogen functies die zijn gericht op de recreatieve faciliteiten en de wijkgerichte behoefte van Parc Sandur worden opgericht. Binnen deze bestemming is ruimte voor o.a. horeca categorie 1,2, 3 en 5, winkels, een supermarkt en voor sport en speelgelegenheden zoals bijv. tennis, zwemmen en recreatiewerk en overige recreatieve functies.

Het verder bebouwen van het Centrum (ondersteunend aan de functie) wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, binnen de op de plankaart vastgelegde bouwblokken, drie stuks. Per bouwblok geldt een maximale hoogte van de bebouwing. De entree van het gebouw ten behoeve van centrumvoorzieningen, in het verlengde van de toegangsweg van Parc Sandur, ligt op een beeldbepalende plek. Om deze beeldbepalende plek te accentueren mag hier tot maximaal 12 meter hoog worden gebouwd. Om deze plek extra te benadrukken wordt de bouwhoogte in zuidelijke richting lager. Aan beide zijden van de entree is de bebouwing maximaal 9 meter bedragen. De in het bestemmingsplan "Emmen Waterrecreatiegebied Emmen- Zuid", opgenomen mogelijkheid voor een hotel en/of kuuroord wordt nu in het Centrum mogelijk gemaakt. Dit omdat een hotel/ kuuroord qua functie als qua ruimtelijke uitstraling (over het algemeen gaat het om grotere gebouwen) het beste bij de bestaande bebouwing en de bijbehorende bouwvoorschriften van het Centrum past.

#### Artikel 7 Groen, (G)

De op de plankaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen en groenvoorzieningen. Fietsstroken, voetpaden, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van speelgelegenheden en andere bouwwerken mogen binnen deze bestemming opgericht worden. De met groen bestemde gronden mogen niet met gebouwen worden bebouwd.

#### Artikel 8 Ontspanning en Vermaak- golfbaan (OV-G)

De gronden voor Ontspanning en Vermaak - golfbaan, zijn bedoeld voor een 9 holes golfbaan met een bijbehorend clubgebouw met kleedruimten, pitch en put en driving range. Om de mogelijkheid tot het beoefenen van andere sporten op dit terrein open te laten, is binnen de bestemming ook ruimte gelaten voor overige sporten in de buitenlucht of op een sportveld.

Ten behoeve van de bestemming is horeca 1 en 2 ten dienste van de bestemming toegestaan, zodat in het clubhuis drankjes geserveerd kunnen worden en maaltijden kunnen worden verstrekt aan participerende leden en bezoekers van de golfbaan. De bebouwing moet binnen het aangegeven bouwvlak plaatsvinden.

#### Artikel 9 Ontspanning en Vermaak – Manege (OV-M)

De voor Ontspanning en Vermaak- Manege aangewezen gronden zijn bedoeld voor een manege, waar gebruik ten behoeve van recreatie en sport centraal staat, zoals

bijvoorbeeld het geven van paardrijlessen. Tevens is binnen deze bestemming één bedrijfswoning toegestaan, daar waar de grond is aangeduid met een “w”

Voor beide bestemmingen geldt dat uitsluitend binnen de bouwblokken gebouwd mag worden.

#### Artikel 10 Recreatie, (R)

De gronden voor recreatie zijn bedoeld voor recreatieve doeleinden, toegespitst op dagrecreatie. Voor de reddingsbrigade en of andere hulpdiensten is een bouwvlak opgenomen. Met een vrijstelling is het mogelijk gemaakt om voorzieningen zoals toiletgebouwen en kleedruimten op te richten.

#### Artikel 11 Recreatie - camping (R - C)

Binnen het plangebied zijn twee campings aanwezig. 1 camping is gelegen aan de Verlengde Herendijk, dit is een nudistencamping, en de ander camping is gelegen aan de Ericasestraat. Voor de camping aan de Ericasestraat geldt dat deze nog ontwikkeld kan/ moet worden.

Ter ondersteuning van de campingfunctie mag bebouwing, bijvoorbeeld voor toiletvoorzieningen een receptie/kantoor worden opgericht. Deze bebouwing dient binnen het bouwvlak opgericht te worden.

De bebouwing is aan maximale bouwhoogtes gebonden, deze staan op de plankaart aangegeven.

Voor beide campings geldt dat het oprichten van recreatiewoningen zoals chalets of stacaravans niet is toegestaan.

Van dit verbod wordt alleen voor de beheer van de camping een uitzondering gemaakt. Ten behoeve van de beheerder mag een chalet of stacaravan worden geplaatst, welke overigens niet permanent bewoond mag worden, maar uitsluitend gedurende het kampeerseizoen.

Naast de bebouwingsmogelijkheden die gelden voor het bouwen in het bouwvlak is een vrijstelling opgenomen voor bouwen buiten het bouwvlak (50 m<sup>2</sup>).

#### Artikel 12 Recreatie- vakantiewoning (R- V)

De gronden bestemd voor Recreatie- Vakantiewoning zijn bedoeld voor recreatiewoningen. Dit betekent dat permanente bewoning van deze woningen niet is toegestaan. Uitzondering hierop is de beheerderwoning. Op de plankaart is deze beheerderwoning met een (b) aangeduid. Deze woning mag als enige permanent bewoond worden.

Voor de vakantiewoningen gelden een aantal voorschriften. De maximale oppervlakte maat van de vakantiewoning is opgenomen en de goot- en nokhoogte. Gezien het feit dat de gronden ten behoeve van Recreatie- Vakantiewoning grotendeels zijn ingevuld met 8 verschillende typen woningen, is er voor gekozen in dit bestemmingsplan verder geen eisen ten aanzien van de verschillende typen woningen te stellen. Dit geldt ook voor de situering op de kavel, aangezien de woningen in de bestaande situatie op verschillende manieren op de kavels zijn gesitueerd. Wel is vastgelegd dat elke woning geheel of met ten minste 1 deel van de voorgevel (bijvoorbeeld een hoekpunt of een

erker) in de voorgevelrooilijn (het deel van de bouwgrens dat aan de openbare weg grenst) dient te worden geplaatst.

Er is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van realisatie van maximaal 10 groepsaccommodaties, daar waar de gronden zijn aangeduid met een (g). De realisatie van 1 groepsaccommodatie gaat ten koste van 3 te bouwen vakantiewoningen. Indien dus maximaal 10 groepsaccommodaties gebouwd worden mogen 30 vakantiewoningen niet meer gerealiseerd worden.

#### Artikel 13 Verkeer, (V)

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten voor hoofdzakelijk het doorgaande verkeer, waaronder begrepen toegangswegen, voet- en fietspaden, groen en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk dat andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht. De wegen vallen binnen het 30 km/h regime, met uitzondering van de Sandurdreef, waar 50 km/h mag worden gereden.

#### Artikel 14 Verkeer- Verblijf, (V-V)

De gronden die op de plankaart voor Verkeer en Verblijf zijn aangewezen, zijn bestemd voor woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen. Binnen deze bestemming is onder andere het aanleggen van parkeervoorzieningen, sport- en speelgelegenheden, erven en pleinen mogelijk. Ook is het mogelijk om binnen deze bestemming waterhuishoudkundige voorzieningen te treffen. Gebouwen mogen niet worden opgericht binnen deze bestemming, wel zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogelijk. De wegen voor Verkeer en Verblijf vallen binnen het 30 km/h regime (conform het GVVP). Parkeren heeft eveneens een verkeer- en verblijfsfunctie, m.u.v. parkeren in het centrumgebied, wat onder de doeleindenomschrijving voor het centrumgebied is opgenomen.

#### Artikel 15 Water, (WA)

De in het plangebied aanwezige waterlopen, watergangen, waterberging en waterpartijen, met daarbijbehorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, oevers en groenvoorzieningen, vallen grotendeels onder de bestemming "Water". Het water is tevens bestemd voor recreatief medegebruik, met uitsluiting van gemotoriseerd gebruik.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk om andere bouwwerken zoals bruggen, een tijdelijke dam of duikers aan te leggen echter deze mogen de waterhuishouding niet belemmeren.

De kano/ roeibaan in het plangebied is met de aanduiding (k) extra aangegeven.

Verder kent het plan een vrijstellingsmogelijkheid voor het aanleggen van steigers, vlonders en/of aanlegplaatsen voor woningen gelegen aan het water.

#### Artikel 16 tot en met 18 Wonen

De functie wonen in het plangebied is bedoeld voor permanente bewoning. Voor deze functie is het belangrijk om een regeling te treffen die in voldoende mate op de maatschappelijke behoeften en wensen aansluit.

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

In het plangebied komen uiteenlopende woonvormen voor, die sterk variëren. Voor wat betreft de bouwvoorschriften is aansluiting gezocht met de bepalingen uit de private contracten met de woningeigenaren, bijvoorbeeld t.a.v. maximaal te bebouwen oppervlak, goothoogte, hoogte van erfafscheidingen en plaatsing van bebouwing op aan water gelegen kavels. Echter, deze bepalingen zijn niet 1 op 1 overgenomen. Dit betekent dat bestemmingsplanmatig een verruiming qua bebouwing is toegestaan wat betreft de vrijstaande woningen en de dubbele woningen t.o.v. het contract. Deze verruimde maten sluiten aan op de maatvoering van woningen die elders in Emmen eveneens zijn toegestaan. Verder zijn de bouwvoorschriften aangevuld met de standaardvoorschriften voor wonen van de gemeente.

Aan de Tijgeroogdreef en de Barnsteendreef is een afwijkende stedenbouwkundige situatie ontstaan, doordat bouwvergunning verleend zijn voor het realiseren van opbouwen op bestaande aanbouwen. Mede gelet op deze gewijzigd situatie en de situering van deze twee straten ten opzichte van de overige straten in het woongedeelte is gekozen om voor alle woningen in deze twee straten de mogelijkheid om een opbouw te realiseren op bestaande aanbouwen op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.

Om voor alle woonvormen aansluitende voorschriften op te stellen is er voor gekozen om de volgende woonbestemmingen te onderscheiden:

- Wonen Aaneengesloten, (W-A) artikel 16;
- Wonen Dubbel, (W-D) artikel 17;
- Wonen Vrijstaand, (W-V) artikel 18;

Bij **Wonen - Aaneengesloten** gaat het om grondgebonden rijwoningen. Het aantal grondgebonden aaneengesloten woningen mag binnen het plangebied niet vermeerderd tenzij dit anders op de plankaart wordt aangegeven.

Bij **Wonen - Dubbel** gaat het om grondgebonden twee- onder- één kap woningen en om grondgebonden woningen die door middel van een garage, berging of bijgebouw aan elkaar geschakeld zijn. Het aantal grondgebonden dubbele woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden tenzij dit anders op de plankaart wordt aangegeven

Bij **Wonen - Vrijstaand** gaat het om voorschriften die gelden voor grondgebonden vrijstaande woningen. Het aantal grondgebonden vrijstaande woningen binnen het plangebied mag niet vermeerderd worden tenzij dit anders op de plankaart wordt aangegeven.



Voor alle woonvormen geldt dat het hoofdgebouw en de bijgebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast geeft de bolletjesaanduiding op de plankaart het maximum m<sup>2</sup> te bebouwen oppervlak per woning weer en de max. goot- en bouwhoogte.

Het verschil in het maximum te bebouwen oppervlak per woning is op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten ontstaan en voor een klein deel uit de private contracten met de woningeigenaren.

De bouwmogelijkheden voor de woningen zijn berekend aan de hand van het bouwperceel van de woning waarbij als uitgangspunt geldt dat het perceel niet meer dan 50% bebouwd mag worden. Hierbij is als richtlijn aangehouden:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Wonen- aaneengesloten: | maximale totale bebouwing per woning tussen de 75m <sup>2</sup> en 100m <sup>2</sup> waarvan een vrijstaande schuur maximaal 35m <sup>2</sup> mag bedragen;   |
| Wonen- dubbel:         | maximale totale bebouwing per woning tussen de 100m <sup>2</sup> en 175m <sup>2</sup> waarvan een vrijstaande schuur maximaal 50m <sup>2</sup> mag bedragen;  |
| Wonen- vrijstaand:     | in het Sandur deel maximale totale bebouwing per woning tussen de 150m <sup>2</sup> en 200 m <sup>2</sup> waarvan een vrijstaande schuur tussen de 75m <sup>2</sup> mag bedragen. Voor vrijstaande woningen langs de Verlengde Herendijk, de Ericasestraat en de Boerweg geldt een maximale totale bebouwing per woning van 250m <sup>2</sup> waarvan een vrijstaande schuur tussen de 75m <sup>2</sup> mag bedragen. |

Naast de bouwmogelijkheden kent het bestemmingsplan een aantal vrijstellingen. Voor alle woonbestemmingen is de mogelijkheid opgenomen om aan huisverbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Dit met het oog op de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van woningen. Hierbij wordt in principe geen onderscheid gemaakt tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Achtergrond hierbij is, dat dit onderscheid in de praktijk vaak nogal arbitrair is en de ruimtelijke effecten van beide soorten van gebruik tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn. De in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen wonen mogelijk gemaakte beroeps- en bedrijfsactiviteiten omvatten daarom zowel de klassieke "vrije" beroepen (arts, advocaat, notaris e.d.) als ook de overige beroepsmatige (makelaar, accountant e.d.) en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten (kapper, schoonheidsspecialist e.d.). Om de aanvaardbaarheid in het concrete geval te kunnen afwegen tegen de belangen die samenhangen met de in de omgeving gevestigde functies, zijn deze beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten gekoppeld aan een vrijstelling op grond van artikel 15 WRO. Daarbij worden toetsingscriteria gehanteerd die de toepassing van de vrijstelling begrenzen.

Daarnaast geldt voor de bestemmingen Wonen-Dubbel, (W-D) en Wonen-Vrijstaand, (W-V) een vrijstelling wat betreft het bouwen op- of achter de voorgevelrooilijn en maatvoeringen van bijgebouwen is tevens voor deze bestemmingen een vrijstelling opgenomen voor het realiseren van 20 m<sup>2</sup> extra bebouwing, uitsluitend voor carports, boven op de bestaande bouwmogelijkheden, vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

Binnen de bestemming Wonen- Vrijstaand is voor de woningen aan de Verlengde Herendijk en de Ericasestraat een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van kleinschalig kamperen.

### **Dubbelbestemmingen**

#### Artikel 19 Archeologisch Aandachtsgebied

Langs de Verlengde Herendijk en de Ericasestraat is vanwege de middelhoge archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Archeologisch Aandachtsgebied" opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat op de dubbel bestemde gronden geen gebouwen of andere bouwwerken opgericht mogen worden, met uitzondering van de bouw van een gebouwen met ten hoogste 100 m<sup>2</sup>. In de voorschriften is een maat van 100 m<sup>2</sup> opgenomen vanwege de bepalingen in de Wet op archeologische monumentenzorg.

Indien sprake is van een verstoring van het grondoppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> maar kleiner dan 500 m<sup>2</sup> geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek, zoals opgenomen in het provinciaal archeologisch beleid. Is het te verstoren grondoppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> dan geven burgemeester en wethouders niet eerder toestemming voordat aangetoond is dat er geen verstoring van de archeologische resten plaatsvindt, danwel dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten. Tevens geldt dat voor het gebied dat aangeduid is als archeologisch aandachtsgebied zonder aanlegvergunning diverse werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden. Voor deze werkzaamheden geldt eveneens dat indien is aangetoond dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten het college de aanlegvergunning zal vergunnen. Indien overigens een archeologische deskundige schriftelijk verklaart dat een archeologisch onderzoek niet nodig is vervalt de verplichting tot het doen van onderzoek.

#### Artikel 20 Archeologisch Waardevol gebied (AW)

Net buiten het plangebied Emmen, Parc Sandur zijn twee terreinen van archeologische betekenis of archeologische waarde aangegeven. Doordat niet nauwkeurig is te bepalen waar de grenzen van deze gebieden liggen schrijft het provinciaal archeologiebeleid voor dat 50 meter rondom de archeologische monumenten geen vrijstelling van archeologisch onderzoek mogelijk is. De gronden krijgen de bestemming Archeologisch Waardevol (AW). Dit heeft tot gevolg dat de tot Archeologisch waardevolle dubbelbestemde gronden geen gebouwen of andere bouwwerken opgericht mogen worden, met uitzondering van de verbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd.

Indien sprake is van een verstoring van het grondoppervlak kleiner dan 70 meter<sup>2</sup> kunnen Burgermeester en Wethouders vrijstelling verlenen van archeologisch onderzoek. Indien sprake is van de (ver)bouw of uitbreiding van een gebouw groter dan 70 meter<sup>2</sup> dan geven Burgemeester en Wethouders niet eerder toestemming om te bouwen voordat aangetoond is dat er geen verstoring van de archeologische resten plaatsvindt, dan wel dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten. Tevens geldt dat voor het gebied dat aangeduid is als Archeologisch Waardevol gebied zonder aanlegvergunning diverse werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden. Voor deze werkzaamheden geldt

eveneens dat als is aangetoond dat er maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de aanwezige archeologische resten het college de aanlegvergunning zal vergunnen.

Deze bestemming kent een wijzigingsbevoegdheid, waarin overeenkomstig artikel 11 van de WRO Burgermeester en Wethouders de dubbelbestemming kunnen laten vervallen of alsnog aan de gronden de dubbelbestemming kunnen toekennen.

#### Artikel 21 Geurcontour- Rioolwaterzuiveringsinstallatie

Over het noordwesten van het plangebied is een geurcontour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie gelegen. Het betreffen de 2 ge/m<sup>3</sup> als 98 en 1 percentiel ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel contouren. De geurcontouren 7 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel, 3 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel, liggen net buiten het plangebied.

Binnen de contouren is het verboden om geurgevoelige objecten, zoals (bedrijfs)woningen, ziekenhuizen, bejaarden- en verpleeghuizen, asielzoekerscentra, dagverblijven, scholen, kantoren, winkels, recreatiegebieden voor dagrecreatie. Te realiseren.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bouwverbod en toestaan dat mits gemotiveerd incidentele geurgevoelige objecten zijn toegestaan binnen de 2 ge/m<sup>3</sup> als 98 en 1 percentiel ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel zoals aangegeven op de plankaart. Hierbij is de verblijfsduur in de contour, de omvang van de groep, functie van de omgeving, aanwezigheid van gevoelige groepen en bijzondere bestemmingen van belang.

Daarnaast is in dit voorschrift een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verkleinen of verwijderen van de geurcontour.

#### **Algemene bepalingen**

##### Artikel 22 Afwegingscriteria

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

##### Artikel 23 Anti- dubbeltelbepaling

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

##### Artikel 24 Algemene gebruiksbeperkingen

Bij de formulering van de gebruiksbeperkingen is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag

plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

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

#### Artikel 25 Algemene Vrijstellingsbepalingen

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

#### **Overgangs- en slotbepalingen**

##### Artikel 26 Strafbepaling

De strafbepaling bestaat uit het strafbaar stellen van de in de gebruiksbepaling verboden gebruik volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij verwezen wordt naar artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

##### Artikel 27 Overgangsbepaling

Deze bepaling in het bestemmingsplan heeft betrekking op bestaande situaties (bestaande bouwwerken en bestaand gebruik) die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie.

##### Artikel 28 Slotbepaling

De voorschriften van het bestemmingsplan Emmen, Parc Sandur kunnen aangehaald worden als "Voorschriften bestemmingsplan Emmen, Parc Sandur".

## **7 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Vooroverleg ex. Art. 10 Bro**

Zie nota van beantwoording, bijlage 1.

### **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in zijn algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Voorliggend bestemmingsplan heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente. Daar waar ontwikkelingen worden gerealiseerd zal de economische uitvoerbaarheid bij die ontwikkelingen moeten worden aangetoond.

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

