

Nota van Beantwoording Zienswijzen Bestemmingsplan 'Klazienaveen, Kruiverk (woningbouw)'

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording geven wij onze reactie op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Klazienaveen, Kruiverk (woningbouw)'.

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend, waarvan één is ondertekend door vier verschillende huishoudens.

De zienswijze ingediend door vier verschillende huishoudens zijn direct omwonenden van het plangebied. De andere twee indieners van een zienswijze zijn woonachtig in de omgeving van het plangebied.

Eén van de twee indieners uit de omgeving woont op een relatief grote afstand van het plangebied en heeft geen gronden aangegeven waartegen zijn/haar zienswijze is gericht. De indiener is in de gelegenheid gesteld zijn/haar gronden aan te vullen, waarvan geen gebruik is gemaakt. Deze zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk verklaard.



Situering plangebied Kruiverk in de omgeving

De Provincie Drenthe heeft eveneens haar reactie op het plan gegeven. Zij kon instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Aspecten zienswijzen

De verschillende zienswijzen van de omwonenden behelzen in meer of mindere mate dezelfde gronden. Om deze reden is er voor gekozen om die zienswijzengronden onder te verdelen in de aangedragen aspecten. De inhoud van de zienswijzen wordt dan ook per onderwerp samengevat weergegeven onder "A". Vervolgens vindt onder "B" de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder "C" is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

Locatiekeuze

A 1

Er is een aantal opmerkingen gemaakt over de keuze van deze locatie. De vraag wordt gesteld of het niet beter is om naar een nieuw uitleggebied over te gaan met veel grotere kavels.

B 1

Door vele maatschappelijke veranderingen is de vraag naar woningen de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Zowel landelijk als regionaal is sprake van een groot woning tekort. Huurwoningen zijn niet verkrijgbaar en de prijzen van koopwoningen zijn nog nooit zo hoog geweest. Om een volgende stap in je wooncarrière te zetten, is voor velen niet haalbaar op dit moment. Dit stagneert de doorstroming met alle gevolgen van dien.

Gezien de prognoses en het feit dat we de openheid van het buitengebied zeer hoog waarderen en dus graag willen behouden, is zowel het beleid van de provincie als van de gemeente er op gericht om herstructurering en inbreiding voor uitbreiding te laten gaan. We voegen in beginsel dan ook geen woningen meer toe buiten het stedelijk gebied.

Bij een locatiekeuze zal steeds afgewogen worden welke locatie geschikt wordt geacht en voor welke type bebouwing. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol. Bijvoorbeeld of er reeds in het verleden bebouwing heeft gestaan, op welke termijn de locatie ontwikkeld kan worden, in welke mate het groene karakter aangetast wordt en of er sprake zal zijn van (een verdere) verbetering van het woon- en leefklimaat. Hierbij dienen wij niet alleen het individuele belang in acht te nemen. Juist ook het algemeen belang speelt een grote belangrijke rol bij de afweging.

Een grote plaats als Klazienaveen heeft veel voorzieningen en een diversiteit aan inwoners. Dit alles willen we graag behouden voor de leefbaarheid van/in Klazienaveen. In Klazienaveen zijn echter geen (vrije) bouwkavels voor particulieren meer, terwijl er wel veel vraag naar is. We hebben onderzocht waar in Klazienaveen ruimte beschikbaar is om op relatief kortere termijn te ontwikkelen.

Op grond van de hierboven genoemde afwegingsaspecten is onderhavige locatie geschikt bevonden en daarom hebben we het gebied nader onderzocht. Er is bijvoorbeeld een archeologisch onderzoek gedaan, een bodemonderzoek en ecologisch onderzoek. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat hier geen belemmeringen zijn voor woningbouw.

Naast de onderhavige locatie is er eveneens sprake van andere (potentiële) woningbouwlocaties in Klazienaveen, te weten aan de Meridiaan, De Doole en aan de Broekweg. Door hiervoor te kiezen, is de belasting in het dorp verspreid, kan er meer diversiteit in de typologie bewerkstelligd worden, zodat ook meerdere doelgroepen bediend kunnen worden.

C 1

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ecologie

A 2

Indieners stellen dat het opofferen van het groen voor het realiseren van 16 woningen ten koste gaat van de aanwezige flora en fauna.

B 2

Het onderhavige bestemmingsplan maakt realisatie van woonbebouwing aan het Kruiwerk te Klazienaveen mogelijk. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is, in opdracht van de gemeente Emmen door Adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen, een verkennend veldonderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten en een gericht veldinventarisatie onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd.

Gedurende het veldonderzoek zijn zowel in het plangebied als in de randen er omheen geen beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt de aanwezigheid van beschermde plantensoorten uitgesloten.

In verband met de aanwezigheid van de algemene broedvogels is het noodzakelijk om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren en/of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen. Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het voorkomen van broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten.

Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in Provincie Drenthe.

De aanwezigheid van vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied) kon tijdens het veldonderzoek niet worden uitgesloten. Effecten op vleermuizen konden dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie uitgevoerd naar de verblijfplaatsen om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten.

Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in en direct rond het plangebied gewone dwergvleermuizen foerageren en vliegen. Er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld en hiertoe zijn ook geen aanwijzingen gevonden. Dit is ook niet aannemelijk omdat gewone dwergvleermuis uitsluitend gebouwbewonend is en er in en direct rond het plangebied geen gebouwen zijn gelegen. In het plangebied van Kruiwerk te Klazienaveen ontbreekt het ook aan bomen waarin vleermuizen kunnen verblijven.

Op grond van bovenstaande analyse is de conclusie dat het realiseren van de woningen in het plangebied niet in strijd is met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

C 2

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aantasting Landschapselement B74

A 3

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschapselement B74, dat met subsidie van het Rijk en de Provincie tot stand is gekomen. Het bebouwen van het onderhavige gebied is in strijd met het herinrichtingsplan en daarmee in strijd met de Herinrichtingswet Oost Groningen en de Gronings Drentse Veenkoloniën.

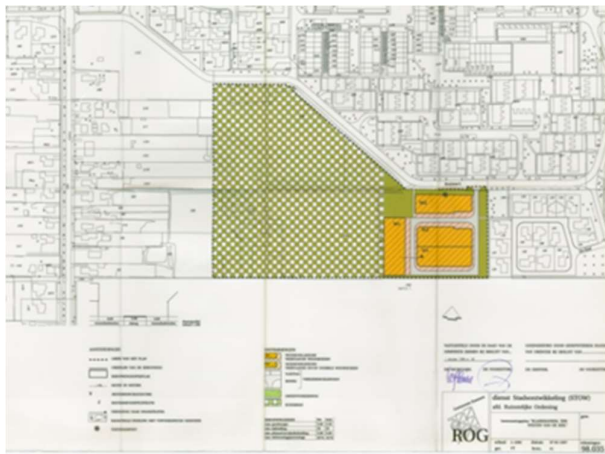
B 3

Het is terecht opgemerkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het landschapselement B74. De wet waarnaar verwezen wordt, is per 01-07-2010 komen te vervallen, maar dat betekent niet dat we er geen rekening mee hoeven te houden. Met onderhavige ontwikkeling van het plangebied hebben we dan ook veel oog gehad voor en aandacht besteedt aan het behouden dan wel versterken van de landschappelijke elementen en structuren.

Bij de totstandkoming van het plan hebben we goed overleg gevoerd met de Provincie. De Provincie heeft dan ook te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Historisch verloop 1995 - 2013

In het bestemmingsplan 'Klazieneven ten westen van de Kiel' (vastgesteld 01-10-1998) is de bestemming 'Bosgebied' opgenomen voor het deel van het landschapselement B74 dat gelegen was binnen het toen te bestemmen plangebied.



Verbeelding Bestemmingsplan 'Klazieneven ten westen van de Kiel', vastgesteld 01-10-1998

De bestemmingsomschrijving van 'Bosgebied' impliceert dat het geen statisch bos zou zijn/worden. Ook zou er ruimte zijn voor recreatieve en educatieve functies/voorzieningen.

Gezien de luchtfoto's van het verleden tot nu en het feit dat de gemeente in het verleden geen reprimande heeft gehad betreffende de verstrekte subsidie, mag aangenomen worden dat het landschapselement B74 in zijn totaliteit goed is uitgevoerd.



Landschapselement B74 => groen omlind gebied

Zoals op de luchtfoto te zien, was het totale gebied betreffende het landschapselement B74 verder uitgestrekt richting het zuiden, dan wat de plankaart van het bestemmingsplan 'Klazienaveen ten westen van de Kiel' doet vermoeden.

De nadere uitwerking/invulling van het gebied heeft geleid tot meerdere delen bos, een volkstuintencomplex en een grasveld met enkele bomen, recreatieve voorzieningen en speelvoorzieningen.

In het bestemmingsplan Klazienaveen, welke is vastgesteld op 19-12-2013, is de feitelijke invulling, zoals het gebied tot op heden steeds ingevuld is geweest, als zodanig bestemd. Te weten: bos, volkstuintencomplex en groen met de daarbij behorende voorzieningen.



Uitsnede verbeelding BP Klazienaveen, vastgesteld 19-12-2013

Plangebied Kruierwerk 2023

Zoals te zien is op de verschillende situatieplattengronden betreft het onderhavige plangebied slechts een klein deel van het totale gebied betreffende landschapselement B74.

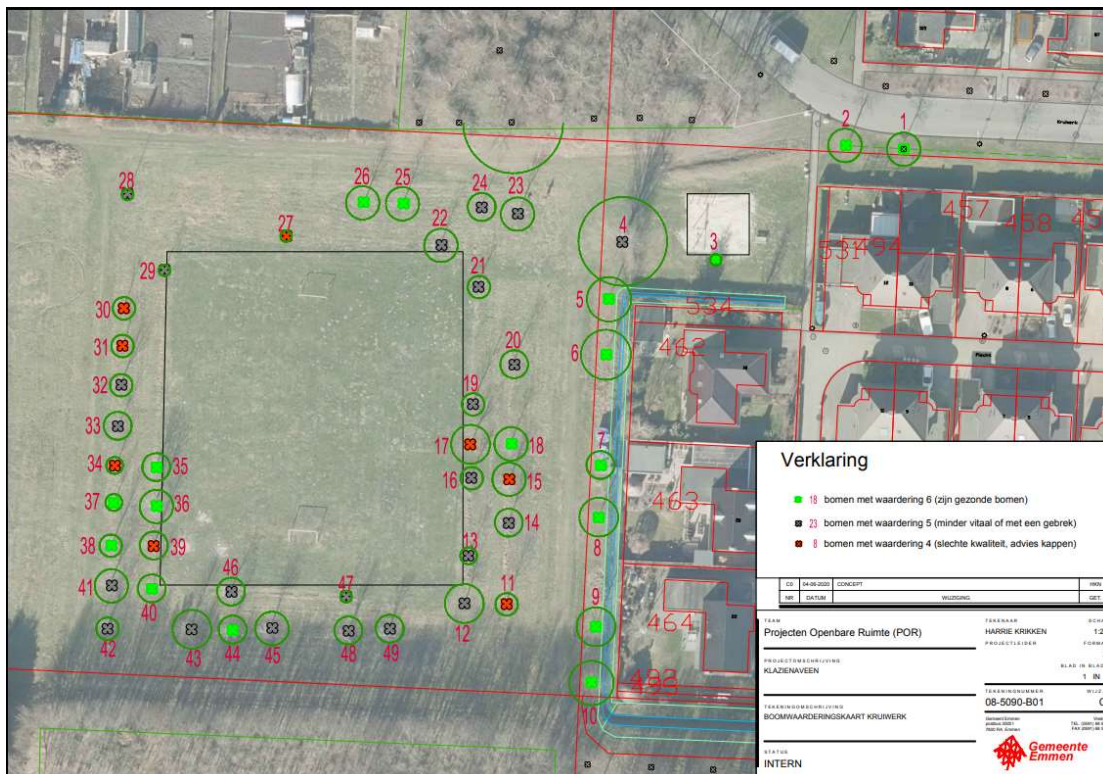
Bij het ontwikkelen van het plangebied is veel aandacht besteed aan de inpassing van de woningen in het gebied en het versterken van aanwezige (groen)structuren. Gezien het feit dat wij zelf eigenaar zijn van de gronden hebben wij er ook alle grip op om het plangebied ook zo in te richten als voorgesteld en afgestemd.



Situatietekening: stedenbouwkundig plan nieuwe buurt Kruierwerk

Bomeninventarisatie

Bij de beoordeling of onderhavige locatie een geschikte locatie betreft om te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw heeft er een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in de hieronder opgenomen bomenwaarderingskaart.



Bomenwaarderingskaart plangebied 'Klazienaveen – Kruiwerk'

Waardering bomen

De bomen zijn gewaardeerd met het cijfer 4, 5 of 6. Deze cijfers zijn een weergave van de huidige conditie en technische staat. De conditie geeft de vitaliteit van de boom aan; de technische staat geeft weer of er gebreken zoals afgebroken takken, slechte takaanzetten, wonden e.d. aanwezig zijn. Daarnaast wordt de toekomstverwachting bij ongewijzigde situatie weergegeven.

Te handhaven/verwijderen bomen

- Bomen met waardering 6 zijn kwalitatief goede bomen. Deze kunnen gehandhaafd blijven en mogelijk ingepast worden in de nieuwe ontwikkeling.
- Bomen met waardering 5 zijn bomen met lichte gebreken.
- Bomen die met het cijfer 4 zijn gewaardeerd zijn bomen van slechte vitaliteit en/of hebben dusdanige gebreken dat ze ongeacht de nieuwbouwplannen niet in stand gehouden kunnen worden.

Samenvatting inventarisatie

Het overgrote deel van de bomen in het projectgebied is van slechte tot matige kwaliteit. Uitzondering zijn de bomen grofweg aan de buitenzijde van het gebied: de bomen aan de oostkant grenzend aan de woningen aan de Plecht, de bomen langs het Kruiwerk en het bosje aan het Kruiwerk in zijn geheel.

De kastanjabomen rond het speelveld zijn op een enkeling na geen bomen die in de toekomst kunnen uitgroeien tot volwaardige bomen. Door waarschijnlijk te natte groeiplaatsen in natte periodes groeien de bomen slecht en zijn vatbaar voor de bloedingsziekte waar ze uiteindelijk aan overlijden.

Door niet tijdig uitgevoerde begeleidingssnoei hebben veel bomen geen goede kroon gevormd met zware takken en dubbele koppen die niet meer verwijderd kunnen worden. Herstel van groeiplaatsen of meer corrigerend snoeiwerk is niet mogelijk.

Conclusie

Gezien de kwaliteit en de levensverwachting van de kastanjes rond het speelveld is het duidelijk dat dit geen toekomstbomen zijn, kap van de bomen is daarmee voor de hand liggend.

Het bosje in zijn geheel is van goede kwaliteit en het is wenselijk om dit in zijn geheel in stand te houden. Eventuele kap in de rand kan leiden tot een grotere windbelasting van de daarachter staande bomen met omwaaien als gevolg.

Groenstructuur woonbuurt Kruierk

Voor de nieuwe woonbuurt Kruierk is met betrekking tot de groenstructuur aansluiting gezocht bij de bestaande structuur van de naastgelegen woonbuurten en het aanwezige bos. Daar waar mogelijk wordt de bestaande structuur behouden.

Brede groenzone met speelvoorziening

Tussen de bestaande woningen in woonbuurt Plecht en de nieuw te realiseren kavels wordt een brede groenzone aangelegd. Hierdoor past de nieuwe uitbreiding in het stramien van de aangrenzende Molenbuurt en wordt afstand richting de nieuwe woningen gecreëerd.

De bestaande sloot wordt gehandhaafd en de doorgaande bomenrij wordt weer aangevuld met nieuwe bomen.

Aan weerszijden van de toegangsweg worden laagtes in het terrein (kleine wadi's) aangebracht om regenwater dat op de rijbaan verzameld wordt op te vangen en in de bodem te infiltreren.

In dit gebied worden ook meerdere nieuwe bomen geplant. Enkele bestaande bomen van goede kwaliteit die niet op de plek van de toekomstige kavels staan worden gehandhaafd.

Bosje

Het bestaande graspad ten zuiden van de volkstuinen blijft gehandhaafd en wordt hersteld. Naast de functie van een klein wandelrondje zorgt het ook voor afstand tussen de volkstuinen en de nieuwe kavels.

Het pad loopt ook in de huidige situatie door het bestaande, hoger gelegen bosje aan de westzijde. Het bosje blijft gehandhaafd. Het wordt wel ter hoogte van de nieuwe kavels, ontgraven en de beplanting in dit deel wordt verwijderd.

Het resterende deel van het bosje wordt ter plekke op kwaliteit beoordeeld en als nodig worden struiken en een enkele zieke boom verwijderd. Nieuwe struiken of enkele bomen worden teruggeplant. Open delen worden met een kruidenrijk bloemenmengsel ingezaaid om variatie en biodiversiteit te vergroten.

Beplanting langs kavels

Rondom de zijkanten en achterkanten van de kavels aan de 'buitenring' van de rijbaan, die aan openbaar gebied grenzen, worden stroken met hogere beplanting aangebracht om voor een rustig, uniform beeld te zorgen.

Aan de voorkanten van deze kavels liggen de kabels en leidingen. Deze strook wordt met een lage sierbeplanting beplant.

De kavels aan de 'binnenring' grenzen direct aan de rijbaan. Hier ontbreekt dus een groenstrook. Wel is er sprake van voortuinen van circa 5 meter diep.

Sloot

De sloot dat tussen woonbuurt Plecht en het bos ligt wordt ook in dit gebied doorgetrokken. Het dient als waterberging en is gelijktijdig een soort 'lijst' rondom het bestaande boselement aan de zuidrand. Een éénvoudig bruggetje zorgt voor de aansluiting van de buurt op de paden van het boselement.

C 3

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Stikstofdepositie

A 4

Indieners stellen dat het realiseren van de nieuwe woonbuurt Kruierk een verslechtering van de Natura 2000 gebied 'Bargerveen' met zich meebrengt. De uitgevoerde stikstofberekening wordt ter discussie gesteld.

B4

In een planberekening worden de maximale mogelijkheden van een bestemmingsplan vergeleken met de maximale mogelijkheden van een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Het is daarmee een vergelijkende toets tussen de huidige planologische situatie en de nieuwe planologische situatie.

Het effect van de bestemmingsplanwijziging op de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden wordt in een plantoets berekend. Zowel de aanleg/bouwfase van de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan als het gebruik van de gronden zoals in het nieuwe bestemmingsplan staat beschreven.

Uit de planberekening bij het bestemmingsplan blijkt dat er zowel in de aanlegfase/bouwfase als in de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie zal optreden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Op het moment dat er een vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een woning (uitvoeren van een project) dient hierbij eveneens een projectberekening overgelegd te worden. Individuele opdrachtgevers voor bouw of aanleg dienen bij elke aanvraag een projectberekening aan te leveren voor verkrijging van de bouw/aanleg vergunning voor dat project. Uit de projectberekening moet eveneens blijken dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Bij de verkoop van de kavels attenderen wij de kopers erop dat dit een toetsingsgrond is in verband met de afstand tot Natura 2000 gebied Bargerveen waar men rekening mee moeten houden.

C4

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Overlast en onveilige situaties m.b.t. verkeerssituatie

A 5

De ontsluiting via het Kruiwerk tast het woongenot aan en levert gevaarlijke verkeerssituaties op.

B 5

Voor de nieuwe woonbuurt Kruiwerk zijn verschillende opties voor de ontsluiting bekeken en beoordeeld.

Onder andere een ontsluiting richting noorden langs de volkstuintjes is bekeken. Gebleken is dat deze niet haalbaar is door hoogteverschillen en het zicht. Daarnaast zou hierdoor een kruispunt van vier wegen ontstaan, wat onveiliger is dan een kruispunt van drie wegen. Andere bezwaren zijn dat het bosje ten noordoosten van het plan waardevol is en de ruimte rondom de volkstuintjes te beperkt is.

Uit beoordeling is naar voren gekomen dat een ontsluiting richting het noordoosten wel haalbaar is, wanneer de weg aansluit in de huidige bocht van Kruiwerk. Rondom deze locatie is voldoende overzicht op de verschillende wegen en de snelheid op deze locatie is lager door de bocht. Binnen de wijk past deze locatie en wijze van aansluiten goed binnen de wegenstructuur.

C 5

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Opofferen speelveld kinderen c.q. uitlaatplek honden

A 6

De indieners stellen dat er te weinig groen in de wijk overblijft door voorgestelde ontwikkeling. Het groen wordt gebruikt door de kinderen uit de buurt als speelveld en de hondeneigenaren laten graag hun hond daar uit.

B 6

Bij de planvorming is rekening gehouden met de functies die de locatie in het heden reeds bezit.

Zo zal het bestaande graspad ten zuiden van de volkstuinten gehandhaafd blijven en worden hersteld. Het maken van een ommetje in het gebied blijft daarmee mogelijk.

Het bestaande trapveld wordt - met iets kleinere afmetingen - naar de nieuwe groenzone verplaatst.

Ook het bestaande speelveldje wordt in de nieuwe groenzone opnieuw aangelegd. Deze plek heeft meer ruimte en ligt ook op grotere afstand van de weg en de entree van het buurtje.

Het gehele speelgedeelte wordt met een strook lage beplanting omzoomd.

C 6

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Recht op vrij uitzicht

A 7

Vergeleken met de huidige situatie gaan enkele bewoners van woonbuurt Plecht van vrij uitzicht naar bebouwing achter de achtertuin. Ze krijgen het gevoel ingesloten te raken en het uitzicht kwijt te raken. Dit in tegenstelling tot wat hun beloofd is. Men heeft destijds zelfs meer geld moeten betalen vanwege het vrije uitzicht.

B 7

De gemeente staat aan de lat om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Daarbij speelt het beginsel “goede ruimtelijke ordening” een cruciale rol. Bepaalde landschapselementen en groenstructuren zijn daarmee onlosmakelijk verbonden. Echter heeft de gemeente ook een zorgplicht ten aanzien van huisvesting voor alle doelgroepen. Er moet voldoende huisvesting zijn, maar ook van goede kwaliteit waarbij duurzaamheid hedendaags ook een belangrijke rol speelt.

Wij zijn van mening dat de voorliggende ontwikkeling past bij de richting die is neergelegd in de verschillende visiedocumenten die de gemeente heeft opgesteld en menen tevens dat er sprake is van een zorgvuldige belangenafweging.

Tussen de bestaande woningen in woonbuurt Plecht en de nieuw te realiseren kavels wordt een brede groenzone aangelegd. Hierdoor past de nieuwe uitbreiding in het stramien van de aangrenzende Molenbuurt en wordt afstand richting de nieuwe woningen gecreëerd.

De bestaande sloot wordt gehandhaafd en de doorgaande bomenrij wordt weer aangevuld met nieuwe bomen.

Wij hebben overwogen dat het niet is uitgesloten dat het plan leidt tot enige aantasting van vrij uitzicht. Wij zijn echter van oordeel dat, gelet op de afstanden tussen de percelen van indieners en de toekomstige woonbuurt Kruierwerk en de (groene) invulling van deze bufferzone, wij ons in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbaar verlies van uitzicht van indieners. Hierbij nemen wij in aanmerking dat er geen recht bestaat op een blijvend ‘vrij’ uitzicht en de nieuwe situatie niet in alle opzichten nadelig zal zijn voor het uitzicht van de indieners. Verder kan in een stedelijk gebied een woonsituatie met vrij uitzicht niet worden gegarandeerd. In het verlengde hiervan bevreedt het ons dan ook dat indieners aangeven dat wij contractuele dan wel financiële afspraken hebben gemaakt voor wat betreft het eeuwige behoud van vrij uitzicht. In de akte van levering van 6 mei 1999 zien wij hiertoe ook geen voorwaarde opgenomen. In het archief hebben wij verder geen stukken hierover terug gevonden.

Voor zover indieners zich beroepen op hun recht op vrij uitzicht, willen wij hierbij niet onbenoemd laten, dat op grond van het bestemmingsplan ‘Klazienaveen ten westen van de Kiel’ (vastgesteld 01-10-1998), waarnaar wordt verwezen in de zienswijzen, een heel bosgebied had kunnen verrijzen in de achtertuin van indieners. In die situatie zou er überhaupt geen sprake zijn van vrij uitzicht.

C 7

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Waardevermindering vs planschade**A 8**

Indieners stellen dat hun huis in waarde zal dalen met deze ontwikkeling. Door de komst van de woningen dicht op hun woning ontnemt het vrije uitzicht.

B 8

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen betreft, is de verwachting niet dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan dat wij gedaan hebben. Wij zijn van mening dat er in onderhavige situatie sprake is van een normaal maatschappelijk risico.

Bij de situering van de woningen (voorzijde/achterzijde) is rekening gehouden met de ligging van de bestaande woningen in de omgeving. Daarnaast zal een deel van het groen behouden blijven dat eveneens als afscherming zal dienen.

Indieners kunnen, nadat deze procedure is afgerond, een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend. Dit aspect kan verder niet in deze procedure behandeld worden.

C 8

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.