

**BESTEMMINGSPLAN TOELICHTING
EMMELOORD, EMMELHAGE - HERZIENING
2013**



gemeente

NOORDOOSTPOLDER



Emmeloord, Emmelhage - herziening 2013

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 De bij het plan behorende stukken	3
1.3 Situering van het plangebied	4
1.4 Planregeling	4
1.5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis	5
2.3 Rijksbeleid	6
2.4 Provinciaal beleid	8
2.5 Gemeentelijk beleid	10
2.6 Waterbeleid	12
2.7 Waterparagraaf	14
2.8 Milieuaspecten	15
2.9 Ecologie	20
2.10 Archeologie	20
2.11 Externe veiligheid	21
2.12 Verkeer en parkeren	22
2.13 Handhaving	23
Hoofdstuk 3 Het plan	24
3.1 Algemeen	24
3.2 Gebiedsbeschrijving	24
3.3 Bestemmingsplan en de veranderingen	26
3.4 Bestemmingen en aanduidingen	26
Hoofdstuk 4 De regels	27
4.1 Algemeen	27
4.2 De regels	27
4.3 Nadere toelichting op de bestemmingen	27
Hoofdstuk 5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid	30
5.1 Voorbereiding	30
5.2 Uitvoerbaarheid	30
Bijlagen bij de toelichting	31
Bijlage 1 Situering plangebied	32
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	34
Bijlage 3 Grondexploitatie Boswonen Emmelhage	101
Bijlage 4 Welstandsbeleid Emmelhage - herziening 2013	114
Bijlage 5 Reactie- en antwoordnota Overleg	147
Bijlage 6 Reactie- en antwoordnota Inspraak	150

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Emmelhage - herziening 2013" regelt het gebruik van de gronden die liggen in de meest recente uitbreidingswijk van Emmeloord.

Het plangebied valt thans onder de werking van het bestemmingsplan "Emmelhage 2004". Het bestemmingsplan "Emmelhage 2004" heeft betrekking op een veel groter gebied (ca. 186 ha) dan het gebied waarop het voorliggende plan betrekking heeft (i.c. 67,2 ha).

Voor het plangebied Emmelhage is, sinds de onherroepelijkheid hiervan, nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het betreft hier de "1e Partiële herziening van de voorschriften", "2e Partiële herziening Mathilde Wibautsingel en Jeanne d' Arclaan" en "Emmelhage herziening 2010".

De aanleiding voor het voorliggende plan komt voort uit het feit dat het vigerende bestemmingsplan "Emmelhage 2004", voor wat betreft de hierin opgenomen woningbouwcapaciteit, voor het komende decenium te omvangrijk is. Om die reden beperkt dit plan zich dan ook tot het in het bestemmingsplan Emmelhage 2004 als fase 1 aangeduide gebied, welk gebied deels is gerealiseerd.

Daarnaast geldt dat, vanwege de veroudering van de bestaande plannen, waaronder ook het bestemmingsplan "Emmelhage 2004", een actualisering van het juridisch-planologische kader gewenst is. Behalve de wens voor actuele plannen bestaat er ook behoefte aan standaardisering en uniformering van de ruimtelijke regelgeving in de gemeente Noordoostpolder. Hierin dienen keuzes te worden gemaakt. Dit dient niet alleen het gemak en de hanteerbaarheid van de plannen door de overheid, maar geeft ook duidelijkheid voor burgers en ondernemers/ bedrijven.

Het bestemmingsplan is een belangrijk beleidsinstrument voor de gemeente en tevens het planologisch juridisch bindend kader voor burgers. In het plan wordt het ruimtelijk beleid aangegeven voor (in beginsel) de komende tien jaar en het dient vooral als toetsingskader voor bouwplannen en de ruimtelijke inrichting van het gebied. Daarom is het voor bedrijven en burgers van belang dat het bestemmingsplan duidelijk aangeeft wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en - besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat het verplicht is om een nieuw (bestemmings)plan in digitale vorm vast te stellen. Ook moet van het plan een analoge versie op papier worden vastgesteld. De digitale aspecten omvatten het in digitale vorm vaststellen, beschikbaar stellen, kenbaar maken en verbeelden.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Dit bestemmingsplan is digitaal opgezet conform de landelijk ontwikkelde standaard: het IMRO (Informatie Model Ruimtelijke Ordening). Zodoende is het mogelijk het plan digitaal uit te wisselen (met overheden) en digitaal te raadplegen.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage herziening 2013" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (en tevens een analoge verbeelding op papier)

NL.IMRO.0171.BP00524-VS01 met legenda;

- regels;
- toelichting.

Voor de analoge verbeelding is de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) van het gebied Emmeloord, stand januari 2012, gebruikt. De GBKN is een gedetailleerde topografische kaart van Nederland op basis van het coördinatenstelsel van de Rijksdriehoeksmeting.

Met de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. De bijbehorende legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen en de regels. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van de onderzoeken en de beschrijving van het plan zijn weergegeven. Tevens worden enige juridisch-technische aspecten belicht.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Espelerweg en ten westen van de Banterweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Mathilde Wibautsingel, de Lindberghsingel en de Schweizersingel. Aan de noordzijde bevindt zich de nieuwe ontsluitingsweg.

De begrenzing van het plangebied is op Bijlage 1 Situering plangebied weergegeven.

1.4 Planregeling

De planregeling kenmerkt zich door globale bestemmingen. Uitgangspunt is dat de bestemmingen goed inzicht geven in de gebruiks- en bouw mogelijkheden. De bestemmingen bieden ruimere gebruiksmogelijkheden dan in de bestemming is vermeld. Zo bevat bijvoorbeeld de bestemming "Wonen" ook de mogelijkheid voor een gebruik voor de aanleg en het gebruik van water en groen.

De bij de bestemming behorende omschrijving beschrijft de gebruiksmogelijkheden.

De regels maken, afhankelijk van de situatie, in het ene geval ruimere bouw mogelijkheden (i.c. zowel vrijstaand, halfvrijstaand dan wel rijenwoningen) mogelijk, in het andere geval zijn bijvoorbeeld uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk (1) is een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken alsmede van een toelichting op de ligging en de begrenzing van dit plan. In hoofdstuk 2 volgt een historisch overzicht en een overzicht van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Ook zijn hierin de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven.

Van belang zijnde juridisch technische aspecten van de (juridisch bindende) regels worden in hoofdstuk 4 toegelicht. Gegevens over de voorbereiding van het plan en de uitvoerbaarheid sluiten deze toelichting af (hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 2 Beleidskader en onderzoek

2.1 Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid moet de gemeente rekening houden met het vastgestelde eigen beleid en dat van het rijk en van de provincie Flevoland. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan.

2.2 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

De gemeente Noordoostpolder ligt in Nederlands twaalfde provincie, Flevoland. De gemeente heeft een oppervlakte van 59.620 hectare en telt op 1 januari 2013 46.316 inwoners.

Emmeloord fungeert als centrumplaats, omringd (op fietsafstand) door tien dorpen: Bant, Creil, Ens, Espel, Luttelgeest, Kraggenburg, Marknesse, Nagele, Rutten en Tollebeek. Sinds 1962 is de Noordoostpolder een zelfstandige gemeente. Het karakter van de gemeente is sterk agrarisch. De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen:

- groene lijsten: boerderijen en dorpen als groene eilanden in de open agrarische ruimte;
- ringen: IJsselmeerdijk en de voormalige Zuiderzeedijk en de dorpenringweg;
- radialen: het assenkruis dat de dorpenringweg met Emmeloord verbindt;
- hiërarchische en concentrische opbouw;
- verkaveling volgens een modulair systeem op basis van een standaardkavel (300m x 800m).



Historie

Emmeloord ligt op de bodem van de voormalige Zuiderzee. De drooglegging van de Zuiderzee was een ambitieus Nederlands waterstaatkundig project uit het begin van de twintigste eeuw. Tussen 1927 en 1932 vond de afsluiting van de voormalige Zuiderzee plaats en begon de overheid met de aanleg van drie IJsselmeerpolders: de Wieringermeer (1927-1930), de Noordoostpolder (1936-1942) en de Flevopolder (1957-1968). Met de winning van dit nieuwe land, kreeg de overheid de omvangrijke taak om een gehele provincie in te richten en bewoonbaar te maken. De overheid bepaalde de situering van de dorpen, de verkaveling van de polder en het verloop van de wegen en kanalen.

De Noordoostpolder vertoont duidelijke kenmerken van een rationeel landschap uit de 20e eeuw. Het belangrijkste kenmerk van de Noordoostpolder is dat het is ontworpen als eenheid, waarbij landschap, stedenbouw en architectuur onderdeel uitmaken van één integraal ontwerp. Het polderconcept, de concentrische opbouw op verschillende niveaus, is kenmerkend voor de ruimtelijke structuur. Vanwege het integrale ontwerp en de gaafheid van het landschap zijn de Noordoostpolder (en Urk) in de rijksnota Belvédère gerangschikt onder de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden in Nederland.

Emmeloord ontleent zijn naam aan het dorpje op de noordpunt van het voormalige eiland Schokland. Dit eiland lag in de Zuiderzee.

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nota Ruimte

Het kabinet heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze Nota is in april 2004 vastgesteld. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. De Nota kent daarnaast vier algemene doelen:

1. versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen van ruimtelijke knelpunten);
2. krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. borging van veiligheid (voorkoming van rampen).

Het kabinet hanteert als motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". In de Nota Ruimte wordt aangegeven welke waarden overal gegarandeerd moeten worden (de basiskwaliteit) en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze Ruimtelijke Hoofdstructuur liggen belangrijke structuren (stedelijke netwerken, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), projecten (Zuiderzeelijn, Schiphol) en gebieden (nationale landschappen)), die het rijk van nationaal belang acht. Buiten de Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn provincies en gemeenten in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid. De Noordoostpolder behoort niet tot de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Het kabinet streeft buiten de stedelijke netwerken naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. Steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas biedt de Nota Ruimte iedere gemeente ook voldoende ruimte voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden (waaronder soms ook bedrijfsverplaatsing) is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Het is voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

2.3.2 AMvB Ruimte

Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een scheiding aangebracht tussen beleid en normstelling. Gemeenten, provincies en rijk leggen hun beleid vast in structuurvisies. Deze binden alleen de eigen bestuurslaag. Bestaande structuurplannen, streekplannen, en nationale ruimtelijke plannen als de Nota Ruimte worden in het kader van het overgangsrecht van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening naar de huidige Wro aangemerkt als een structuurvisie en verliezen daarmee hun externe werking. De concrete beleidsbeslissingen in streekplannen en PKB' behouden in het kader van het overgangsrecht hun werking wel. Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen wordt op rijksniveau een AMvB opgesteld. Er is voor gekozen om de nationale belangen zoals genoemd in de Nota Ruimte beleidsneutraal vast te leggen in de eerste tranche AMvB Ruimte. De provincies kunnen ertoe overgaan om de provinciale belangen vast te leggen in een provinciale verordening. Zowel de provinciale verordeningen als de AMvB Ruimte kunnen bepalingen bevatten rondom de verplichte doorwerking in bestemmingsplannen, beheersverordeningen of projectbesluiten.

Op 5 juni 2012 is de AMvB Ruimte i.c. het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), met uitzondering van enige onderdelen hiervan, in werking getreden.

2.3.3 Nota Mensen, wensen, wonen

In de eind 2000 gepresenteerde Rijksnota "Mensen, wensen, wonen" wordt aandacht besteed aan de verwachte hogere woningbehoefte, aan het inspelen op de vraag naar kwaliteit en aan het inlopen van het woningtekort. Belangrijke thema's hierbij zijn:

1. meer zeggenschap voor de burger over de woning en de woonomgeving;
2. kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. meer vormen van wonen en zorg op maat ontwikkelen;
4. de woonkwaliteit in steden verhogen;
5. groene woonwensen faciliteren.

2.3.4 Flora- en faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de Flora- en faunawet 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. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de Minister van I&E (voorheen: LNV) vrijstelling of ontheffing te krijgen. De wet biedt in artikel 75 de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18.

Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens bestaan om werkzaamheden uit te voeren, dan dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Sinds 23 februari 2005 is het zogenaamde "Wijzigingsbesluit AMvB Artikel 75" in werking getreden. Dit houdt ondermeer in dat voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel

beschermd, planten- en diersoorten, in veel gevallen automatisch een vrijstelling geldt en geen ontheffing meer hoeft te worden gevraagd.

2.4 Provinciaal beleid

2.4.1 Omgevingsplan Flevoland (2006)

In november 2006 hebben Provinciale Staten van Flevoland een Omgevingsplan vastgesteld. Hierin zijn voor het Flevolandse grondgebied vier strategische plannen opgenomen:

1. het streekplan;
2. het milieubeleidsplan;
3. het waterhuishoudingsplan;
4. het verkeer- en vervoerplan.

Daarnaast bevat het Omgevingsplan de hoofdlijnen van het economische en het sociaal-culturele beleid. Door alles in één integraal plan samen te voegen zijn de hoofdlijnen van het beleid van de provincie Flevoland compact en is de samenhang tussen de diverse beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De uitvoering van het Omgevingsplan vraagt van de provincie een nieuwe ontwikkelingsstrategie waarin de provincie nieuwe rollen gaat vervullen. In het Omgevingsplan zijn beleidsvorming en uitvoering gekoppeld en dit wordt weergegeven in de uitvoeringsagenda. De uitvoeringsagenda maakt onderscheid in de integrale gebiedsgerichte aanpak (speerpuntgebieden) en de sectorale aanpak. Voorop staat een gebiedsgerichte aanpak. De provincie richt zich hierbij nadrukkelijk op de provinciale hoofdstructuur. Binnen deze hoofdstructuur worden zeven speerpuntgebieden onderscheiden. Noordelijk Flevoland, waaronder ook de gemeente Noordoostpolder valt, is een van deze speerpuntgebieden.

Relevante beleidsuitgangspunten uit het Omgevingsplan zijn verder:

- Infrastructuur: Om infrastructuuruitbreidingen mogelijk te maken, dienen gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening te houden met ruimtelijke reserveringen;
- Wonen: Aan gemeenten wordt gevraagd in hun plannen vast te leggen of nieuwe landgoederen in bepaalde gebieden worden uitgesloten;
- Natuur: In het plangebied liggen enkele onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier onder meer het Kuinderbos, het Voorsterbos, het Urkerbos, de Casteleynsplas, Schokland en het Schokkerbos. Daarnaast zijn de volgende watergangen aangewezen als Ecologische verbindingzone: de Urkervaart, Lemstervaart en Zwolse Vaart;
- Landschap, cultuurhistorie, archeologie en aardkunde: De provincie wil de Flevolandse karakteristieken behouden door deze in te zetten als ruimtelijke kwaliteit ter versterking van nieuwe ontwikkelingen. Daartoe maakt de provincie onderscheid tussen landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten en basiskwaliteiten;
- Waterhuishouding: Voor gebieden met een watertekort of wateroverschot worden maatregelen genomen om tot een duurzame oplossing te komen. In overleg met gemeenten en het waterschap wil de provincie afspraken maken over de waarborging van de waterkwaliteit. Voor kwetsbare wateren bestaan afwijkende voorschriften voor het toestaan van het lozen van afvalwater op het ontvangende oppervlaktewater of in de bodem.
- Milieu: als windrijke provincie wil Flevoland optimaal gebruik maken van de milieuvordelen en economische potenties van de opwekking van windenergie zonder de landschappelijke kwaliteiten van de provincie aan te tasten. In de beleidsregel 'windmolens 2008' wordt hier nader bij stilgestaan.

2.4.2 Locatiebeleid stedelijk gebied 2008

Op 1 juli 2008 is het provinciaal "Locatiebeleid stedelijk gebied 2008" in werking getreden. Dit beleid is een nadere invulling van het locatiebeleid, zoals geformuleerd in het Omgevingsplan Flevoland 2006 en de Nota Ruimte. Hiermee wordt inzicht verschaft in het beleid dat wordt gehanteerd bij de vestigingsmogelijkheden van bedrijven, kantoren en voorzieningen. Hierbij wordt uitgegaan van een zodanige vestiging van bedrijven, kantoren en voorzieningen, dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van steden en dorpen. Hiermee draagt het bij aan het provinciale verstedelijkingsbeleid dat gericht is op versterking van de bestaande steden en dorpen. De nadruk van verdere stedelijke ontwikkelingen ligt op Almere en Lelystad. Dronten en Emmeloord hebben vanwege hun ligging aan één van de ontwikkelingsassen een (kleinere) opvangtaak. De overige kernen in Flevoland, zoals Marknesse, voorzien primair in de opvang van de eigen behoefte.

Er zijn 7 provinciale locatietypen, die in de volgende categorieën zijn te onderscheiden: centrummilieus, gemengde woonwerkmilieus en specifieke werkmilieus. Emmeloord is vanwege de grootte van de kern aangewezen als centrummilieu. Een goede verbinding met het hoofdwegennet is belangrijk. Het autoverkeer moet zo snel en veilig mogelijk op het hoofdwegennet kunnen komen. De woonfunctie overheerst in het voorliggend plan. Hier is de vestiging van bedrijvigheid niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte beroepen en bedrijven aan huis.

De locatie en de omvang van de toegestane hoeveelheid woningen passen binnen het Omgevingsplan Flevoland 2006.

2.4.3 Verordening voor de fysieke leefomgeving (2009)

In de provinciale "Verordening voor de fysieke leefomgeving" vindt een juridische vertaling plaats van het provinciaal beleid. In de verordening is een aantal regels opgenomen met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Het betreft onder meer aspecten als: bijzondere gebieden, waterhuishouding, waterkeringen, bescherming landschap etcetera. Voor het plangebied zijn enkele van deze aspecten relevant en deze hebben dan ook een doorwerking in het bestemmingsplan gekregen.

2.4.4 Rugstreeppaddenmanagementplan (2008)

In het kader van het soortenbeleid is door de provincie Flevoland en het Ministerie van I&E een pilot opgestart om na te gaan of werkwijzen mogelijk zijn waarmee bepaalde activiteiten en ontwikkelingen relatief gemakkelijk doorgang kunnen vinden, zonder dat de duurzame instandhouding van streng beschermde soorten in gevaar komt. Een nieuw instrument hiervoor kan zijn het ontwikkelen van managementplannen voor streng beschermde soorten met een breed verspreidingsgebied.

Het managementplan dient te worden gezien als een handelingsprotocol dat invulling geeft aan de algemene zorgplicht. Bovendien bevat het plan aanvullende activiteiten en een uitvoeringsprogramma waarin betrokken partijen voor de Rugstreeppad in de Noordoostpolder afspraken maken over bestaande en nieuwe werkwijzen die een duurzaam voortbestaan van de populatie (de zogenaamde gunstige staat van instandhouding) van deze soort garanderen. Daarmee worden uitgebreide ecologische onderzoeken, aanvragen tot afwijking bij een omgevingsvergunning en het stil laten leggen van projecten voorkomen. Daarnaast beoogt het plan extra leefgebied te creëren, waarmee de populatie naar een gunstige staat van instandhouding wordt geleid.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurplan/ structuurvisie

In het "Structuurplan" (1992) wordt handhaving van het specifieke landschap van de Noordoostpolder en versterking van de ruimtelijke structuur beschouwd als de basis voor het ruimtelijk beleid. Het agrarische karakter van de gemeente dient ook in de toekomst in het landschapsbeeld tot uitdrukking te komen. Daarnaast is vergroting van de ontsluiting van de gemeente een beleidsuitgangspunt. Wat betreft de bevolkingsontwikkeling richt het beleid zich op de bevolkingsgroei, de bevolkingssamenstelling en op de bevolkings spreiding. Het versterken van de woonfunctie wordt gerealiseerd door een verhoging van de kwaliteit van het woningaanbod en het aanbod van aantrekkelijke en schone woonmilieus. Wat betreft de verzorgingsstructuur wordt gestreefd naar handhaving en versterking van een zo hoog mogelijk verzorgingsniveau. Om de werkgelegenheid te bevorderen wordt onder meer gestreefd naar het tijdig realiseren en aanbieden van gunstig gelegen bedrijventerreinen. Tot slot zijn de vergroting van de omvang van het aanbod en de diversiteit van de recreatieve voorzieningen en het opwaarderen van bestaande voorzieningen beleidsuitgangspunt.

Het ligt in het voornemen om eind 2013 een nieuwe structuurvisie voor de Noordoostpolder vast te stellen (i.c. de Structuurvisie Noordoostpolder 2025). Deze structuurvisie richt zich hoofdzakelijk op het landelijk gebied, op de relatie tussen het landelijk gebied en de kernen en op de relatie tussen Emmeloord en de dorpen. Hier is vooral voor gekozen omdat voor Emmeloord en de dorpen parallel door de bewoners - met ondersteuning van de gemeente - wordt gewerkt aan dorpsvisies. Dit betekent dat voor Emmeloord en de dorpen alleen op hoofdlijnen wordt ingegaan op de relevante thema's (wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur). Daarbij volgt de structuurvisie vooral het relevante sectorale beleid.

2.5.2 Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030

De gemeenteraad van Noordoostpolder heeft de "Toekomstvisie gemeente" vastgesteld in zijn vergadering van 24 oktober 2002. Achterliggend idee was dat het goed gaat met de gemeente Noordoostpolder in die zin dat de polder een gebied is geworden waar het prettig wonen is en waar met name de agrarische sector een belangrijke rol speelt. Na een periode van opbouwen moeten er plannen komen voor de toekomst en om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen moeten keuzes worden gemaakt.

2.5.3 Woonvisie Noordoostpolder

In 2012 is gestart met het opstellen van een nieuwe Woonvisie voor de Noordoostpolder. De aanleidingen hiervoor zijn dat een groot deel van de woningvoorraad en de directe omgeving verouderd zijn, er sprake is van vergrijzing en ontgroening, leefstijlen en woonwensen veranderend zijn en een lichtere groei van de bevolking voorzien wordt. Thema's die in de woonvisie aan de orde komen zijn: veroudering van panden, woonmilieu en leefstijl, de woningvoorraad, de kwaliteit van de woningen, de ruimtelijke kwaliteiten, duurzaamheid, de woonomgeving en de voorzieningen. Het woonwensen- en behoeftenonderzoek uitgevoerd in 2011, vormt één van de onderleggers van de Woonvisie.

2.5.4 Milieubeleid

Duurzame gemeente

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad het 'Duurzaamheidsplan 2012-2015' vastgesteld. Het duurzaamheidsplan herzielt het milieubeleidsplan 2005-2008. Er is gekozen voor een duurzaamheidsplan tegen de achtergrond van de klimaatproblematiek. De aarde warmt op, energieprijzen stijgen en daarom bestaat de noodzaak om over te schakelen op duurzame energievormen en het besparen van energie. Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te

brengen. Hiermee wordt aangesloten bij de definitie van de Brundtland-commissie van de VN.

De hoofddoelstelling van het plan is om de uitstoot van CO₂ te verminderen en energie te besparen. Om deze hoofddoelstelling te kunnen behalen zijn in het plan (sub)doelstellingen en ambities geformuleerd. Doelstellingen zijn (vaak) concreet meetbaar en moeten in de planperiode worden behaald (2012-2015). Ambities zijn abstracter van aard en hebben een doorkijk naar 2030.

Er zijn doelstellingen geformuleerd voor de thema's duurzame energie, woningen, bedrijven, leefomgeving, mobiliteit, communicatie/participatie en gemeentelijke organisatie. Deze doelstellingen moeten in acht worden genomen als er concrete initiatieven zijn.

2.5.5 Groenbeleidsplan 2010-2014

In het Groenbeleidsplan 2010-2014 (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 oktober 2010) staan de ambities van de gemeente Noordoostpolder voor het (openbaar) groen. Groenvoorzieningen hebben vele functies. Ze zorgen voor leefbaarheid, bepalen het straatbeeld en bieden ruimte voor maatschappelijke doeleinden zoals sport, spel en recreatie. En ze hebben betekenis voor landschap, cultuurhistorie en natuurontwikkeling.

Het Groenbeleidsplan bevat beleid voor de inrichting, het beheer en het gebruik van groenvoorzieningen in de Noordoostpolder. Een deel van dat beleid is relevant bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen. Dat geldt echter vooral voor situaties waarin het bestemmingsplan keuzes bevat over de inrichting van (openbaar) groen. In het onderhavige bestemmingsplan is dat niet het geval. Het betreft immers een actualisatie van een bestemmingsplan voor een bestaande situatie. De keuzes over de inrichting van het groen (kwalitatief en kwantitatief) zijn al gemaakt toen het eerste bestemmingsplan voor Emmelhage werd vastgesteld. Daarom heeft in deze actualisatieprocedure geen toetsing aan het Groenbeleidsplan plaatsgevonden.

Situatie Emmelhage

Het oostelijke deel van Emmelhage is ingebed door een bossingel. Het betreft hier een voortzetting van het Emmelerbos. De gronden welke worden omzoomd door deze bossingel zijn aangeduid als "boswonen". De randweg loopt door het bos dat met zijn onderbeplanting verdere uitzichten afsnijdt. Via lanen door het bos ervaart men de nabijheid van het woongebied "Waterland", dat ligt aan de overzijde van de Banterweg.

2.5.6 Welstandsnota : Ruimte voor kwaliteit en welstandsvrijheid

De op het plangebied van toepassing zijnde welstandseisen zijn opgenomen in het "Welstandsbeleid Emmelhage - herziening 2013". (Bijlage 4 bij de toelichting)

2.5.7 Archeologie

Op 4 oktober 2007 heeft de gemeenteraad de archeologische basis- en beleidsadvieskaart inclusief bijbehorende rapportage vastgesteld als gemeentelijk toetsingskader. Op de archeologische beleidsadvieskaart is duidelijk aangegeven in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven. Ook wordt vermeld in welke mate er archeologische waarden verwacht worden of beschermd zijn. In paragraaf 2.10 wordt ingegaan op de verwachtingswaarde voor het plangebied.

2.5.8 Economisch beleid

De "Nota Economisch Beleid" (2002) geeft het beleidskader van de gemeente Noordoostpolder op economisch gebied in de komende jaren weer en kan gezien worden als toetsingskader voor (nieuwe) ontwikkelingen op economisch gebied in de gemeente. Doelstelling van het economisch beleid is het voortzetten van de positieve economische ontwikkeling en het bevorderen van duurzame werkgelegenheid. Dat wil zeggen: kiezen voor kwaliteit en een economische ontwikkeling in harmonie met andere beleidsontwikkelingen zoals ruimtelijke ordening, milieu en sociale veiligheid. In dit kader is onder andere van belang het onderdeel werken aan huis, waarover in de nota wordt gesteld dat ingespeeld moet worden op de trends van flexibele werktijden en thuiswerken.

2.5.9 Gemeentelijke vestigingsvisie

Op 9 oktober 2008 heeft de gemeenteraad de "Gemeentelijke Vestigingsvisie" (GVV) vastgesteld. In de GVV is een analyse gemaakt van de sociaal economische ontwikkelingen binnen de gemeente Noordoostpolder op basis van een aantal toekomstscenario's. Er is een inventarisatie gemaakt van de bestaande werklocaties binnen de gemeente. De provincie onderscheidt binnen werklocaties detailhandel, kantoren, gemengde locaties wonen/werken en werken/wonen, bedrijventerreinen en terreinen voor zware industrie. Vervolgens is gekeken naar de ontwikkelingswensen, visie van de gemeente waaronder de Toekomstvisie 2030, het economische beleidsplan, het milieubeleidsplan en het meest recente collegeprogramma. Op grond van de visie en de berekende scenario's zijn vervolgens doorzichten gemaakt naar de planning van de verschillende typen werklocaties. Voorts heeft een confrontatie plaatsgevonden van de geprognostiseerde vraag en het aanbod aan werklocaties dat in planning is.

Emmelhage

De woonbebouwing van Emmelhage valt onder het locatietype 'gemengde woonwerkmilieu'. In gemengde woonwerkmilieu wordt de mogelijkheid geboden om werk/bedrijfsfuncties aan huis te hebben. Daarbij worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

Ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en 60% van de bijgebouwen met een gezamenlijk maximum van 75 m² per perceel mag worden aangewend voor gebruik ten behoeve van niet-publiekgerichte bedrijfsactiviteiten, mits:

- de uitstraling als woning in tact blijft;
- het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename veroorzaakt van de parkeerbehoefte;
- geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- het bedrijf door (een van) de bewoner(s) wordt uitgeoefend.

2.6 Waterbeleid

2.6.1 Europese Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water is in december 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en geïmplementeerd in de Wet op de Waterhuishouding. Het doel van deze richtlijn is het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewateren en grondwater en het bevorderen van duurzaam gebruik van water.

Het basisprincipe van het nationaal en Europees beleid: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

In de Vierde Nota Waterhuishouding, de Nota Ruimte (2006), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Bestuurlijke Notitie Watertoets en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) komt het streven naar een veilig, gezond en duurzaam

waterbeheer naar voren.

De Watertoets is het afstemmingsproces tussen water en ruimtelijke ordening. Het betreft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De provinciale Beleidsregel Watertoets Flevoland (per 1 juni 2005) geeft invulling aan de rol van de provincie als planbeoordelaar in het kader van de watertoets. De toepassing van het proces van de watertoets is door de gezamenlijke overheden van Flevoland verwoord in de notitie "De watertoets toegepast in Flevoland" (vastgesteld door het Bestuurlijk Overleg WB21 Flevoland op 3 september 2003).

Het Waterbeheersplan 2007-2011 representeert het actuele beleid van het Waterschap.

De gemeente NOP en het Waterschap Zuiderzeeland beschikken gezamenlijk over het Stedelijk Waterplan Noordoostpolder. Het waterplan is bedoeld om het afstemmingsproces tussen water en ruimtelijke ordening te verbeteren. Het kan dienen als ondersteuning bij de watertoets. De gemeente hanteert het waterplan om invulling te kunnen geven aan de waterparagraaf, terwijl het waterschap ditzelfde document gebruikt voor het opstellen van een wateradvies.

De uitgangspunten uit het waterplan zijn vastgelegd op waterplankaarten. Aan de hand van opgestelde waterplankaarten (watersysteem, waterkwaliteit, riolering, drooglegging) worden de huidige situatie en de toekomstige streefbeelden toegelicht.

2.6.2 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet stelt integraal waterbeheer op basis van 'watersysteembenadering' centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en kent één watervergunning (met de gemeente als loket).

In de keur van het Waterschap Zuiderzeeland is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken). Het doel van de keur is om waterstaatswerken veilig te stellen en deze op goede wijze te beheren. In de keur zijn daarom verboden (en geboden) opgenomen, waar onder omstandigheden ontheffing van kan worden verleend.

2.6.3 Beleid gemeente en Waterschap Zuiderzeeland

Op grond van de Waterwet is er voor de gemeenten een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater en de aanpak van stedelijke grondwaterproblemen. Al voordat de Waterwet in werking is getreden, is het op een alternatieve manier verzamelen en transporteren van regenwater meer centraal komen te staan. In het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) van de gemeente Noordoostpolder 2008 - 2011 is vastgesteld, dat voor zover het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater gaat plaats vinden. Het 'gebiedseigen water' wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden, en geborgen in aanwezig stedelijk water en/ of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Het ontvlechten van regenwater zoals in deze bestaande situatie veelal is aangesloten op de aanwezige gemengde rioleringsstelsels, moet zowel op grond van financiële als milieutechnische overwegingen voldoende verdedigbaar zijn om deze van het bestaande stelsel lost te koppelen.

In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken).

2.7 Waterparagraaf

Veiligheid/ Waterkering

Het plangebied ligt niet binnen de kern-, vrijwarings- of buitenbeschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering. Binnen het plangebied wordt geen gebruik gemaakt van bodemenergie of van warmte - koude opslag.

Voldoende water

Wateroverlast

De actualisatie van het voorontwerpbestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage herziening 2013" heeft geen gevolgen voor de huidige situatie voor wat betreft een toename van verhard oppervlak en/of het verdwijnen van ruimte voor waterberging. Dit plan geeft, in het kader van het principe "waterneutraal bouwen", geen aanleiding om compenserende maatregelen te treffen om piekafvoeren te moeten opvangen. Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor stedelijk gebied. De maximale afvoer uit dit gebied is daarbij 1,5 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingstijd van 100 jaar.

Eind juli/begin augustus 2012 is een vergelijk gemaakt in hoeverre het verhard oppervlak van de inmiddels aanwezige bebouwing afwijkt van het bebouwingsoppervlak bij de eerdere vaststelling van het bestemmingsplan Emmelhage. De afwijkingen in de ruimtelijke inrichting geven een marginaal verschil, waardoor voor de berekeningen van de wateropgave nog steeds gebruik gemaakt kan worden van het eerder aangenomen verhard oppervlak voor de bebouwing overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan. Voor het bepalen van de wateropgave is gebruik gemaakt van de landbouwkundige maatgevende afvoernorm van 1,5 l/s/ha bij een neerslaggebeurtenis afgeleid van de Westlandbui. Bij deze bui is rekening gehouden met een toekomstige klimaatadaptatie van 10%. Emmelhage heeft een variabel peilbeheer, waarbij het waterpeil vrijelijk kan variëren binnen een marge van 0,30 m. Rekeninghoudend met een peilopzet van 0,15 m, is binnen de aanwezige waterpartijen van Emmelhage meer waterberging aanwezig dan op grond van de norm van de afgeleide van de Westlandbui (+10%) noodzakelijk is.

Goed functionerend watersysteem

Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) ondergaat geen wijziging en gaat niet verslechteren.

Het streefpeil van het omliggende oppervlaktewatersysteem is in het plangebied voor zowel de zomer- als de winterperiode -5,70 m NAP. Voor Emmelhage fase 1 geldt een zoveel mogelijk gesloten watersysteem. In afwijking van het waterpeil van de omringende watergangen, is er sprake van een gestuwd peilvak, waarbij gebruik is gemaakt van een flexibel peil, dat vrij kan variëren tussen -5,35 m NAP en -5,05 m NAP. Bij een waterstand boven -5,05 m NAP vindt afvoer plaats en bij overschrijding van -5,35 m wordt water vanuit de Onderduikertocht ingelaten. Uitgaande van een gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied van ca. -3,70 m NAP ten opzichte van het hoogst te verwachten waterpeil van -5,35 m, bedraagt de drooglegging 1,35 m. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de minimale drooglegging voor stedelijk gebied van 1,20 m, rekening houdend met het hiervoor gehanteerd normaalwaterpeil (N.W.-normpeil). Er zijn geen structureel nadelige gevolgen aanwezig voor en door (grond)water in de omgeving.

Schoon water

Goede structuur diversiteit

De inrichting van het bestaande watersysteem verandert niet, waardoor het bestaande ecologisch gezond watersysteem behouden blijft.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Periodiek wordt per etmaal water ingelaten vanuit de Onderduikerstocht om een benodigde doorspoeling in het watersysteem te creëren. Ter hoogte van de watergang, ten noorden van de John Daltonhage en Mathilde Wibautsingel, is zowel een pompinstallatie als een vaste stuw aangelegd. Ten behoeve van een continue verversing van de waterpartij wordt de pomp één uur per etmaal in bedrijf gesteld (capaciteit 90 m³/uur). Op dezelfde lokatie vindt, door middel van een aanwezige vaste V-stuwconstructie met een geïnstalleerde overlaathoogte op circa – 5,20 m NAP, afvoer plaats naar de Onderduikerstocht. Door middel van deze gestuurde circulatie in de aangelegde waterpartij, aangevuld door de beschikbare berging van de neerslaghoeveelheid in deze waterpartij, vindt voldoende verversing plaats om de waterkwaliteit op het gewenst niveau te houden.

Goed omgaan met afvalwater

Het overgrote deel van het regenwater kan aangemerkt worden als relatief schoon en wordt door middel van "schoon" regenwaterriolen direct afgevoerd naar het stedelijk oppervlaktewater. Ten gevolge van de meer dan 1000 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de hoofdontsluitingswegen Jeanne d'Arclaan, John Daltonhage, Mathilde Wibautsingel en Lindberghsingel wordt het in te zamelen regenwater op deze wegen als te verontreinigd aangemerkt om direct af te voeren naar het stedelijk oppervlaktewater. De zogenoemde "first flush" wordt door middel van een regenwaterriool evenals het in te zamelen stedelijk afvalwater via een vuilwaterriool afgevoerd naar het centraal aangelegd rioolgemaal ter plaatse van de driesprong Einsteinhage, Johanna Naberhage en Pleismanhage. Via het rioolgemaal wordt het in te zamelen afvalwater afgevoerd naar de zuivering.

2.8 Milieuaspecten

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan moet worden nagegaan of er bronnen zijn en zo ja, welke, die in of nabij het plangebied een belemmering (kunnen) vormen met name ten opzichte van de in het plan opgenomen gevoelige functies zoals wonen. In dit kader dient aandacht te worden besteed aan:

- a. bodem;
- b. geluid (Wet geluidhinder);
- c. hinder in de relatie tussen bedrijven en gevoelige functies;
- d. luchtkwaliteit.

2.8.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem.

Het bestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage herziening 2013" betreft het vastleggen van een voor het grootste deel bestaande situatie. Hiervoor is in het kader van het bestemmingsplan "Emmelhage 2004" bodemonderzoek verricht. Uit het in dat kader verrichte onderzoek is duidelijk geworden dat er geen ernstige bodemverontreiniging in het plangebied aanwezig is. Gezien de aard van het gebruik sinds de realisering van het plangebied, te weten de realisering van de infrastructuur en de bouw van de woningen c.a., is er geen aanleiding voor een nader onderzoek naar de kwaliteit van de bodem.

Voorliggend bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een consoliderend plan; het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied.

Opgemerkt wordt dat in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is om te bouwen.

Conclusie

Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering

van dit plan.

2.8.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluids-overlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieu-belastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Gezien de aard en ligging van het gebied, in of nabij het plangebied zelf is geen sprake van een zonering industrieterrein of spoorweg, wordt in deze paragraaf enkel ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot het wegverkeer.

In het kader van het bestemmingsplan "Emmelhage 2004" is in 2003 door Goudappel Coffeng akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 22 september 2003).

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is het door Goudappel Coffeng in 2003 uitgevoerde geluidsonderzoek in 2012 en 2013 door dit bureau geactualiseerd. Beide onderzoeken zijn als Bijlage 2 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit ontwerpbestemmingsplan. Goudappel Coffeng heeft nog nader onderzoek verricht. Dit onderzoek, Akoestisch onderzoek d.d. 26 november 2013 is als bijlage 3 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

In het navolgende wordt ingegaan op de in dit rapport opgenomen resultaten en conclusies.

Wegverkeer

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden binnen een dergelijke geluidszone, wordt akoestisch onderzoek ingesteld. Onderzoek naar geluidsaspecten van verkeer kan echter achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Voor het hele woongebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur.

Ten behoeve van het voorliggend plan zijn er nieuwe geluidsonderzoeken uitgevoerd door Goudappel Coffeng. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de rapporten "Emmelhage fase 1, Akoestisch onderzoek" (d.d. 16 januari 2013-NOP 042/Kmc/ 0226 en 26 november 2013).

Conclusie in laatstgenoemd rapport is dat uitsluitend ingeval de snelheid op de Espelerweg wordt verlaagd naar 50 km/ u, de geluidsbelasting op de woningen op de percelen Espelerweg 4, 6a, 6 b, 6 c en Oude Espelerweg 2 voldoen aan het gestelde in de Wgh.

Echter het reduceren van de snelheid op de Espelerweg tot 50 km/ u betekent niet dat de situatie voor de woningen op de percelen Espelerweg 6 en de Schweitzersingel 11 hierdoor wel voldoen aan het gestelde in de Wgh, aangezien de toename tussen het nieuwe en het vigerende plan 2 dB bedraagt. Hierdoor ontstaat voor beide percelen een reconstructiesituatie.

Conclusie

Op basis van de hiervoor genoemde rapporten van Goudappel Coffeng dient het navolgende te worden geconcludeerd.

Voor de woningen binnen Emmelhage wordt op basis van de nieuwste uitgangspunten ten gevolge van de Banterweg en de noordelijke randweg nog steeds voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Alleen tengevolge van de Espelerweg wordt voor enkele woningen niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals deze in het oorspronkelijke bestemmingsplan Emmelhage van toepassing was. Dit is het gevolg van het feit dat de nieuwe randweg niet is doorgetrokken in dit stadium en de voorgenomen snelheidsverlaging niet is doorgevoerd.

Voor wat betreft de geluidssituatie van de woningen buiten Emmelhage geldt het volgende.

Voor de woningen gesitueerd langs de Banterweg is sprake van minimale verschillen van de geluidssituatie in de verschillende situaties. Het maximale verschil bedraagt 1 dB. Ten gevolge van de het verkeer op de Espelerweg zijn de geluidsverschillen ten opzichte van de huidige situatie minimaal (maximaal 1 dB). Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is alleen aan de oostzijde sprake van een relatief grote toename. Dit omdat in de nieuwe plansituatie niet is uitgegaan van de afwaardering en de bijbehorende verlaging van de maximum snelheid op het oostelijk deel van 80 km/u naar 60 km.

2.8.3 Hinder

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen.

Doelstelling van het bestemmingsplan is dat bestaande bedrijfsactiviteiten in beginsel worden gerespecteerd en geregeld. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening heeft het geen zin een bedrijfsbestemming te projecteren die vanwege milieuregelgeving niet kan worden gerealiseerd. Daarnaast dient te worden bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Onderzocht moet dus worden wat – vooral in verband met de nabije aanwezigheid van gevoelige bebouwing of functies (als wonen)– de uitstralingseffecten van bedrijfsactiviteiten zijn en of dan in de nabijheid nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dat kader worden in de VNG- brochure "Bedrijven en milieuzonering" richtafstanden gegeven. Die afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De genoemde VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" is een hulpmiddel bij de invulling daarvan. De brochure kent staten van bedrijfsactiviteiten met indelingen in categorieën van bedrijven.

Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen en scholen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de richtafstandenlijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	grootste richtafstand
-----------------	-----------------------

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter

De factoren, die hebben geleid tot de indeling in categorieën dienen als indicatief te worden beschouwd, met dien verstande dat de bepalende "grootste afstand" niet mag worden overschreden indien daardoor een bedrijfsactiviteit ontstaat die niet meer past binnen de indeling. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op het gemiddelde bedrijfstype. Daardoor kan de milieubelasting van de binnen dit type voorkomende bedrijven onderling nogal verschillen. Deze verschillen kunnen voortvloeien uit:

- bedrijfsgrootte, productiecapaciteit opgesteld vermogen, aantal productie-medewerkers, terreinoppervlakte en dergelijke;
- verouderingsgraad, nieuwe ontwikkelingen;
- productiewijze.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden (vooral) bepaald door milieuregelgeving (o.a. Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer) en het kan voorkomen dat de planologisch geboden gebruiksmogelijkheden dan niet (maximaal) kunnen worden benut.

Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) in werking getreden. Dit besluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Inrichtingen die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen milieuvergunning nodig, maar moeten wel voldoen aan de voorschriften van het besluit. In de huidige systematiek vallen alle Wet-milieubeheerinrichtingen onder de algemene regels uit het Activiteitenbesluit, tenzij ze zijn uitgezonderd. De verhouding tussen de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en het Activiteitenbesluit is als volgt geregeld:

- * De melding moet gelijktijdig met de aanvraag om een omgevingsvergunning worden gedaan, indien voor een project zowel deze meldingsplicht als een vergunningsplicht op grond van de Wabo geldt.
- * Het doen van een melding is één van de indieningsvereisten voor de aanvraag om een omgevingsvergunning. Als er sprake is van samenloop (bouwen van een gebouw en het oprichten van een milieu-inrichting) zal de aanvraag om een omgevingsvergunning buiten behandeling moeten worden gelaten, indien deze niet gelijktijdig is gemeld.
- * Voor verzoeken om (maatwerk)voorschriften zijn de procedures van de omgevingsvergunning van toepassing (reguliere procedure van 8 weken waarbij, vanwege de potentiële milieuconsequenties, de lex silencio positivo niet zal gelden).
- * De (maatwerk)voorschriften die kunnen worden gesteld met betrekking tot de algemene regels, worden afgestemd op de voorschriften van de omgevingsvergunning.
- * De beslissingen op aanvragen als bedoeld in artikel 8.40 a om andere gelijkwaardige maatregelen te kunnen treffen, worden afgestemd op de betrokken omgevingsvergunning.
- * Door het van toepassing zijn van de procedure Wabo wordt ook voor het stellen van maatwerkvoorschriften en de beslissingen op aanvragen om andere gelijkwaardige maatregelen, het beroep in twee instanties gevoerd.

Inventarisatie/ huidige situatie plangebied

Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

Noch binnen het plangebied noch aansluitend daaraan bevinden zich bedrijven als genoemd in de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering". Er zijn vanuit dien hoofde dan ook geen belemmeringen voor de bestaande situaties.

Ontwikkelingsmogelijkheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk als genoemd in de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering". Dientengevolge bestaan er vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard: het legt de bestaande situatie vast. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van hinder geen bezwaren bestaan tegen de uitvoering van het bestemmingsplan.

2.8.4 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- a. woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- b. infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- c. kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De ontwikkelingen die mogelijk zijn op basis van het voorliggend bestemmingsplan blijven beneden de criteria zoals deze zijn weergegeven onder a t/m c.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.9 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de ecologische gevolgen van de activiteiten en ontwikkelingen die deze plannen mogelijk maken. Dat is een verplichting vanuit de natuurwetgeving, waaronder met name de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Het gaat om toetsing in hoeverre de ontwikkelingen die het ruimtelijke plan mogelijk maakt, effect hebben op Natuurbeschermingsgebieden. En om toetsing in hoeverre de ontwikkelingen beschermde soorten (of leefgebied daarvan) aantasten.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan is een actualisatie die alleen de voortzetting van de bestaande functie (wonen c.a .) mogelijk maakt, in dezelfde vorm en omvang. Er zullen dus geen nieuwe ecologische effecten zijn van deze functie op deze locatie. Daarom heeft in deze actualisatieprocedure geen toetsing van de ecologische gevolgen plaatsgevonden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van ecologie geen bezwaren bestaan tegen de uitvoering van het bestemmingsplan.

2.10 Archeologie

Archeologie

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische monumentenkaart (AMK), hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen aangegeven. Er zijn in het plangebied geen archeologische monumenten bekend.

Complementair aan deze kaart zijn de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart (ABB) voor het grondgebied van de Noordoostpolder. Op de speciaal voor de gemeente Noordoostpolder in 2007+ ontwikkelde beleidskaart is aangegeven welke gebieden een hoge, een gematigde, dan wel een lage verwachtingskans op archeologische vondsten hebben. Verder is op de kaart aangegeven waar zich scheepswrakken bevinden en welke gebieden een archeologisch monument betreffen.

De door de gemeenteraad vastgestelde ABB geeft aan in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven.

In het kader van het bestemmingsplan "Emmelhage 2004" heeft archeologisch adviesbureau Raap in 2002 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek van Raap is geëvalueerd door bureau Vestigia (Advies inzake het archeologisch vervolgonderzoek in het kader van het plan Emmelhage, gemeente Noordoostpolder, Vestigia (oktober 2002).

Uit het onderzoek van bureau Raap bleek dat binnen het plangebied zeer verspreid locaties met hoge archeologische verwachtingen voorkomen.

Uit de door Vestigia uitgevoerde evaluatie bleek evenwel dat hooguit op een aantal plaatsen binnen het plangebied sprake is van een matig hoge verwachting en dat het voorkomen van locaties met een hoge verwachting in het plangebied ca. 50 % bedraagt.

Raap achtte, op basis van een reliëfkaart van de ondergrond, een strandwalafzetting met een breedte van circa 400 meter aanwezig. Volgens de door Vestigia uitgevoerde evaluatie moet evenwel betwijfeld worden of de gehanteerde reliëfkaart een goed beeld van de ondergrond geeft. De consequentie van deze evaluatie is dan ook dat er vraagtekens geplaatst moeten worden bij de door Raap aangegeven archeologische verwachtingswaarden.

De verwachtingswaarde had betrekking op het westelijk deel van het oorspronkelijke plangebied Emmelhage (2004) en niet op het deel dat is opgenomen in het voorliggend deel hiervan.

Met de genoemde onderzoeken is voldaan aan de toetsingspraktijk. Op basis van de resultaten van de hiervoor genoemde onderzoeken is er geen noodzaak om in aanvulling hierop nog aanvullend archeologisch onderzoek te verrichten. Deze conclusie is destijds met de provinciaal archeoloog afgestemd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van archeologie geen bezwaren bestaan tegen de uitvoering van het bestemmingsplan.

2.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. VROM coördineert het overheidsbeleid voor externe veiligheid.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen;
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen waarin zich gevaarlijke stoffen bevinden. Dientengevolge geldt dat er ten aanzien van het voorliggend plangebied geen risico's zijn als bedoeld in het Bevi.

Buisleidingen

In of rond het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De routing gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen rijks-, provinciale en gemeentewegen worden aangewezen. Op basis van artikel 18 van deze wet is de gemeenteraad bevoegd wegen of weggedeelten aan te wijzen waarvoor een routeplicht geldt. Deze route dient echter aan te sluiten op die route, die in dat kader door het rijk en de provincie is vastgesteld.

Voor Emmeloord is er geen route aangewezen. In dit geval dient altijd de kortste route vanaf het hoofdwegennet (snelweg) naar het afleverpunt gezocht te worden. De intensiteit van mogelijke transporten is echter dermate laag dat er - gezien de aard van de vervoerde stoffen - geen problemen zijn ten aanzien van dit aspect in Emmeloord. In het kader van het provinciale uitvoeringsprogramma externe veiligheid wordt er nog onderzoek uitgevoerd naar alle transportroutes voor gevaarlijke stoffen binnen de gemeente Noordoostpolder.

Uit het Basisnet Weg blijkt dat zowel geen van de in de directe omgeving aanwezige wegen alsook de in het plangebied gelegen wegen een 10^{-6} -risicocontour heeft. Emmeloord vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Uit het Basisnet Water blijkt dat er evenmin wateren in de directe omgeving van Emmeloord zijn die een plaatsgebonden risicocontour hebben van 10^{-6} of een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Emmeloord is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt in dit kader dan ook geen risico voor de planontwikkeling.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard: het legt de bestaande situatie vast. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren bestaan tegen de uitvoering van het bestemmingsplan.

2.12 Verkeer en parkeren

Ontsluiting autoverkeer

Het plangebied Emmelhage wordt aan de zuidzijde begrensd door de Espelerweg en aan de oostzijde door de Banterweg. Het zijn beide verbindingswegen tussen Emmeloord en de overige dorpen. Het kruispunt van de Espelerweg met de Banterweg wordt gevormd door een rotonde. Op de Espelerweg sluiten in zuidelijke richting de Hannie Schaftweg (westelijke randweg van Emmeloord) en de Espelerlaan aan. Tussen de Hannie Schaftweg en de Espelerlaan sluit de wijk De Erven op de Espelerweg aan.

Het plangebied wordt vanaf de Banterweg ontsloten door de Jeanne d'Arclaan.

Aan de noordzijde van fase 1 wordt het plangebied vanaf de Banterweg ontsloten via een randweg. Parallel aan de ontwikkeling van de volgende fases wordt de randweg in westelijke richting doorgetrokken met als mogelijk sluitstuk een aansluiting op de Espelerweg, waarmee een rondweg gerealiseerd is.

Openbaar Vervoer

Het plangebied is ontsloten door buslijn 42 Emmeloord – Lemmer – Sneek. De bus op lijn 42 rijdt eenmaal per uur via Bant naar Lemmer en verder. De opstaphalte is halte Het Waterland. De bus op lijn 42 rijdt daarnaast eenmaal per uur via Creil naar Lemmer en verder. De opstapplaats bevindt zich aan de Espelerlaan.

Woonbuurten

De woonbuurten in Emmelhage zijn ingericht als 30 km/h gebied conform de principes van Duurzaam Veilig. Hierbij gelden:

- functionaliteit
- homogeniteit: i.c. voorkom grote verschillen in massa, richting en snelheid tussen diverse verkeersdeelnemers;
- herkenbaarheid: het gewenste verkeersgedrag wordt ondersteund door de inrichting;
- vergevingsgezindheid: de inrichting biedt ruimte om fouten op te vangen;

Langzaam verkeer

Het Abel Tasmanpad is een centrale fietsverbinding die van oost naar west door de wijk loopt. Op de erftoegangswegen mengt het langzaam verkeer zich met het autoverkeer.

Vanaf de Jeanne d'Arclaan verbindt een fietsverbinding, via een tunnel onder de Espelerweg, Emmelhage met het centrum.

Parkeren

Voor Emmelhage geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Parkeergelegenheid op eigen terrein, zoals opritten en garages, tellen mee bij het

parkeeraanbod. In de praktijk wordt een groot deel van het theoretische aanbod van garages en opritten niet gebruikt. Om die reden wordt een correctiefactor toegepast conform tabel 4 uit de CROW publicatie 182 – Parkeerkencijfers.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van verkeer en parkeren geen bezwaren bestaan tegen de uitvoering van het bestemmingsplan.

2.13 Handhaving

Politiek en samenleving onderkennen de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van regels en realiteit. Met dit groeiend besef van het belang van handhaving en de hierop betrekking hebbende jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak tot handhaving benadrukt. Een vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Daarom is gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels zijn zodanig geredigeerd dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Regels dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. In 2005 heeft de gemeenteraad de kaderstellende nota "Integrale handhaving" vastgesteld. De handhavingsnota is gekoppeld aan een uitvoeringsprogramma waarin is aangegeven op welke wijze de handhaving vorm krijgt en hoe deze wordt uitgevoerd. Dit programma wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld. Een belangrijk speerpunt hierin is de handhaving van omgevingsvergunningen en gebruiksregels van bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 3 Het plan

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande toestand vast en laat zich voornamelijk kwalificeren als een conserverend bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de bestemmingen die voor de in het plangebied aanwezige gronden zijn gekozen. Voor zo ver nodig worden deze bestemmingen en de daarbij behorende regels in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

In het algemeen kan worden gesteld dat het huidige gebruik van de gronden en gebouwen de basis vormt voor het plan oftewel het onderhavige bestemmingsplan consolideert in dat opzicht in belangrijke mate de aanwezige ruimtelijke situatie. Daarnaast wordt met dit plan beoogd om voor die gronden waarvan de uitgifte nog niet heeft plaats gevonden, kaders te bieden voor enerzijds de toekomstige bebouwing en het gebruik en daarnaast voor het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van het gerealiseerde deel van dit gebied.

3.1.1 Ontwikkelingsmogelijkheden

Het plan bevat een regeling die is gericht op het behoud van de gerealiseerde bebouwing en infrastructuur. Het plan biedt daarnaast de mogelijkheid voor de voortzetting van de stedenbouwkundige invulling zoals beoogd en mogelijk is met het bestemmingsplan Emmelhage 2004.

3.2 Gebiedsbeschrijving

Structuur

De oudste schil van Emmeloord bestaat uit een aantal woonwijken rondom het centrum die doorsneden worden door brede wegen (de Espelerlaan, de Boslaan, de Sportlaan, de Korte Dreef en de Lange Dreef). Ze horen tot de eerste bouw in Emmeloord en zijn veelal als een eenheid ontworpen. Er is een grote samenhang tussen architectuur en stedenbouwkundig plan.

In vervolg hierop is de uitbreidingswijk Emmelhage in ontwikkeling genomen. Het bestemmingsplan Emmelhage 2004 bestaat uit 3 fasen. De eerste fase betreft het "boswonen", de tweede fase omvat het "centrumwonen" en het "waterwonen" en de derde fase betreft het "polderwonen".

Het thans voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de eerste fase, te weten op het "boswonen".

Het "boswonen" bouwt voort op een vorm van wonen die kenmerkend is voor de Noordoostpolder, waar bij ieder dorp een zgn. dorpsbos aanwezig is, in de luwte waarvan men kan wonen. Ook Emmeloord heeft een dergelijk bos te weten het Emmelerbos, welk bos in dit deel van Emmelhage is doorgetrokken. Naast het wonen aan de rand van het bos zoals bij de andere dorpsbossen, biedt het bos in dit deel van Emmelhage ook de mogelijkheid om in dit bos te wonen.

Het Emmelerbos zet zich voort via de Espelerweg (bestaand bos) naar de Onderduikerstocht en flankiert de Banterweg en de noordelijke randweg. De noordelijke randweg komt op deze wijze, waar de weg langs het bos loopt, in een bossfeer te liggen. De geluidswal aan de noordzijde van het bos wordt deel van het bos.

Vanaf de noordelijke randweg is het boswonen op één punt ontsloten. De buurtontsluiting wordt door water geflankeerd. Het verkeer wordt hierdoor dan vrijwel direct in de oost- en westrichting verdeeld, langs één lange, rechte laan, met beplanting van bomen in

diverse soorten. Een tweede ontsluiting van het boswonen vindt plaats vanaf de Banterweg.

De langzaam verkeerroute in het boswonen vindt plaats middels een licht gebogen laan.

Het water in het boswonen heeft het profiel van een bosbeek, smaller en met oevers die wisselen in steilte met gradiëntrijke oevers. Ter plaatse van de smalste ruimte tussen de twee oost- westlopende lanen, neemt het tussengelegen water de vorm aan van een bosvijver. Ook langs de bosrand en in het bos bevinden zich bosvijvers. Naast de recreatieve functie dienen deze tevens als waterbergingsfunctie.

Het bosmilieu kent diverse verkavelingsvormen. Rijenwoningen zijn merendeels gesitueerd aan de lanen met de tuinen op het zuiden en met in de lanen voldoende ruimte voor parkeren. Langs deze, als belangrijk aangemerkte, lijnen worden de meer gesloten gevels gevormd door rijenwoningen en/ of geschakelde woningen. Rijenwoningen komen evenwel ook verspreid in het plan voor.

Het midden van het plan is bestemd voor een concentratie van grote kavels om hier, door grote tuinen, een grotere mate van groen te creëren en daarmee de bossfeer tot in het hart van de buurt te laten doordringen.

Vrijstaande bebouwing vindt ook plaats langs de planranden en verspreid in de straten. In de woonstraten komt een sterke menging van woningsegmenten voor met steeds een of meer grotere kavels als onderbreking langs de straat. Deze tussengelegen grotere kavels geven ruimte in het plan en de beboste tuinen van deze kavels zorgen voor een bossfeer in de directe woonomgeving. In het plandeel boswonen komen relatief veel vrijstaande woningen voor. Bij de entrees van de lanen en centraal aan de vijverpartij is ruimte voor specifieke kavels, waar bijzondere bouwvormen accenten kunnen aanbrengen.

De voortuinen hebben over het algemeen een diepte van 7 tot 10 meter. Hierdoor ontstaat plaats voor bomen. De oost-west lopende verbindingen zijn uitgevoerd als lanen.

Op een deel van de achterfgronden zijn beplante aarden wallen met een hoogte van circa 1 meter aangebracht. Dit om te stimuleren dat de bewoners de erven met groen en niet met schuttingen afschermen, waardoor een "echt" bos kan ontstaan.

Bebouwing

Binnen het woongebied is sprake van een mix van woningsegmenten. Binnen dit deelgebied komen woningen voor in diverse segmenten, zodat in elk type woonmilieu en in elk stadium van planuitvoering kan worden beschikt over een zo breed mogelijke diversiteit aan woningsegmenten.

Het accent ligt op vrijstaande woningen, maar ook geschakelde en rijenwoningen zijn toegestaan. Een algemeen gehanteerd principe is dat de kavels circa 30 meter diep zijn. De breedte van de kavels is variabel, zodat aanpassingen in het woningbouwprogramma kunnen worden gerealiseerd door middel van verschuivingen in de kavelbreedte. Hierdoor kan het woningbouwprogramma, indien gewenst, in de loop van de tijd bijgesteld worden. Binnen het boswonen is een aantal zgn. accentkavels mogelijk. Het plan biedt de mogelijkheid om op deze locaties woningen met een bijzondere vormgeving mogelijk te maken op kavels met een oppervlakte van 600 tot 1200 m².

De bebouwingsstructuur in het boswonen kan als los worden gekwalificeerd. Om de bossfeer te stimuleren, worden de grote kavels in het centrale deel van het boswonen geconcentreerd.

Grondgebruik

Bij de opzet van het bestemmingsplan Emmelhage 2004 was het de bedoeling een bruto woningdichtheid te realiseren van 12 woningen per ha. In het stedenbouwkundig plan lag deze dichtheid tussen de 12 en 12,6 woningen per hectare bruto plangebied. De netto woningdichtheid, te weten de dichtheid die is gerelateerd aan de omvang van het woongebied, bestaande uit kavels, de woonstraten, het buurtgroen en het buurtwater ligt tussen de 14 en 16 woningen per hectare.

Functies

Binnen het plangebied bevinden zich woningen, wegen, fiets- en voetpaden, groen en water alsmede diverse speelvoorzieningen.

3.3 Bestemmingsplan en de veranderingen

De juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding (plankaart) en de regels.

Gekozen is voor een globaal bestemmingsplan, hetgeen inhoudt dat per bestemming een globale regeling ten aanzien van de gebruiks- en bouwmogelijkheden is opgenomen. Die gebruiksmogelijkheden worden in de bestemmingsomschrijving benoemd.

3.4 Bestemmingen en aanduidingen

De in het plangebied voorkomende bestemmingen zijn:

Groen;
Verkeer;
Water;
Woongebied.

Voorts is in het plan sprake van gebieds-, functie-, bouw- en maatvoerings-aanduidingen. Die aanduidingen worden in de regels verklaard.

Hoofdstuk 4 De regels

4.1 Algemeen

De regels vormen een juridisch bindend element van het bestemmingsplan.

4.2 De regels

De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

In oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet betreft de samenvoeging van stelsels opdat een samenhangende beoordeling van activiteiten mogelijk is in één procedure die leidt tot één besluit: de omgevingsvergunning.

Ingevolge deze wet is ook een algemene maatregel van bestuur (amvb) uitgevaardigd waar ten aanzien van daarbij aangewezen activiteiten geen verbod geldt. Die amvb (Besluit omgevingsrecht-Bor) is te beschouwen als opvolger van het Besluit bouwvergunningvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met bovengenoemde regelgeving met begripsbepalingen en te verwachten regels met betrekking tot vergunningvrij bouwen en gebruik.

Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe worden dan afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

De bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht dienen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen zorgvuldig te vergaren.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bouwmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen en in hoofdstuk 4 komen o.a. het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

4.3 Nadere toelichting op de bestemmingen

Groen

De groenvoorzieningen en de bos/beplantingsstroken die structuurbepalend zijn voor het

plangebied zijn bestemd voor 'Groen'. Binnen deze bestemmingen zijn naast het groen en het bos onder meer voet- en fietspaden, sport- en speelvoorzieningen, water en dergelijke toegestaan. De voor 'Groen' bestemde gronden die liggen aan de noordkant van het plangebied (in het verlengde van de noordelijk gelegen ontsluitingsweg) kunnen, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, worden gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Dit om een eventuele doortrekking van de noordelijke ontsluitingsweg hiermee mogelijk te maken. Met het oog op het voorkomen van eventueel hiervan afkomstige geluidhinder voor de aan deze gronden grenzende geluidgevoelige functies biedt de wijzigingsbevoegdheid tevens de mogelijkheid om een geluidwerende voorziening aan te leggen. De hoogte hiervan mag maximaal 3 meter bedragen.

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op alle (openbare) verkeers- en parkeervoorzieningen in het plangebied. De bestemmingsomschrijving is ruim van opzet, wat inhoudt dat naast wegen en paden ook groenvoorzieningen mogelijk zijn. Deze meer globale wijze van bestemmen maakt een zekere mate van flexibiliteit binnen het openbaar gebied mogelijk. De berm van de ten noorden van het plangebied gelegen ontsluitingsweg is tevens bestemd voor geluidwal.

Water

Hoofdwatertgangen, waterpartijen en overige waterhuishoudkundige voorzieningen zijn als zodanig bestemd. Bruggen, duikers, beschoeiingen en dergelijke zijn hierbinnen toegestaan.

Woongebied

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze gronden primair zijn bestemd voor wonen in woonhuizen. Gelet op de definitie van woonhuizen is sprake van gebouwen die slechts één woning omvatten.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds (de woonhuizen) en bijbehorende bouwwerken anderzijds. Onder bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwen, aan- en uitbouwen, alsmede bouwwerken met een dak begrepen.

Een bijbehorend bouwwerk mag bijvoorbeeld worden gebruikt als slaapkamer van het huishouden dat in de woning is gevestigd. Voor vrijstaande objecten geldt dat zelfstandige bewoning wordt aangemerkt als een gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Voor mantelzorg geldt een speciale regeling (algemene gebruiksregel).

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Om stedenbouwkundige redenen kunnen bouwaanduidingen zijn aangegeven.

Voorts zijn regels gesteld voor wat betreft de maximale hoogtes, de breedte van woningen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Aan de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zijn twee maxima verbonden: de 50%-norm en het aantal m². De 50%-norm is een beperking op de bouw mogelijkheden op kleine percelen, het maximale aantal m² is een rem op de bouw mogelijkheden op grote percelen. Bij het berekenen van de toegestane bebouwing geldt de oppervlakte van het zogenaamde achtererfgebied.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan en, ingeval er sprake is van een naar een weg gekeerde zijgevel, over een afstand van 2,5 meter achter het verlengde van de voorgevel, mag ten hoogste 2,5 meter bedragen. Deze bepaling is met name van belang voor erfscheidingen.

Gebouwen mogen mede worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig blijft (gemeentelijke beleidsnotitie "werken in de woonomgeving" (2001)). Onder beroepsuitoefening aan huis wordt onder meer verstaan het verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch,

(para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied. Deze regeling vloeit voort uit de jurisprudentie zoals die zich heeft ontwikkeld ten aanzien van aan huisgebonden beroepen. Bij twijfelgevallen zal aansluiting moeten worden gezocht bij deze jurisprudentie.

Voor zowel beroeps- als bedrijfsuitoefening aan huis zijn eisen opgenomen die de inpasbaarheid in de woonomgeving dienen te waarborgen. Zo is bepaald dat ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en ten hoogste 60% van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de activiteit tot een maximum van 75 m². Tevens dient de activiteit geen afbreuk te doen aan de uitstraling van de woning en dient er geen nadelige invloed te zijn op het woon- en leefmilieu. Ook is een onevenredige toename van de parkeer-/verkeersdruk niet geoorloofd en is detailhandel niet toegestaan. Tenslotte dient de activiteit aan huis door de bewoner te worden uitgeoefend, wat tevens inhoudt dat geen personeel in dienst mag worden genomen.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

In het Besluit ruimtelijke ordening is een gebruiksverbod opgenomen. 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.

Bepaald is dat het gebruik van bouwwerken behorende bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning, is toegestaan (zogenaamde mantelzorg).

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een afwijking is geen automatisme. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van een afwijking zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsregels

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Hoofdstuk 5 Voorbereiding plan en uitvoerbaarheid

5.1 Voorbereiding

5.1.1 Maatschappelijke betrokkenheid

In de toelichting van een bestemmingsplan moet ook zijn neergelegd een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorontwerp zal op de in de gemeente gebruikelijke wijze voor inspraak ter inzage worden gelegd.

De resultaten daarvan zullen te zijner tijd in deze toelichting worden opgenomen.

5.1.2 Overleg

Het voorontwerp is op de gebruikelijke wijze voor vooroverleg aangeboden aan de provincie, het Rijk en het Waterschap Zuiderzeeland.

De resultaten daarvan zijn in deze toelichting opgenomen.

5.1.3 Ontwerp

Na afronding van de inspraak- en overlegprocedure is het voorliggend ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

5.2 Uitvoerbaarheid

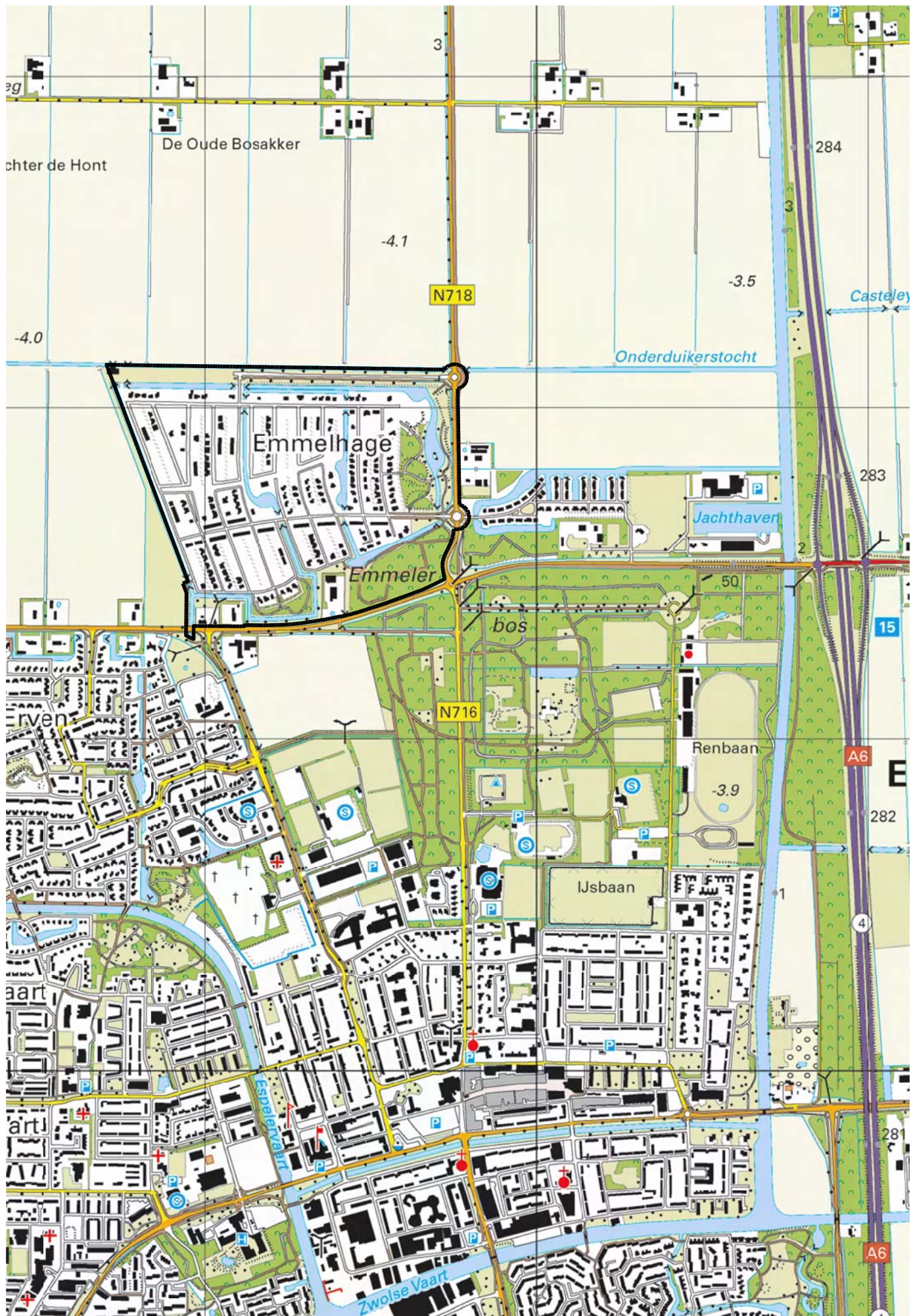
Ingevolge artikel 3.1.6. van het Bro geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Op grond van artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voor het voorliggend plangebied is een grondexploitatie opgesteld, i.c. Bijlage 3 Grondexploitatie Boswonen Emmelhage. Hieruit blijkt dat de exploitatie resulteert in een positief saldo van €7.200.682,00. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Oktober 2013

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Situering plangebied



Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Gemeente Noordoostpolder

Bestemmingsplan Emmelhage fase 1

Akoestisch onderzoek



adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Gemeente Noordoostpolder

Bestemmingsplan Emmelhage fase 1

Akoestisch onderzoek

Datum	16 januari 2013
Kenmerk	NOP042/Kmc/0226
Eerste versie	

Documentatiepagina

Oprichtgever(s)	Gemeente Noordoostpolder
Titel rapport	Bestemmingsplan Emmelhage fase 1 Akoestisch onderzoek
Kenmerk	NOP042/Kmc/0226
Datum publicatie	16 januari 2013
Projectteam opdrachtgever(s)	De heer R. Groote Bromhaar
Projectteam Goudappel Coffeng	De heren H.J. Kingma en K.D. Koopmans
Projectomschrijving	Begin 2005 is het bestemmingsplan 'Emmelhage 2004' vastgesteld. Inmiddels is duidelijk dat het daarin voorgenomen bouwtempo niet gehaald zal worden. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat voorlopig alleen fase 1 gerealiseerd zal worden. Dit betekent dat een nieuw bestemmingsplan nodig is, inclusief een actueel akoestisch onderzoek.
Trefwoorden	Wet geluidhinder, Banterweg, Espelerweg, Het Waterland, wegverkeerslawaai, noordelijke randweg

Inhoud	Pagina	
1	Inleiding	1
2	Het plan en de Wet geluidhinder	3
2.1	Omschrijving plangebied	3
2.2	Zonering	3
2.3	Geluidscriteria	5
3	Uitgangspunt	7
3.1	Rekenmethodiek	7
3.2	Verkeersgegevens	7
3.3	Overige gegevens	10
4	Akoestische gevolgen	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Nieuwe woning, weg aanwezig	11
4.3	Woning aanwezig, weg aanwezig	13
4.4	Nieuwe woning, nieuwe weg	14
5	Conclusie	16
Bijlage 1	Overzicht van de verkeersgegevens	1
Bijlage 2	Geluidsbelastingen situatie 'woning aanwezig, weg aanwezig'	1
Bijlage 3	Invoergegevens van het geluidsmodel	1

1

Inleiding

Algemeen

Aan de noordzijde van Emmeloord wordt het nieuwbouwplan Emmelhage ontwikkeld. Het gebied ligt ten noorden van de Espelerweg en ten westen van de Banterweg. Het gebied wordt van oost naar west ontwikkeld in een aantal fasen, zie figuur 1.1.



Figuur 1.1: Impressie eindbeeld Emmelhage

Om de nieuwbouwontwikkeling mogelijk te maken is begin 2005 het bestemmingsplan 'Emmelhage 2004' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 2.100 tot 2.350 woningen. Tevens maakt het bestemmingsplan de aanleg van een noordelijke randweg mogelijk (tussen de Banterweg en de Espelerweg).

Gewijzigd inzicht

De realisatie van het nieuwbouwplan verloopt niet zo voorspoedig als oorspronkelijk werd gedacht. Voorlopig wordt alleen fase 1 van het plan ontwikkeld; aan de overige fasen wordt vooralsnog geen invulling gegeven. Dit betekent ook dat vooralsnog de beoogde randweg ten noorden van het plangebied niet wordt doorgetrokken naar de Hannie Schaftweg. Een impressie van het nieuwe bestemmingsplangebied (groen gearceerd) is weergegeven in figuur 1.2. De geel gekleurde gebouwen zijn inmiddels gerealiseerd of er is een bouwvergunning voor verleend.



Figuur 1.2: Impressie nieuw bestemmingsplangebied (Emmelhage fase 1)

Nieuw bestemmingsplan nodig

Het in 2005 vastgestelde bestemmingsplan geeft momenteel de verwachte toekomst situatie dus niet goed weer. De beoogde randweg wordt niet doorgetrokken en er worden substantieel minder nieuwbouwwoningen opgeleverd. Voor de gemeente Noordoostpolder is dit aanleiding om een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied op te stellen. In het bestemmingsplan moet onder andere aandacht zijn voor de geluidssituatie. De gemeente Noordoostpolder heeft aan Goudappel Coffeng BV opdracht verleend voor het uitvoeren van het benodigde akoestisch onderzoek. Hierover gaat voorliggend rapport.

2

Het plan en de Wet geluidhinder

2.1 Omschrijving plangebied

In het nieuwe bestemmingsplan staat alleen de ontwikkeling van fase 1 van Emmelhage centraal (zie figuur 1.2). Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de overige fasen (zie figuur 1.1).

In voorliggend rapport wordt duidelijk welke akoestische gevolgen het gevolg zijn van de ontwikkeling van fase 1. De geluidsbelastingen die in deze situatie zullen ontstaan, worden vergeleken met de geluidsbelastingen die zouden ontstaan als alle fasen van Emmelhage volledig zouden zijn gerealiseerd. Deze situatie is weliswaar nog niet op straat aanwezig, maar het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is wel vastgesteld waardoor sprake is van vigerend beleid. Kortom, in voorliggend rapport geldt als referentiesituatie dat Emmelhage volledig is ontwikkeld conform het nu geldende bestemmingsplan (vastgesteld in 2005). De plansituatie bestaat uit de referentiesituatie zonder het sluitend maken van de noordelijke randweg en de oplevering van minder woningen (maximaal 800 in plaats van ruim 2.000 woningen).

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een zogenoemd conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen grote nieuwe ontwikkelingen (on)mogelijk worden gemaakt. De gemeente licht fase 1 als het ware uit het vigerende bestemmingsplan en maakt sec deze ontwikkeling mogelijk in een ander bestemmingsplan. Daarmee wordt niet uitgesloten dat op termijn toch meer woningen in Emmelhage zullen worden gebouwd en dat de noordelijke randweg wordt gecompenseerd. Fase 1 voorziet immers in de realisatie van het eerste deel van de randweg.

2.2 Zonering

In de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Uitzonderingen hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

De breedte van de geluidszone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied (zie tabel 2.1).

aantal rijstroken	wegligging binnen stedelijk gebied	wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

Tabel 2.1: Breedte geluidszone per wegtype

Aan de noordkant van het plangebied is reeds voorzien in het eerste gedeelte van de noordelijke randweg. Deze weg is in beheer van de provincie. De weg bevindt zich buiten de bebouwde kom, bestaat uit twee rijstroken en de maximum toegestane snelheid bedraagt 80 km/h. De geluidszone voor deze weg bedraagt derhalve 250 m. Binnen deze zone is voorzien in de bouw van nieuwe woningen. Dit betekent dat deze weg relevant is in voorliggend akoestisch onderzoek. Een impressie van de betreffende geluidszones is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1: Impressie van de beschouwde geluidszones

De twee andere wegen die relevant zijn in dit onderzoek, zijn de Banterweg en de Esperweg. Dit zijn momenteel nog provinciale wegen bestaande uit twee rijstroken met een ligging buiten het stedelijk gebied. Uit het akoestisch onderzoek behorend bij het vige-

rende bestemmingsplan (2005) blijkt echter dat een snelheidsverlaging op beide wegen nodig is, om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. Dit betekent dat in voorliggend onderzoek als uitgangspunt geldt dat de maximum toegestane snelheid op de Banterweg wordt verlaagd naar 50 km/h en op de Espelerweg naar 60 km/h. Voor de Banterweg is dus sprake van een bebouwde kom situatie, waardoor de geluidszone 200 m bedraagt. Voor de Espelerweg blijft (ondanks de snelheidsverlaging) sprake van een situatie buiten de bebouwde kom, waardoor de geluidszone 250 m is.

In de nieuwbouwwijk Emmelhage zijn alle wegen ontworpen als 30 km/h-wegen. Deze wegen zijn dus niet gezoneerd en mogen in het onderzoek buiten beschouwing worden gelaten.

2.3 Geluidscriteria

In voorliggend onderzoek zijn drie situaties van belang:

1. nieuwe woning, weg aanwezig;
2. woning aanwezig, weg aanwezig (al dan niet in reconstructie);
3. nieuwe woning, nieuwe weg.

Ad 1: nieuwe woning, weg aanwezig

Het betreft in dit geval de woningen uit het nieuwbouwplan binnen de geluidszones van de Banterweg en de Espelerweg. De voorkeursgrenswaarde in deze situatie bedraagt 48 dB. Bij hogere geluidsbelastingen zijn dus aanvullende maatregelen nodig.

Ad 2: woning aanwezig, weg aanwezig (al dan niet in reconstructie)

Bij deze situatie gaat het om de bestaande woningen binnen de geluidszone van de Banterweg en de Espelerweg. Bij onderzoek naar eventuele (juridische) reconstructiesituaties wordt onderzocht voor welke geluidsgevoelige bestemmingen de geluidsbelasting met 2 dB of meer wordt verhoogd, als gevolg van de voorgestelde plannen (wijzigingen). Wanneer toenames van 2 dB of meer worden geconstateerd, dient nader onderzoek naar geluidsbepurende maatregelen te worden verricht.

In de Wet geluidhinder wordt een reconstructie van een weg als volgt gedefinieerd: reconstructie van een weg: een of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg ten gevolge waarvan uit akoestisch onderzoek als bedoeld in artikel 77, eerste lid, onder a, en artikel 77, derde lid, blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de weg in het toekomstig maatgevende jaar zonder het treffen van maatregelen ten opzichte van de geluidsbelasting die op grond van artikel 100 dan wel het bepaalde krachtens artikel 100b, aanhef en onder a, als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting geldt met 2 dB of meer wordt verhoogd;

Ad 3: nieuwe woning, nieuwe weg

Het betreft in dit geval de woningen uit het nieuwbouwplan binnen de geluidszones van de nieuwe randweg ten noorden van Emmelhage. De voorkeursgrenswaarde in deze situatie bedraagt 48 dB. Bij hogere waarden is onderzoek nodig naar geluidsbepurende maatregelen.

3

Uitgangspunt

3.1 Rekenmethodiek

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG2012). De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma GeoMilieu, versie 2.11.

Conform artikel 110g van de Wet geluidhinder en artikel 3.4 van het RMG2012 is op de geluidsbelasting, een correctie toegepast van -5 dB voor wegen met een representatieve snelheid van minder dan 70 km/h en -2 dB voor de wegen met een snelheid van 70 km/h of hoger.

In artikel 3.5 van het RMG2012 is aangegeven dat, voor wegen met een representatieve snelheid van 70 km/h of hoger, een correctie mag worden toegepast voor stille banden. Voor conventionele asfaltverharding geldt hiervoor een correctie van -2 dB en voor afwijkende asfaltverhardingen zoals ZOAB betreft de correctie -1 dB. In voorliggend onderzoek is uitgegaan van deze correctie.

3.2 Verkeersgegevens

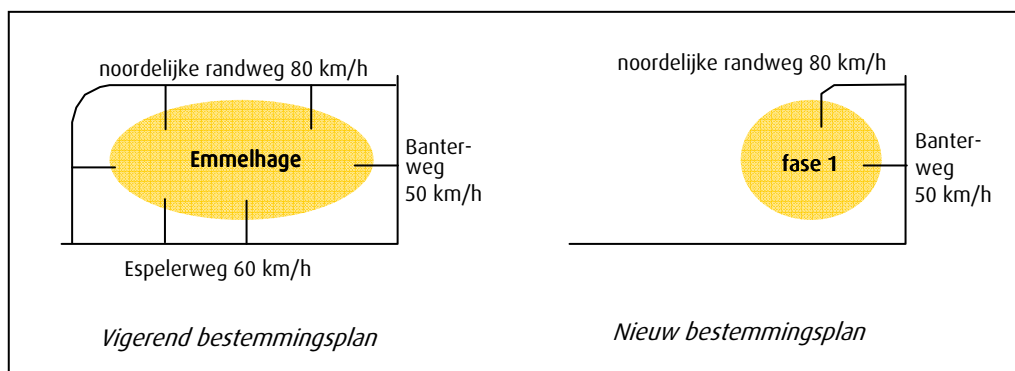
Verkeersstructuur

In het vigerend bestemmingsplan is het uitgangspunt dat ten noorden van nieuwbouwwijk Emmelhage wordt voorzien in een nieuwe randweg tussen de Banterweg en de Hannie Schaftweg. Daarmee komt de Espelerweg ter hoogte van de bebouwde kom te vervallen als route voor het regionale verkeer. Als gevolg hiervan wordt de maximum toegestane snelheid op de Espelerweg ter hoogte van het plangebied verlaagd naar 60 km/h. Ook op de Banterweg wordt een snelheidsverlaging doorgevoerd. Hier gaat de snelheid omlaag van 80 naar 50 km/h, omdat anders de geluidsbelasting op de aangrenzende woningen te hoog uitvalt.

In het nieuwe bestemmingsplan is vooralsnog geen sprake van een doorgetrokken randweg om Emmelhage. De wijk wordt alleen ontsloten via de Banterweg. Toch wordt

in deze situatie al wel uitgegaan van een snelheidsverlaging op de Banterweg en de Espelerweg. Uit het vigerend bestemmingsplan (met bijbehorend akoestisch onderzoek) blijkt immers dat anders niet aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

De verkeersstructuur van beide situaties is schematisch weergegeven in figuur 3.1.



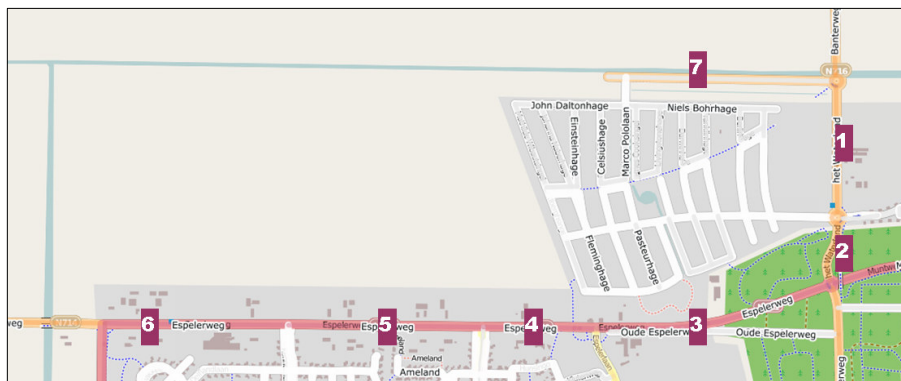
Figuur 3.1: Schematische weergave verkeersstructuur

Verkeersdruk

In tabel 3.1 zijn de relevante verkeersintensiteiten samengevat. De betreffende wegvakken zijn weergegeven in figuur 3.1. Hierbij is een onderscheid gemaakt in de situatie conform het vigerend bestemmingsplan en de situatie volgens het nieuwe bestemmingsplan. Een overzicht van de gehanteerde verkeersgegevens is weergegeven in bijlage 1. De verkeersgegevens in bijlage 1 zijn verkeersgegevens voor een gemiddelde werkdag. Conform het RMG2012 zijn in tabel 3.1 zijn de verkeersgegevens voor een gemiddelde weekdag beschouwd.

Nummer wegvak		vigerend		nieuw	
		bestemmingsplan		bestemmingsplan	
		2001	2015	2012	2023
1	Banterweg (tussen randweg en Jeanne d'Arclaan)	2.700	9.950	2.650	2.950
2	Banterweg (tussen Jeanne d'Arclaan en Espelerweg)	2.700	9.950	3.750	6.250
3	Espelerweg (Banterweg-Espelerlaan)	4.600	4.400	6.500	8.000
4	Espelerweg (Espelerlaan-Nieuwlandenlaan)	5.600	6.150	6.450	7.000
5	Espelerweg (Nieuwlandenlaan-Kennemerlandlaan)	4.700	4.450	4.450	5.100
6	Espelerweg (Kennemerlandlaan-Hannie Schaftweg)	3.450	3.350	3.600	3.800
7	Randweg (tussen Banterweg en Marco Pololaan)	n.v.t.	7.400	150	800

Tabel 3.1: Relevante verkeersstromen



Figuur 3.1: Overzicht van de betreffende wegvakken

Als de verkeersintensiteiten uit het vigerende en nieuwe bestemmingsplan met elkaar worden vergeleken, valt het volgende op¹:

- Op de Banterweg is in het nieuwe bestemmingsplan sprake van minder verkeer. Dit is een direct gevolg van het niet doortrekken van de noordelijke randweg en de oplevering van minder nieuwbouwwoningen.
- Het niet doortrekken van de randweg heeft tevens als effect dat de Espelerweg in het nieuwe bestemmingsplan meer verkeer krijgt te verwerken.

Verkeersverdeling

Voor geluidsberekeningen is de verkeersverdeling van belang. Deze gegevens zijn gebaseerd op recente telcijfers c.q. het actuele verkeersmodel van de gemeente. Uit tabel 3.2 blijkt waarmee is gerekend.

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode
lichte motorvoertuigen	91,0%	95,0%	89,5%
middelzware motorvoertuigen	3,9%	1,6%	3,6%
zware motorvoertuigen	5,1%	3,4%	6,9%

Tabel 3.2: Gehanteerde verkeersverdeling

Wat betreft de geluidsberekeningen is verder rekening gehouden met een gemiddelde uurintensiteit van 6,5% voor de dagperiode, 3,5% voor de avondperiode en 1,0% voor de nachtperiode.

¹ Er wordt nu uitgegaan van andere toetsjaren dan de vorige keer. Dit komt omdat de Wet geluidshinder verlangt dat de actuele geluidssituatie in beeld wordt gebracht.

3.3 Overige gegevens

Beschouwde onderzoekslocaties

De waarneempunten zijn geprojecteerd op de eerstelijnsbebouwing (zowel bestaande als nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen) van de in onderzoek zijnde wegen. Per locatie zijn twee waarneemhoogtes beschouwd: 4,5 en 7,5 m (respectievelijk representatief voor de tweede en derde bouwlaag).

Wegdekverharding

De wegen die centraal staan in dit onderzoek zijn momenteel voorzien van een normale asfaltverharding (het zogenoemde referentiewegdek in geluidsberekeningen). Dit geldt ook voor de toekomstige situatie.

Hoogteligging

Zowel de wegen als de woningen (bestaand en nieuw) zijn gesitueerd op maaiveldniveau. Langs het reeds gerealiseerde gedeelte van de noordelijke randweg en westelijk van de Banterweg zijn geluidswallen aanwezig. Deze wallen zijn nodig om ervoor te zorgen dat de geluidsbelastingen op de nieuwbouwwoningen niet te hoog uitvallen. De wallen hebben een hoogte van 3,5 m ten opzichte van maaiveld.

Afscherming, reflectie en overdrachtdemping

De reflectie van de bebouwing is meegenomen in het onderzoek. De reflectie en overdrachtdemping van de omgeving is volgens de in het Reken- en Meetvoorschrift voorgeschreven wijze doorgerekend.

Kruispuntcorrectie

Op de Banterweg zijn drie rotondes aanwezig. Het gaat om de rotondes ter hoogte van de noordelijke randweg, Het Waterland en de Espelerweg. Voor deze rotondes is rekening gehouden met een kruispuntcorrectie. In het onderzoeksgebied zijn verder geen kruispunten met verkeerslichten of rotondes geprojecteerd, waarvoor correcties opgenomen dienen te worden.

Invoergegevens akoestisch rekenmodel

De invoergegevens van het gehanteerde akoestisch rekenmodel zijn opgenomen in bijlage 3 van voorliggende rapportage.

4

Akoestische gevolgen

4.1 Algemeen

Het doel van dit onderzoek is het in beeld brengen van de akoestische situatie van het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat de nieuwe situatie is doorgerekend met het geluidsmodel. Om conclusies te kunnen verbinden aan het rekenresultaat is het nodig om te beschikken over de geluidsbelastingen in de referentiesituatie, zijnde de geluidssituatie die ontstaat als het vigerende bestemmingsplan is gerealiseerd. Ondanks dat deze geluidsbelastingen bekend zijn, is het voor dit onderzoek noodzakelijk dat ook de referentiesituatie wordt doorgerekend met het geluidsmodel. De cijfers die beschikbaar zijn, hebben namelijk betrekking op de oude rekenwijze. Dit betekent dat de cijfers niet één op één met elkaar vergeleken kunnen worden. Tegenwoordig wordt de geluidsbelasting gepresenteerd in de eenheid dB, terwijl voorheen werd gerekend in dB(A)'s. Ook werd voorheen uitgegaan van de maatgevende periode, terwijl nu wordt gekeken naar het gemiddelde van de relevante perioden (dag, avond en nacht). Tot slot is de voorkeursgrenswaarde aangepast. Eerst werd getoetst aan 50 dB(A), nu is dit 48 dB.

De geluidsbelastingen die horen bij het vigerende bestemmingsplan zijn in voorliggend onderzoek maatgevend. Uit het akoestisch onderzoek behorend bij dit bestemmingsplan is in het verleden immers gebleken dat deze waarden toelaatbaar zijn vanuit de Wet geluidhinder. Daarmee is met het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan ook vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is op de onderzochte woningen. Dit betekent dat zich in de nieuwe bestemmingsplansituatie mogelijk een probleem voordoet als een hogere geluidsbelasting wordt berekend.

4.2 Nieuwe woning, weg aanwezig

De situatie 'nieuwe woning, weg aanwezig' is van toepassing op de nieuwbouwwoningen van Emmelhage die geprojecteerd zijn langs de Banterweg en de Espelerweg. In het akoestisch onderzoek behorend bij het vigerende bestemmingsplan is geconcludeerd dat langs de Banterweg alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Uit de nieuwe berekeningen blijkt wederom dat hier geen probleem is te verwachten.

Door de lagere verkeersdruk op de Banterweg en de aanwezigheid van een geluidswal blijft ook nu de geluidsbelasting overal onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (zie figuur 4.1). Dit betekent dat de realisatie van nieuwbouwwoningen langs de Banterweg niet strijdig is met de Wet geluidhinder.



Figuur 4.1: Geluidscontour van de Banterweg (in het groen gekleurd gebied bedraagt de geluidsbelasting maximaal 48 dB; in het geel gekleurd gebied ligt de waarde hoger)

Uit het akoestisch onderzoek behorend bij het vigerende bestemmingsplan is gebleken dat langs de Espelerweg alleen nieuwbouw mogelijk is als de maximum toegestane snelheid wordt teruggebracht van 80 naar 60 km/h. In dat geval is nergens een geluidsbelasting berekend hoger dan 50 dB(A), tegenwoordig 48 dB (zie tweede kolom in tabel 4.1). In het nieuwe bestemmingsplan doet zich hier wel een probleem voor. Doordat de verkeersdruk op de Espelerweg hoger uitvalt (dan waarmee in het vigerend bestemmingsplan is gerekend), wordt onvoldoende resultaat bereikt als de maximum snelheid wordt verlaagd van 80 naar 60 km/h (zie derde kolom in tabel 4.1). Uit de tabel blijkt dat bij Schweitzersingel 7, 9 en 11 in dit geval niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. De geluidsbelasting op deze woningen voldoet daarmee niet aan de Wet geluidhinder. Wordt de maximum snelheid op de Espelerweg nog verder verlaagd (naar 50 km/h, zie laatste kolom in tabel 4.1), dan wordt ook bij Schweitzersingel 7 en 9 voldaan aan 48 dB. De geluidsbelasting op Schweitzersingel 11 blijft echter de voorkeursgrenswaarde overschrijden, waardoor de geluidsbelasting op deze woning niet voldoet aan de Wet geluidhinder.

	vigerend bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen ²	nieuw bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen ²	nieuw bestemmingsplan met aanvullende geluidsreducerende maatregelen ³
Schweitzersingel 1	43	46	45
Schweitzersingel 3	45	47	46
Schweitzersingel 5	45	48	47
Schweitzersingel 7	46	49	48
Schweitzersingel 9	47	49	48
Schweitzersingel 11	47	50	49

Tabel 4.1: Geluidsbelasting nieuwbouwwoningen Espelerweg (dB)

4.3 Woning aanwezig, weg aanwezig

De situatie 'woning aanwezig, weg aanwezig' is van toepassing op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen langs de Banterweg en de Espelerweg. In het akoestisch onderzoek behorend bij het vigerende bestemmingsplan is geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de bestaande woningen alleen voldoet aan de Wet geluidhinder als de maximum toegestane snelheid op de Banterweg en de Espelerweg wordt verlaagd (van 80 km/h naar respectievelijk 50 en 60 km/h). In dat geval ontstaan de geluidsbelastingen zoals opgenomen in de tweede kolom van de tabellen 4.2 en 4.3. In voorliggend onderzoek zijn dat de vastgestelde referentiewaarden.

Uit tabel 4.2 blijkt dat door de lagere verkeersdruk op de Banterweg, tussen de Espelerweg en de noordelijke randweg, de geluidsbelasting op de bestaande woningen langs deze weg in het nieuwe bestemmingsplan lager uitvalt (laatste kolom) dan in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat in het nieuwe plan de geluidssituatie voor deze woningen verbetert. Aangezien de geluidsbelasting afneemt, is er geen sprake van een reconstructiesituatie in de zin van de Wet geluidhinder.

	vigerend bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen ⁴	nieuw bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen ⁴
Banterweg 12	56	51
Banterweg 10	56	52
Het Waterland 1	49	46
Het Waterland 2	50	47

Tabel 4.2: Geluidsbelasting bestaande woningen Banterweg (dB)

² Zie figuur 3.1.

³ In aanvulling op figuur 3.1 is de snelheid op de Espelerweg verlaagd naar 50 km/h.

⁴ Zie figuur 3.1.

Uit tabel 4.3 blijkt dat de geluidsbelasting op de bestaande woningen langs de Espelerweg in het nieuwe bestemmingsplan zal toenemen (derde kolom) ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Op diverse locaties bedraagt de toename 2 dB of meer, waardoor sprake is van een reconstructiesituatie in de zin van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan niet zonder meer gerealiseerd mag worden. Geluidsreducerende maatregelen zijn nodig om de geluidsbelasting op de bestaande woningen te doen afnemen. In de laatste kolom van tabel 4.3 is aangegeven wat het effect is als de maximum snelheid op de Espelerweg verder wordt verlaagd naar 50 km/h. In dat geval is de toename in geluidsbelastingen tussen het nieuwe en het vigerende bestemmingsplan bijna overal lager dan 2 dB. Alleen bij Espelerweg 6 blijft de toename 2dB, waardoor hier sprake blijft van een reconstructiesituatie. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan hier niet voldoet aan de Wet geluidhinder.

	vigerend bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen ⁵	nieuw bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen ⁵	nieuw bestemmingsplan met aanvullende geluidsreducerende maatregelen ⁶
Oude Espelerweg 2	52	54	53
Espelerweg 4	49	51	50
Espelerweg 6	54	57	56
Espelerweg 6a	58	60	59
Espelerweg 6b	58	60	59
Espelerweg 6c	58	60	58
Espelerweg 6d	59	59	58
Espelerweg 6e	59	59	58

Tabel 4.3: Geluidsbelasting bestaande woningen Espelerweg (dB)

Een compleet overzicht van de berekende geluidsbelastingen voor de situatie 'woning aanwezig, weg aanwezig' is opgenomen in bijlage 1.

4.4 Nieuwe woning, nieuwe weg

De situatie 'nieuwe woning, nieuwe weg' is van toepassing op de nieuwe woningen in Emmelhage geprojecteerd langs de noordelijke randweg. In het akoestisch onderzoek behorend bij het vigerende bestemmingsplan is geconcludeerd de geluidsbelasting op de meeste nieuwe woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Op een enkele locatie is sprake van een kleine overschrijding.

⁵ Zie figuur 3.1.

⁶ In aanvulling op figuur 3.1 is de snelheid op de Espelerweg verlaagd naar 50 km/h.

Doordat in het nieuwe bestemmingsplan de noordelijke randweg niet sluitend wordt gemaakt, valt de verkeersdruk in deze situatie fors lager uit dan in het vigerende bestemmingsplan. In combinatie met de reeds aangelegde geluidswal langs de randweg, zorgt dit er in het nieuwe bestemmingsplan voor dat direct achter de geluidswal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (zie figuur 4.2). Dit betekent dat de realisatie van nieuwbouwwoningen langs de noordelijke randweg niet strijdig is met de Wet geluidhinder.



Figuur 4.2: Geluidscontour van de noordelijke randweg (in het groen gekleurd gebied bedraagt de geluidsbelasting maximaal 48 dB; in het geel gekleurd gebied ligt de waarde hoger)

5

Conclusie

In Emmeloord doet zich een bijzondere situatie voor. Voor nieuwbouwwijk Emmelhage is in 2005 het bestemmingsplan vastgesteld. Aan dat bestemmingsplan ligt een akoestisch onderzoek ten grondslag. Formeel dienen de geluidsbelastingen die het gevolg zijn van het volledig realiseren van het vigerend bestemmingsplan als referentie in voorliggend akoestisch onderzoek, rekening houdend met de destijds voorgestelde geluidsreducerende maatregelen (zijnde een snelheidsverlaging op zowel de Banterweg als de Espelerweg).

Onderhavig akoestisch onderzoek is bedoeld om het nieuwe bestemmingsplan voor Emmelhage (fase 1) te kunnen vaststellen. In het nieuwe bestemmingsplan is het uitgangspunt dat voorlopig alleen fase 1 wordt volgebouwd. Verder wordt de noordelijke randweg niet doorgetrokken naar de Hannie Schaftweg. In het nieuwe bestemmingsplan wordt wel rekening gehouden met de geluidsreducerende maatregelen die nodig zijn om het vigerende bestemmingsplan te kunnen realiseren.

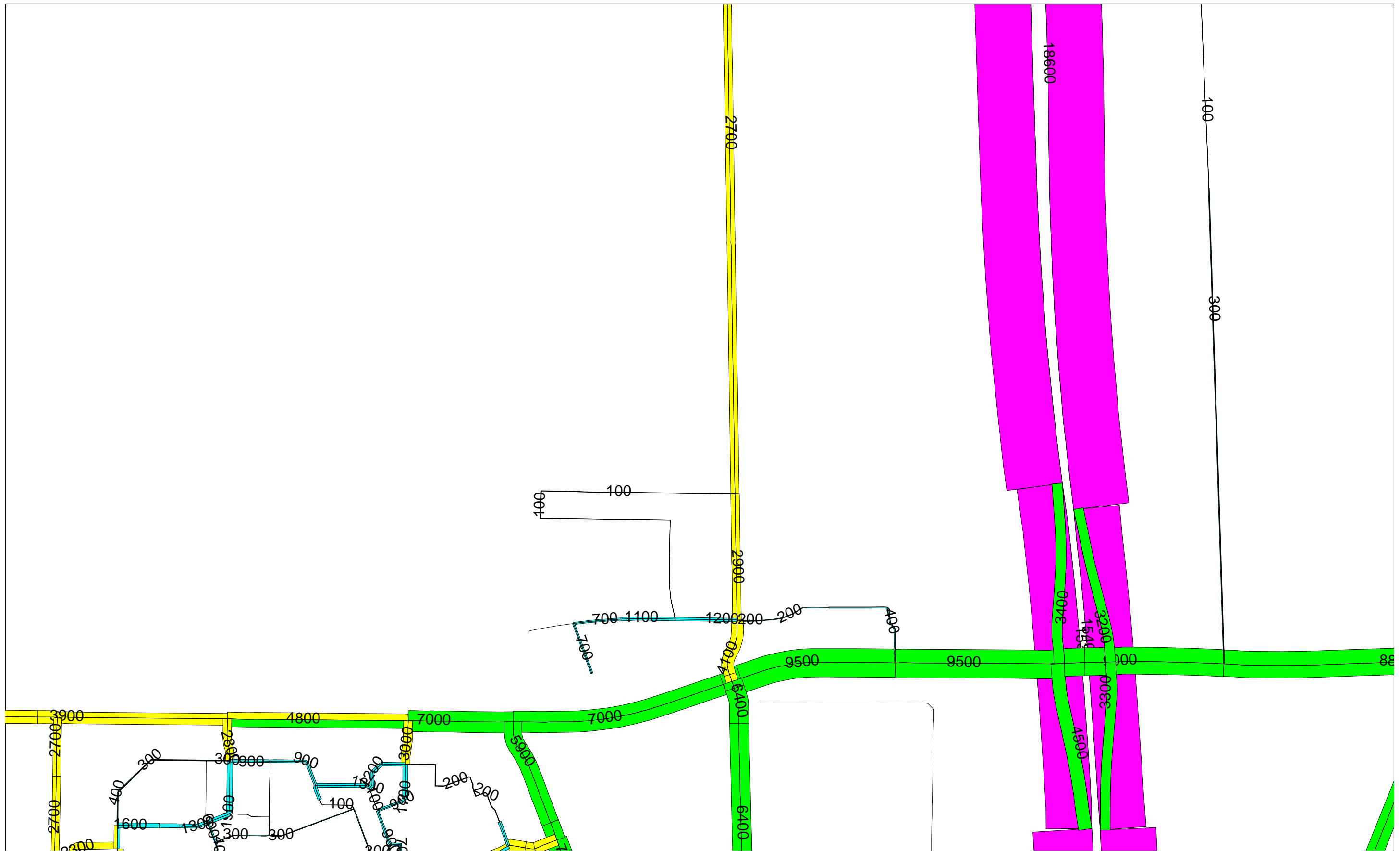
Uit voorliggend rapport blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan niet zomaar gerealiseerd kan worden. Zonder extra geluidsreducerende maatregelen voldoen niet alle woningen aan de Wet geluidhinder. Door de snelheid op de Espelerweg verder te verlagen (naar 50 km/h), kan een groot deel van de knelpunten worden weggenomen. Er blijven echter nog twee locaties over waar de geluidsbelasting niet voldoet aan de Wet geluidhinder (zie tabel 5.1). Voor deze locaties is extra geluidsonderzoek nodig, alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden.

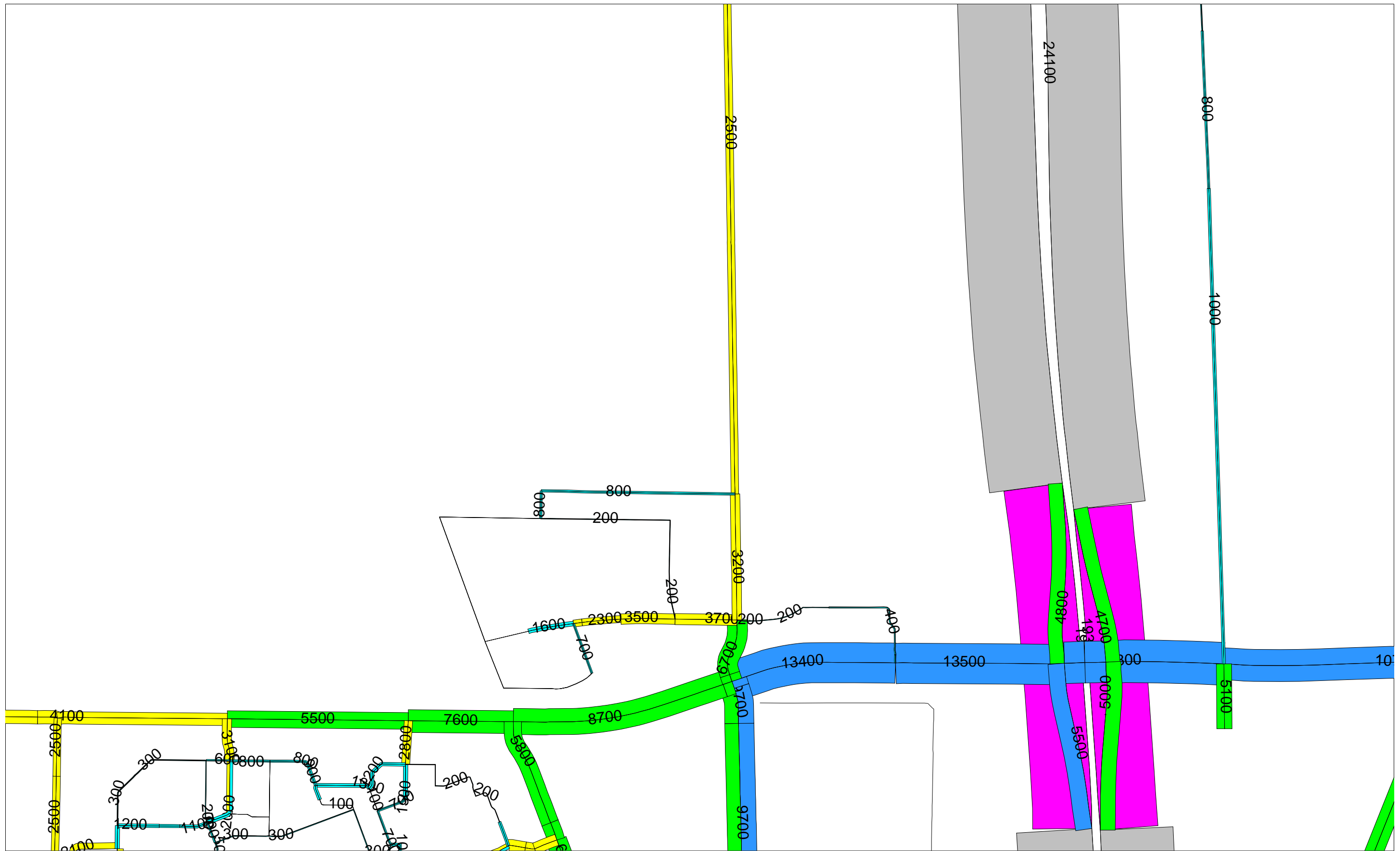
	situatie zonder extra geluidsreducerende maatregelen	situatie met extra geluidsreducerende maatregelen
Schweitzersingel 7	X	
Schweitzersingel 9	X	
Schweitzersingel 11	X	X
Oude Espelerweg 2	X	
Espelerweg 4	X	
Espelerweg 6	X	X
Espelerweg 6a	X	
Espelerweg 6b	X	

Tabel 5.1: Knelpuntlocaties in nieuw bestemmingsplan

Bijlage 1

Overzicht van de verkeersgegevens





Bijlage 2

Geluidsbelastingen situatie 'woning aanwezig, weg aan- wezig'

Tabel b1.1 bevat de geluidsbelastingen als gevolg van de Banterweg, terwijl in tabel b1.2 de geluidsbelastingen zijn opgenomen als gevolg van de Espelerweg.

adres	vigerend bestem- waar- neem- hoogte	bestem- mingsplan incl. snelheidsmaatre- gen ⁷	nieuw bestem- mingsplan incl. snelheidsmaatre- gen ⁷	nieuw bestemmings- plan met aanvullende geluidsreducerende maatregelen ⁸
Banterweg 10	4,5	56	51	51
Banterweg 10	7	56	52	52
Banterweg 12	4,5	56	51	51
Banterweg 12	7	56	51	51
Espelerweg 10A-1	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 10A-1	7	<40	<40	<40
Espelerweg 10a-2	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 10a-2	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 11a-1	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 11a-2	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 11a-2	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 12C-1	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 12C-1	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 12C-2	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 12C-2	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 13	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 13	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 14E	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 16E	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 16E	7,5	<40	<40	<40
Oude Espelerweg 2	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 4	4,5	<40	<40	<40

⁷ Zie figuur 3.1.

⁸ In aanvulling op figuur 3.1 is de snelheid op de Espelerweg verlaagd naar 50 km/h.

adres	vigerend bestemmingsplan incl. neem- hoogte len⁷	nieuw bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen⁷	nieuw bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen⁷	nieuw bestemmingsplan met aanvullende geluidsreducerende maatregelen⁸
Espelerweg 4	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 5a-1	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 5a-1	7	<40	<40	<40
Espelerweg 5a-2	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 5a-2	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 6a boerderij	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 6a woning	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 6a boerderij	7	<40	<40	<40
Espelerweg 6b woning	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 6c woning	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 6d woning	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 6e woning	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 7	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 7	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 7C-2	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 7C-2	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 8a	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 8a	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 8e	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 8e	7,5	<40	<40	<40
Espelerweg 9	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 9	7	<40	<40	<40
Espelerweg 9a-2	4,5	<40	<40	<40
Espelerweg 9a-2	7,5	<40	<40	<40
Kennemerlandlaan 1	4,5	<40	<40	<40
Kennemerlandlaan 1	7	<40	<40	<40
Kennemerlandlaan 4	4,5	<40	<40	<40
Kennemerlandlaan 4	7,5	<40	<40	<40
Nieuwlandenlaan 3	4,5	<40	<40	<40
Nieuwlandenlaan 4	4,5	<40	<40	<40
Nieuwlandenlaan 4	7	<40	<40	<40
Schweizerlaan 1	4,5	<40	<40	<40
Schweizerlaan 1	7,5	<40	<40	<40
Schweizerlaan 11	4,5	<40	<40	<40
Schweizerlaan 11	7,5	<40	<40	<40
Schweizerlaan 3	4,5	<40	<40	<40
Schweizerlaan 3	7,5	<40	<40	<40
Schweizerlaan 5	4,5	<40	<40	<40
Schweizerlaan 5	7,5	<40	<40	<40
Schweizerlaan 7	4,5	<40	<40	<40
Schweizerlaan 7	7,5	<40	<40	<40
Schweizerlaan 9	4,5	<40	<40	<40

adres	vigerend bestemmingsplan incl. waarneem- hoogte len⁷	nieuw bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen⁷	nieuw bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen⁷	nieuw bestemmingsplan met aanvullende geluidsreducerende maatregelen⁸
Schweizerlaan 9	7,5	<40	<40	<40
Waterland 1a	4,5	48	45	45
Waterland 1a	7,5	49	46	46
Waterland 2a	4,5	48	46	46
Waterland 2a	7,5	49	47	47
Wierde 1	4,5	<40	<40	<40
Wierde 3b	4,5	<40	<40	<40

Tabel B2.1: Geluidsbelasting bestaande woningen Banterweg (dB)

adres	vigerend bestemmingsplan incl. waarneem- hoogte len⁹	nieuw bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen⁹	nieuw bestemmingsplan incl. snelheidsmaatregelen⁹	nieuw bestemmingsplan met aanvullende geluidsreducerende maatregelen¹⁰
Banterweg 10	4,5	<40	<40	<40
Banterweg 10	7	<40	<40	<40
Banterweg 12	4,5	<40	<40	<40
Banterweg 12	7	<40	<40	<40
Espelerweg 10A-1	4,5	54	55	53
Espelerweg 10A-1	7	54	55	53
Espelerweg 10a-2	4,5	54	55	53
Espelerweg 10a-2	7,5	54	55	53
Espelerweg 11a-1	4,5	51	52	50
Espelerweg 11a-2	4,5	51	51	50
Espelerweg 11a-2	7,5	51	51	50
Espelerweg 12C-1	4,5	54	55	53
Espelerweg 12C-1	7,5	54	55	53
Espelerweg 12C-2	4,5	53	54	52
Espelerweg 12C-2	7,5	53	54	52
Espelerweg 13	4,5	50	51	49
Espelerweg 13	7,5	51	51	50
Espelerweg 14E	4,5	52	53	51
Espelerweg 16E	4,5	52	53	51
Espelerweg 16E	7,5	52	53	51
Oude Espelerweg 2	4,5	52	54	53
Espelerweg 4	4,5	48	50	49
Espelerweg 4	7,5	49	51	50
Espelerweg 5a-1	4,5	53	54	53

⁹ Zie figuur 3.1.

¹⁰ In aanvulling op figuur 3.1 is de snelheid op de Espelerweg verlaagd naar 50 km/h.







adres	hoogte	vigerend bestem- waar- neem- snelheidsmaatreg- elen⁹	nieuw bestem- mingsplan incl. snelheidsmaatre- gelen⁹	nieuw bestemmings- plan met aanvullende geluidsreducerende maatregelen¹⁰	
Espelerweg 5a-1	7	54	54	53	
Espelerweg 5a-2	4,5	52	52	51	
Espelerweg 5a-2	7,5	52	53	51	
Espelerweg 6a boerderij	4,5	54	57	56	
Espelerweg 6a woning	4,5	58	60	59	
Espelerweg 6a boerderij	7	54	57	56	
Espelerweg 6b woning	4,5	58	60	59	
Espelerweg 6c woning	4,5	58	60	58	
Espelerweg 6d woning	4,5	59	59	58	
Espelerweg 6e woning	4,5	59	59	58	
Espelerweg 7	4,5	52	53	52	
Espelerweg 7	7,5	53	53	52	
Espelerweg 7C-2	4,5	52	53	51	
Espelerweg 7C-2	7,5	52	53	52	
Espelerweg 8a	4,5	56	56	55	
Espelerweg 8a	7,5	56	56	55	
Espelerweg 8e	4,5	54	55	53	
Espelerweg 8e	7,5	54	55	54	
Espelerweg 9	4,5	52	53	52	
Espelerweg 9	7	53	53	52	
Espelerweg 9a-2	4,5	51	52	50	
Espelerweg 9a-2	7,5	51	52	50	
Kennemerlandlaan 1	4,5	53	53	52	
Kennemerlandlaan 1	7	53	53	52	
Kennemerlandlaan 4	4,5	52	52	50	
Kennemerlandlaan 4	7,5	52	52	51	
Nieuwlandenlaan 3	4,5	51	52	51	
Nieuwlandenlaan 4	4,5	53	52	50	
Nieuwlandenlaan 4	7	53	52	51	
Schweizerlaan 1	4,5	42	45	44	
Schweizerlaan 1	7,5	43	46	45	
Schweizerlaan 11	4,5	46	49	48	
Schweizerlaan 11	7,5	47	50	49	
Schweizerlaan 3	4,5	44	46	45	
Schweizerlaan 3	7,5	45	47	46	
Schweizerlaan 5	4,5	44	47	46	
Schweizerlaan 5	7,5	45	48	47	
Schweizerlaan 7	4,5	45	48	47	
Schweizerlaan 7	7,5	46	49	47	
Schweizerlaan 9	4,5	46	48	47	
Schweizerlaan 9	7,5	47	49	48	
Waterland 1a	4,5	<40	<40	<40	


adres	hoogte	vigerend bestem- waar- neem- snelheidsmaatreg- len⁹	nieuw bestem- mingsplan incl. snelheidsmaatreg- gelen⁹	nieuw bestem- mingsplan incl. snelheidsmaatreg- gelen⁹	nieuw bestemmings- plan met aanvullende geluidsreducerende maatregelen¹⁰
Waterland 1a	7,5	<40	<40	<40	<40
Waterland 2a	4,5	<40	<40	<40	<40
Waterland 2a	7,5	<40	40	40	<40
Wierde 1	4,5	51	52	52	51
Wierde 3b	4,5	53	54	54	52


Tabel B2.2: Geluidsbelasting bestaande woningen Espelerweg (dB)

Bijlage 3

Invoergegevens van het geluidsmodel

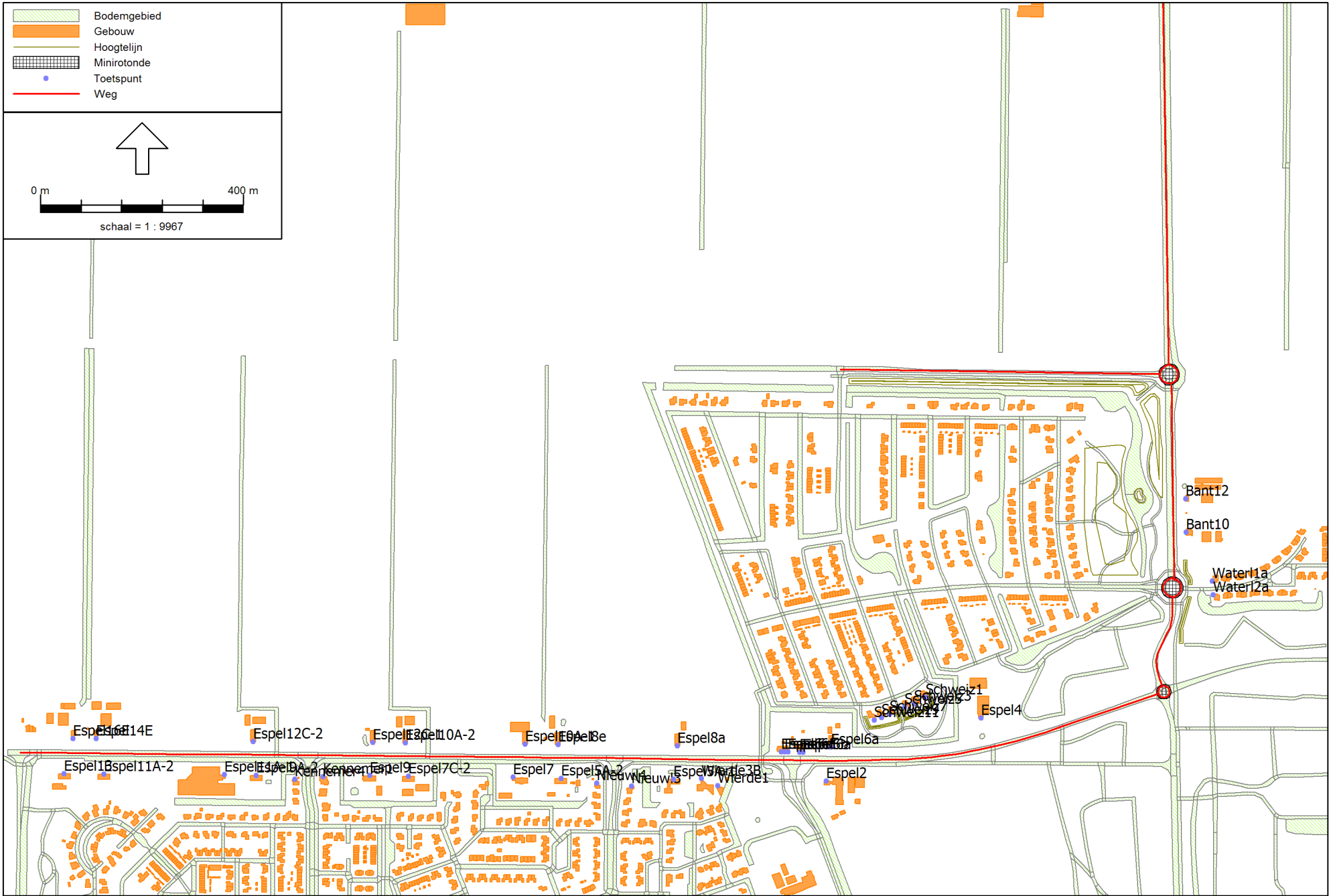
-  Bodemgebied
-  Gebouw
-  Hoogtelijn
-  Minirotonde
-  Toetspunt
-  Weg





0 m 400 m

schaal = 1 : 9967



modelweergave

Goudappel Coffeng BV

Model: Beperkt basismodel 2020 met 50 en 50
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H
Maaiveld	maaiveld	0,00
Maaiveld	maaiveld	0,00
Wal oost	wal	1,50
Wal oost	wal	1,50
Esp1	Maaiveld	0,00
Esp2	Hoogte 1,75	1,75
Esp3	Hoogte 1,75	1,75
Esp4	Maaiveld	0,00
Rand1	Maaiveld	0,00
Rand2	Hoogte 3,5	3,50
Bant1	Maaiveld	0,00
Bant2	Maaiveld	0,00
Bant3	Maaiveld	0,00
Bant4	Hoogte 3,5	3,50
Bant5	Hoogte 3,5	3,50
Bant6	Hoogte 3,5	3,50

Model: Beperkt basismodel 2020 met 50 en 50
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Ref. 63	Ref. 125	Ref. 250	Ref. 500	Ref. 1k	Ref. 2k	Ref. 4k	Ref. 8k
017110000000001		8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
017110000000003		3,53	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
017110000000018		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
017110000000133		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000019247		4,18	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000019884		8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000019913		3,53	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000019922		8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000019925		3,38	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000019948		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000019961		4,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000019974		2,84	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020095		10,90	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020096		5,37	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020099		4,28	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020133		10,37	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020139		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020180		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020225		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020258		8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020458		8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020473		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020499		5,37	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020511		8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020513		3,88	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020547		10,61	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020548		7,18	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020549		4,92	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020550		10,66	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020578		10,72	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020634		8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020635		3,76	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020636		3,33	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020637		4,82	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020640		8,49	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020641		5,87	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020661		5,39	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020663		9,36	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020664		4,77	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020669		11,19	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020673		10,41	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020674		9,08	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020703		4,51	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020710		14,77	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020722		4,44	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020830		10,05	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020833		3,58	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020834		11,27	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020836		5,33	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020837		7,43	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020855		7,89	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020864		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020878		10,11	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000020921		5,64	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021041		10,55	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021042		5,12	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021125		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021152		8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021213		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021343		4,82	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021348		4,67	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021349		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021351		10,39	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021391		10,80	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021394		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021430		7,69	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021431		11,67	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021434		7,87	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021439		4,89	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021474		10,85	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021567		10,29	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021610		8,65	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021649		9,46	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000021772		2,92	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000030426		4,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000030465		8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000032546		2,63	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000032548		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000032552		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000032553		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000032590		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000032591		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000032592		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000032593		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000032594		2,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0171100000032595		5,67	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Beperkt basismodel 2020 met 50 en 50
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - RMW-2012

Table with 14 columns: Naam, Omschr., Hoogte, Maaveld, Hdef., Cp, Zwevend, Refl. 63, Refl. 125, Refl. 250, Refl. 500, Refl. 1k, Refl. 2k, Refl. 4k, Refl. 8k. It contains 200 rows of data for various buildings.

Model: Beperkt basismodel 2020 met 50 en 50
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
611	akoestisch hard	0,00
611	akoestisch hard	0,00
611	akoestisch hard	0,00
611	akoestisch hard	0,00
611	akoestisch hard	0,00
611	akoestisch hard	0,00
611	akoestisch hard	0,00
611	akoestisch hard	0,00

Model: Beperkt basismodel 2020 met 50 en 50
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Minirotondes, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.
rotonde	rotondecorrectie
rotonde	rotondecorrectie
rotonde	rotondecorrectie

Model: Beperkt basismodel 2020 met 50 en 50
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MRP4)	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LVP4)	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MVP4)	V(ZV(D))	V(ZV(A))
Rand	Randweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	80	80	80	--	80	80	80	--	80	80	80	--	80	80
Esp1	Espelerweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50
Esp2	Espelerweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50
Esp3	Espelerweg (Nieuwlandenlaan en Espelerlaan)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50
Esp4	Espelerweg (KennemerlandenI en NieuwlandenIn)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50
Esp5	Espelerweg (tussen H. Schaf. KennemerlandenI)	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50
BantMunt	Rotonde Banterweg-Espelerweg-Muntweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50
BantRand	Rotonde Banterweg-Randweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50
BantNrd	Banterweg Noord	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	80	80	80	--	80	80	80	--	80	80	80	--	80	80
BantJean	Rotonde Banterweg-Jeanne d'Arclaan	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	35	35	35	--	35	35	35	--	35	35	35	--	35	35
BantMid	Banterweg tussen Randweg en Jeanne d'Arclaan	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50
BantZuid	Banterweg tussen Jeanne d'Arclaan en Muntweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50

Model: Beperkt basismodel 2020 met 50 en 50
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(ZV(N))	V(ZVP4)	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%IntP4	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MRP4	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LVP4	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MVP4	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZVP4	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MRP4
Rand	80	--	800,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
Esp1	50	--	8000,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
Esp2	50	--	8000,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
Esp3	50	--	7000,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
Esp4	50	--	5100,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
Esp5	50	--	3800,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
BantMunt	50	--	8250,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
BantRand	50	--	1950,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
BantNrd	80	--	2350,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
BantJean	35	--	4150,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
BantMid	50	--	2950,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--
BantZuid	50	--	6250,00	6,47	3,45	1,07	--	--	--	--	--	91,00	95,00	89,50	--	3,90	1,60	3,60	--	5,10	3,40	6,90	--	--	--	--	--

Model: Beperkt basismodel 2020 met 50 en 50
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LVP4	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MVP4	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZVP4	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k
Rand	47,10	26,22	7,66	--	2,02	0,44	0,31	--	2,64	0,94	0,59	--	71,36	80,57	85,90	93,34	99,59	95,74	88,86	77,88	67,68	76,82	82,11	89,75	96,69
Esp1	471,02	262,20	76,61	--	20,19	4,42	3,08	--	26,40	9,38	5,91	--	83,67	90,84	97,77	102,46	107,77	104,39	97,69	88,91	79,85	86,77	93,25	98,88	104,70
Esp2	471,02	262,20	76,61	--	20,19	4,42	3,08	--	26,40	9,38	5,91	--	83,67	90,84	97,77	102,46	107,77	104,39	97,69	88,91	79,85	86,77	93,25	98,88	104,70
Esp3	412,14	229,43	67,04	--	17,66	3,86	2,70	--	23,10	8,21	5,17	--	83,09	90,26	97,19	101,88	107,19	103,81	97,11	88,33	79,27	86,19	92,67	98,30	104,12
Esp4	300,27	167,15	48,84	--	12,87	2,82	1,96	--	16,83	5,98	3,77	--	81,71	88,89	95,81	100,51	105,81	102,43	95,73	86,95	77,89	84,82	91,29	96,92	102,75
Esp5	223,73	124,54	36,39	--	9,59	2,10	1,46	--	12,54	4,46	2,81	--	80,44	87,61	94,53	99,23	104,53	101,16	94,46	85,67	76,61	83,54	90,01	95,64	101,47
BantMunt	485,74	270,39	79,01	--	20,82	4,55	3,18	--	27,22	9,68	6,09	--	83,80	90,98	97,90	102,60	107,90	104,52	97,82	89,04	79,98	86,91	93,38	99,01	104,84
BantRand	114,81	63,91	18,67	--	4,92	1,08	0,75	--	6,43	2,29	1,44	--	77,54	84,71	91,64	96,33	101,63	98,26	91,56	82,78	73,72	80,64	87,12	92,74	98,57
BantNrd	138,36	77,02	22,50	--	5,93	1,30	0,91	--	7,75	2,76	1,74	--	76,04	85,25	90,58	98,02	104,27	100,42	93,54	82,56	72,36	81,50	86,79	94,43	101,37
BantJean	244,34	136,02	39,74	--	10,47	2,29	1,60	--	13,69	4,87	3,06	--	81,14	86,92	95,51	97,43	102,13	99,26	92,77	86,63	77,18	82,64	90,62	93,85	98,92
BantMid	173,69	96,69	28,25	--	7,44	1,63	1,14	--	9,73	3,46	2,18	--	79,34	86,51	93,43	98,13	103,43	100,06	93,36	84,57	75,51	82,44	88,91	94,54	100,37
BantZuid	367,98	204,84	59,85	--	15,77	3,45	2,41	--	20,62	7,33	4,61	--	82,60	89,77	96,69	101,39	106,69	103,32	96,62	87,83	78,77	85,70	92,17	97,80	103,63

Model: Beperkt basismodel 2020 met 50 en 50
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE P4 63	LE P4 125	LE P4 250	LE P4 500	LE P4 1k	LE P4 2k	LE P4 4k	LE P4 8k
Rand	92,84	85,95	74,80	64,12	73,08	78,46	86,03	91,90	88,03	81,14	70,23	--	--	--	--	--	--	--	--
Esp1	101,25	94,50	85,06	76,38	83,52	90,52	95,18	100,17	96,80	90,12	81,55	--	--	--	--	--	--	--	--
Esp2	101,25	94,50	85,06	76,38	83,52	90,52	95,18	100,17	96,80	90,12	81,55	--	--	--	--	--	--	--	--
Esp3	100,67	93,93	84,48	75,80	82,94	89,94	94,60	99,59	96,22	89,54	80,97	--	--	--	--	--	--	--	--
Esp4	99,29	92,55	83,11	74,42	81,56	88,57	93,22	98,21	94,84	88,16	79,59	--	--	--	--	--	--	--	--
Esp5	98,01	91,27	81,83	73,14	80,29	87,29	91,95	96,94	93,56	86,88	78,31	--	--	--	--	--	--	--	--
BantMunt	101,38	94,64	85,20	76,51	83,65	90,65	95,31	100,30	96,93	90,25	81,68	--	--	--	--	--	--	--	--
BantRand	95,12	88,37	78,93	70,25	77,39	84,39	89,05	94,04	90,67	83,98	75,42	--	--	--	--	--	--	--	--
BantNrd	97,52	90,63	79,48	68,80	77,76	83,14	90,71	96,58	92,71	85,82	74,91	--	--	--	--	--	--	--	--
BantJean	95,86	89,30	82,18	73,80	79,72	88,34	90,17	94,62	91,78	85,34	79,47	--	--	--	--	--	--	--	--
BantMid	96,91	90,17	80,73	72,05	79,19	86,19	90,85	95,84	92,46	85,78	77,21	--	--	--	--	--	--	--	--
BantZuid	100,17	93,43	83,99	75,31	82,45	89,45	94,11	99,10	95,72	89,04	80,48	--	--	--	--	--	--	--	--

Model: Beperkt basismodel 2020 met 50 en 50
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
Bant12	Banterweg 12	0,00	Relatief	4,50	7,00	--	--	--	--	Ja
Bant10	Banterweg 10	0,00	Relatief	4,50	7,00	--	--	--	--	Ja
Espel4	Espelerweg 4	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Schweiz1	Schweizerlaan 1	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Schweiz3	Schweizerlaan 3	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Schweiz5	Schweizerlaan 5	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Schweiz7	Schweizerlaan 7	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Schweiz9	Schweizerlaan 9	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Schweiz11	Schweizerlaan 11	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel6a	Espelerweg 6a woning	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
Espel6b	Espelerweg 6b woning	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
Espel6a	Espelerweg 6a boerderij	0,00	Relatief	4,50	7,00	--	--	--	--	Ja
Espel6c	Espelerweg 6a woning	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
Espel6d	Espelerweg 6d woning	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
Espel6e	Espelerweg 6e woning	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
Espel2	Espelerweg 2	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
Espel8a	Espelerweg 8a	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel10A-1	Espelerweg 10A-1	0,00	Relatief	4,50	7,00	--	--	--	--	Ja
Espel8e	Espelerweg 8e	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel10A-2	Espelerweg 10a-2	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel12C-1	Espelerweg 12C-1	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel12C-2	Espelerweg 12C-2	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel14E	Espelerweg 14E	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
Espel16E	Espelerweg 16E	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Water1a	Waterland 1a	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Water1a	Waterland 2a	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel5A-2	Espelerweg 5a-2	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel7	Espelerweg 7	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel7C-2	Espelerweg 7C-2	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel9	Espelerweg 9	0,00	Relatief	4,50	7,00	--	--	--	--	Ja
Espel9A-2	Espelerweg 9a-2	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel11A-1	Espelerweg 11a-1	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
Espel11A-2	Espelerweg 11a-2	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Espel13	Espelerweg 13	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Kennemer1	Kennemerlandlaan 1	0,00	Relatief	4,50	7,00	--	--	--	--	Ja
Kennemer4	Kennemerlandlaan 4	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
Nieuw4	Nieuwlandenlaan 4	0,00	Relatief	4,50	7,00	--	--	--	--	Ja
Nieuw3	Nieuwlandenlaan 3	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
Espel5A-1	Espelerweg 5a-1	0,00	Relatief	4,50	7,00	--	--	--	--	Ja
Wierde3B	Wierde 3b	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
Wierde1	Wierde 1	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja

Vestiging Leeuwarden
F. Haverschmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden
T (058) 253 44 46
F (058) 253 43 34

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Bijlage 3 Grondexploitatie Boswonen Emmelhage



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Grondexploitatie Boswonen Emmelhage

behorend bij actualisering bestemmingsplan 2012

INHOUDSOPGAVE		blz.
Hoofdstuk 1	Samenvatting	3
Hoofdstuk 2	Analyse ruimtegebruik	4
	2.1 Stedenbouwkundig plan	4
	2.2 Ruimtegebruik	5
Hoofdstuk 3	Bouwprogramma	5
Hoofdstuk 4	Investeringen	6
	4.1 Boekwaarde	6
	4.2 Verwerving	6
	4.3 Sloopkosten	6
	4.4 Saneringskosten	6
	4.5 Bouw- en woonrijpmaken	6
	4.6 Planontwikkelingskosten	7
	4.7 Voorbereiding en toezicht	7
	4.8 Risico & onvoorzien	7
	4.9 Fondsen	7
	4.10 Overig	7
Hoofdstuk 5	Opbrengsten	8
	5.1 Overige opbrengsten	8
Hoofdstuk 6	Uitgangspunten grondexploitatieberekening	9
	6.1 Parameters	9
	6.2 Fasering	9
Hoofdstuk 7	Resultaten	10
Hoofdstuk 8	Risico's en risicobeheersing	11
Hoofdstuk 9	Conclusie	12

1. Samenvatting

Het Boswonen is de eerste fase van het (bestemmings)plan Emmelhage met complexnummer 11a. In deze fase worden verschillende marktsegmenten in een boswoonmilieu bediend.

De laatste economische uitvoerbaarheid is op basis van het bestemmingsplan 'Emmelhage 2004' geweest. Deze economische uitvoerbaarheid geldt voor de actualisatie van dit bestemmingsplan.

Het dient in te spelen op de woonbehoefte in Emmeloord voor de jaren tot 2021. In de voorliggende rapportage wordt de financiële haalbaarheid van dit deelplan van Emmelhage inzichtelijk gemaakt.

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten etc. Daartegenover staan de grondopbrengsten die door de gronduitgifte aan derden wordt gegenereerd. In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie heeft een positief saldo.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van het deelplan Boswonen Emmelhage weergegeven. Het plan is gelegen aan de noordzijde van Emmeloord en wordt ontwikkeld als woonlocatie.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Boswonen Emmelhage



Het bruto plangebied beslaat circa 67,2 hectare. Het netto plangebied beslaat circa 62,4 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Boswonen

Bruto plangebied	672.463	
Te handhaven elementen	47.956	
Exploitatiegebied	624.507	
Netto plangebied (inrichtingsgebied)	624.507	100%
Uitgeefbaar	274.268	44%
Verharding	89.069	14%
Groen	212.203	34%
Water	48.967	8%
Totaal ruimtegebruik	624.507	100%

2.2 Ruimtegebruik

2.2.1 Bestaand

Het ontwikkelgebied bestaat geheel uit eigendom van de gemeente zijnde de kavels G80 oost (deels), G81, G82 en G83 en het voormalige vliegveld.

De grond is door de gemeente Noordoostpolder gekocht om middels een bestemmingswijziging te bestemmen als woongebied.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 44% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouw.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 14% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur, pleinen, parkeren etc.

2.2.4 Groen, water

Het aandeel groen en waterberging in de wijk bedraagt achtereenvolgens circa 34% en 8% van het plangebied. De waterberging is er enerzijds voor de binnenplanse bergingscapaciteit en anderzijds voor de buitenplanse, ten behoeve van de bergingscapaciteit van Boswonen.

3. Bouwprogramma

Op basis van het verkavelingsplan, zoals weergegeven in afbeelding 1, kunnen in het plan kavels voor woningbouw uitgegeven worden. De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn ingegeven door de Woonvisie en vertaald naar het verkavelingsplan. De behoefte en de vorm van wonen dient middels een haalbaarheidsstudie aangetoond worden. De aantallen zoals die in het verkavelingsplan zijn opgenomen, worden weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: woningbouwprogramma Boswonen Emmelhage

Woningbouw segment	oppervlakte uitgeefbaar	gemiddelde kavel	aantallen
Vrijstaand	134.609 m ²	683 m ²	197
2 [^] 1 kap/ geschakeld	91.467 m ²	335 m ²	273
Rij: koop en huur	48.191 m ²	172 m ²	280
TOTAAL	274.268 m²		750

4. Investeringsen

In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2012 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculeerd.

Aangezien het een actualisering van het bestemmingsplan betreft, zijn er in de voorgaande jaren al diverse investeringen gedaan. De kosten bestaan uit reeds gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt. De gemaakte kosten per 1 januari 2012 boekwaarde bedragen € 32.832.972 en bestaan hoofdzakelijk uit planontwikkelingskosten, verwervingskosten, bouw- en woonrijpmaakkosten en rentekosten. De totale kosten bedragen € 40.520.904 exclusief BTW. In de onderstaande tabel 4 worden de belangrijkste posten toegelicht.

Tabel 4: Kostensoorten grondexploitatie Boswonen Emmelhage

omschrijving kosten	Totale kosten	Boekwaarde	Nog te realiseren
Boekwaarde per 1-1-2009	3.445.211	3.445.211	0
Verwerving	10.662.723	10.662.723	0
Sloopkosten	0	0	0
Onderzoeken	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0
Bouwrijpmaken	9.896.017	8.897.566	998.451
Woonrijpmaken	5.036.379	2.260.525	2.775.854
Planontwikkelingskosten	1.866.550	917.025	949.525
Vorbereiding en Toezicht	1.493.240	845.577	647.663
Risico onvoorzien	746.620	0	746.620
Fondsen	2.980.496	1.925.512	1.054.984
Planschade	15.902	15.902	0
Overig	4.947.767	3.862.930	514.837
TOTAAL	41.090.905	32.832.971	7.687.934

4.1 Boekwaarde

De grond die voor deze ontwikkeling benodigd is, is verworven. Eveneens zijn er planontwikkelingskosten (voorbereiding bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan etc.) gemaakt en civieltechnische werkzaamheden tot 1-1-2009 uitgevoerd voor € 3.445.211.

4.2 Verwerving

Voor de ontwikkeling van het Boswonen wordt ongeveer 67,2 hectare grond ontwikkeld. Deze grond is in handen van de gemeente Noordoostpolder. Kosten van de verwerving zijn in de huidige exploitatie in totaal € 10.662.723 ofwel ± € 15,85 per meter.

4.3 Sloopkosten

Voor de ontwikkeling dient niets gesloopt te worden. Hiervoor is derhalve geen bedrag meegenomen.

4.4 Saneringskosten

De bodem van het plangebied is voor zover bij ons bekend schoon.

4.5 Bouw- en woonrijpmaken

Op basis van ervaringscijfers (met index) van BNN en de civieltechnische cijfers, de kostenraming van het Ingenieursbureau, zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van respectievelijk € 9.896.017 (€ 15 per m²) en € 5.036.379 (€ 7,50 per m²) opgenomen in de grondexploitatie. De gehanteerde uitgangspunten bij de inrichting van het openbaar gebied worden na civieltechnische raming in onderstaand nader toegelicht.

De reeds gemaakte kosten voor het bouwrijpmaken tot 1-1-2012 zijn € 8.897.566.
De reeds gemaakte kosten voor het woonrijpmaken tot 1-1-2012 zijn € 2.260.525.

4.6 Planontwikkelingskosten

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de notitie plankosten bij grondexploitaties. Voor deze woningbouwontwikkeling geldt dat een percentage van 12,5% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend voor planontwikkelingskosten: € 1.866.550.
Hiervan is tot 1-1-2012 reeds € 917.025 uitgegeven.

4.7 Voorbereiding en toezicht

Voor het toezicht op de onderdelen als sanering en het bouw- en woonrijp maken die binnen het plangebied, zijn apart kosten gerekend. Hiervoor geldt een normpercentage van 10% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken: € 1.493.240.
Hiervan is tot 1-1-2012 reeds € 647.663 uitgegeven.

4.8 Risico en onvoorzien

Conform de notitie plankosten bij grondexploitaties wordt bij exploitaties een percentage van 5% risico en onvoorzien over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken gerekend: € 746.620. Tot 1-1-2012 is er geen beroep gedaan op deze post.

4.9 Fondsen

Bijdragen aan de reserve Bovenwijks (GVVP, Sporthal, Wegenfonds, Herstructureringsfonds) en de financiering van de rondweg zijn € 2.980.496 waarvan € 1.925.512 reeds is voldaan.

4.10 Overig

Dit zijn o.a. rentekosten en een budget voor communicatie en promotie.

5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2012 conform de vaststelling van de grondprijzen voor woningbouwlocaties. De totale opbrengsten woningbouw bedragen € 48 miljoen exclusief BTW. (zie tabel 5). De opbrengsten zijn reeds gedeeltelijk ontvangen.

Tabel 5: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Boswonen Emmelhage

Woningbouw segment	gemiddelde kavel	gem. kavelprijs	totaal	aantallen
Vrijstaand	683 m ²	€ 204	€ 27.460.318	197
2/1 kap	335 m ²	€ 170	€ 16.006.760	273
Rij: koop en huur	172 m ²	€ 125	€ 6.023.875	280
TOTAAL	274.935 m²		€ 49.490.953	750

In paragraaf 5.1 wordt een toelichting gegeven op de grondopbrengsten uit uitgifte van woningbouw en pacht.

5.1 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten bestaan o.a. uit subsidies en rentetoevoegingen (op positieve boekwaarde) tot en met 2012. De overige opbrengsten bedragen tot en met 2012 € 1.167.366.

6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening

6.1 Parameters

Voor de grondexploitatieberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Renteparameters

De renteparameters in de exploitatieberekening zijn aan de kostenkant en aan de opbrengstenkant gelijk. Voor de gehele looptijd van het plan wordt een rentepercentage van 5,5% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De kostenstijging is gesteld op 3,0% per jaar conform de richtlijnen van de begroting. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar.

BTW

Alle genoemde bedragen in de nota zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2021. Per 1-1-2022 kan de exploitatie afgesloten worden.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2012.

6.2 Fasering

Voor de fasering wordt verwezen naar het planningsschema.

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie-uitgangspunten dan ontstaan de volgende financiële resultaten:

saldo op eindwaarde: (per 1-1-2022) € 12.299.806 (positief).
saldo op netto contante waarde: (per 1-1-2012) € 7.200.682 (positief).

De grondexploitatie kent dus een *positief* resultaat.

8. Risico's en risicobeheersing

8.1 Risico's

In elke grondexploitatieberekening zitten een aantal risico's en onzekerheden. Deze zijn onder te verdelen in locatie afhankelijke en locatie onafhankelijke.

Locatie afhankelijke risico's

De verwervingskosten zijn geheel uitonderhandeld. Bijstelling of onaangename verrassingen zijn hierdoor geheel uitgesloten. De fasering van de uitgifte is gebaseerd op de normatieve woningbouwontwikkeling en ingeschatte woningmarktontwikkeling, die onderhevig is aan bijstelling door de afname van de bevolkingsgroei en de lange(re) looptijd van fase 1. Langere afzettijd kan van invloed zijn op zowel de kosten- als opbrengstenkant.

Eventuele wijzigingen in het programma woningbouw kan een wijziging van het bestemmingsplan betekenen. Dit kan invloed hebben op de planning. De planning is gericht op een afronding in 2021.

Doordat de stedenbouwkundige uitwerking niet uitgaat van een flexibel c.q. nader uit te werken plan kunnen vertragingen verwacht worden bij eventuele bijstelling van het plan. De bijstellingen van het woningbouwprogramma, kunnen de opbrengsten veranderen en de nu geraamde en geplande kosten van bouw- en woonrijp maken.

Locatie onafhankelijke risico's

Met locatie onafhankelijke risico's wordt met name bedoeld de economische ontwikkeling van wonen en mogelijke stagnatie van de woningmarkt (marktvertrouwen van woonconsument) en de daarmee gepaard gaande afzet. Dit kan zijn weerslag hebben op de voortgang en de hoogte van de grondprijzen van de grondverkoop en daarmee het exploitatieresultaat. Met deze vertraging is rekening gehouden, waardoor de risico's beperkt zijn.

8.2 Risicobeheersing

Hiervoor is een aantal risico's benoemd en (deels) in geld uitgedrukt. Alhoewel niet alle risico's volledig beheersbaar zijn, is een adequate sturing vanuit de gemeente essentieel om tegenvallers te voorkomen. Op deze wijze kan tijdig geanticipeerd worden op mogelijke tegenvallers door bijvoorbeeld de snelheid van de kaveluitgifte aan te passen. Gedurende de voorbereiding en uitvoering van het plan zal structureel overleg en afstemming plaats moeten vinden tussen de clusters Ruimte Ontwikkeling (planning, stedenbouw, grondzaken), Economische Zaken, Ingenieursbureau (Civieltechnische werken) en Financiën om de effecten van risico's te minimaliseren.

Voor een efficiënte risicobeheersing is het van belang om inzicht te krijgen in het verloop van het financiële resultaat van een project en het totale investeringsniveau van een exploitatie.

9. Conclusie

9.1 Conclusie

De exploitatie resulteert in:

saldo op eindwaarde: (per 1-1-2022) € 12.299.806 (positief);
saldo op netto contante waarde: (per 1-1-2012) € 7.200.682 (positief).

Met dit positieve resultaat is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

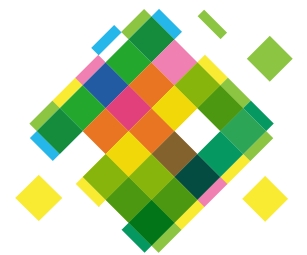
**Bijlage 4 Welstandsbeleid Emmelhage - herziening
2013**



Gemeente Noordoostpolder

Welstandsbeleidsplan Emmelhage

herziening fase "Boswonen"



gemeente

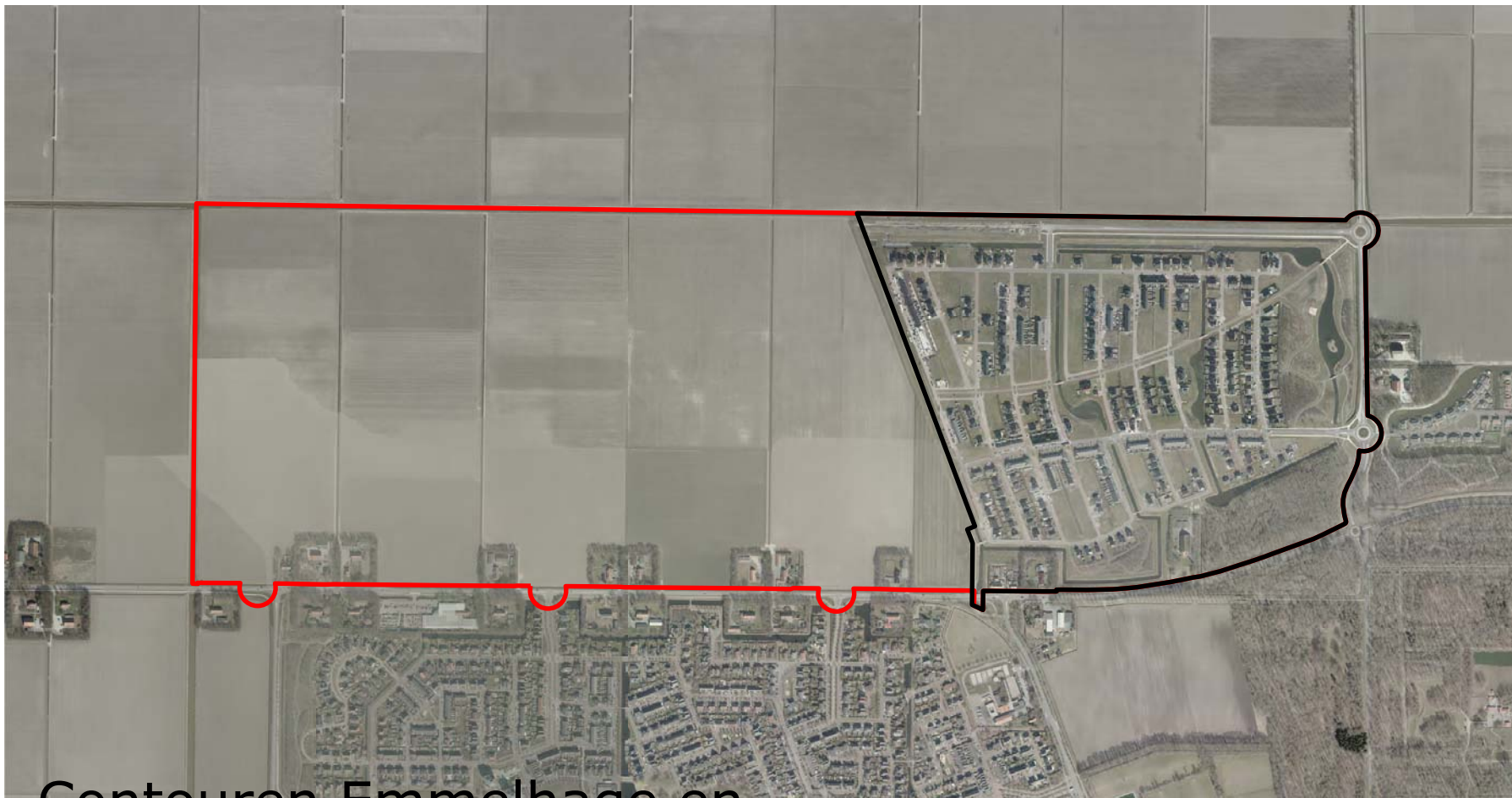
NOORDOOSTPOLDER

Gemeente Noordoostpolder

4 april 2013

Inhoud

Inleiding.....	1
Algemeen	1
Het beeldkwaliteitplan en de welstandbeoordeling	1
Status en functie van deze notitie	3
Stedenbouwkundig plan	5
Algemeen	5
Het stedenbouwkundig ontwerp.....	5
Welstandsaspecten.....	7
Boswonen	9
Welstandsbeleid	9
Welstandscriteria	11
Waterwonen	13
Welstandsbeleid	13
Welstandscriteria	13
Centrum.....	15
Welstandsbeleid	15
Welstandcriteria	17
Het boerderijenlint	19
Welstandsbeleid	19
Welstandscriteria	19



Contouren Emmelhage en
herziening bestemmingsplan

Inleiding

Algemeen

De nieuwste uitbreidingswijk van de kern Emmeloord is Emmelhage. De wijk komt ten noorden van de Espelerweg op een recht-hoekig stuk land dat een agrarische functie heeft. Voor deze wijk is een stedenbouwkundig plan gemaakt, een beeldkwaliteitplan en een bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan is een onderdeel van de totale planvorming. Het bestaat uit twee delen: een deel dat over de openbare ruimte gaat en vooral bedoeld is voor de gemeente en een deel dat over de bebouwing gaat dat bedoeld is voor opdrachtgevers en architecten.

Emmelhage zal gefaseerd worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan geeft aan dat de wijk uit drie delen bestaat: het boswonen, het centrum- en waterwonen en het polderwonen. De eerste twee delen zijn in het bestemmingsplan uitgewerkt en zullen als eerste worden gebouwd. Het derde deel zal pas later worden gebouwd. Het beeldkwaliteitplan geeft echter het kader voor het hele gebied, zij het dat het deel over het polderwonen een indicatief karakter heeft en later verder uitgewerkt zal worden.

Het beeldkwaliteitplan en de welstandbeoordeling

Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere doelen, het is:

- een middel voor de gemeente om een minimum beeldkwaliteit te garanderen;
- een handleiding voor ontwikkelaars en architecten voor het ontwikkelen van bouwprojecten;
- het beoordelingskader voor welstand;
- een garantie voor burgers en ontwikkelaars wat betreft de kwaliteit van de inrichting van het openbare gebied;
- een instrument om een samenhangend, collectief ruimtelijk beeld te bereiken.

Deze verschillende doelen zijn in de randvoorwaarden ook terug te vinden.

De juridische betekenis van de randvoorwaarden is dan ook zeer divers. In hoofdzaak zijn er drie categorieën randvoorwaarden. Er zijn randvoorwaarden die:

- voortkomen uit de bestemmingsplanregels;
- niet publiekrechtelijk zijn af te dwingen maar wens of suggestie zijn vanuit het stedenbouwkundige beeld;
- als welstandscriteria door de welstandscommissie kunnen worden gehanteerd.

Deze menging van categorieën randvoorwaarden maakt het stuk wel geschikt als stimulerend kader naar opdrachtgevers en architecten, maar niet als beoordelingskader voor de welstandscommissie. Er staan aan de ene kant teveel zaken in die de welstandscommissie niet mag en hoeft te beoordelen, bijvoorbeeld zaken uit de bestemmingsplanvoorschriften zoals hoogten en dakhelling. Aan de andere kant ontbreken een aantal noodzakelijke welstandscriteria als handvat voor de beoordeling van de bouwplannen, ook in de toekomst.

Daarbij komt dat de Woningwet van de gemeente vraagt om welstandscriteria vast te stellen. Om juridische redenen is het dan ook, meer dan in het verleden, van belang om deze welstandscriteria expliciet aan te geven. Zoals in het bestemmingplan de verbeelding en de regels bij elkaar het juridische stedenbouwkundig kader vormen, moeten ook de welstandscriteria bij elkaar worden gezet. Het beeldkwaliteitplan is ook om die reden juridisch minder geschikt als welstandsbeleid.

Om die reden heeft de gemeente Noordoostpolder vanuit het beeldkwaliteitplan deze notitie welstandsbeleid voor Emmelhage opgesteld.

Status en functie van deze notitie

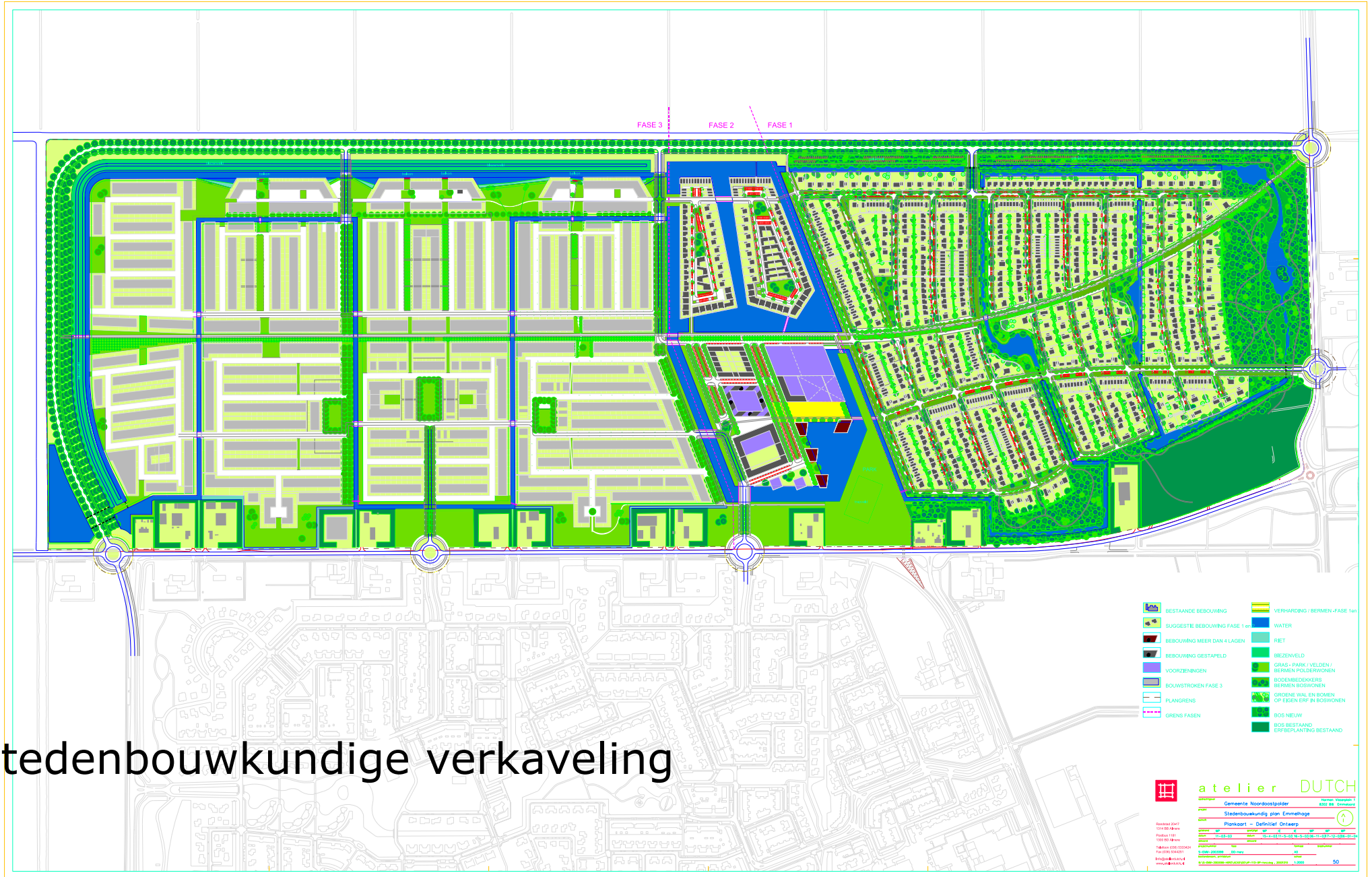
Deze notitie vormt het toetsingskader voor de welstandscommissie. De notitie zal voor inspraak ter visie worden gelegd conform de inspraakverordening en als welstandsbeleid worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het is dus een openbaar stuk dat ook bepalend is voor aanvragers van een omgevingsvergunning. Naast deze notitie blijft het beeldkwaliteitplan onverkort van kracht.

Door de actualisatie en de herziening van het bestemmingsplan Emmelhage 2004 is ook het Welstandsbeleidsplan, voor het onderdeel Boswonen, opnieuw tegen het licht gehouden. De structuur van het plan blijft ongewijzigd, op kavelniveau zijn enkele randvoorwaarden aangepast om aan te sluiten bij de huidige vraag uit de markt.

Het beeldkwaliteitplan is het brede en inspirerende kader waarmee de gemeente het voorgestane beeld van Emmelhage heeft vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan zal ook een rol spelen in het vooroverleg van de gemeente met ontwikkelaars en individuele bouwers. Al die aspecten die de reikwijdte van de welstandscommissie overschrijden maar wel van essentieel belang zijn voor het stedenbouwkundige beeld van de wijk zijn in het beeldkwaliteitplan verwoord en verbeeld. Deze zullen in het vooroverleg worden besproken met aanvragers en ontwikkelaars. De formele welstandstoetsing, waarvoor deze notitie het beoordelingskader vormt, zal dan in het ideale geval alleen een formaliteit zijn.

Deze notitie is ook een beoordelingskader voor de situatie na realisering van de wijk. In de loop van het proces van de bouw van Emmelhage kunnen zich ontwikkelingen voordoen die nopen tot het aanpassen van deze notitie. In de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid wordt ook deze notitie geëvalueerd.

De notitie richt zich alleen op de eerste 2 fasen van de wijk omdat het bestemmingsplan hiervoor bouwtitels geeft. Op korte termijn wordt de welstandstoets voor deze fasen dan ook actueel. De welstandscriteria in deze notitie zijn conform de systematiek en de terminologie van het vastgestelde welstandsbeleidsplan opgesteld.



Stedenbouwkundige verkaveling

- BESTAANDE BEBOUWING
- SUGGESTIE BEBOUWING FASE 1 en 2
- BEBOUWING MEER DAN 4 LAGEN
- BEBOUWING GESTAPELD
- VOORZIENINGEN
- BOUWSTROKEN FASE 3
- PLANGRENS
- GRENS FASEN
- VERHARDING / BERMEN - FASE 1 en 2
- WATER
- RIET
- BEZKENVELD
- GRAS + PARK / VELDEN / BERMEN POLDERWONEN
- BODEMBEDEKKERS BERMEN BOSWONEN
- GROENE WAL EN BOMEN OP EIGEN ERF IN BOSWONEN
- BOS NIEUW
- BOS BESTAAND
- ERFBEPLANTING BESTAAND


atelier DUTCH
 Gemeente Noorddijkplafder
 Siederbouwkundig plan Emmehage
 Plankart - Definitief Ontwerp
 1:500
 15-10-2018
 50

Stedenbouwkundig plan

Algemeen

Om de welstandscommissie tot een goede beoordeling van de ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning te laten komen, is het van belang om het ruimtelijk kader te kennen waaruit deze criteria zijn ontstaan.

Het stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp van Emmelhage is gebaseerd op verschillende kwaliteiten van Emmeloord en de omringende polder. Vooral de rationele verkaveling van het agrarische polderlandschap en de dorpsbossen bij de kernen zijn daarbij een leidend thema geweest. Beide zijn terug te vinden in het stedenbouwkundige ontwerp. Het oostelijke deel van het plangebied sluit aan bij het Emmelerbos en hier is ook het bos bepalend. In het westelijke deel is de maat tussen de sloten (300 meter) bepalend voor de verkaveling. Over de sloten blijven ook doorzichten naar het polderlandschap open.

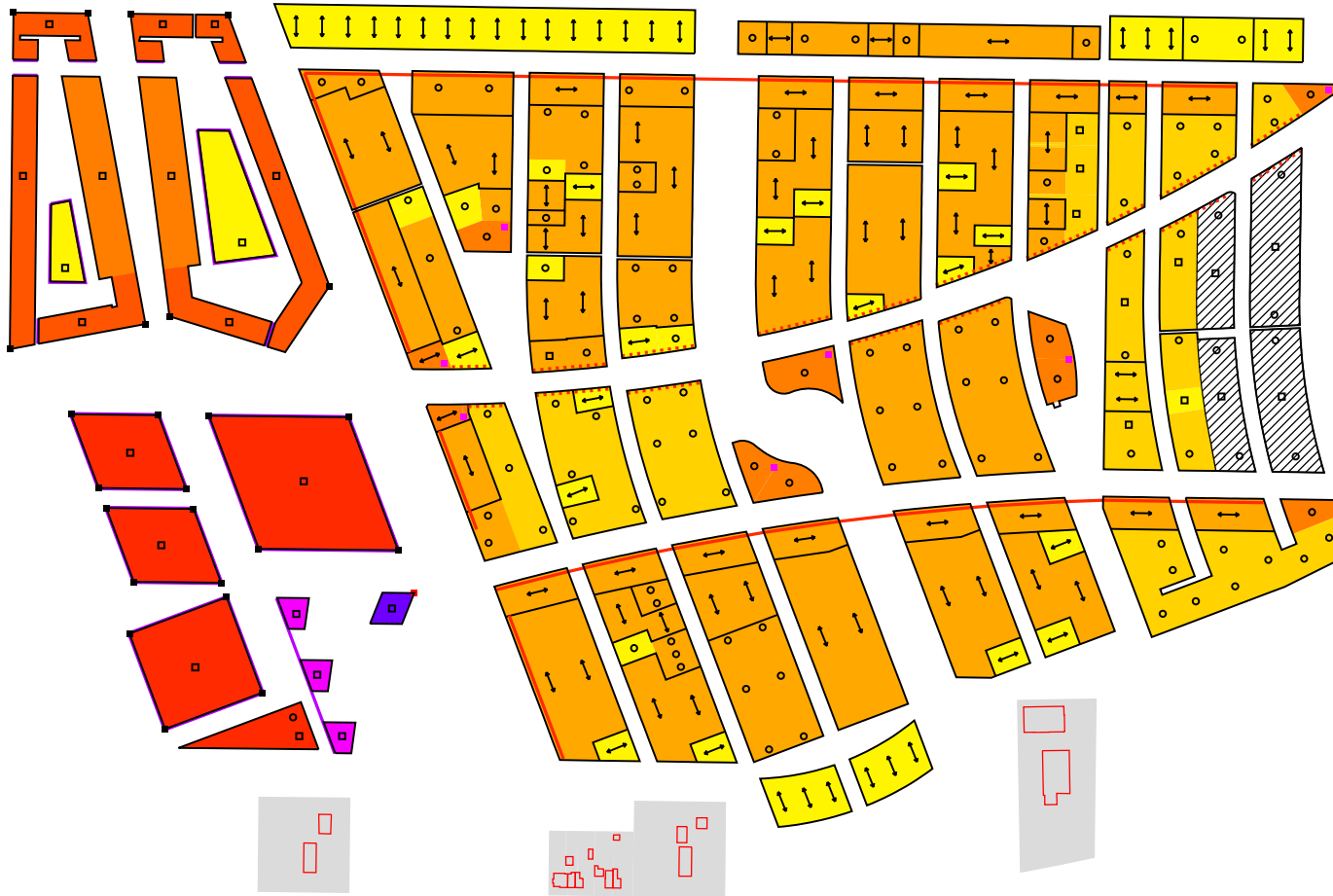
In het centrum van het plan liggen de voorzieningen die ook voor andere wijken een functie hebben. Het centrum gebied vormt door de toegestane afwijkende functies en bebouwing het hart van het plan. Hier zal een woontoren komen van maximaal 35 meter die in de zichtlijn over de Espelerlaan ligt. Zo wordt een visuele relatie gelegd met Emmeloord.

Er is geen doorgaand verkeer in de wijk. De wijk wordt grotendeels ontsloten via een nieuwe rondweg aan de noordzijde. De wijk is verder zoveel mogelijk verkeersluw.

De randen van het gebied zijn verschillend uitgewerkt. De oostzijde is groen in de vorm van een brede bossingel. De zuidzijde wordt gevormd door het bestaande boerderijenlint met daartussen de bestaande doorzichten. Aan de noord- en westzijde is een open rand gemaakt waarbij de bebouwing uitkijkt over de polder.

Door de wijk lopen groene linten, waarin informele langzaam verkeersroutes zijn opgenomen. Binnen de verschillende woonmilieus zijn die verschillend uitgewerkt.

De verkaveling is gericht op het creëren van een variatie aan woningtypen en woonmilieus. Een element daarin is de hoofdrichting van de bebouwing die wisselend is door het plangebied heen.



RANDVOORWAARDEN BOUWMASSA
CENTRUM EN WATERWONEN

	1 BOUWLAAG, OPBOUW MAX, 50%
	2-3 BOUWLAGEN
	3 BOUWLAGEN
	3-4 BOUWLAGEN, VOORZIENINGEN
	5-6 BOUWLAGEN
	10 BOUWLAGEN

BOSWONEN

	1 BOUWLAAG, KAP
	1-2 BOUWLAGEN
	2 BOUWLAGEN
	2-3 BOUWLAGEN
	MAX. 2 LAGEN-KAP OF 3 LAGEN-PLAT WELSTANDSVRIJ
	ACCENT IN BEBOUWING

ALGEMEEN

	BESTAANDE KARAKTERISTIEK BEHOUDEN		GESLOTEN HOEK
	ROOILIJN OP ERFGRENS		VAST HOEKPUNT BEBOUWING
	ROOILIJN 3M UIT ERFGRENS		PLAT DAK
	ROOILIJN 3M UIT ERFGRENS VERPLICHTE SITUERING WOONFUNCTIE		VRIJE NOKRICHTING KAP
	ROOILIJN 5.5M UIT ERFGRENS		VERPLICHTE NOKRICHTING KAP

Welstandsaspecten

Om een hoge ruimtelijke kwaliteit en een variëteit aan woonmilieus te bereiken is de wijk verdeeld in 5 gebieden:

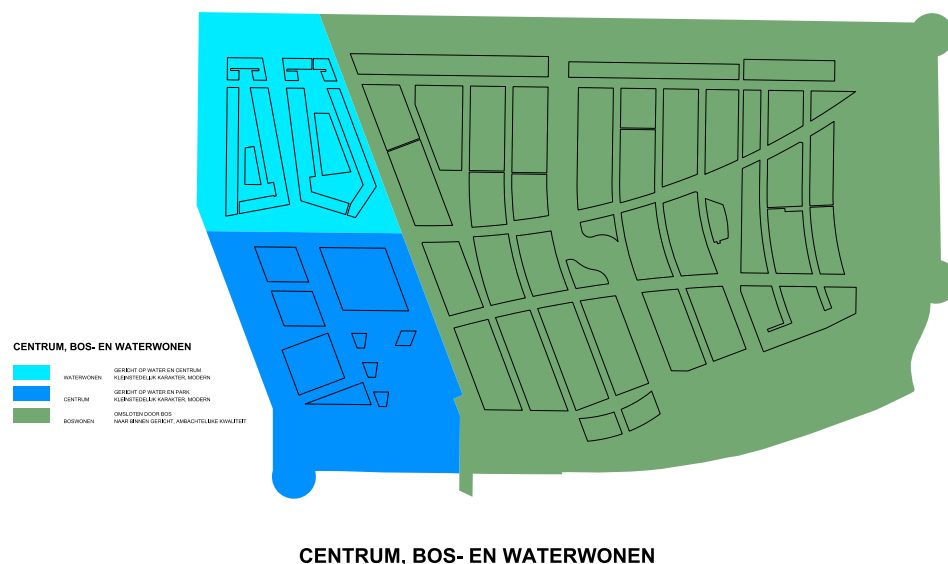
- boswonen;
- centrum;
- waterwonen;
- polderwonen;
- de zone langs de Espelerweg.

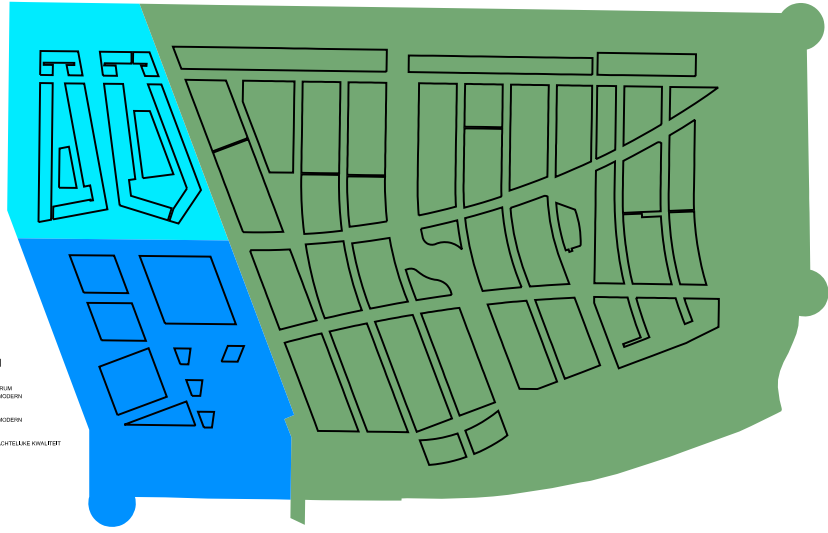
Per gebied is ook in het beeldkwaliteitplan een beschrijving gemaakt. Per gebied, m.u.v. het polderwonen, zijn ook in deze notitie de welstandscriteria geformuleerd. In de navolgende hoofdstukken worden per deelgebied de welstandscriteria uitgewerkt.

In de verschillende deelgebieden is in het bestemmingsplan al een aantal voor het beeld relevante zaken geregeld. Zo zijn behalve hoogte en goothoogte ook de nokrichtingen van de bebouwing gedetailleerd vastgelegd (zie afbeelding randvoorwaarden bouwmassa). De hoogten zijn vrij gedetailleerd geregeld zodat een divers beeld ontstaat (zie afbeelding randvoorwaarden bouwmassa). Ook is in een aantal delen van het plangebied de rooilijnen verplicht of zijn hoeken vastgelegd waarin twee gevels moeten staan.

Op verschillende kaarten in het beeldkwaliteitplan zijn de voorwaarden voor de bebouwing aangegeven. Daarop is ook aangegeven waar specifieke woningtypes worden verwacht en waar eenheid en samenhang in bebouwing gewenst is. Bij de welstandscriteria voor de verschillende deelgebieden wordt hier steeds op terug gekomen.

Naast de verschillende deelgebieden zijn ook een aantal gebieden aangewezen die welstandsvrij zijn. Het gaat hier voornamelijk om particulier uit te geven kavels (zie afbeelding randvoorwaarden bouwmassa).





CENTRUM, BOS- EN WATERWONEN

- WATERWONEN
 - CENTRUM
 - BOSWONEN
- GERICHT OP WATER EN CENTRUM
HERSTELDEELKAR KARAKTER, MODERN
- GERICHT OP WATER EN RAND
HERSTELDEELKAR KARAKTER, MODERN
- OMSLOTTEN DOOR BOS
NAAR BIKENEN GERICHT, AMBACHTTELIJKE KWALITEIT

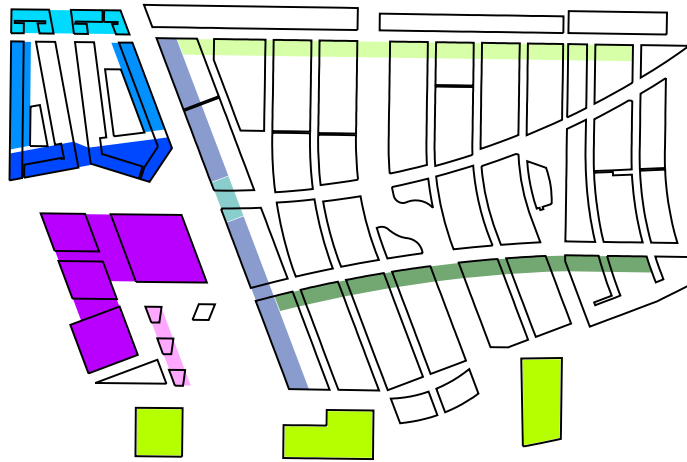
CENTRUM, BOS- EN WATERWONEN



LEGENDA

- DUBBELSLAGWONEN
- PERSTADWONEN
- GESTAPELD
- FLAT
- NUMMERAK ACCENT
- STABSWONEN
- WELSTANDSWONEN

Bijzondere woonvormen



Eenheid en samenhang

Woonsoortcodering

Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

1. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

2. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

3. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

4. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

5. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

6. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

7. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

8. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

9. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

10. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

11. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

12. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

13. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

14. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

15. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

16. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

17. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

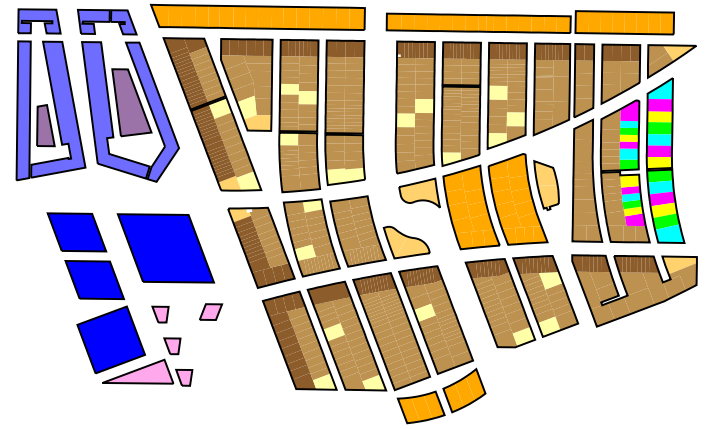
18. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

19. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

20. Woonsoortcodering (Woonsoortcodering)

LEGENDA

- m.
- ft.
- p.
- r.
- s.
- t.
- u.
- v.
- w.
- x.



Kleuren en materialen

Boswonen

Welstandsbeleid

In het boswonen zal het na te streven beeld er één moeten zijn van ambachtelijke kwaliteiten. De woningen stralen een zekere degelijkheid uit. Ze zijn als het ware tijdloos zonder historiserend te zijn. De woningen hebben kappen, oversteken en erkers en zijn voornamelijk gebouwd in baksteen. Variatie in vormgeving en bebouwingstypen is gewenst. Er zijn grote voortuinen en beplantingsstroken in de achtertuin om het boskarakter vorm te geven. In dit gebied zijn ook stroken aangewezen waar welstandsvrij gebouwd mag worden (zie afbeelding bijzondere woonvormen).

Welstandscriteria

Situering

- Behalve daar waar een verplichte rooilijn is gegeven is er een grote vrijheid in situering. Woningen staan bij voorkeur niet in een rij maar meer willekeurig geplaatst.
- De bebouwing dient zich op de openbare ruimte te oriënteren.
- De "accentgebouwen" zijn alle zijden georiënteerd.
- Woningen op straathoeken moeten zich met beide gevels naar de straat presenteren.
- Langs het centraal door de wijk lopende fietspad oriënteren de woningen zich grotendeels op het fietspad.

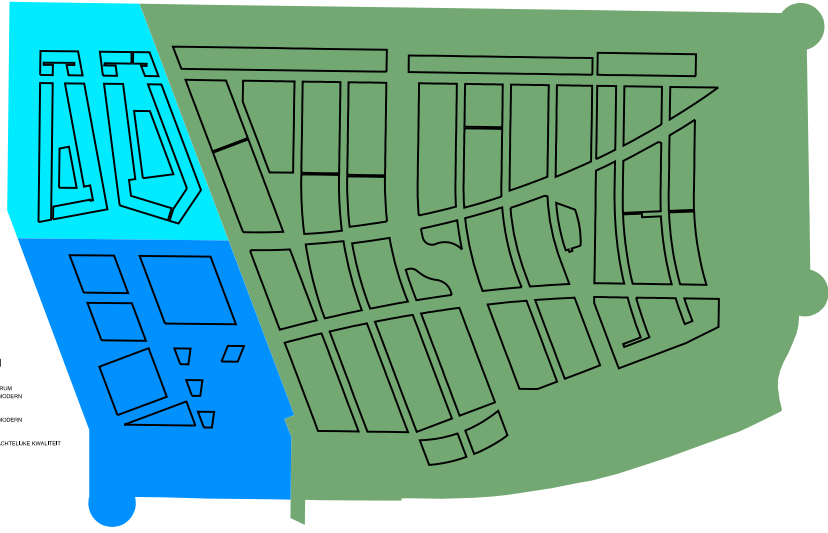
Vormgeving

- Projecten die liggen binnen gebieden die zijn aangegeven als ruimtelijke eenheid (de zuidzijde van de oost-west ontsluitingen en de strook langs het centrum en het waterwonen) hebben qua ontwerp een relatie. Ze zijn onderdeel van een compositie. Dat betekent niet dat alle woningen hetzelfde zijn, wel dat architectuur, massa, kleur en materiaal op elkaar afgestemd dienen te worden. Bijzondere aandacht dient daarbij uit te gaan naar de afstemming van kapvormen en dakhellingen.
- Binnen het seriematige bouwen worden variatie en individuele uitstraling van de afzonderlijke woningen toegestaan en gestimuleerd, mits daarbij de architectonische samenhang en de compositie van het geheel wordt gerespecteerd.
- Langs de hoofdroutes (oost-west routes) is samenhang en rust in het beeld gewenst hoewel er ook ruimte is voor variatie. Binnen bepaalde marges kunnen gevelopbouw, kapvorm en dakhelling onderling verschillen.
- Alle daken, waarvoor op de kaart een nokrichting is aangegeven, betreffen zadeldaken met een noklengte die minimaal 50% is van de daaraan parallel liggende gevel.
- De op de kaart aangegeven "accentgebouwen" dienen te worden ontworpen als een ruimtelijk accent dat de herkenbaarheid van de plek verhoogt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een steile kap van minimaal 65°. Ook een klein torentje of een opvallende entreepartij kan bijdragen aan de herkenbaarheid van de plek.
- Een uitbreiding of bijgebouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Deze moet bovendien qua vorm goed aansluiten bij de bestaande bouw.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.



Detaillering, materialen en kleuren

- Voor alle daken, m.u.v. de plat afgedekte woningen, is een overstek verplicht. Deze dient minimaal 50 centimeter te zijn (inclusief bakgootconstructie, mastgoten zijn niet toegestaan). Bij kappen met een helling tot 48° is een grotere overstek gewenst.
- Aan de straatzijde van de woning mogen alleen gelijktijdig met het project mee ontworpen dakkapellen worden gerealiseerd.
- De gevels zijn over het algemeen in rode tot mangaankleurige baksteen of hout in natuurlijke tinten. Hierbinnen zijn kleuraccenten aangegeven (zie afbeelding kleuren en materialen). In de kern van boswonen is een cluster met lichtgekleurde gevels opgetrokken evenals aan de noord- en zuidrand. Bovendien is ter onderbreking van de massa woningen op confetti-achtige wijze een aantal woningen aangeduid die in een lichte tint moeten worden uitgevoerd. Deze worden bij voorkeur in een afwijkend materiaal, bijvoorbeeld stuc of keimwerk uitgevoerd. Het gaat om de woningen die ook een dwarskap hebben.
- De accentgebouwen kunnen gevels in lichtere tinten krijgen. De dakbedekking kan een in het oog springende kleur, die afwijkt van de in het boswonen overheersende kleurstelling, krijgen of een afwijkend materiaal (bijvoorbeeld riet).
- De overige dakbedekking heeft een grijze, zwarte of bruine kleur.
- Langs de hoofdroutes dient samenhang in materiaal en kleur te worden bereikt, kleine nuance verschillen zijn toegestaan.
- Bij nieuwe, beeldbepalende uitbreidingen en verbouwingen aan een gebouw binnen een architectonische eenheid, zal de eerste positief beoordeelde aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.
- Materialen en kleuren van een uitbreiding dienen gelijk te zijn aan of te harmoniëren met die van het bestaande gebouw.



CENTRUM, BOS- EN WATERWONEN

- WATERWONEN
- CENTRUM
- BOSWONEN

CENTRUM, BOS- EN WATERWONEN



LEGENDA

- DUBBELSLAGWONEN
- PERSTADWONEN
- GESTAFELD
- PASTO
- NUMMERIK ACCENT
- STIEGBOVEN
- WELSTANDWONEN

Bijzondere woonvormen



Eenheid en samenhang

Woonsoortcodering

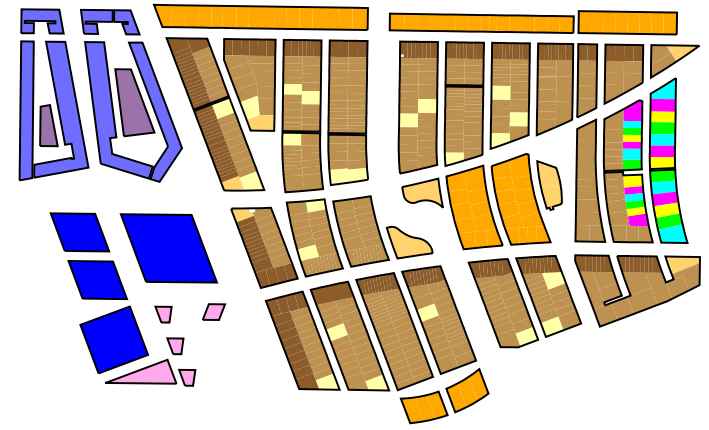
Woonsoortcodering is een systeem voor het coderen van woonsoorten. Het wordt gebruikt om de kenmerken van een woonsoort te beschrijven en te classificeren. De codering bestaat uit een hoofdletter en een cijfer. De hoofdletter geeft de woonsoort aan en het cijfer geeft de variantie aan. De codering wordt gebruikt om de kenmerken van een woonsoort te beschrijven en te classificeren. De codering wordt gebruikt om de kenmerken van een woonsoort te beschrijven en te classificeren.

Woonsoort	Woonsoortcodering
Woonsoort 1	W1
Woonsoort 2	W2
Woonsoort 3	W3
Woonsoort 4	W4
Woonsoort 5	W5
Woonsoort 6	W6
Woonsoort 7	W7
Woonsoort 8	W8
Woonsoort 9	W9
Woonsoort 10	W10

LEGENDA

- m.
- n.
- p.
- r.
- s.
- t.
- u.
- v.
- w.
- x.

Kleuren en materialen



Waterwonen

Welstandsbeleid

De bebouwing, binnen het voor waterwonen aangewezen gebied, dient een modern en stedelijk karakter te krijgen. Samen met het centrum vormt het waterwonen het middelpunt en visitekaartje van Emmelhage. Dit stelt hoge eisen aan de beeldkwaliteit. Het beeld van de woningen vanaf het water is even belangrijk als vanaf de landzijde.

Welstandscriteria

Situering

- Woningen op straathoeken moeten zich met beide gevels naar de straat presenteren.
- De bebouwing dient zich op de openbare ruimte te oriënteren.

Vormgeving

- Woningen die direct aan het water worden gebouwd hebben qua ontwerp een relatie. Ze zijn onderdeel van een compositie. Dat betekent niet dat alle woningen hetzelfde zijn, wel dat architectuur, massa, kleur en materiaal op elkaar afgestemd dienen te worden.
- Aan de woningen in dit gebied zal extra aandacht worden besteed aan de architectonische uitwerking. Dit gebeurt door de woningen ook te toetsen aan de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota. Welke voor dit onderdeel, deel uitmaakt van deze notitie.
- Alle woningen hebben een moderne uitstraling.
- Woningen hebben, ook als ze in serie zijn gebouwd, een individuele uitstraling en tonen een gevarieerd beeld. Variatie in hoogte is hiervoor de basis. De architectonische samenhang en compositie moeten worden gerespecteerd.

- Een uitbreiding of bijgebouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Deze moet bovendien qua vorm goed aansluiten bij de bestaande bouw.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

Detailering, materialen en kleuren

- Voor alle daken is een overstek verplicht. Deze dient minimaal 50 centimeter te zijn (inclusief bakgootconstructie, mastgoten zijn niet toegestaan).
- Al het metselwerk langs de randen van het water wordt in een donkere mangaankleurige steen uitgevoerd. In het middegebied is dit een lichtgele baksteen.
- Behalve baksteen kunnen ook andere materialen worden toegepast zoals hout, metaal, glas en keim- of stucwerk. Materiaaltoepassingen komen door elkaar voor.
- Steigers, terrassen, privacy schermen, hekken aan het water en alle keerconstructies op de waterlijn worden als eenheid en in samenhang met de bebouwde omgeving ontworpen.
- Bij nieuwe, beeldbepalende uitbreidingen en verbouwingen aan een gebouw binnen een architectonische eenheid, zal de eerste positief beoordeelde aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.
- Materialen en kleuren van een uitbreiding dienen gelijk te zijn aan of te harmoniëren met die van het bestaande gebouw.

Centrum

Welstandsbeleid

De bebouwing in het centrum dient een modern en stedelijk karakter te krijgen. Samen met het waterwonen vormt het centrum het middelpunt en visitekaartje van Emmelhage. Dit stelt hoge eisen aan de beeldkwaliteit. In dit gebied wordt ook het voorzieningencentrum gerealiseerd. Daarnaast is planologisch vastgesteld, dat er woningen, waaronder een woontoren van 10 lagen hoog, worden gerealiseerd..

Welstandcriteria

Situering

- De bebouwing dient zich op de openbare ruimte te richten.
- Woningen op straathoeken moeten zich met beide gevels naar de straat presenteren.
- Gebouwen aan het plein worden vanaf het plein ontsloten.

Vormgeving

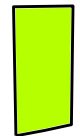
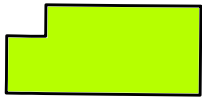
- Gebouwen, die liggen binnen de voorzieningeneiland, en de 3 urban villa's hebben qua ontwerp een relatie. Ze zijn onderdeel van een compositie. Dat betekent niet dat alle gebouwen hetzelfde zijn, wel dat architectuur, massa, kleur en materiaal op elkaar afgestemd dienen te worden.
- Binnen het seriematige bouwen worden variatie en individuele uitstraling van de afzonderlijke woningen toegestaan en gestimuleerd, mits daarbij de architectonische samenhang en de compositie van het geheel worden gerespecteerd.
- Aan de woningen in dit gebied zal extra aandacht worden besteed aan de architectonische uitwerking. Dit gebeurt door de woningen ook te toetsen aan de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota. Welke voor dit onderdeel, deel uitmaakt van deze notitie.

- Alle woningen hebben een moderne uitstraling en bij voorkeur een verticale gevelgeleding.
- De woontoren krijgt een slank uiterlijk, het is een landmark van Emmelhage en dat moet hij ook uitstralen in visuele kwaliteit.
- De drie urban villa's krijgen een afwijkende bovenlaag met penthouses.
- Alle keerconstructies op de waterlijn worden in stijl met de architectuur van de woning ontworpen.
- Alle naar het centrum gerichte gevels hebben een open karakter.
- Luifels, die niet gelijktijdig met de bebouwing zijn mee ontworpen, zijn buiten de rooilijn niet toegestaan.
- Objecten aan de gevel ten behoeve van reclame en naamsbekendheid van bedrijven, instellingen en detailhandel worden mee ontworpen met de bebouwing.
- Een uitbreiding of bijgebouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Deze moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.



Detaillering, materialen en kleuren

- De bebouwing wordt uitgevoerd in een donkergrijze of mangaankleurige steen.
- De bebouwing aan het water aan de zuid- en oostzijde wordt uitgevoerd in wit tot lichtgrijze kleuren. Bij voorkeur wordt hier een afwijkend materiaal toegepast, bijvoorbeeld stuc of keimwerk (zie kaart kleuren en materialen).
- Eventuele erfafscheidingen met de openbare ruimte zullen moeten bestaan uit een gemetselde muur.
- Bij nieuwe, beeldbepalende uitbreidingen en verbouwingen aan een gebouw binnen een architectonische eenheid, zal de eerste positief beoordeelde aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.
- Materialen en kleuren van een uitbreiding dienen gelijk te zijn aan of te harmoniëren met die van het bestaande gebouw.



Boerderijenlint

Het boerderijenlint

Welstandsbeleid:

Het uitgangspunt voor deze strook is dat het oorspronkelijke, ruimtelijke karakter zoveel mogelijk behouden blijft. De agrarische functie zal langzaam verdwijnen en plaats maken voor uitsluitend wonen. Het bestaande karakter van dit gebied laat zich omschrijven als sober, ingetogen en doelmatig. Eventuele verbouw- of nieuwbouwplannen sluiten hierop aan. Het beleid is gericht op het realiseren van stoere, hedendaagse architectuur, zonder onnodige ornamentering.

Welstandscriteria

Situering:

- Het hoofdgebouw blijft binnen de contouren van het oorspronkelijke agrarische volume, met dien verstande dat deze aan de achterzijde mag worden uitgebreid.
- Eventuele bijgebouwen worden los van het hoofdgebouw, achter op het erf gesitueerd. Ook dienen ze enige omvang te hebben: beter één groot bijgebouw dan drie kleine.

Vormgeving:

- Het hoofdgebouw heeft een eenduidige hoofdvorm, bestaande uit een rechthoekige plattegrond en een zadeldak met de nok haaks op de weg. Samengestelde kapvormen (bijvoorbeeld samengesteld uit twee zadeldaken), aankappingen of wolfseinden komen niet voor.
- Ook eventuele bijgebouwen hebben een eenduidige hoofdvorm, bestaande uit een rechthoekige plattegrond en een zadeldak. De nok is haaks of evenwijdig aan de weg. Bijgebouwen zijn in vormgeving ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

- Vervangende nieuwbouw is slechts mogelijk wanneer minimaal het voorhuis (de eerste 8 meter) van het oorspronkelijke volume wordt herbouwd. De voorkeur heeft echter handhaving van (een deel van) de bestaande boerderij.
- Dakkapellen mogen voorkomen, maar dienen ondergeschikt te zijn aan het totale dakvlak. Eventuele dakkapellen hebben een platte afdekking (geen aangesleepte dakkapellen). Dakkapellen op bijgebouwen komen niet voor.

Detailering, materialen en kleuren:

- Voor wat betreft het voorhuis (de eerste 8 meter) dienen de bestaande kleuren en materialen te worden gehandhaafd, dan wel teruggebouwd:
 - Rode, gebakken steen voor de gevels
 - Natuurrode, niet vlakke, gebakken pan voor de daken
 - Gebroken wit voor de kozijnen
- Uitbreiding van het voorhuis aan de achterzijde worden uitgevoerd conform het hoofdgebouw of eventueel in (combinatie met) een afwijkend, terughoudend materiaalgebruik:
 - Middengrijs tot zwart hout voor de gevels
 - Middengrijze tot zwarte golfplaat, metaalplaat of pannen voor de daken
 - Grijs tot antraciet voor de kozijnen
- Eventuele bijgebouwen worden uitgevoerd in:
 - Middengrijs tot zwart hout voor de gevels
 - Middengrijze tot zwarte golfplaat, metaalplaat of pannen voor de daken
 - Grijs tot antraciet voor de kozijnen
- De bebouwing heeft een stoer en ingetogen karakter. Dakoverstekken, getimmerde goten of windveren, roedeverdelingen en andere 'luxe' elementen komen niet voor.
 - Glimmende dakbedekking of riet is in geen geval toegestaan.
 - Voor zowel hoofdgebouw als bijgebouw kan worden gedacht aan zinken mastgoten (in combinatie met zinken hemelwaterafvoeren) of verholen goten.
 - De detailering is minimalistisch

Bijlage

Welstandscodering

Dakvormen en nokrichting

- l. kap, nokrichting verplicht langs weg
- h. kap, nokrichting verplicht haaks op weg
- k. kap, nokrichting vrij
- x. kap, nokrichting vrij of plat, licht hellend (max 15%) of licht getoogd
- z. plat of kap haaks op de weg

Kleuren en materialen

- m. *gevels:* baksteen, kleurspectrum rood tot donkerpaars of een ander natuurlijk materiaal in natuurlijke tinten
kappen: keramische pannen, grijs / zwart / bruine aarde tinten
- n. *gevels:* baksteen, kleurspectrum rood tot donkerpaars met samenhang in materiaal in tinten
kappen: keramische pannen, grijs / zwart / bruine aarde tinten
- p. *gevels:* baksteen, stuc of keimwerk in een lichte kleur
kappen: grijze tot zwarte keramische pannen
- r. *gevels:* baksteen, stuc of keimwerk, kleurspectrum wit tot geel of een ander natuurlijk materiaal in deze tinten
kappen: keramische pannen, grijs / zwart / bruine aarde tinten
- s. *gevels:* baksteen, stuc of keimwerk in wit, licht grijs of licht geel
kappen: keramische pannen in afwijkende kleur of riet
welstandsvrij
- u. *gevels:* donkere mangaan baksteen (RAL 8011 - 8019), stuc of keimwerk in diverse kleuren
- v. *gevels:* baksteen, kleurspectrum warm geel
- w. *gevels:* donkere mangaan baksteen (RAL 8011 - 8019)
- x. *gevels:* stuc of keimwerk, witte of licht grijze tinten (RAL 9010, 9001, 9002, 9018)

aanbouw	een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist
architectonische eenheid	verschillende bouwwerken die binnen één ontwerp vallen
bebouwingskarakteristieken	de vormgevingsaspecten aan een bouwwerk, die bepalend zijn voor de aanblik
beeldkwaliteitplan	document waarin criteria zijn vastgelegd voor de beeld- en belevingskwaliteit, vormgeving van gebouwen en inrichting van het openbare gebied
bestemmingsplan	door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van gronden en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd
bijgebouw	een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de voorschriften anders is bepaald
bouwlaag	een doorlopend gedeelte van een gebouw, met op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen
bouwstijl	architectonische vormgeving van een gebouw
buitengebied	buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd
dakhelling	de hoek van het dak
dakkapel	uitbouw op een hellend dakvlak
dakopbouw	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijk dak niet verandert
dakoverstek	buiten de gevels uitstekend deel van het dak
erf	al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt
erfafscheiding	visuele afscheiding tussen twee erven
gedekte kleuren	niet met de omgeving conflicterende, goed in de omgeving passende kleuren
geleding	wijze waarop de gevel van een gebouw is ingedeeld
harmonieren	zorgvuldig op elkaar afstemmen, zodat geen harde contrasten ontstaan en het verschil tussen oude en nieuwe vormgeving nauwelijks zichtbaar is
hoofdvorm	belangrijkste volume van een gebouw of samenstelling van gebouwen

keimwerk	met keimverf beschilderde bakstenen gevel
maat (van een gebouw)	afmeting in lengte, hoogte en breedte van een gebouw
massa	volume van een gebouw of bouwdeel
meerzijdige orientatie	gerichtheid van een gebouw naar meerdere zijden
nok	horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak
nokrichting	de richting van de belangrijkste nok van een gebouw
orientatie	de richting van een gebouw (meestal gelijk aan de nokrichting)
overstek	bouwdeel dat oversteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel
rationele verkaveling	verkaveling met rechte lijnen, die meestal haaks op elkaar staan
representatief	zorgvuldig met meer aandacht voor architectuur vormgegeven
rooilijn	lijn, die aan de straatzijde de grens aangeeft waarin gebouwd mag worden; meestal in bestemmingsplannen aangegeven
schaal (van een gebouw)	de relatieve grote van een gebouw; wordt gevormd door de afmetingen of de indeling van de hoofdvorm en gevels
stedenbouwkundige eenheid	verschillende bouwwerken die samen een stedenbouwkundig ontwerp vormen; het kan daarbij dus gaan om bouwwerken die qua architectuur verschillende zijn
stucwerk	met stuc afgewerkte bakstenen gevel
uitbouw	een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist
uitbreiding	aan- of uitbouw aan een bestaand pand
verkaveling	de wijze waarop een gebied is ingedeeld in afzonderlijke kavels, erven en weilanden / akkers
verschijningsvorm	uiterlijk van een gebouw
Wederopbouw	periode na de Tweede Wereldoorlog tot begin jaren '70
zadeldak	dak met twee tegenoverliggende dakvlakken, die bij de nok samenkomen

Bijlage 5 Reactie- en antwoordnota Overleg

Reactie- en antwoordnota overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Emmelhage–herziening 2013" (eerder aangeduid "Emmelhage herziening 2013" is uitsluitend gereageerd door het Waterschap Zuiderzeeland.

Waterschap Zuiderzeeland heeft de navolgende opmerkingen gemaakt:

Inhoud waterparagraaf

In de waterparagraaf wordt ingegaan op het functioneren van het reeds bestaande watersysteem. Zuiderzeeland merkt in dat kader op informatie te missen over de hoeveelheid verharding en de voor compensatie benodigde en beschikbare waterberging in de woonwijk.

Daarnaast verzoekt Zuiderzeeland in de toelichting informatie op te nemen over het op 6 september 2005 vastgestelde peilbesluit voor Emmelhage.

De reden voor dit verzoek is gelegen in het feit dat bij de bestaande woonwijk informatie met betrekking tot de planvorming al enige jaren oud is en niet altijd met de werkelijkheid overeenkomt.

Zuiderzeeland acht een geactualiseerde toelichting noodzakelijk om te beschikken over betrouwbare en volledige informatie bij het bestemmingsplan voor de komende 10 jaar.

Reactie gemeente

Al eerder (tijdens het zoeken van een compensatiegebied voor De Deel eind juli/begin augustus 2012) is een vergelijk gemaakt in hoeverre het verhard oppervlak van de inmiddels aanwezige bebouwing in Emmelhage afwijkt van het bebouwingsoppervlak bij vaststelling van het bestemmingsplan. De afwijkingen in de ruimtelijke inrichting tussen het voorliggend plan en het nog vigerende bestemmingsplan Emmelhage geven een marginaal verschil, waardoor voor de berekeningen van de wateropgave nog steeds gebruik gemaakt mag worden van het eerder aangenomen verhard oppervlak voor de bebouwing overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan. Voor het bepalen van de wateropgave is gebruik gemaakt van de landbouwkundige maatgevende afvoernorm van 1,5 l/s/ha bij een neerslaggebeurtenis afgeleid van de Westlandbui. Bij een dergelijk bui is rekening gehouden met een toekomstige klimaatadaptatie van 10%. Emmelhage heeft een variabel peilbeheer, waarbij het waterpeil vrijelijk kan variëren binnen een marge van 0,30 m. Uitgaande van een streefpeil van – 5,20 m NAP betekent dit dat afvoer gaat plaatsvinden bij een waterstand boven de -5,05 m NAP en dat inlaat nodig is bij een onderschrijding van de waterstand bij -5,35 m NAP. Rekening houdend met een peilopzet van 0,15 m, is binnen de aanwezige waterpartijen van Emmelhage meer waterberging

aanwezig is dan op grond van de norm van de afgeleide van de Westlandbui (+10%) noodzakelijk is.

Overname stedelijk water

Zuiderzeeland geeft, naar aanleiding van een eerder verzoek van de gemeente om het beheer en onderhoud van het watersysteem in Emmelhage fase 1 over te nemen, aan dit verzoek in behandeling te hebben. Echter, zo geeft Zuiderzeeland aan, staat dit verzoek in principe los van dit wateradvies

Reactie gemeente

Wij hebben kennis genomen van deze reactie.

Wij delen de mening van Zuiderzeeland dat de overname van het beheer en onderhoud van het watersysteem in Emmelhage buiten dit wateradvies valt.

.

Bijlage 6 Reactie- en antwoordnota Inspraak

Reactie- antwoordnota inspraak

In het kader van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan "Emmeloord, Emmelhage–herziening 2012" (hierna: het plan) is gereageerd door of namens de navolgende personen en bedrijven:

1. R. Wijmans, Niels Bohrhage 74, 8302 WX te Emmeloord;
2. B. Prins (e-mailadres: bert.prins@philips.com)

Inspraakreacties

1. R. Wijmans

- a. Verzoek plaatsing bord " doodlopende weg" bij entree wijkje 19 dan wel bij de rondweg Niels Bohrhage richting Bozana Hage

R. Wijmans (hierna: inspreker) verzoekt de om plaatsing van een bord 'doodlopende weg' bij de entree van wijkje 19 dan wel bij de rondweg ter plaatse van de Niels Bohrhage richting Bozana Hage langs het Abel Tasmanpad.

Reactie

Dit verzoek is inmiddels `doorgegeven aan Wijkbeheer. Deze zal dit betrekken bij de toekomstige uitvoering/ inrichting van het plangebied.

Om voornoemde reden is er geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Voorstel.

Het bestemmingsplan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie.

- b. Kavel 368

Inspreker vraagt wat er gebouwd gaat worden op kavel 368.

Reactie.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning op deze kavel.

- c. Onduidelijkheid bestratingsplan

Inspreker geeft aan dat het bestratingsplan hem niet geheel duidelijk is.

Reactie

De toekomstige invulling van het bestratingsplan heeft betrekking op de uitvoering van het plan en niet op de planologische invulling van het gebied.

Overigens merken wij op dat uit de vraagstelling niet duidelijk is welk onderdeel/ welke onderdelen inspreker niet duidelijk is/ zijn. Wijkbeheer zal hierover contact opnemen met inspreker en zo nodig het bestratingsplan nader toelichten en/ of verduidelijken.

Voorstel

Het bestemmingsplan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie. Wijkbeheer verzoeken hierover contact op te nemen met inspreker en zo nodig het bestratingsplan nader toelichten en/ of verduidelijken.

d. Plaatsing bordjes uitgang wijk

Inspreker adviseert bordjes in de wijk te plaatsen met daarop aangegeven "uitgang wijk".

Reactie

De plaatsing van dergelijke borden heeft betrekking op de uitvoering van het plan en niet op de planologische invulling van het gebied.

In dat kader merken wij op dat in de gemeente in woonwijken geen bewegwijzering wordt toegepast. Bewegwijzering vindt in situaties als de onderhavige uitsluitend plaats op de ontsluitingswegen.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie. Bij de uitvoering van het plan dit verzoek te betrekken.

e. Grondprijzen

Inspreker merkt op dat er voor gronden bestemd voor vrijstaande en half vrijstaande woningen verschillende grondprijzen gehanteerd worden. Hij wijst er daarbij op dat de prijs voor de gronden gelegen aan de Banterweg hoger zijn dan die gesitueerd zijn aan de zijde van de Wibaut Singel.

Reactie

De vaststelling van de grondprijzen vindt niet plaats bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel dient de financiële uitvoerbaarheid van het plan aangetoond te worden. Deze wordt i.c. voornamelijk bepaald door de grondopbrengsten. De vaststelling hiervan vindt evenwel jaarlijks plaats in een afzonderlijk besluit door het college van burgemeester en wethouders. Bepalend hierbij is onder andere de situering van de onderscheiden gronden binnen het plangebied.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie.

f. Kavel 664/ kavel 373 / afstand hoofdgebouw – zijdelingse perceelgrens/ nokrichting

Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid om hoofdgebouwen te bouwen tot op 1 meter vanuit de erfscheiding. Tevens geeft hij aan bezwaar te hebben tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid de nok van het hoofdgebouw haaks op de Beringhage te mogen plaatsen.

Reactie

Met het thans voorliggend plan wordt beoogd flexibiliteit ten aanzien van de bouwmogelijkheden op te nemen. Dit geldt ook voor de bouw van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens (erfgrenzen). In dit kader merken wij op dat op basis van artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bouwhoogtes van bijbehorende bouwwerken tot 4 meter op de perceelgrens bij recht mogelijk zijn. Het valt dan ook niet

in te zien op grond waarvan de bouw van hoofdgebouwen tot een afstand van 1 meter vanuit de perceelgrens vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

Het bezwaar betreffende de nokrichting is niet nader gemotiveerd. Daargelaten het voorgaande valt, gezien de vorm van het bouwvlak en de situering hiervan ten opzichte van Beringhave niet in te zien waarom vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de nok niet haaks geplaatst mag worden op de Beringhage.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie.

g. Nokrichting kavels nrs. 669, 670 en 671

Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid om de nokrichting van de hoofdgebouwen op de percelen 669 t/m 671 haaks te kunnen plaatsen op de Niels Bohrhage.

Reactie

Hoewel de inspraakreactie is in dezen niet geheel duidelijk is, wordt aangenomen dat het bezwaar wellicht gericht is tegen het feit dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt om de nok van de woningen op voornoemde percelen ook parallel aan de Niels Bohrhage te plaatsen. Dit in verband met een mogelijke uitzichtbeperking vanuit insprekers woning.

Hiervoor onder f is reeds aangegeven dat met dit plan een flexibele inrichting van het plangebied wordt beoogd. Dit betreft ook de nokrichting van de hoofdgebouwen. Alleen daar waar deze essentieel is voor de beeldkwaliteit van het plangebied is deze op de verbeelding aangegeven. De kavels genummerd 669 t/m 771 zijn niet bepalend voor de beeldkwaliteit van het voorliggend plangebied. Wij merken daarbij op dat de afstand tussen het perceel van inspreker en de betreffende kavels zodanig groot is dat bij een parallelle plaatsing van de nokken op voornoemde kavels met de Niels Bohrhage er niet sprake zal zijn van een onevenredige beperking van het uitzicht vanuit insprekers woning.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie.

h. Vrijgave bouwen binnen bouwvlak

Inspreker wijst erop dat hij bij de koop van zijn grond 0,5 meter heeft overgedragen aan de bewoner van het perceel Niels Bohrhage 72, waardoor deze zijn garage kon bouwen binnen het bouwvlak. Tengevolge hiervan resteert voor inspreker een ruimte naast zijn garage van 3,5 meter in plaats van 4 meter.

Inspreker heeft op grond van het voorgaande bezwaar tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid om te bouwen buiten het bouwvlak.

Reactie

Naast het feit dat met het plan wordt beoogd te komen tot een flexibele inrichting merken wij op dat het Bor in 2010 van kracht is geworden.

Dit besluit biedt, onder enige nadere voorwaarden, de mogelijkheid om bij recht te bouwen buiten het bouwvlak en op de perceelgrens/ erfgrens. Het valt om voornoemde

reden niet in te zien om thans, op grond van een goede ruimtelijke ordening, de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen te beperken tot het bouwen binnen het bouwvlak.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie.

2. B. Prins

a. Rondweg Emmelhage

B. Prins (hierna: inspreker) geeft aan bezwaar te hebben tegen de aanleg van groen ter plaatse van de beoogde rondweg. Tijdelijk groen is geen probleem, maar de toekomstige rondweg is noodzakelijk voor de realisatie van Emmelhage fase 2 en voor de realisatie van de toekomstige voorzieningen. De beide hiervoor genoemde plannen mogen niet gehinderd worden vanwege het ontbreken van een rondweg.

Reactie

Er is thans nog geen duidelijkheid over het al dan niet realiseren van een volledige rondweg ten noorden van de gronden die in het kader van het bestemmingsplan "Emmelhage 2004" als fase 2 zijn bestemd.

Met name de zich reeds langere tijd manifesterende stagnatie in de woningbouw alsmede onduidelijkheid over de in dat kader te verwachten ontwikkelingen hebben ertoe geleid in het voorontwerpbestemmingsplan uitsluitend het reeds gerealiseerde deel van deze weg te bestemmen voor 'Verkeer'. De overige, van de eerder beoogde rondweg deel uitmakende, gronden zijn in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Groen'.

Wij delen de mening van inspreker dat realisering van fase 2 of een gedeelte daarvan binnen de looptijd van dit plan niet uitgesloten moet worden tengevolge van het ontbreken van een goede ontsluiting. Om die reden dient de aanleg van een dergelijke weg alsnog mogelijk gemaakt te worden. Het alsnog opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar Verkeer biedt hiertoe de mogelijkheid.

Voorstel

Het plan aanpassen door voor de meest noordelijk voor 'Groen' bestemde gronden, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar 'Verkeer' met daarin opgenomen de mogelijkheid voor de aanleg van een geluidwerende voorziening.

b. Ontbreken voorzieningeneiland

Inspreker maakt bezwaar tegen het ontbreken van het voorzieningeneiland in het voorliggend bestemmingsplan.

Dit gaat, aldus inspreker, veel problemen opleveren met een nieuw bestemmingsplan omdat direct omwonenden en bewoners van de Espelerlaan en de Schweitzersingel bezwaar gaan aantekenen tegen het voorzieningeneiland.

Reactie

De realisering van het zgn. voorzieningeneiland is voornamelijk gericht op de woningbouwontwikkelingen aan de noordzijde van Emmeloord. Hiervoor, onder a, is reeds aangegeven dat sinds enige jaren de woningbouwontwikkelingen, zoals ook elders

in Nederland, in Emmeloord stagneren. Aangezien de op het voorzieningeneiland geplande voorzieningen afhankelijk zijn van de overige ontwikkelingen in Emmelhage, is het thans niet opportuun om een ruimtelijk plan te ontwikkelen ten behoeve van deze onzekere situatie. Zodra er meer duidelijkheid komt omtrent voornoemde situatie en de omstandigheden daartoe nopen, zal alsnog een daarop toegesneden bestemmingsplan worden opgesteld.

Voorstel

Het plan niet aanpassen n.a.v. deze inspraakreactie, te weten het grondgebied van het zgn. voorzieningeneiland niet te betrekken bij deze herziening.

