

# Nota van Uitgangspunten Stedenbouwkundige Uitwerking Emmelhage, fase 2a

## Inleiding

Aan de noordzijde van Emmeloord bevindt zich de uitbreidingswijk Emmelhage. Op dit moment vindt de uitgifte van de eerste fase volop plaats. Omdat ongeveer 80% van deze fase bebouwd is, heeft de stuurgroep Emmelhage op 15 juni 2015 besloten te starten met de uitwerking van de tweede fase van Emmelhage. Basis voor de uitwerking zijn de workshop en schetsverkenning 'een nieuwe richting voor Emmelhage' d.d. 6 maart 2009 (zie bijlage 1).



Emmelhage, fase 2

Deze Nota van Uitgangspunten dient voor het uitwerken van de schetsverkenning naar een stedenbouwkundig raamwerk voor Emmelhage, fase 2a en een bestemmingsplan.

## Beschrijving situatie

### *Plangrenzen*

Het plangebied van Emmelhage blijft ongewijzigd en is terug te vinden in het vigerende bestemmingsplan 'Emmelhage 2004' dat in februari 2005 is vastgesteld.

Het plangebied wordt omsloten door de Banterweg aan de oostzijde, de Espelerweg aan de zuidzijde en de Onderduikerstocht aan de noordzijde.

### *Ruimtelijke situatie*

Het landschap van de Noordoostpolder is het product van een rationeel en eenduidig ontwerp voor een agrarische samenleving. De agrarische verkaveling weerspiegelt de toenmalige opbouw van de maatschappij; grote, middelgrote en kleine boeren. Clusters van voormalige arbeiderswoningen wisselen het ritme van boerderijen af. De standenmaatschappij is in het landschap gestold en daarmee is het landschap een monument van een vervlogen samenleving.

De agrarische verkaveling is opgebouwd uit kavels van 300 bij 800 meter, sloten, wegen en een ritme van bebouwing en erfbeplanting, afgewisseld met open ruimtes. Deze open ruimtes dienen, bij voorkeur, onbebouwd te blijven.

Een tweede element uit de ruimtelijke planopzet van de Noordoostpolder is de geborgenheid van de kernen door een bosrand. De dorpen liggen in een immense vlakte

waar de wind vrij spel heeft. De dorpen zijn daarom in de luwte van een bos neergelegd, niet alleen als windbreker, maar ook om een gevoel van geborgenheid en intimiteit te geven. Het dorpsbos van Emmeloord is het Emmelerbos, dat deels in het plangebied Emmelhage ligt.

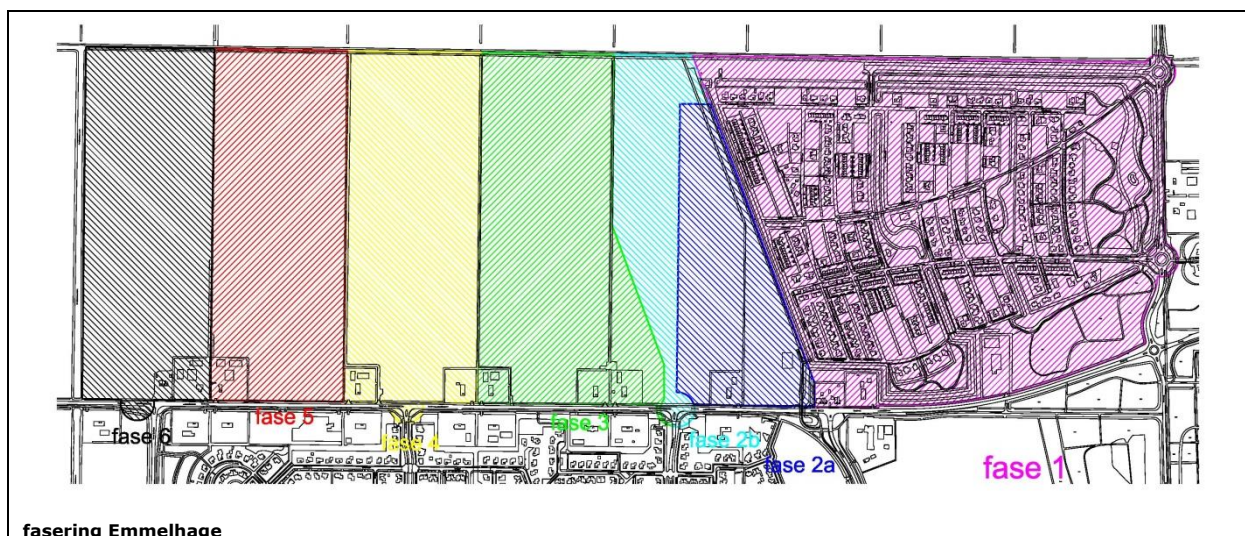
## Uitgangspunten (startpunt)

De eerste fase van Emmelhage nadert zijn afronding. De ruimtelijke opzet van deze fase vormt een gegeven voor de opzet van fase 2a. Daarnaast heeft de gemeenteraad in mei 2009 haar voorkeur uitgesproken voor de uitwerking van model 'Eilandenrijk' (zie bijlage 1).

Het model 'Eilandenrijk' moet gezien worden als een ontwikkelingsrichting. Belangrijke uitgangspunten van dit model zijn:

- Eenheid met de eerste fase, als ook aansluitende gebieden (de Erven, Emmeloord-Centrum en het polderlandschap) door middel van ruimtelijke dragers.
- Geleidelijke overgang van de woonwijk naar de polder aan de noordzijde (hetzij door de introductie van water, hetzij door de introductie van het polderlandschap in de woonwijk).
- Gefaseerde uitvoering mogelijk.
- Ruime flexibiliteit aan invulling van woonmilieus mogelijk, zonder aantasting van het ruimtelijk totaalbeeld.
- Mogelijkheid om na elke fase de ontwikkeling te stoppen en/of voort te zetten.
- Geen concurrentie met andere ruimtelijke ontwikkeling (o.a. Centrum-Schil).

Belangrijk aspect in de uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk is de gefaseerde realisatie van Emmelhage. Onderstaande fasering wordt onderscheiden.



## Product

### *Stedenbouwkundig raamwerk Emmelhage, fase 2a*

Onder een stedenbouwkundig raamwerk wordt verstaan een plan waarin wordt bepaald:

- Welke gronden uitgifbaar en niet uitgifbaar zijn.
- De infrastructuur, incl. parkeren.
- De waterhuishouding.
- De groenstructuur.
- De grootte en hoogte van kavelblokken.

Het stedenbouwkundig raamwerk moet voldoende flexibiliteit bieden aan de invulling van de tweede fase. Het gaat hierbij om het bieden van flexibiliteit, zodat ingespeeld kan worden op de woningmarkt van de toekomst. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn:

- Architectuur.
- Woonmilieus / leefstijlen en woonwensen. (zie ook bijlage 2)
- Vorm van opdrachtgeverschap.
- Woningtype en kavelgrootte.

## Functies

### *Woningbouwprogramma*

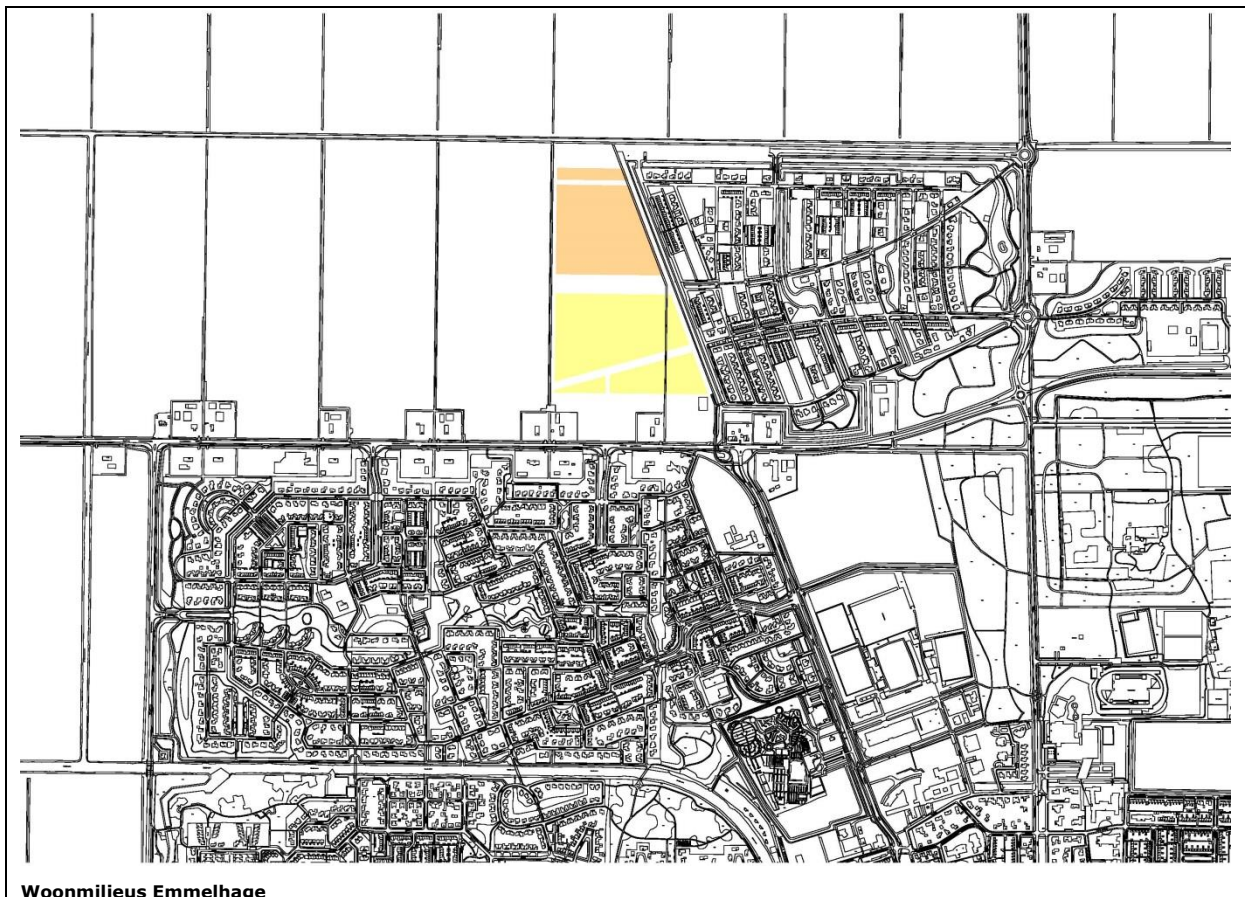
Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is de wens om vraaggestuurd en toekomstgericht te ontwikkelen. Hierbij wordt aangesloten bij de programmaruimte uit de Woonvisie (Woonvisie Noordoostpolder 2.0 – Vernieuwing van binnenuit, pag. 34). Doel is een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor Emmelhage, fase 2a.

Uit recent onderzoek vloeit de volgende bandbreedte in het woningbouwprogramma voort (zie bijlage 2).

- Percentage vrijstaande kavels: 20 – 25%
- Percentage twee-aaneen kavels: 40 – 50%
- Percentage rijwoningen: 30 – 35% (>% hiervan huur)

Uitgangspunt voor de inrichting is een woningdichtheid van ongeveer 10 woningen per hectare, waarbij een diversiteit aan woonmilieus mogelijk is. Het stedenbouwkundig raamwerk moet daarnaast ruimte bieden aan een hoog percentage particulier opdrachtgeverschap. Hiermee houdt de gemeente de uitgifte van de kavels in zo veel mogelijk in eigen hand. De verwachte bouwproductie zal rond de 30 en 40 woningen per jaar liggen.

### *Woonmilieus*



**Woonmilieus Emmelhage**

### *Voorzieningen*

Anders dan in het vigerende bestemmingsplan zal in het stedenbouwkundig raamwerk voor de tweede fase geen rekening worden gehouden met maatschappelijke en commerciële voorzieningen.



## Bereikbaarheid

### Ontsluiting

Emmelhage moet een wijk worden met een duurzaam veilige verkeersstructuur. De ontsluiting van de wijk is hiervoor mede bepalend. De leefbaarheid en verkeersveiligheid worden voor het grootste gedeelte bepaald door de routes van het autoverkeer. Onnodige verkeersbewegingen moeten daarom voorkomen worden. Emmelhage moet ontsloten worden op de Banterweg en Espelerweg, deels door de nog aan te leggen rondweg.

In alle fasen van het project dient de wijk namelijk vanuit minimaal twee locaties bereikbaar te zijn. Daarnaast geldt dat de aansluiting op de omringende wegen op een veilige manier dient te worden vormgegeven. De doorstroming op de omliggende wegen, maar ook in Emmelhage, moet gewaarborgd blijven.

De maximale snelheid in Emmelhage is 30 km/u.

### Openbaar vervoer

Emmelhage grenst aan de zuidzijde aan een lokale lijn die Emmeloord verbindt met de kernen, Espel, Creil en Rutten. Aan de oostzijde grenst een regionale lijn die Emmeloord verbindt met Lemmer.



De busroutes komen vanaf de Espelerlaan, de Espelerweg op. Vlak voor deze kruising bevinden zich bestaande haltes. Ook op de Espelerweg ter hoogte van de Hannie Schaftweg en op de Banterweg ter hoogte van de aansluiting van Emmelhage en Waterland bevinden zich bushaltes.

Voor Emmelhage zijn logische, veilige en rechtstreekse langzaam verkeersroutes naar de bestaande bushaltes gewenst.

## Langzaam verkeer

Het stimuleren van langzaam verkeer draagt direct bij aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Voor langzaam verkeer betekent dit, dat routes van Emmelhage naar bijv. Emmeloord – Centrum, scholen en sportvoorzieningen, logisch, veilig en rechtstreeks moeten zijn. Specifieke aandacht moet hierbij uitgaan naar de inrichting van oversteken bij de nieuwe aansluiting op de Espelerweg.

## Parkeren

In de tweede fase van Emmelhage worden de volgende parkeernormen gehanteerd.

Parkeerkencijfers				
Woningtype	Verstedelijkingsniveau	Norm rest bebouwde kom		aandeel bezoekers
		min.	max.	
koop, vrijstaand	matig stedelijk	1,8	2,6	0,3 pp per woning
koop, twee aaneen	matig stedelijk	1,7	2,5	0,3 pp per woning
koop, tussen / hoek	matig stedelijk	1,5	2,3	0,3 pp per woning
huurhuis, sociale huur	matig stedelijk	1,2	2,0	0,3 pp per woning
huurhuis, vrije sector	matig stedelijk	1,5	2,3	0,3 pp per woning

**Parkeernorm Emmelhage (bron: CROW publicatie 317)**

Garages, carport en opstelplekken mogen niet altijd volledig worden gerekend in de parkeerbalans. Daarom moet er hierbij rekening worden gehouden met een correctiefactor.

Correctiefactor			
Parkeerplaats	Theoretisch aantal	Parkeernorm	Opmerking
garage met oprit, opstelplaats op eigen erf	2	1	oprit > 5.00 x 2,50 meter (lxb)
garage zonder oprit	1	0,4	min. 5.00 x 2.80 meter (lxb)
carport	1	1	min. 5.00 x 2.80 meter (lxb)
garagebox, niet bij woning	1	0,5	min. 5.00 x 2.80 meter (lxb); alleen gecombineerde verkoop met woning toegestaan
parkeerplaats in stallingsgarage	1	1	maatvoering en ontsluiting conform CROW-richtlijn; alleen gecombineerde verkoop met woning toegestaan
korte oprit met één opstelplaats op eigen erf	1	1	min. 5.00 x 2.50 meter (lxb)
lange oprit met twee opstelplaatsen op eigen erf	2	1	min. 10.00 x 2.50 meter (lxb)
dubbele oprit met twee opstelplaatsen op eigen erf	2	1,7	min. 5.00 x 4.50 meter (lxb); deze oplossing is alleen acceptabel indien: - voldoende openbare parkeerplaatsen voor bezoek beschikbaar zijn;  - het realiseren van openbare parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand niet mogelijk is.

**Correctiefactor parkeren (bron: CROW publicatie 317)**

### *Aansluiting met Emmelhage, fase 1*

Het verkeerssysteem van Emmelhage, fase 2a moet aansluiten op het verkeerssysteem van de eerste fase. Het belangrijkste aspect waarmee rekening gehouden moet worden, is de hoofdfietsroute uit de eerste fase, het Abel Tasmanpad. Deze fietsroute is geheel autovrij.

## Openbare ruimte

### Kwaliteitsniveau

Voor Emmelhage wordt aangesloten bij het standaard kwaliteitsniveau uit het BOR. Dit betekent dat het kwaliteitsniveau voor de inrichting van de openbare ruimte, na overdracht naar de beheerorganisatie, op niveau C ligt.

Ambitiethema beplanting				
A <sup>+</sup>	A	B	C	D
				
				
				
				
Er is geen beplanting beschadigd. De beplanting is volledig sluitend. De rand van de verharding of het gras is volledig zichtbaar. De heesters ogen fris en verzorgd.	Er is weinig beplanting beschadigd. De beplanting is goed sluitend. De rand van de verharding of het gras is goed zichtbaar. De meeste heesters ogen fris en verzorgd.	Er is hier en daar beplanting beschadigd. De beplanting is redelijk sluitend. De rand van de verharding of het gras is redelijk zichtbaar. De heesters krijgen hier en daar een 'holle vorm'.	Er is redelijk veel beplanting eschadigd. De beplanting is nauwelijks sluitend. De rand van de verharding of het gras is nauwelijks zichtbaar. Redelijk veel heesters zijn 'hol'.	Er is veel beplanting beschadigd. De beplanting is niet sluitend. De rand van de verharding of het gras is niet zichtbaar. Veel heesters zijn 'hol'.
<b>Ambitiethema beplanting (bron: CROW)</b>				

### Groen

Zoals overall in de polder is het wenselijk om de tweede fase ook in te pakken in groen. Zo zal de hoofdstructuur (ontsluiting) een groen karakter moeten krijgen en zal groen met een hoge gebruikswaarde gecentreerd in of geconcentreerd aan deze fase gepland moeten worden. De realisatie van kleine snippers moet voorkomen worden.

#### Inrichtingseisen:

- Bij bomen in bestrating, minimale solitaire plantplaats van 3.50 x 3.50 m.
- Bij bomen in groen, minimale plantstrookbreedte van 3.00 m.
- Geen hoeken groter dan 60° in gazons in verband met maaibaarheid.
- Logische beheersgrenzen, aansluitend aan bijv. paden, sloten, hekken en hagen.
- Helling van taluds maximaal 1:3.



## **Juridisch en planologisch kader**

Voor de realisatie van fase 2a zal het bestemmingsplan Emmelhage 2004 voor deze fase herzien moeten worden. De contouren van het vigerende bestemmingsplan zijn globaal gevolgd, het geplande programma voor deze fase bevat alleen een totaal ander opbouw en typologieën. Qua systematiek zal aangesloten worden bij de onlangs vastgestelde herziening. Hierin zijn de kavels zoveel mogelijk geclusterd in woongebieden en alleen de hoofdonthutningen bestemd met de bestemming verkeer. Hiervoor wordt gekozen omdat het ruimte geeft aan de invulling van de straatprofielen. De strikte scheiding tussen trottoir, parkeren en groen kunnen flexibeler uitgevoerd worden, mocht de verdeling aan woningtypologieën hierom vragen.

## **Milieu**

### *Geluid*

Onderdeel van het plangebied is de Espelerweg, een provinciale weg met een snelheidsregime van 60 km/u. Het snelheidsregime is vooruitlopend op de aanleg van de rondweg wel al verlaagd, het oorspronkelijke snelheidsregime was 80 km/u. De weg is conform het nieuwe regime nog niet opnieuw ingericht. Zo moeten bijv. de nieuwe kantstrepen nog aangebracht worden. Voor het bestemmingsplan zal ook bij het huidige snelheidsregime een geluidsonderzoek plaats moeten vinden, wonen is immers een geluidsgevoelige functie. Uit het onderzoek moet blijken of de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door deze weg wel of niet wordt overschreden en of hierdoor de zuidelijke bebouwingmogelijkheden ingekort moeten worden.

### *Lucht*

De woonwijk groeit door de uitbreiding met fase 2a niet tot een aantal boven de 1.500 woningen. In fase 1 is ruimte voor 725 kavels, fase 2a voegt hier maximaal 130 aan toe. Hierdoor zal de luchtkwaliteit in Emmelhage niet in betekende mate verslechteren.

### *Duurzaam Bouwen*

Alle woningen in fase 2a dienen energie neutraal, dan wel klimaat neutraal gebouwd te worden. Reden hiervoor is de wettelijke verplichting om in 2020 energie neutraal te bouwen. Door de looptijd van het bestemmingsplan, 10 jaar, en het verwachte bouwtempo, 45 woningen per jaar, startend vanaf 2017, doorkruizen de geldigheid van het bestemmingsplan en het uitgiftetempo deze datum.

Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking zijn hierdoor zon georiënteerd bouwen; de voordeur op het noorden, het grootste glas- en dakvlak op het zuiden. Op deze wijze is samen met mechanische maatregelen (bijv. zonnepanelen, WKO, etc.) een energie neutrale woning te realiseren.

### *Bodem en water*

Voor het gehele plangebied Emmelhage is in het kader van het vigerende bestemmingsplan bodemonderzoek verricht. Zowel in het kader van vervuiling als ook als onderdeel van de watertoets. In het onderzoek zijn geen significante onoverkomelijkheden aangetroffen. Mogelijk is het wel verstandig het onderzoek in het kader van de Watertoets nog eens te actualiseren. Dit in verband met mogelijk nieuwe toetsingsmiddelen rondom klimaatadaptatie (de Stress-test).

## **Archeologie**

Volgens de Archeologische beleidskaart ligt fase 2a in een gebied met een gematigde archeologische verwachting. Hierdoor is voor het bestemmingsplan een nader onderzoek nodig. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is onderzoek gedaan voor het totale plangebied, fase 1 – 6. Uitkomst van dit onderzoek is dat er voor het totale plangebied een minimale kans is op archeologische resten. Nader onderzoek hoeft daarom ook niet plaats te vinden.

## **Overig**

### *Kabels en leidingen*

Kabels en leidingen worden naar aanleiding van het stedenbouwkundig raamwerk ingepast. Er hoeft in de uitwerking geen rekening mee gehouden te worden.

### **Planeconomie**

Als belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van Emmelhage, fase 2a is gesteld dat het plan haalbaar moet zijn. Dit betekent dat de kosten-batenanalyse van het plan positief moet zijn.

