



Gemeente Emmen

Emmen, Cosis Valtherlaan

Plantype:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Procedure:	Regulier
Locatie:	Valtherlaan, Emmen, perceel EMN00 sectie C 12380
Ontwikkeling:	Het ontwikkelen van een woon-zorgcomplex
Zaaknummer:	VERG
Datum:	05-08-2026

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en aanduiding projectgebied	3
1.2	Omgevingsplan.....	4
1.2.1	Beschrijving strijdigheden met het Omgevingsplan	4
1.3	Procedure	5
1.3.1	Reguliere procedure	5
1.3.2	Advies met instemming (provincie/rijk/waterschap).....	5
1.3.3	Bindend advies gemeenteraad.....	6
1.3.4	Adviescommissie omgevingskwaliteit.....	6
2	Projectbeschrijving	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Toekomstige situatie projectgebied	11
2.3.1	Stedenbouwkundige voorwaarden	11
2.3.2	Ontwerp gebouw en inrichting	11
3	Beleid en instructieregels	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Regionaal beleid	26
3.5	Waterschap Vechtstromen	26
3.6	Gemeentelijk beleid.....	27
3.7	Conclusie beleid.....	32
4	Fysieke leefomgeving en milieu	33
4.1	Inleiding	33
4.2	MER beoordeling/ProjectMER/Besluit	33
4.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	34
4.4	Duurzaamheid, energie en klimaat	35
4.5	Parkeren en verkeer	35
4.6	Natuur	37
4.7	Luchtkwaliteit.....	43
4.8	Geluid door activiteiten.....	44
4.9	Geluid door wegen.....	46
4.10	Geur	47
4.11	Omgevingsveiligheid	47
4.12	Trilling	49
4.13	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	49
4.14	Water	50
4.15	Bodem.....	53
4.16	Lichthinder.....	55
4.17	Beschermingszones radioastronomie	56
4.18	Gezondheid.....	57
4.19	Adviescommissie voor omgevingskwaliteit.....	58
5	Kostenverhaal/Nadeelcompensatie	60
6	Participatie	61
7	Eindconclusie ETFAL	62
8	Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan	63

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en aanduiding projectgebied

Cosis heeft het voornemen voor het ontwikkelen van een woon-zorgcomplex met 69 kamers, inclusief gezamenlijke huiskamers en een slaapwachtruimte aan de Valtherlaan te Emmen. Dit ten behoeve van zorg en huisvesting voor jongeren met een lichamelijke en verstandelijke beperking.

In de afgelopen jaren is gebleken dat het faciliteren van adequate zorg en huisvesting in de huidige kleinere locaties lastiger is geworden. Dit o.a. vanwege personeel, mogelijkheden in de bedrijfsvoering, verhoogde duurzaamheidseisen, maar ook eigen duurzaamheidswensen.

Het projectgebied – te weten perceel EMN00 sectie C 12380 – is gelegen in de woonwijk Emmermeer binnen stedelijk gebied aangrenzend aan het Valtherbos (zie afbeelding 1.1). Naast het nieuw te ontwikkelen gebouw zal het projectgebied, behalve bijhorende voorzieningen worden ingericht met de benodigde parkeerplaatsen, een berging, twee toegangswegen en een tuin met speelplaats en een kleine wadi.

Momenteel zijn de gronden aangewezen voor parkeer- en groen activiteiten. Aldus is de beoogde ontwikkeling in strijd met het Omgevingsplan. Om de voorgenoemde ontwikkeling mogelijk te maken is de gemeente voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Deze BOPA zal worden verleend voor gebruiksactiviteiten in strijd met het omgevingsplan: te weten, de activiteit woon-zorgcomplex.

De gemeente kan alleen medewerking verlenen aan een omgevingsvergunning voor een BOPA indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan ETFAL. De omgevingsvergunning ziet alleen op de gebruiksactiviteit woon-zorgcomplex, inclusief het geprojecteerde gebouw, inrichting alsmede de landschappelijke inpassing van het plan binnen de directe omgeving.

Nadat de omgevingsvergunning voor het gebruik (ook wel genoemd, ‘planologisch basisbesluit’ of eerste fase BOPA) onherroepelijk is vastgesteld kan, vervolgens, een omgevingsvergunning voor het bouw -en technisch deel worden aangevraagd. De gronden zijn momenteel in gemeentelijk eigendom. De gemeente heeft met Cosis afgesproken dat laatstgenoemde de gronden koopt nadat het planologisch besluit onherroepelijk is vastgesteld



Afbeelding 1.1 a en b: locatie en Begrenzing van het projectgebied.

1.2 Omgevingsplan

Volgens het bestemmingsplan 'Emmen, Emmermeer' (2012), welke onderdeel is van het tijdelijke Omgevingsplan gelden op het projectgebied momenteel de volgende bestemmingen:

'Verkeer - Verblijfsgebied' (art. 23)

deze gronden zijn bestemd voor:

- woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende percelen;
- erven en pleinen;
- garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage'
- een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- toegangsgebouwen ten behoeve van de parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toegangsgebouw parkeergarage';

met bijbehorende: andere bouwwerken; kunstwerken en waterwerken; sport- en speelgelegenheden; fiets- en voetpaden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Groen (art. 14)

Deze gronden zijn o.a. bestemd voor:

- groen(voorziening);
 - gebouw;
 - water;
- met bijbehorende: andere bouwwerken; sport- en spe(e)lgelegenheden; fiets- en voetpaden; toegangswegen in- en uitritten. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

'Waarde - Archeologie 4'

Via het 'facetbestemmingsplan Archeologie' (2022) geldt op locatie de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' (art.). Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen;
- bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas' en 'Leiding - NAM leiding (boven- en ondergronds)'.



Afbeelding 1.2: uitsnede Omgevingsplan-kaart (Bestemmingsplan 'Emmen, Emmermeer')

1.2.1 Beschrijving strijdigheden met het Omgevingsplan

Voorliggend project ziet op de realisatie van een woon-zorgcomplex met 69 kamers, inclusief gezamenlijke huiskamers en een slaapwachtruimte. Daarbij wordt ook de inrichting rondom het gebouw voorzien van een nieuwe parkeerplaats (aan de westzijde); een binnenplaats met tuin, speelplaats en een kleine wadi (in het midden van het perceel); en een toegang aan de oostzijde van het gebouw met draailus. Aan de noordzijde van het perceel wordt een berging gerealiseerd voor het stellen van fietsen, opbergen van speeltoestellen en als berging voor bewoners en logeers.

Het gebouw heeft vier bouwlagen (begane grond plus drie verdiepingen) De bruto vloeroppervlakte van het complex bedraagt ongeveer 1.200 m². De bouwhoogte bedraagt 15 meter vanwege de liftopbouw op het dak (13.3m zonder liftopbouw). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.200 m².

De gebruik -en bouwactiviteiten die gepaard gaan met de realisatie en gebruik van het beoogde woon-zorgcomplex zijn in strijd met de gebruik -en bouwbepalingen gesteld in artikel 14 (groen) en artikel 23 (verkeer – verblijfsgebied) geldend onder het bestemmingsplan ‘Emmen, Emmermeer’ (2012).

Gebruik van gronden en bouwwerken t.b.v. woonactiviteiten, een zorgfunctie en milieubelastende activiteiten is in strijd met de specifieke gebruiksregels (art. 14.1, art. 23.1, en art. 23.5).

Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de parkeerbestemming (art. 23.2). Daarnaast zijn binnen de groenbestemming gebouwen met een bouwhoogte groter dan 3.5 meter niet toegestaan en dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd (art. 14.2). Het projectgebied is niet voorzien van een bouwvlak.

1.3 Procedure

1.3.1 Reguliere procedure

Voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is de reguliere procedure van toepassing verklaart. Immers, deze activiteit betreft geen geval als bedoeld in artikel 16.65 Ow (in samenhang gelezen met artikel 10.24 Ob). Voor deze activiteit hoeft geen MER te worden opgesteld (artikel 16.50 Ow), want uit de vormvrije mer beoordeling volgt dat het initiatief geen aanzienlijke milieugevolgen heeft voor de omgeving en *vice versa*. (Wel is de vormvrije mer (aanmeldnotitie) van toepassing).

1.3.2 Advies met instemming (provincie/rijk/waterschap)

In de Omgevingswet (art. 16.16) is bepaald dat bevoegde gezagen verplicht gesteld kunnen worden om advies te vragen over een aanvraag om besluit.

Rijk

Vanwege de schaal en aard van de voorgenomen ontwikkeling hoeft deze niet voorgelegd worden aan het Rijk voor advies met instemming.

Waterschap Vechtstromen

De ontwikkeling hoeft niet voorgelegd worden aan het Waterschap voor advies met instemming. Wel is de ontwikkeling in het kader van vooroverleg gedeeld. Het Waterschap heeft op 26 januari 2026 een positieve adviesreactie gegeven. In paragraaf 5.14 wordt ingegaan op hoe rekening is gehouden met de waterbelangen.

Provincie Drenthe

Gedeputeerde Staten hebben op 29 december 2023 buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aangewezen waarvoor advies of advies met instemming, zoals bedoeld in artikel 16.15a sub d OW, verplicht is ('Vaststelling Aangewezen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten'). Dit zijn de gevallen waarvoor instructieregels zijn gesteld in hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening. Indien aantoonbaar vooroverleg is gevoerd én naar aanleiding hiervan een positieve overlegreactie is gegeven door de provincie, kan worden afgeweken van de verplichting tot advies met instemming.

Op de beoogde ontwikkeling zijn meerdere instructieregels uit de Provinciale Omgevingsverordening van toepassing: o.a. artikel 3.1 (landschap), 3.2 (cultuurhistorie) en 3.5 (natuur).

De gemeente heeft op 19 November een adviesreactie ontvangen van de provincie Drenthe aangaande de ontwikkelmogelijkheden binnen het projectgebied gezien het aangrenzende NNN-gebied Valtherbos (zie paragraaf 3.3.3). Hierop heeft de gemeente voorliggende ruimtelijke onderbouwing nader uitgewerkt.

De gemeente heeft vervolgens in het kader van vooroverleg op 11 augustus 2026 (tijdens de conceptverzoekfase) de provincie Drenthe wel gevraagd advies uit te brengen op de beoogde ontwikkeling in het kader van vooroverleg.

De provincie heeft op 11 augustus 2026 advies uitgebracht.

Aldus kan wel afgeweken worden van de verplichting tot advies met instemming.

1.3.3 Bindend advies gemeenteraad

De gemeenteraad kan vooraf gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is voordat een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt verleend (artikel 16.15a en artikel 16.15b, Ow). De gemeenteraad van Emmen heeft bij besluit van 29 januari 2022 met de Bindend Advieslijst activiteiten aangewezen waarbij bindend advies van de gemeenteraad verplicht is (artikel 16.55 lid 7 Ow).

Het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom is door de gemeenteraad aangewezen als aangewezen activiteit voor adviesrecht (Bijlage 1, Bindend Advieslijst, Emmen, art. 1.1). De beoogde ontwikkeling omvat toevoeging van 69 (zorg)woningen. Dat betekent dat bindend advies van de raad verplicht is voor de voorgenumen ontwikkeling.

Op 24 september 2026 heeft de gemeenteraad positief/negatief advies uitgebracht.

Advies hield in:

Wel geen aanpassingen aan het plan

1.3.4 Adviescommissie omgevingskwaliteit

Het bouwplan is in het kader van preadvies op 11 augustus 2025 besproken in de grote welstandscommissie. Op 20 augustus heeft de commissie haar advies gedeeld.

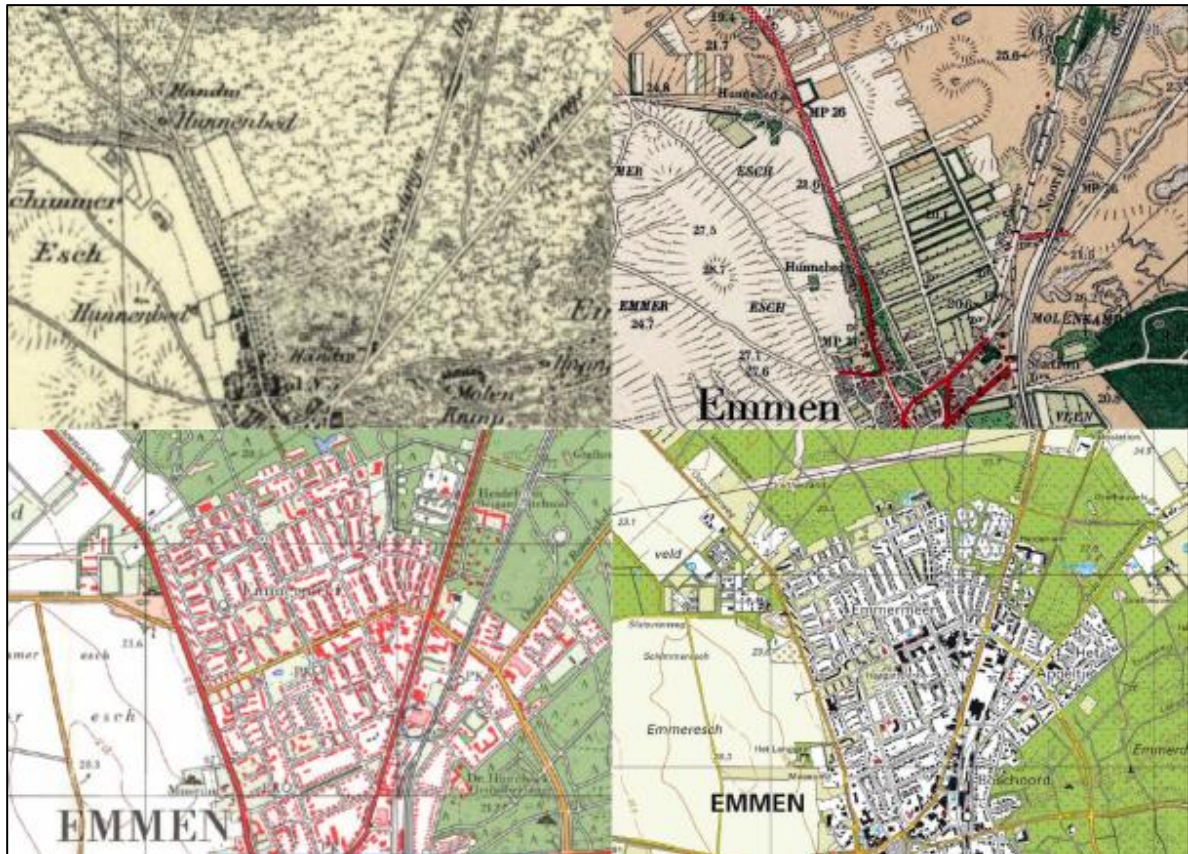
Het bouwplan is op 24 november 2025 en op 20 juli 2026 met de ontwerper besproken in de kleine commissie. Het plan is daarbij getoetst aan de criteria voor omgevingskwaliteit, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota (2016).

Daarbij heeft ze geoordeeld dat met het nu voorliggende project voldoende is gereageerd op de opmerkingen van de grote commissie met betrekking tot het gebouw.

Daarmee heeft de commissie akkoord gegeven op de voorliggende ontwikkeling.

De eerste wegen in het drooggevalen gebied waren de zandwegen zoals Meerstraat (aanvankelijk Meerweg genoemd), Haagjesweg, Walstraat en de Nijkampenweg. De voormalige paden- en verkavelingstructuur van het gebied is tot op de dag van vandaag gedeeltelijk aanwezig. Dit geldt vooral voor de drie noord - zuid gerichte paden, de Meerstraat, de Nijkamperweg en Warmeerweg, de oost - west gerichte Valtherzandweg en Walstraat.

Emmermeer onderscheidde zich van de meeste naoorlogse wijken die elders in Nederland ontstonden. De opzet was ruimer, met bomen en gazons, de architectuur was zeer afwisselend en ook de ligging, met aan de westzijde de es en aan de noord- en de oostzijde bos was zeer bijzonder. De wijk werd daardoor een laboratorium voor de architecten en stedenbouwkundigen. Afbeelding 2.3 illustreert de historische ontwikkeling van de wijk Emmermeer van 1875, 1925, 1975 tot 2023. De structuur van de wijk is sinds de jaren '50 aantoonbaar behouden.



Afbeelding 2.3 Historische ontwikkeling van Emmermeer. Van links naar rechts en van boven naar beneden de wijk Emmermeer in de jaren 1875, 1925, 1975 en 2023 (bron: Topotijdreis.nl)

2.2.2 Stedenbouwkundige structuur

De oorspronkelijke en huidige stedenbouwkundige opzet van Emmermeer, de bloksgewijze invulling van deelprojecten met de oude paden- en kavelstructuur als basis, wordt door het openbaar groen versterkt. Enerzijds doordat het groen zich vooral manifesteert in de ruime straatprofielen van met name de historische wegen en paden. De bloksgewijze uitbreiding van de wijk door de tijd heen alsmede het ontwerp van grote groene ruimtes heeft geresulteerd in een 'lappendeken' van verschillende (woning)bouwvormen en groene velden, parken en elementen verspreid over de wijk (zie afbeelding 2.4 en 2.5).

De samenstelling qua eigenaarschap is dat ongeveer de helft van de woningen in bezit zijn van een huurcorporatie, een derde deel bestaat uit koopwoningen en de rest is overige huur. Twee derde van de woningen in Emmermeer zijn eengezinswoningen, het resterende derde deel bestaat uit meergezinswoningen. De grondgebonden woningen bestaan veelal uit één of twee bouwlagen, al dan niet afgedekt met een (bescheiden, flauwe) kap.



Afbeelding 2.4: Cultuurhistorie en stedenbouwkundige opzet van Emmenmeer.



Afbeelding 2.4: Verschillende soorten bebouwing en bouwhoogtes in Emmenmeer (gemeente Emmen).

2.2.3 Huidige situatie projectgebied

De directe omgeving van het projectgebied is wijds opgezet qua bebouwing met veel grote groene open ruimten. In de wijk zijn voorzieningen (zoals detailhandel, onderwijs en horeca) met name geconcentreerd in het winkelcentrum 'Emmermeer'. De locatie ligt ten noorden van dit wijkcentrum.

Tot medio jaren 70 is het plangebied onbebouwd geweest. Destijds maakte het gebied nog deel uit van het Valtherbos. Nadien is in het plangebied een sportzaal gebouwd (afbeelding 2.5).. De sportzaal is rond 2002 gesloopt Het terrein is daarna ongeveer 10 jaar gebruikt voor tijdelijke huisvesting van studenten (zie afbeelding 2.6). Nadat de studentenhuishuizing is afgebroken is het plangebied niet meer ontwikkeld. De huidige situatie is dan ook openbaar grasland (zie afbeelding 2.7).



Afbeelding 2.5: luchtfoto situatie rond 2000



Afbeelding 2.6 Situatie rond 2009 gezien vanuit de zuidkant richting het noorden.



Afbeelding 2.7: huidige situatie gezien vanuit de zuidkant richting het noorden.

2.3 Toekomstige situatie projectgebied

Voorliggend planologisch basisbesluit ziet op de realisatie van een woon-zorgcomplex met 69 kamers, inclusief gezamenlijke huiskamers en een slaapwachtruimte. Met deze huisvesting ondersteunt Cosis het wonen en leven van mensen met een verstandelijk en/of psychische beperking.

2.3.1 Stedenbouwkundige voorwaarden

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.200 m² en is omsloten door bomen en houtwallen. Voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing waarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde en stedenbouwkundige structuur van Emmermeer alsmede de landschappelijke -en natuurwaarden van het Valtherbos zijn door de gemeente voorwaarden gesteld.

Daarbij dient o.a. aansluiting te worden gezocht bij het bestaande stratenpatroon, relatie met constellaties van bouwvolumes in de directe omgeving, het ruime, groene karakter van de wijk Emmermeer, gekenmerkt door de grote open ruimten, de vele bomen en grasvelden, de duidelijke doch zachte groene scheiding van publiek en private grond, en experimentele bouwvormen. Hierbij is aangegeven dat het gebouw aan de oostzijde van het projectgebied kan worden gesitueerd en de parkeerplaatsen aan de westzijde. Op deze manier fungeert de parkeerplaats als scheiding tussen het woonwagenerf en het terrein van Cosis.

Het maximumaantal bouwlagen van het hoofdgebouw bedraagt vier. Dit komt neer op een maximale bouwhoogte van 15. Dit vanwege de liftopbouw op het dak. De rest van het gebouw heeft een bouwhoogte van 13.3 meter. De berging dient qua vorm en situering ondergeschikt en gekoppeld te zijn aan het hoofdgebouw. Situering en omvang van bouwwerken dient voldoende ruimte te bieden voor een groene inrichting en in proporties te zijn t.o.v. omliggende bebouwing en het bos.

Verder dient het gebouw landschappelijk ingepast te worden met betrekking tot het Valtherbos (ten noorden) en de woonwijk (overige windrichtingen). Zo dient het groen rondom het plangebied zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden. Concreet dient het gebouw en de gronden met groen (boschages en groene hagen) te worden afgeschermd van de openbare ruimte en tegelijkertijd verweven met het Valtherbos.

Een belangrijk onderdeel hierin is het bospad (geitenpaadje) dat in de huidige situatie (vanuit het bos gezien) eindigt ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens. Voorwaarden van de gemeente zijn dat; in de nieuwe situatie de aansluiting van dat bospad met de woonwijk wordt hersteld; dat het bospad met groen is afgeschermd van de gronden van de ontwikkelende partij en openbaar toegankelijk blijft voor wijkbewoners (ook wanneer deze aansluiting deels over de gronden van de ontwikkelende partij zal lopen); dat deze aansluiting niet ten koste gaat van de bomenrij met cultuurhistorische waarde langs de oostelijke perceelsgrens; en, dat voor deze aansluiting geen (half)verharding wordt toegepast.

2.3.2 Ontwerp gebouw en inrichting

Het woon-zorgcomplex heeft vier bouwlagen, een bouwhoogte van 13.3 meter (maximum 15m) en een bruto-oppervlakte van 1.300 m². Het complex wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel op een afstand van 5 tot 13,4 meter afstand van de noordelijke perceelsgrens, op 7,5 meter afstand van de oostelijke perceelsgrens en op 64 meter afstand van de zuidelijke perceelsgrens (zie situatietekening op afbeelding 2.8). Binnen het 'denkbeeldige bouwvlak' wat hierbinnen ontstaat is, in overeenstemming met de AvO, relatieve vrijheid gegeven voor de exacte vormgeving van het gebouw. Hierbij is uiteindelijk gekozen voor een C-vormig gebouw.

Het gebouw wordt aan drie zijden ontsloten: aan de westzijde via de tuin en parkeerplaats; aan de oostzijde met een entree voor licht vrachtverkeer, kleine vuilniswagen en kiss-and-ride; en, aan de zuidzijde (voorzijde) met een toegang voor voetgangers die vanaf het openbaar gebied langs de Valtherlaan toegang geeft tot het pad dat door de tuin loopt. Deze toegang wordt ontsloten met het openbaar gebied door het pad dat door de tuin loopt door te trekken tot de Valtherlaan.

Op afbeelding 2.8 wordt de situatietekening van de toekomstige situatie verbeeld.



Afbeelding 2.8: situatietekening toekomstige situatie

Inrichting van het terrein

Met de gekozen situering en vormgeving van het gebouw blijft voldoende ruimte over voor benodigde voorzieningen, inritten, tuin, speelplaats, parkeerplekken; en voor de groene inpassing en afscherming van het gebouw en omliggende terrein binnen het projectgebied.

Door het parkeerterrein te situeren aan de zijde van het woonwagenveld ontstaat tussen het parkeerterrein en het complex een tussenliggende ruimte welke wordt ingevuld met groen, een afgesloten speelplaats, een kleine wadi en een wandelpad. Op deze manier kan deze tussenruimte fungeren als ontmoetingsplek/ buitenruimte voor de bewoners, maar ook als onderdeel van de ontsluiting van het gebouw aan de westzijde richting de parkeerplaatsen. Door deze indeling van het terrein ontstaat ook een duidelijke scheiding tussen publiek en privaat terrein. Daarmee is het mogelijk om ook de privacy en het woongenot van de gebruikers (zorgbehoevenden) te borgen in het ontwerp; in het bijzonder de afgesloten speelplaats.

Aan de noord(oost)zijde van het projectgebied nabij het parkeerterrein wordt een berging gerealiseerd. Deze berging heeft een bebouwingsoppervlakte van 161 m² en een maximale bouw- en goothoogte van 3 meter. Deze berging dient als overdekte fietsenstalling (OV-fietsen, driewielers) en opslag van materiaal t.b.v. de naastgelegen speelplaats. De berging is qua omvang en situering dusdanig vormgegeven dat deze geen afbreuk doet aan het kenmerkende straat en bebouwingsbeeld. Architectonisch is deze verbonden aan het hoofdgebouw d.m.v. een hangende balk. Daarmee wordt het open en groene karakter van de wijk niet onderbroken.

De resterende ruimte aan de oostzijde van het nieuwe complex wordt ingevuld met een inrit en draai-lus ten behoeve van het halen en brengen van de cliënten (kiss-and-ride) alsmede licht vrachtverkeer (t.b.v. bedrijfsvoering) en een kleine vuilniswagen.

De initiatiefnemer heeft uiteindelijk gekozen om vuilzinzameling te regelen met dezelfde dienst die ook het huisvuil van omliggende woningen ophaalt. Afval wordt net als bij de omliggende woningen opgeslagen in ondergrondse containers. Deze containers zijn gepositioneerd aan de Valtherlaan een paar meter ten westen van de inrit van de oostelijke ingang op voldoende afstand van de nog aanwezige bomen.

Om het gebouw en de inrichting landschappelijk in te passen – met betrekking tot het Valtherbos (ten noorden) en de woonwijk (overige windrichtingen) – wordt het groen rondom het plangebied zoveel mogelijk behouden en versterkt. Het gebouw en de gronden worden met groen (boschages en groene hagen) afgeschermd van de openbare ruimte en tegelijkertijd verweven met het Valtherbos.

Een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inpassing is het herstel van de verbinding van de woonwijk met het bospad in het Valtherbos (zie bruine lijn op afbeelding 2.8). Om deze aansluiting te herstellen, wordt vanaf het bestaande voetpad voor de Valtherzandweg 95 langs de oostelijke perceelsgrens op openbaar gebied (ter hoogte van de oostelijke ontsluiting) een onverhard pad (geitenpaadje) aangelegd welke loopt aan het bospad. Deze aansluiting loopt lichtglooiend langs de oostelijke perceelsgrens opdat de naastgelegen bomenrij niet wordt aangetast en herkenbaar wordt gehouden. Tussen het pad en de oostelijke inrit wordt een rechte groene haag van 1 meter hoogte gerealiseerd. Het geitenpaadje wordt vervolgens met een slinger over de gronden van de ontwikkelende partij getrokken zodat deze naadloos aansluit op het bestaande bospad. Ook hier wordt het bospad afgeschermd van het terrein met een blokhaag.



Afbeelding 2.9 a, b en c: 3D-impressies van het gebouw en de inrichting van het terrein. (voetpad langs de noordzijde van de Valtherlaan op bovenstaande afbeelding wordt niet gerealiseerd).

Bomen effect analyse

Om te beoordelen of het beoogde project inpasbaar is binnen de aanwezige bomen rondom het projectgebied, waaronder de bomen in het aangrenzende NNN-gebied (boswachterij Valtherbos), is in November 2025 een Bomen Effect Analyse uitgevoerd door Helderagroen Advies (2025; kenmerk 25-087). Uit deze analyse volgt dat met de situering van bouwwerken, inritten/toegang (west en oostzijde), parkeerplaats, tuin en speelplaats, voldoende afstand wordt gehouden van de bomen gelegen binnen het aangrenzende Valtherbos (noordzijde) en de houtwallen en bomen aan de westelijke en oostelijke perceelsgrenzen (zie afbeelding 2.10).



Afbeelding 2.10: Overzicht van bomen, inclusief boomkronen, binnen en rondom het projectgebied.

Met betrekking tot de bomen aan de bosrand van het Valtherbos is geconcludeerd dat geen bomen (hoeven te) worden gekapt als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Ten eerste is geconstateerd dat de beoogde activiteiten op welke de omgevingsvergunning ziet, buiten dit NNN-gebied blijven. Ten tweede is geconstateerd dat naast de te realiseren bouwwerken, inrit/toegang, parkeerplaats, tuin en speelplaatsen, ook de benodigde onderhoudswerkzaamheden en de fundering ten behoeve van dezen niet zullen leiden tot aantasting van ter plekke aanwezige boomkronen, wortels en bosschages.

Van een aantal bomen – te weten nummers: 15, 22, 24, 28, 29, 30 en 36 - waren ter plekke van planvorming een aantal takken waarvan nader diende te worden onderzocht of deze zouden kunnen worden beschadigd door bouw en onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast diende de bomen te worden onderzocht in het kader van soortenbescherming. Uit het natuurwaardenonderzoek (Natuurtoets Light, Antea Group, 18 juni 2026 met kenmerk 0510708.100) is gebleken dat geen rust en/of nestplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn in de bomen in de bosrand. In overleg met Staatsbosbeheer is duidelijk geworden dat zij deze bomen reeds heeft gedund in het kader van (haar eigen taak tot) gebiedsbescherming (zie afbeelding 2.11). Deze bomen verkeerden namelijk in slechte staat en hadden een negatieve impact op de andere bomen aan de bosrand. Daarnaast staan deze bomen te dicht op de perceelsgrens van gronden van een andere eigenaar c.q. projectgebied

De overige bomen zijn door Staatsbosbeheer reeds gesnoeid (conform haar werkprotocol). Deze markering (blauwe lijn) die Staatsbosbeheer hanteert voor het periodiek snoeien van bomen aan de bosrand biedt zekerheid dat de beoogde bouwwerken alsmede hieraan gerelateerde bouw -en

onderhoudswerkzaamheden niet zullen leiden tot aantasting van de boomkronen en wortels van de bomen aan de bosrand binnen het Valtherbos.

Wel is geconstateerd dat de zomereiken nr. 47,48,49 en 50 in het zuid en zuidoostelijke deel van het projectgebied niet duurzaam behouden kunnen blijven in relatie tot bouw van het complex en realisatie van de inrit/toegangsweg. Dit betreffen gemeentelijke bomen zonder beschermde status. Zodoende is geen ontheffing van het bevoegd gezag nodig om deze bomen te kappen. Deze bomen zijn reeds verwijderd. In plaats hiervan worden nieuwe bomen teruggeplaatst, zoals weergegeven op de situatietekening (afbeelding 2.8).

Door het ontwerp aan te laten sluiten bij zowel de cultuurhistorische kenmerken van Emmermeer als de landschappelijke waarden van het Valtherbos ontstaat een situatie waarbij de bewoners als het ware wonen in het bos – tussen de bomen en het groen – en tegelijkertijd integraal onderdeel zijn van woonwijk Emmermeer.



Afbeelding 2.11. Protocol gedunde bomen door Staatsbosbeheer

3 Beleid en instructieregels

3.1 Inleiding

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. De mate van de afwegingsruimte is opgenomen in instructieregels. Het Rijk en provincie hebben hun eigen instructieregels. De instructieregels van het Rijk staan voornamelijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) maar ook het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken (Bbl) kunnen instructieregels bevatten. Als het Bal of het Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatie van de gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken.

De volgende drie typen instructieregels worden onderscheiden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Instructieregels van het Rijk in afdeling 5.1 Bkl gelden alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 De Nationale omgevingsvisie

Het Rijk werkt aan de aanscherping van de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Dit leidt tot nieuw nationaal ruimtelijk beleid dat wordt vastgelegd in de nieuwe Nota Ruimte. De planning is dat in 2024 het ontwerp verschijnt. Tot vaststelling hiervan is de Nationale omgevingsvisie van toepassing.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

3.2.2 Karakter, Visie erfgoed en ruimte – Wederopbouwgebieden

De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. De heersende opvatting in de visie is dat verankering van cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening vraagt om twee zaken. In de eerste plaats dient het belang van het cultureel erfgoed volwaardig mee te worden genomen in de integrale afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. In de tweede plaats dient cultureel erfgoed dat van bijzondere betekenis is, te worden benoemd. Zo kan er op voorhand rekening mee worden gehouden in ruimtelijke plannen en ontwikkelingsprocessen

Op basis van onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn 30 gebieden geselecteerd uit de periode 1940-1965 die van nationaal cultuurhistorisch belang zijn. De gebieden zijn beoordeeld op onder andere de kwaliteit van het oorspronkelijke plan of ontwerp, de toenmalige ontwerpprincipes, de huidige stedenbouwkundige gaafheid en zeldzaamheid, de voorbeeldfunctie van ontwerp en uitvoering, het (inter)nationale belang en hun huidige cultuurhistorische waarde. Hierbij is onderscheid gemaakt naar drie typen gebieden:

1. de daadwerkelijk wederopgebouwde kernen / gebieden (herstel oorlogsschade);
2. naoorlogse woonwijken, en;
3. landelijk gebied (reconstructie na oorlogsschade, ruilverkavelingen en nieuw land).

De woonwijk Emmermeer, waarbinnen het projectgebied gelegen is, is één van de drie naoorlogse wijken binnen de gemeente die zijn geselecteerd.

Tegelijkertijd zijn de specifieke ensembles en structuren van Emmermeer *an sich* nooit beleidsmatig vastgelegd (op rijks -, provinciaal, of gemeentelijk niveau).

Emmermeer, kent de volgende fysieke kwaliteiten:

- compositie van 3 wijken rond bos in voormalig veengebied
- hiërarchisch stratenpatroon met centraal gelegen voorzieningenstroken
- experimentele woningbouw en ruime groenvoorziening van nationale betekenis.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gesitueerd aan de stadsrand aangrenzend aan het Valtherbos. In het projectgebied was eerder een oude sportzaal gelegen. Daarna heeft het terrein een periode braakgelegen waarbij deze met name werd gebruikt als grasveld en voor opslag van bouwmaterialen voor (woning)bouwprojecten in de directe omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gesitueerd en qua volume vormgegeven in aansluiting op het bestaande stratenpatroon en stedelijke wijkstructuur welke kenmerkend zijn voor Emmermeer. Daarbij wordt het woon-zorgcomplex dusdanig gesitueerd dat voldoende ruimte over blijft om de het ruime groene karakter van de wijk te behouden en te versterken. Door de groene inpassing van het gebouw in de wijk, en ten opzichte van het Valtherbos, is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik waarbij voldoende privacy geboden is voor de zorgbehoevenden die intrek zullen nemen in het complex. Tegelijkertijd zorgt deze inpassing voor een groene overgang tussen het woon-zorgcomplex enerzijds, en de omliggende woningen (ten westen, oosten, en zuiden) alsmede het Valtherbos anderzijds.

Hieruit volgt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleidskader uit 'Karakter, Visie erfgoed en ruimte - wederopbouwgebieden'.

3.2.3 Instructieregels Bkl voor het gebied en functie

3.2.3.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Artikel 5.129).

De ontwikkeling die met deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk wordt gemaakt is een stedelijke ontwikkeling. Aangezien de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied ligt, wordt in principe voldaan aan de Ladder. Wel dient gemotiveerd te worden of er sprake is van ETFAL door onder andere de behoefte van de activiteit woon-zorgcomplex – in het bijzonder: het aantal woon-zorgeenheden – te onderbouwen.

Motivering duurzame verstedelijking

Het woon-zorgcomplex vervangt vier bestaande zorgvoorzieningen in de gemeente Emmen. Drie in de plaats Emmen en één in Klazienaveen. De bestaande woon-zorgcomplexen krijgen nadat dit nieuwe complex is gerealiseerd een andere (niet zorg) functie. Aangezien er sprake is van vervangende nieuwbouw waarbij geen sprake is van een grotere zorgaanbod blijft voldaan worden aan de huidige behoefte. Doordat er sprake is van het samenvoegen van vier locaties neemt het ruimtebeslag in het binnenstedelijk gebied niet toe. Eerder is er sprake van afname.

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvan de beleidsvrijheid bij de gemeente en de provincie ligt. Er wordt richting gegeven aan de opgave voor 'De bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen' en om 'Steden en regio's sterker en leefbaarder maken'. De ontwikkeling past verder binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals uitgelegd in de Visie Erfgoed en Ruimte.

Omdat met realisatie van het woon-zorgcomplex niet leidt tot een netto toename van het aantal woon(zorg)appartementen binnen de gemeente en sprake is van ETFAL dient niet nader gemotiveerd te worden dat wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

Op 3 oktober 2018 is door de Provinciale Staten van Drenthe de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Een belangrijke opgave uit de Omgevingsvisie Drenthe is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang is het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten zijn:

- landschap,
- natuur,
- cultuurhistorie,
- archeologie,
- aardkundig erfgoed en
- rust (stilte en duisternis).

Naast bovenstaande kernkwaliteiten hecht de provincie Drenthe waarde aan een zorgvuldig ruimtegebruik en de bescherming van de milieu- en leefomgevingskwaliteit. Veel ingrepen in de ruimte hebben gevolgen voor de langere termijn en beperken ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst. Het zorgvuldig gebruiken van de ruimte is van provinciaal belang. Het beschermen van de milieukwaliteit van de leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn van provinciaal belang.

3.3.2 Provinciaal beleid voor het gebied en functie

De beoogde ontwikkeling raakt de volgende kernkwaliteiten:

Landschap (stad- en dorpsranden)

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn het behouden en versterken van

- de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- de karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen die we in Drenthe onderscheiden;
- de karakteristieke macrogradiënten van het Drents Plateau in relatie tot de aangrenzende en lager liggende veengebieden.

Stads -en dorpsranden

Het projectgebied is gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied' en grenst ten noorden aan Natuurnetwerk Nederland (NNN) in het deelgebied *Boswachterij Valtherbos* (gelegen in landelijk gebied). Van belang op deze locatie aan de stadsrand is dat een ontwikkeling houdt rekening met de aanwezige landschappelijke waarden; in dit geval het deelgebied Boswachterij Valtherbos en de intrinsieke kenmerken en waarden van de wederopbouwwijk Emmermeer.

In paragraaf 3.3.4 en 4.13 (cultuurhistorie) wordt, met verwijzing naar paragraaf 2.3 (toekomstige situatie projectgebied), onderbouwd op welke manier rekening is gehouden met de landschappelijke waarden van het Valtherbos. Daarbij wordt gemotiveerd hoe de ontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden van het Valtherbos (NNN gebied) niet negatief aantast. Ook wordt gemotiveerd hoe de ontwikkeling aansluit bij de stedenbouwkundige karakteristieken en ambities van de naoorlogse wederopbouwwijk Emmermeer.

Drents Plateau

Het Drents Plateau, inclusief de Hondsrug, bestaat uit een hoger gelegen keileemplateau afgedekt met dekzand. Door de plaatselijk ondiepe ligging van het keileem reageert het gebied sterk op weersomstandigheden. De functies zijn daardoor kwetsbaar voor zowel natte als droge perioden. Op het Drents plateau stimuleert de provincie het vasthouden van water, bijvoorbeeld door het verontdiepen van sloten, het plaatsen van boerenstuwtjes en het toepassen van slimme drainage. Ook zetten we in op het verbeteren van de bodemvitaliteit en gaan we sturen op een evenwichtige verdeling van de beschikbare grondwatervoorraad. Het doel is dat de kwaliteit en hoeveelheid grondwater voldoet aan de doelen van de Kaderrichtlijn Water.

In paragraaf 4.14 en 4.15 wordt beschreven hoe het project omgaat met de water -en bodembelangen en wordt onderbouwd dat deze geen belemmeringen vormen voor het project.

Cultuurhistorie

De locatie is gelegen in een wederopbouwwijk dat een kenmerkend stedenbouwkundig concept heeft van de naoorlogse wijken van Emmen, gekenmerkt door grote open ruimte, groen en constellaties van verschillende woonvormen welke aansluiten op historische naoorlogse stratenpatroon. Het bebouwen van de locatie is vanuit het provinciaal cultuurhistorisch belang mogelijk.

In paragraaf 3.3.4 en 4.13 (onderzoek cultuurhistorie) wordt, met verwijzing naar paragraaf 2.3 (toekomstige situatie projectgebied), onderbouwd hoe de inpassing van het plan invulling geeft aan de karakteristieke stedenbouwkundige structuur van Emmermeer.

Archeologie

Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe. Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie richt zich zowel op instandhouding en bescherming van het bodemarchief als op het ontsluiten, beleven en benutten ervan door een zo groot mogelijk publiek.

De inhoudelijke kaart archeologie geeft een overzicht van de archeologische waarden en verwachtingen die de provincie van provinciaal belang achten. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, wordt gestuurd op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt af van de omvang en aard van de ingreep, de waarde/verwachting van de locatie en het vrijstellingenbeleid zoals dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten.

Het projectgebied is volgens de geactualiseerde, gemeentelijke beleidskaart archeologie (2025) gelegen in een gebied waarvoor geen archeologische waarde geldt. De reden hiervoor is dat in 2005 voor dit plangebied een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd (zie Bureau en inventariserend veldonderzoek aan de Valtherlaan te Emmen, Oranjewoud/Visser, 2005). Zie ook paragraaf 4.13 Archeologie.

Natuur (NNN)

Drenthe is rijk aan karakteristieke en vaak unieke natuur, zowel binnen als buiten de bekende natuurgebieden. Er leven hier nog veel soorten die elders schaars zijn of zelfs verdwenen. Dat geeft ons een grote verantwoordelijkheid om goed voor die natuur te zorgen, voor de natuur zelf, maar ook voor onze toekomst. Beschermen, beleven en benutten van de natuur moet in balans zijn, waarbij het uitgangspunt is dat beleven en benutten niet ten koste gaan van de natuur, de biodiversiteit en de potentiële waarden van de natuur. Immers als we de natuur onvoldoende beschermen, dan valt er ook niets meer te beleven en te benutten.

Van belang met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is haar relatie tot bestaande natuurwaarden binnen het projectgebied en met betrekking tot het aangrenzende Valtherbos.

In paragraaf 3.3.4 en 4.6 (Ecologie) wordt onderbouwd hoe in de beoogde ontwikkeling rekening is gehouden met de bestaande natuurwaarden in de directe omgeving. Daarbij wordt o.a. gemotiveerd dat het project niet leidt tot (negatieve) aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het Valtherbos.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het plangebied ligt in het in de Omgevingsvisie aangeduide aardkundig hoofdlandschap 'De Hondsrug, subglaciale deformatie'. In paragraaf 5.14 (water) en 5.15 (bodem) wordt beschreven hoe het project omgaat met de water -en bodembelangen en wordt onderbouwd dat deze geen belemmeringen vormen voor het project.

3.3.3 Instructieregels Provinciale omgevingsverordening (POV)

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (hierna POV) vastgesteld. In de POV is het beleid uit de Omgevingsvisie Drenthe vertaald naar juridische regels en zijn instructieregels opgenomen.

3.3.4 Instructieregels POV voor het gebied en functie

In paragraaf 3.3.2 is reeds ingegaan hoe het project omgaat met de instructieregels aangaande Archeologie (art. 3.3) en Aardkundige waarden (art. 3.4). Hieronder wordt nader ingegaan op de volgende instructieregels in de POV: 'Cultuurhistorie' (art. 3.2), 'Landschap' (art. 3.1), 'Natuur' (art. 3.6 en 3.30), en 'Gesloten bodemenergiesysteem' (art. 10.22).

Artikel 3.2 Kernkwaliteit Cultuurhistorie – 'betrekken bij'

Het projectgebied is conform artikel 3.2 van de omgevingsverordening aangewezen als 'Deelgebied 10.b: Emmen, venen en randveenontginningen'. Het sturingsniveau dat hierbij geldt is 'betrekken bij'. Dit beleid van de provincie Drenthe t.a.v. cultuurhistorie is tevens beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Hieronder wordt ingegaan op de karakteristieken voor het deelgebied, de structuur van Emmen en de ambities voor het deelgebied.

Karakteristieken

- Meervoudig systeem van kanalen en wijken;
- Licht slingerend verloop van de weg als ontginningsas parallel aan het Schoonebekerdiep;
- Een onderscheid tussen oost en west in lintdorpen en esgehuchten;
- Een optrekkende verkaveling vanuit het lint.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Derhalve zullen de karakteristieken van het deelgebied niet worden aangetast.

Emmen

Hoofdstructuur van naoorlogse wijken met de functiescheiding wonen, werken, recreatie en verkeer daarbinnen;

- Hoofdstructuur van naoorlogse uitleg met de functiescheiding wonen, werken, recreatie en verkeer daarbinnen (toegevoegd vanuit beschrijving Cultuurhistorisch Kompas);
- De naoorlogse woonwijken Emmermeer, Angelslo en Emmerhout als gave representanten van stedenbouwkundige concepten;
- De aanwezigheid van (restanten van) esdorpstructuren van (het centrum van) Emmen, Barge en Westenesch en prehistorische sporen die de route van Coevorden naar Groningen over de Hondsrug weerspiegelen.

Ambitie

Bepalend voor dit deelgebied is de stad Emmen als naoorlogse groeikern op de rand van de Hondsrug met een omringend veengebied. In dit deelgebied wil de provincie specifiek sturen op:

- Het behouden van de kenmerkende stedenbouwkundige concepten van de naoorlogse wijken van Emmen als representanten van opeenvolgende fasen in het denken over wonen en de stad;
- Bij nieuwe ontwikkelingen van Emmen consequent vasthouden aan het wijkontwerp als totaalbeeld en als uitdrukking van een vernieuwend denkbeeld over de wijze van wonen;
- Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relictten die samenhangen met de prehistorische route over de Hondsrug;
- Het herkenbaar houden van de lintstructuur van de randveenontginningen met een variatie aan bebouwing langs de slingerende oost-west georiënteerde wegen.

Toetsing

Het provinciaal belang met betrekking tot cultuurhistorie is hoog. Omdat de voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke context van de naoorlogse wijk Emmermeer is het bebouwen van de locatie vanuit het provinciaal cultuurhistorisch belang mogelijk.

Om rekening te houden met de karakteristieken, stedenbouwkundige concepten en ambities van de naoorlogse wijk Emmermeer dient in de planvorming in ieder geval aansluiting te worden gezocht bij:

- het bestaande stratenpatroon
- constellaties van bouwwerken in de directe omgeving (situering, volume)
- behoud van open en groene karakter van de woonwijk
- Scheiding tussen publiek en privaat.
- Vernieuwende denkbeelden over de wijze van wonen.

In het ontwerp van het woon-zorgcomplex en bijhorende inrichting van de binnenplaats, inclusief parkeerplekken, is aansluiting gezocht met het bestaande, kenmerkende stratenpatroon, constellaties en clustering van bouwwerken, en het open en groene karakter van de wijk Emmermeer.

Het gebouw wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel (zie situatietekening op afbeelding 2.8). De parkeerplaats wordt ontsloten via Valtherbospad. Op deze manier sluit de ontwikkeling aan op het bestaande straat -en bebouwingsbeeld.

Door het hanteren van een maximum bouwhoogte van 15 meter (13.3 meter bouwhoogte gebouw zonder liftopbouw) en een bruto-oppervlakte van ongeveer 1.200 m² blijft het gebouw binnen de proporties van constellaties van omliggende woon/appartementsgebouwen in de woonwijk en de nabije omgeving.

Door de gekozen situering en vormgeving van het gebouw (aan de oostzijde van het perceel) en de parkeerplekken (aan de westzijde) blijft voldoende ruimte over om de resulterende binnenruimte (tuin, speelplaats, parkeerplekken) en de grenzen van het gebouw en omliggende terrein in te richten en af te schermen door het aanbrengen en behoud van groen (bomen, houtwallen, tuin en bosschages). De balkons worden gesitueerd aan de westzijde van het complex, gericht op de binnenplaats. Hierdoor ontstaat een situatie waarbij de bewoners als het ware wonen in het bos (tussen de bomen en het groen) en tegelijkertijd integraal onderdeel zijn van de omliggende woningbouw in de woonwijk. Door deze indeling van het terrein ontstaat ook een duidelijke scheiding tussen publiek en privaat terrein. Zowel het behoud en versterken van groene elementen als de typische scheiding tussen publiek en privaat zijn kenmerkend voor de wijk Emmermeer.

De combinatie van woon-zorgappartementen met zowel eigen en gezamenlijke ruimten, gesitueerd in de wijk, omsloten door groen, en aansluiting met het Valtherbos, sluit ook aan op het concept van experimentele woningbouw kenmerkend voor Emmermeer.

Het parkeerterrein is tevens groen ingepast. De overdekte fietsenstalling, gesitueerd nabij het parkeerterrein, is qua omvang en situering dusdanig vormgegeven dat deze geen afbreuk doet aan het kenmerkende straat en bebouwingsbeeld. Daarmee wordt het open en groene karakter van de wijk niet onderbroken. Wel zijn een aantal (onbeschermde) bomen, aan de zuidelijke perceelsgrens langs de Valterlaan, gekapt omdat ruimte te maken voor de bouw van het complex. In plaats hiervan worden op dezelfde locatie nieuwe bomen terug geplant.

Op basis van het bovenstaande is gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de instructieregels voor het 'deelgebied 10.b: Emmen, venen en randveenontginningen'. Hieruit volgt dat er kan worden voldaan aan de instructieregels uit artikel 3.2 Kernkwaliteit Cultuurhistorie van de POV. De laatste twee punten onder 'ambitie' zijn voor de ontwikkeling niet relevant door de ligging in het stedelijk gebied/locatie buiten Landelijk Gebied.

Artikel 3.1 Landschap – stads- en dorpsranden

Artikel 3.1 lid 4 van de POV stelt dat “een omgevingsplan dat betrekking heeft op een stads- of dorpsrand *rekening houdt* met de aanwezige landschappelijke waarden”.

Het projectgebied is gelegen aan de rand van de stad Emmen, in het ‘bestaand stedelijk gebied’, aangrenzend aan het NNN deelgebied boswachterij Valtherbos. Om rekening te houden met de aanwezige landschappelijke waarden van het Valtherbos dient de ontwikkeling te voorzien in een deugdelijke landschappelijke inpassing. Dit mede in samenhang met mogelijke impact op natuurwaarden (zie kopje ‘artikel 3.6 Natuur’ hieronder).

Toetsing

De beoogde activiteiten (gerelateerd aan gebruik én bouw) vinden plaats buiten het NNN-gebied.

Om te beoordelen of het beoogde project inpasbaar is binnen de aanwezige bomen rondom het projectgebied, waaronder de bomen in het aangrenzende NNN-gebied (boswachterij Valtherbos), is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd door Heldergroen Advies (2025). Uit deze analyse volgt dat met de situering van bouwwerken, inritten/toegang (west en oostzijde), parkeerplaats, tuin en speelplaats, voldoende afstand wordt gehouden van de bomen gelegen binnen het aangrenzende Valtherbos (noordzijde) en de houtwallen en bomen aan de westelijke en oostelijke perceelsgrenzen.

Harde overgangen tussen bebouwing en bosgrond behorende bij het NNN-gebied worden vermeden. In plaats daarvan worden de verhardingen en bebouwing binnen het projectgebied omsloten door een groene haag. Tussen de verharding/bebouwing en de haag worden bodembekkers met enkele opgaande heesters geplaatst welke passen bij het Valtherbos. Door deze keuzes worden ook de

wezenlijke kenmerken en waarden van het Valtherbos niet negatief aangetast (zie volgende kopje hieronder).

Rondom het woon-zorgcomplex, het parkeerterrein, de buitenruimte tussen beide, en de toegang aan de oostzijde worden de overige bomen, houtwallen en bosschages (aan de westelijke en oostelijke perceelsgrens) behouden. Wel zijn de (niet-beschermd) gemeentelijke bomen aan de zuidzijde van het perceel reeds gekapt om de bouwwerkzaamheden ten behoeve van het complex mogelijk te maken. In plaats hiervan worden nieuwe bomen terug geplant, zoals weergegeven op de situatietekening.

In het ontwerp is gekozen om de verlichting van het gebouw en het terrein dusdanig in te vullen dat aan de zuidzijde (aan de kant van de woonwijk) wordt voldaan aan de grenswaarden voor omgevingszone E2 uit de Richtlijn Lichthinder 2020 van het NSVV – d.w.z. ‘gebieden met een zeer lage omgevingshelderheid’ – en aan de noordzijde aan omgevingszone E1 – d.w.z. ‘gebieden met een zeer lage omgevingshelderheid’. Op basis van het ‘Onderzoek lichthinder’ door Buro Hollema (10 juli 2026; kenmerk: 20260710-010284-LH-D-01) wordt aangetoond dat de lichtsterkte t.a.v. de noordelijke perceelsgrens (bosrand van het Valtherbos) voldoet aan de omgevingszone E1 uit de Richtlijn Lichthinder 2020 van het NSVV. Thans, kan worden geconcludeerd dat lichthinder op het Valtherbos ten gevolge van het gebruik van het woon-zorgcomplex en de bijhorende inrichting aanvaardbaar is (zie ook paragraaf 4.16).

Door de gekozen situering en omvang van bouwwerken binnen het projectgebied, de inrichting van het omliggende terrein in het projectgebied (parkeerterrein, buitenruimte) met veel groen, de groene afscherming van het gebouw, parkeerterrein, en de toegang aan de west en oostzijde, en de toepassing van (kunst)licht, ontstaat een situatie waarbij de bewoners als het ware wonen in het bos – tussen de bomen en het groen – en tegelijkertijd integraal onderdeel zijn van woonwijk Emmermeer. Op deze manier fungeren het woon-zorgcomplex en de inrichting rondom het gebouw als een organische overgang tussen de stadsrand (woonwijk Emmermeer) en het NNN gebied (boswachterij Valtherbos).

Een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inpassing is het herstel van de verbinding van de woonwijk met het bospad in het Valtherbos (zie bruine lijn op afbeelding 2.8). Om deze aansluiting te herstellen vanaf het bestaande voetpad voor de Valtherzandweg 95 langs de oostelijke perceelsgrens op openbaar gebied (ter hoogte van de oostelijke ontsluiting) een onverhard pad (geitenpaadje) aangelegd welke loopt aan het bospad. Deze aansluiting loopt lichtglooiend langs de oostelijke perceelsgrens opdat de naastgelegen bomenrij niet wordt aangetast en herkenbaar wordt gehouden. Tussen het pad en de oostelijke inrit wordt een rechte groene haag van 1 meter hoogte gerealiseerd. Het geitenpaadje wordt vervolgens met een slinger over de gronden van de ontwikkelende partij getrokken zodat deze naadloos aansluit op het bestaande bospad. Ook hier wordt het bospad afgeschermd van het terrein met een blokhaag.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat voldoende is gemotiveerd dat met voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de instructieregel gesteld in artikel 3.1 lid 4 (stads -en dorpsranden). Daarmee vormt deze instructieregel geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 3.6 (en 3.30) – Natuur

De locatie maakt gedeeltelijk deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) in het deelgebied *Boswachterij Valtherbos*. Toetsing dient plaats te vinden aan artikel 3.30 van de *Provinciale Omgevingsverordening Drenthe*, waarin is bepaald dat de wezenlijke kenmerken en waarden (WKW) van het NNN niet mogen worden aangetast.

De bosrand, aangrenzend aan de noordzijde van het projectgebied, maakt deel uit van de ecologische structuur van het Valtherbos en heeft, aldus, betekenis voor de landschappelijke samenhang, beschutting en het leefgebied van soorten. In dit kader mogen de wezenlijke kenmerken en waarden (WKW) van het NNN niet worden aangetast. Er mag geen sprake zijn van blijvend verlies van oppervlakte of structuur, noch van verstoring van hydrologische, ecologische of landschappelijke samenhang.

Dit betekent dat de fysieke grens van het NNN-gebied niet overschreden worden. Ook dienen de bomen binnen de NNN-begrenzing behouden te blijven. Daarnaast mogen binnen het NNN-gedeelte geen funderingen, verhardingen of functies worden toegestaan die de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden belemmeren.

Verder dient ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden dat inzicht geeft in beschermde soorten en de invloed van licht, geluid en snoeiwerkzaamheden. Indien, op basis van dit onderzoek, blijkt dat

mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn, dienen deze te worden getroffen als onderdeel van het besluit (buitenplanse) omgevingsvergunning.

Toetsing

Met betrekking tot de bomen die behoren tot het Valtherbos is geconstateerd dat, ten eerste, de beoogde activiteiten op welke de omgevingsvergunning ziet, buiten dit NNN-gebied blijven. De fysieke grens van het NNN-gebied wordt dus niet overschreden.

Ten tweede is geconstateerd dat naast de te realiseren bouwwerken, inrit/toegang, parkeerplaats, tuin en speelplaatsen, ook de benodigde onderhoudswerkzaamheden en de fundering ten behoeve van dezen niet zullen leiden tot aantasting van ter plekke aanwezige boomkronen, wortels en bosschages. Aldus worden binnen het NNN-gebied worden geen funderingen, verhardingen of overige functies toegestaan. Op deze manier wordt de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden aan de bosrand niet belemmerd.

Met betrekking tot de boomkronen van de bomen in de bosrand van het Valtherbos is geconstateerd dat geen bomen (hoeven te) worden gekapt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Van een aantal bomen – te weten nr 15, 16, 22, 24 en 30 - waren ter plekke van planvorming een aantal takken waarvan nader diende te worden onderzocht of deze zouden kunnen worden beschadigd door bouw en onderhoudswerkzaamheden. In overleg met Staatsbosbeheer is duidelijk geworden dat bomen nr 15, 16, 22 en 24 vanuit haar eigen werkprotocol reeds heeft gedund in het kader van (haar eigen taak tot) gebiedsbescherming. Deze bomen verkeerden namelijk in slechte staat en hadden een negatieve impact op de overige bomen binnen de bosrand. De overige bomen zijn door Staatsbosbeheer reeds gesnoeid (conform haar werkprotocol). Deze markering (lijn) die Staatsbosbeheer hanteert voor het periodiek snoeien van bomen aan de bosrand biedt zekerheid dat de beoogde bouwwerken alsmede hieraan gerelateerde bouw -en onderhoudswerkzaamheden niet zullen leiden tot aantasting van de boomkronen van de bomen aan de bosrand (NNN-gebied). Mede hierdoor worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het Valtherbos niet negatief aangetast.

Verder is in opdracht van de gemeente Emmen is op door Antea Group een Natuurtoets uitgevoerd (18 juni 2026; projectnummer 0510708.100). Dit rapport brengt ten eerste beschermde Flora en Fauna binnen en rondom het projectgebied in beeld. Ten tweede, omvat dit rapport in het bijzonder een onderzoek naar beschermde soorten in de strook van het Valtherbos aangrenzend aan de noordelijke perceelsgrens van het projectgebied. Onderzoek omvatte bureau -en terreinonderzoek (met drones). Uit het rapport kan worden geconcludeerd dat negatieve effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten en dat geen overige, aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen (en ook geen natuurvergunning nodig is). Zie ook paragraaf 4.6.

Op basis van het bovengenoemde rapport lichtonderzoek en de Natuurtoets (zie ook paragraaf 4.6 en 4.16) kan worden afgeleid dat er geen significante negatieve effecten van licht, geluid en snoeiwerkzaamheden zijn op beschermde flora en fauna binnen en rondom het project, (in het kader van soortenbescherming) én geen sprake is van significante invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Valtherbos.

Artikel 10.22 Gesloten bodemenergiesystemen

Het projectgebied ligt deels binnen een de aanwijzing 'Oranje gebied'. Dit houdt in een verbods-/restrictiegebied van warmte-koude-opslag (WKO) vanwege nabijheid tot een waterwingebied. In de regels van de provincie een aanvullende eis opgenomen voor bij het toepassen van het WKO-systeem, namelijk: "In aanvulling op het gestelde in paragraaf 4.111 van het Bal, wordt bij het gebruik van een gesloten bodemenergiesysteem ter plaatse van het werkingsgebied 'oranje gebied' een koelmedium toegepast van minimaal drinkwaterkwaliteit".

Er wordt een gesloten bodemenergiesysteem gerealiseerd, waarbij het koelmedium minimaal van drinkwaterkwaliteit is. Bij de uitwerking van de plannen volgt daarom dat er rekening is gehouden met deze de instructieregels uit artikel 10.22 van de provinciale omgevingsverordening.

3.3.5 Vooroverleg provincie

De gemeente heeft op 19 November een adviesreactie ontvangen van de provincie Drenthe aangaande de ontwikkelmogelijkheden binnen het projectgebied gezien het aangrenzende NNN-gebied Valtherbos (zie paragraaf 3.3.3). Hierop heeft de gemeente voorliggende ruimtelijke onderbouwing uitgewerkt.

De gemeente heeft vervolgens in het kader van vooroverleg op 11 augustus 2026 (tijdens de conceptverzoekfase) de provincie Drenthe wel gevraagd advies uit te brengen op de beoogde ontwikkeling.

De provincie heeft op 11 augustus 2026 advies uitgebracht.

Aldus kan wel afgeweken worden van de verplichting tot advies met instemming.

3.3.6 Conclusie provinciaal beleid

De omgevingsvisie en POV vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woondeal Zuid-Oost Drenthe 2022-2030

De gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen, de provincie Drenthe en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben in december 2022 de Regionale Woondeal getekend. Daarin hebben de gemeenten zich verbonden om binnen de regio gericht en selectief samen te werken aan goed wonen en leven.

In maart 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Dit om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te herstellen. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 981.000 woningen tot en met 2030. Met de gemeenten, de provincies en Rijk worden afspraken gemaakt omtrent ieders bijdrage aan het behalen van die doelstellingen. Elke gemeente neemt ten minste het in deze woondeal afgesproken deel van de versnellingsopgave voor haar rekening. Het gaat hier om de netto toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. In figuur 4.1 is de bijdrage voor de versnellingsopgave voor de gemeente Emmen weergegeven, namelijk 2.703 nieuw te realiseren woningen.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet, onder de streep in een toevoeging van 'o' (zorg)woningen voor zorgbehoevenden. Het woon-zorgcomplex vervangt vier bestaande zorgvoorzieningen in de gemeente Emmen. Drie in de plaats Emmen en één in Klazienaveen. Aangezien er sprake is van vervangende nieuwbouw waarbij geen sprake is van een grotere zorgaanbod blijft voldaan worden aan de huidige behoefte. De ontwikkeling maakt het mogelijk om woningen voor zorgbehoevenden meer levensloopbestendig te maken en meer ruimte creëren.

3.4.2 Regionale Energiestrategie (RES)

De RES-regio Drenthe is één van de 30 energieregio's in Nederland. In de Regionale Energiestrategie 1.0 beschrijft de regio Drenthe de bijdrage voor grootschalige hernieuwbare opwekking van elektriciteit op land en het verminderen van het aardgasgebruik.

Toetsing

De zorgwoningen worden aardgasvrij gerealiseerd. In plaats hiervan wordt een aardwarmte installatie toegepast. Ook worden op het dak van het woon-zorgcomplex zonnepanelen geïnstalleerd. Hiermee wekt elk gebouw zijn eigen elektriciteit op en is daarmee minder afhankelijk van andere energiebronnen. Daarbij draagt de ontwikkeling bij aan de hernieuwbare opwekking van elektriciteit en is daarmee in lijn met de RES.

3.4.3 Conclusie regionaal beleid

Vanuit de regionale woondeal en de regionale energiestrategie worden er geen belemmeringen verwacht. De ontwikkeling past dus binnen de kaders van regionaal beleid.

3.5 Waterschap Vechtstromen

Waterschap Vechtstromen heeft het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het programma geeft in hoofdlijnen de ambities van het waterschap op het gebied van waterveiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water weer. Er wordt inzicht gegeven in de stand van zaken en verdere aanpak van opgaven en maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltaplannen Waterveiligheid, Zoetwater en Ruimtelijke Adaptatie. Ook is aandacht voor klimaatverandering en maatschappelijke thema's waaronder duurzaamheid, recreatie, energietransitie en biodiversiteit.

In paragraaf 5.14 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Structuurvisies en omgevingsvisie

Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef, is 24 september 2009 vastgesteld door de raad. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur geschetst aan de hand van een aantal thema's, zoals landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdkoers bepaald. Voor voorliggende ontwikkeling zijn vooral onderstaande thema's de thema's van belang.

Landschap

De gemeente kiest voor het accentueren en uitbouwen van de bestaande en aanwezige karakteristieke waarden. Deze zijn kenmerkend voor de gemeente en bepalen gezamenlijk de ruimtelijke identiteit van de gemeente. Vanuit de schijnbare tegenstelling tussen stad en land kiest Emmen voor het accentueren en uitbouwen van de bestaande en aanwezige karakteristieke (landschappelijke) waarden. De keuze voor een duurzame structuur betekent dat locaties en functies veelal multifunctioneel benaderd worden. Daarnaast zijn er onderwerpen waaraan mede vanuit duurzaamheid in de structuurvisie expliciet aandacht wordt besteed. Dit zijn: water, archeologie, cultuurhistorie, natuurwaarde en de instandhouding van het landschap en groen.

Duurzaamheid

De keuze voor een duurzame structuur betekent dat locaties en functies veelal multifunctioneel benaderd worden. Daarnaast zijn er onderwerpen waaraan mede vanuit duurzaamheid in de structuurvisie expliciet aandacht wordt besteed, zoals archeologie, waterberging en cultuurhistorie.

Wonen

De Structuurvisie gaat richt zich op een accentverschuiving van kwantiteit naar kwaliteit en differentiatie van woonmilieus. De opgave ligt er om de woningvoorraad in lijn te brengen en te houden met de woonwensen van huidige én toekomstige inwoners. Dit betekent meer levensloopbestendige woningen en meer ruimte voor bouwkavels. Om ervoor te zorgen dat de woningmarkt op orde blijft, is een continue aanpassing aan de veranderende vraag geboden. Dit geldt niet alleen voor de kern van Emmen, maar ook voor de dorpen. Zo ontstaat op termijn een cyclische vernieuwing van de bestaande woongebieden.

Voorzieningen

Inzet op versterking van de centrumfunctie van Emmen en behoud bestaande ruimtelijke structuur niet-commerciële voorzieningen. Bij natuurlijke wijzigingsmomenten inzetten op versterking van de kwaliteit en efficiënte bundeling.

Veiligheid

De koers van de gemeente is het scheiden van risicovolle en kwetsbare activiteiten.

Toetsing

Met voorgenomen ontwikkeling faciliteert de gemeente een betere bediening van de zorgbehoefte binnen de gemeente. De huidige locaties van de toekomstige gebruiker van het te realiseren (woon)zorgcomplex waren in dat kader niet langer toereikend. Ook wordt met de ontwikkeling de kwaliteit van het zorgaanbod en woningen voor de specifieke doelgroep zorgbehoevenden versterkt (zie ook paragraaf 3.6)

Emmen kent relatief veel welzijnsaccommodaties. Eén van de Emmense kwaliteiten is dat voorzieningen nabij zijn. De ruimtelijke opbouw van de gemeente speelt een grote rol in deze 'luze' positie.

Het project kent een hoge cultuurhistorische waarde vanwege haar ligging in de wederopbouwwijk Emmermeer en ligging aan de rand van het Stedelijk gebied aangrenzend aan het Valtherbos. In paragraaf 2.3 en 3.3.4 is in het kader van stedenbouw en provinciaal beleid reeds uitvoerig ingegaan op de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling alsmede de aansluiting op cultuurhistorische karakteristieken en ambities van de woonwijk Emmermeer. In paragraaf 3.6 en 4.13 wordt nader ingegaan op de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling t.a.v. gemeentelijk cultuurhistorie-beleid.

Het woon-zorgcomplex wordt gasloos aangesloten. In plaats daarvan wordt gebruikt gemaakte van een aardwarmte installatie. Daarnaast worden op het dak zonnepanelen geïnstalleerd.

Hoewel met de ontwikkeling een kwetsbare activiteit wordt toegevoegd bevinden zich in de directe nabijheid geen risicovolle activiteiten (zie ook 4.11 Veiligheid)

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie en ontwerp omgevingsvisie.

3.6.2 Woonzorgvisie: Wonen zonder zorgen 2023-2026

Op 13 december 2022 is de woonzorgvisie 'Wonen zonder zorgen 2023-2026' vastgesteld door de gemeenteraad. In brede zin is het uitgangspunt van de visie dat iedereen die zelfstandig wil gaan wonen of blijven wonen - en daarbij een ondersteuningsof zorgvraag heeft - een plek binnen de gemeente vindt. Gemeenten hebben een belangrijke taak in het maken van samenhangend beleid zodat ouderen, volwassenen en jongeren met een ondersteuningsvraag langer, meer of weer zelfstandig in de wijk kunnen wonen. Met wijken en dorpen waar inwoners zich prettig voelen, in een veilige en toegankelijke woonomgeving. In een wijk of dorp met voorzieningen die uitnodigen om mee te doen. Waar je anderen kan ontmoeten, waar je kan ondersteunen of ondersteund worden en waar zorg op maat dichtbij is.

De visie is richtinggevend en kaderstellend. De visie wordt gebruikt als leidraad voor het opstellen van het regionaal woon-zorgakkoord tussen de BOCE gemeenten (Emmen, Borger-Odoorn en Coevorden). Een uitvoeringsprogramma is nog niet opgesteld.

De woonzorgopgave voor wonen, woonomgeving, welzijn en zorg is gevat in de volgende ambities:

- *Leven in een gezonde wijk*
Onze inwoners hebben het vermogen om met uitdagingen in hun leven om te gaan en zo veel mogelijk eigen regie te voeren. Om dit te bereiken faciliteren we eigen kracht en regie (ofwel positieve gezondheid) en een leefomgeving die dit mogelijk maakt.
- *Leven in een informele wijk*
In de wijken en dorpen werken we aan duurzame en levensloopbestendige woningen en woonomgeving en faciliteren we een cultuur waarin woningcorporaties, ondernemers, verenigingen, kerken, sociaal werk en zorg als vanzelfsprekend samenwerken met informele netwerken om het nieuwe naoberschap vorm te geven. We ondersteunen daarmee de kracht die in dorpen en wijken aanwezig is en stimuleren een goed samenspel tussen informele en formele ondersteuning en zorg.
- *Leven in een inclusieve wijk*
We werken er aan dat alle inwoners, met en zonder beperkingen, jong en oud, passend kunnen wonen, zich veilig voelen in hun omgeving en kunnen meedoen als ze willen.

Toetsing

Met realisatie van het woon-zorgcomplex als vervanging van de vier bestaande, verspreide locaties binnen de gemeente wordt het makkelijker voor de zorginstantie om zorg voor jongeren met gedrags- en lichamelijke beperking. doeltreffend en op maat te faciliteren. Op deze manier krijgen de zorgbehoevenden betere zorg. De situering van de activiteit woon-zorg aan de rand van de wijk Emmermeer aangrenzend aan het bos sluit aan bij de drie bovenstaande ambities. Naast de in het project gebied ingerichte buitenruimte is een gezonde leefomgeving versterkt door nabijheid van het Valtherbos. Tegelijkertijd, zijn de bewoners integraal onderdeel van de woonwijk met voorziening dichtbij in het wijkcentrum. Tegelijkertijd, is de locatie voldoende afgeschermd om voldoende rust en privacy voor de bewoners te waarborgen. De zorg van de betreffende zorginstantie is met name formeel van aard. Echter, de manier waarop het woon-zorgcomplex wordt geïntegreerd in de woonwijk creëert ook een ontmoetingsplek welke aansluit bij de ambitie van een informele wijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de gemeentelijke woonzorgvisie.

3.6.3 Woonvisie 2022-2030: 'BuitengeWoon Thuis in Emmen'

In oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Emmen de Woonvisie 2022-2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' vastgesteld. Deze visie heeft de volgende uitgangspunten:

- de mismatch tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad verder terugbrengen;
- kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving in de wijken en dorpen;
- het aanbod van verschillende typen woningen binnen wijken en dorpen vergroten;
- realistische groei van de woningvoorraad en de groei van het inwoneraantal realiseren;

- het energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad.

Om dit te realiseren richt de woningbouwstrategie zich bij het beoordelen van nieuwe initiatieven op herstructurering, transformatie en inbreiding. Met de nieuwe woonvisie stuurt de gemeente onder andere aan op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, op leefbare dorpen en wijken en op betaalbaar wonen. Ook stuurt de visie aan op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Prioriteit wordt gegeven aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen, zoals onder andere senioren met of zonder begeleidingsvraag. Woningbouwplannen dienen bij te dragen aan een gevarieerd en aantrekkelijk woonmilieu én aan een breed, duurzaam aanbod van woningen in diverse prijsklassen. Daarnaast is het van belang dat nieuwe initiatieven en nieuw te ontwikkelen locaties/gebieden in samenhang worden bekeken om 'ruimtelijke kwaliteit' te waarborgen.

Concreet wordt ingezet op:

- Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in wijken en dorpen.
- Herstructurering van oudere woonbuurten.
- Ontwikkeling van seniorgeschikte woningen en starterswoningen.
- Een groei van 4.000 woningen tot 2030.

Toetsing

Het projectgebied is gelegen in het deelgebied 'Emmen Stad' in de naoorlogse wijk Emmermeer. In de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' is opgenomen dat het voornemen is om in de naoorlogse wijken Angelslo, Barges, Emmerhout en Emmermeer nog 650-800 woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2030. Momenteel zijn er tot en met 2030 825 woningen voor deze wijken gepland. Aangezien niet alle plannen zullen worden uitgevoerd is het project passend binnen deze ambitie. Daarnaast dienen de gecreëerde zorgwoningen ter vervanging van vier bestaande zorgwoningen op vier locaties binnen de gemeente, waarvan drie in stad Emmen.

Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het aanbieden van een grotere diversiteit van (zorg)woningen in de stad en in Emmermeer in het bijzonder. Daarmee is het project een kwaliteitsverbetering binnen het bestaande aanbod zorgwoningen in de stad Emmen. Ook wordt met de vervanging van bestaande zorgwoningen bijgedragen aan het energiezuinig maken van de (zorg)woningvoorraad. Het nieuwe complex maakt gebruik van een aardwarmte installatie (gasloze aansluiting) en is voorzien van zonnepanelen

Conclusie

Er kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

3.6.4 Erfgoednota Emmen 2017-2022

Op 27 september 2017 is de Erfgoednota van de gemeente Emmen vastgesteld. Met de Erfgoednota geeft de gemeente Emmen uitdrukking aan het belang dat cultuurhistorie voor de samenleving inhoudt. In de Erfgoednota benoemt de gemeente Emmen haar ambities ten aanzien van het benutten van de kansen en kwaliteiten van haar erfgoed. De gemeente Emmen herkent de krachtige stimulans die het erfgoed voor de gemeenschap in cultureel, sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk opzicht kan bieden. In 2016 is door de gemeente in samenspraak met diverse organisaties uit de Emmense samenleving een uitvoerige inventarisatie naar en waardering van het Emmense erfgoed uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen.

Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen

De Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen betreft een inventarisatie en waardering van de cultuurhistorische waarden en bestaat uit een beleidskaart, bronnenkaart en een toelichtende rapportage. Aansluitend is een beleidsnota geschreven: Erfgoednota Emmen 2017-2022

De Cultuurhistorische Waardenkaart en Erfgoednota 2017-2022 zijn op 28 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart en Erfgoednota hebben de volgende systematiek gebaseerd op beleidskeuzes. Er is op basis van analyse gekozen voor een drietal beleidskeuzes met bijbehorend maatregelenpakket, welke afloopt naar zwaarte:

- Beschermen;
- Herkenbaar houden;
- Respecteren en rekening mee houden.

De maatregel 'Beschermen' heeft betrekking op erfgoed met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, zoals monumenten (Rijk, provincie, gemeente), monumentale en waardevolle bomen en beschermde dorpsgezichten (Rijk).

'Herkenbaar houden' heeft betrekking op gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde, te weten: Landschappelijke gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde Stedenbouwkundige gebieden en structuren van cultuurhistorische waarde Groenstructuren van hoge cultuurhistorische waarde Infrastructuur en waterwegen van hoge cultuurhistorische waarde.

Ten slotte is de maatregel 'Respecteren en rekening mee houden' geformuleerd. Deze maatregel heeft betrekking op beeldbepalende bouwwerken, Canon van Emmen, inventarisatie Erfgoed Netwerk, tradities en de top vijf bewonersavonden.

Toetsing

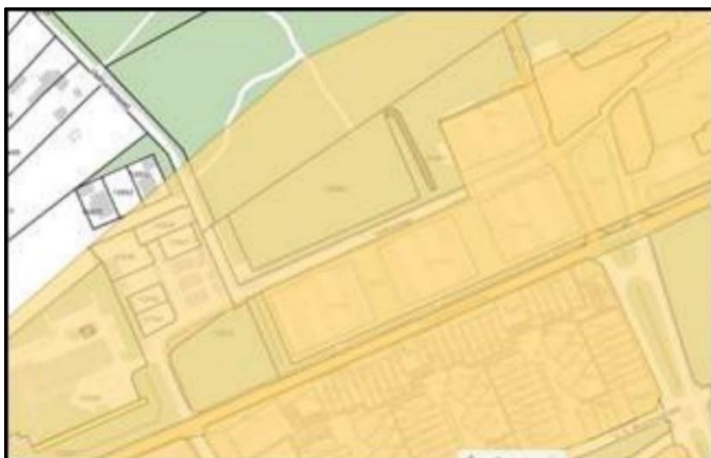
In onderstaande afbeelding (3.1) is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen weergegeven. Te zien is dat het projectgebied deel uitmaakt van het aanwijzingsgebied 'periode na 1940'. Op dit gebied is de maatregel 'herkenbaar houden' van toepassing. Het projectgebied bevat volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen:

- Stedenbouwkundige gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde

Sinds de jaren 70 is het plangebied ontwikkeld voor in eerste instantie woningbouw. Vooral de bouw van een sporthal en gebiedsintensieve woningbouw voor studenten heeft impact gehad op de cultuurhistorische waarde van dit gebied. Het te realiseren woon-zorgcomplex houdt beter rekening met de cultuurhistorische waarden. Slechts 1/3 van het plangebied wordt bebouwd zodat het groen de kans krijgt om weer in de wijk te komen.

In paragraaf 3.3.4 is reeds uitvoerig beschreven hoe bij het ontwerp van het complex en de inrichting van het omliggende terrein binnen het projectgebied rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden van de wijk Emmermeer, en hoe aansluiting is gemaakt landschap (stad -en dorpsranden) ten aanzien van het Valtherbos.

Binnen of nabij het projectgebied bevinden zich geen beschermde noch monumentale bomen. Ten oosten van het projectgebied is een houtwal gelegen die langs de oostelijke perceelsgrens loopt (zie afbeelding 3.1). Dit betreft een 'houtwal van hoge cultuurhistorische waarde'. Voor deze houtwal geldt de maatregel 'herkenbaar houden'. Een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling is het herstel van de verbinding van de woonwijk met het bospad in het Valtherbos (zie bruine lijn op afbeelding 2.8). Om deze aansluiting te herstellen, wordt vanaf het bestaande voetpad voor de Valtherzandweg 95 langs de oostelijke perceelsgrens op openbaar gebied (ter hoogte van de oostelijke ontsluiting) een onverhard pad (geitenpaadje) aangelegd welke loopt aan het bospad. Deze aansluiting loopt lichtglooiend langs de oostelijke perceelsgrens opdat de naastgelegen bomenrij niet wordt aangetast en qua aanzicht niet wordt aangetast c.q. herkenbaar wordt gehouden.



Afbeelding 3.1. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart op het projectgebied. De houtwal die ten oosten langs de oostelijke perceelsgrens loopt is weergegeven in het donkergroen.

Conclusie

De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke erfgoednota en de cultuurhistorische waardenkaart. De historische en ruimtelijke structuur en samenhang van de stedenbouwkundige gebieden én de houtwal worden herkenbaar gehouden. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.6.5 Integrale parkeervisie

In oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Emmen de "Integrale parkeervisie gemeente Emmen" vastgesteld. Deze visie vervangt de parkeernota van 2010.

De visie is het kader voor het bepalen van de parkeeropgave bij fysieke ontwikkelingen op alle niveaus. Het is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies & plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip "voldoende parkeer- of stallingsruimte dan wel voldoende laad- of losruimte in bestaande en op ontwikkeling gerichte wijziging omgevingsplan". De visie bevat ten aanzien van de hoeveelheid parkeervoorzieningen en het aantal los- en laadplaatsen het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en- of wijzigen gebruik.

De Integrale Parkeervisie hanteert de landelijke richtlijnen van het CROW. Deze worden ook als leidraad gebruikt voor toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen. Uitgangspunt blijft in beginsel voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Als dit niet kan, kan eventueel teruggevallen worden op parkeren in de openbare ruimte, waarvoor aan de gemeente een afkoopsom wordt betaald.

De Integrale parkeervisie vormt de basis om regels omtrent parkeren laad- en losplaatsen op te nemen in het omgevingsplan waaraan vergunningen getoetst dienen te worden. Deze regels zijn te vinden in het Parapluplan parkeernormen gemeente Emmen (van rechtswege onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Emmen). Voor laad- en losplaatsen zijn de artikelen 3 en 4.2 van belang.

Artikel 3 bevat de parkeerregeling en laad- en losplaatsen bij gebruik van gronden en bouwwerken. Bij de bepaling van het "voldoende parkeergelegenheid" en "voldoende laad- en losplaatsen" dient de normering van de meest recente parkeervisie c.q. -parkeernota te worden gehanteerd. Wanneer daarin uitgegaan wordt van bandbreedtes, dient te worden uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm van het betreffende gebruik. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Dit geldt ook voor het aantal los- en laadplaatsen.

Artikel 4.2 bevat de parkeerregeling en laad- en losplaatsen bij bouwen. De regeling bepaalt dat in geval van een bouwactiviteit de gemeente eisen kan stellen aan de parkeernormen, en laad- en losplaatsen. De regeling is flexibel zodat per concreet geval kan worden bekeken of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/laad- en losplaatsen.

Toetsing

Uitgangspunt is dat de het parkeren binnen het projectgebied dient te worden opgelost. Voor de voorgenomen ontwikkeling hanteert de gemeente, op basis van CROW, een parkeernorm van 0,5 parkeerplekken per woonzorg-studio. In totaal worden 69 woonzorgeenheden gerealiseerd. Dat betekent dat 35 parkeerplekken (34,5 naar boven afgerond) nodig zijn op eigen terrein. Binnen het projectgebied worden minimaal 35 parkeerplekken gerealiseerd. Deze zijn gesitueerd aan de westzijde van het projectgebied en ontsloten middels toegangsweg aan de Valtherlaan. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernorm.

Daarnaast dienen tussen 8.6 %- 13% van de parkeerplekken te zijn voorzien van een laadpaal. Conform deze eis zullen minimaal 4 laadpalen op de parkeerplaats worden gerealiseerd.

Verder is het complex bij de hoofdingang (oostzijde) met een inrit en draailus ontsloten ten behoeve van licht vrachtverkeer en het halen en brengen van bewoners/cliënten. Huiselijk afval wordt opgehaald bij ondergrondse afvalcontainers welke zijn gepositioneerd aan de noordzijde van de Valtherlaan een paar meter ten westen van de oostelijke toegang.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voldoet ruimschoots aan de gestelde parkeernorm. Daarmee vormt de parkeervisie geen belemmering voor het project. Paragraaf 4.5 geeft nadere motivering van de voor deze ontwikkeling vastgestelde parkeernorm.

3.6.6 Welstandsbeleid

Bouwwerken moeten voldoen aan "redelijke eisen van welstand". Een zogenaamde Welstandscommissie beoordeelt bouwplannen aan de vooraf vastgestelde welstandcriteria opgenomen in de Welstandsnota. De welstandsnota 2016 kent drie welstandsniveaus: welstandsvrij, welstandsluw en welstandsniveau hoog. Voor een aantal gebieden is de ambitie naar beneden bijgesteld. Hierdoor welstandsvrije gebieden zijn toegenomen. Het welstandsbeleid geeft aan hoe het gebouw er uit mag komen te zien. Dit wil zeggen dat het welstandsbeleid moet voorkomen dat er gebouwen gebouwd worden die afbreuk doen aan de omgeving. Het nieuwe welstandsbeleid heeft zo min mogelijk regels. Voor de meeste gebieden geldt het welstandsniveau.

Toetsing

Voor het projectgebied geldt het welstandsniveau 'welstandsluw'. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief advies uitgebracht op basis van het voorgenomen ontwerp voor de ontwikkeling. Paragraaf 4.19 gaat verder in op het aspect welstand.

Conclusie welstandsbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke welstandsnota (2016).

3.6.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Uit bovenstaande paragrafen blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijke beleid. Het gemeentelijk beleid vormt daarmee geen belemmering voor de omgevingsvergunning voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

3.7 Conclusie beleid

Uit dit hoofdstuk blijkt dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen het landelijk, regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het Waterschap.

4 Fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

4.2 MER beoordeling/ProjectMER/Besluit

4.2.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.2.2 Vormvrije m.e.r. -beoordeling en besluit

Het initiatief is passend bij J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit ‘Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’. In kolom 4 wordt een omgevingsplan aangeduid als een besluit waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt.

Het bevoegd gezag moet in zo’n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ gehanteerd.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De aanmeldnotitie moet voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III Richtlijn 2011/92/EU. De criteria vallen uiteen in de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Hoewel dit initiatief een omgevingvergunning voor een BOPA betreft, dienen de betreffende activiteiten uiteindelijk te worden opgenomen in het Omgevingsplan (zie ook Hoofdstuk 8). Zodoende is voor dit initiatief daarom wél een (vormvrije) m.e.r. beoordeling uitgevoerd. Het bijbehorende besluit m.e.r. is als bijlage opgenomen in de vergunning.

4.2.3 Kenmerken van het project

Het project betreft de realisatie van een woon-zorgcomplex met 69 kamers, inclusief gezamenlijke huiskamers en een slaapwachtruimte aan de Valtherlaan te Emmen. Dit ten behoeve van zorg en huisvesting voor jongeren met een lichamelijke/verstandelijke beperking.

Het projectgebied – te weten perceel EMN00 sectie C 12380 – is gelegen in de woonwijk Emmermeer binnen stedelijk gebied aangrenzend aan het Valtherbos. Naast het nieuw te ontwikkelen gebouw zal

het projectgebied, behalve bijhorende voorzieningen worden ingericht met de benodigde parkeerplaatsen, een berging, twee toegangswegen en een tuin met speelplaats en een (kleine) wadi.

Gelet op de aard van het initiatief is relevante verontreiniging, omvangrijke hinder en productie van afvalstoffen uitgesloten. Er is geen sprake van relevante cumulatie met andere projecten in de directe omgeving van het projectgebied. In de omgeving van het beoogde project worden namelijk geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd, het woon-zorgcomplex wordt gerealiseerd op de grens van woonwijk Emmermeer met ten noorden daarvan een bosgebied. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een autobedrijf op meer dan 400 meter afstand (Odoorneweg 81, Emmen).

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Er is sprake van een ruimtebeslag dat beperkt wordt vergroot.

Tijdens de bouwwerkzaamheden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal elektriciteit en water nodig zijn. Tijdens de aanlegfase kan als gevolg van het bouwverkeer en de werkzaamheden op de bouwplaats mogelijk een (tijdelijke) verslechtering van de lokale luchtkwaliteit optreden en kan er bouwlawaaï optreden. Dit is echter tijdelijk van aard.

Bij de bouw van een woning komt afval vrij. Het bouwafval wordt volgens de geldende regels afgevoerd. Er worden geen gevaarlijke stoffen die nadelige gevolgen hebben voor het milieu tijdens de bouwfase gebruikt. De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de gebruiksfase vallen onder de categorie huishoudelijk afval.

Er wordt tijdens de bouw geen toename van het risico op een ongeval verwacht, mede daar geen sprake is van een risicovolle inrichting.

4.2.4 Toetsing

Het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van een woon-zorgcomplex met 69 wooneenheden betreft een milieubelastende activiteit. Er is namelijk o.a. sprake van:

- de bedrijfstak-overstijgende milieubelastende activiteit 'Energieverbruik bij gebouwen' uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten bodem, water, natuur (stikstof/gebiedsbescherming, soortenbescherming, houtopstanden), verkeer en parkeren, geluid door wegen, geluid door activiteiten lichthinder, beschermingszones radioastronomie, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid, geur, trillingen, cultuurhistorie en archeologie.

In het restant van dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan bovengenoemde aspecten uit de fysieke leefomgeving. Indien noodzakelijk wordt voor deze aspecten middels onderzoek nader gemotiveerd dat wordt voldaan aan instructieregels en beleid van het rijk, provincie, het waterschap en de gemeente.

4.2.5 Conclusie

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.3.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is." Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

4.3.2 Toetsing

De ontwikkeling die met deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk wordt gemaakt is een stedelijke ontwikkeling. Aangezien de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied ligt, wordt in principe voldaan aan de Ladder. Wel dient gemotiveerd te worden of er sprake is van ETFAL door onder andere de behoefte van de activiteit woon-zorgcomplex – in het bijzonder: het aantal woon-zorgenheden – te onderbouwen.

Het woon-zorgcomplex vervangt vier bestaande zorgvoorzieningen in de gemeente Emmen. Drie in de stad Emmen en één in Klazienaveen. De bestaande woon-zorgcomplexen krijgen nadat dit nieuwe complex is gerealiseerd een andere (niet zorg) functie. Aangezien er sprake is van vervangende nieuwbouw waarbij geen sprake is van een grotere zorgaanbod blijft voldaan worden aan de huidige behoefte. Doordat er sprake is van het samenvoegen van vier locaties neemt het ruimtebeslag in het binnenstedelijk gebied niet toe. Eerder is er sprake van afname.

4.3.3 Conclusie

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bovengenoemde instructieregel vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Duurzaamheid, energie en klimaat

4.4.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om *“een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.”* Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

“Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*
- b. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.”*

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men *“voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving”*. Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.4.2 Toetsing

Het woon-zorgcomplex wordt aardgasvrij gerealiseerd. In plaats hiervan wordt een aardwarmte installatie toegepast. Ook worden op het dak van het woon-zorgcomplex zonnepanelen geïnstalleerd. Hiermee wekt elk gebouw zijn eigen elektriciteit op en is daarmee minder afhankelijk van andere energiebronnen. Daarbij draagt de ontwikkeling bij aan de hernieuwbare opwekking van elektriciteit

4.4.3 Conclusie

Er is rekening gehouden met het thema duurzaamheid.

4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Wettelijk kader

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden behandeld. De Omgevingswet en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Aangetoond dient te worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor het opvangen van de beoogde parkeerbehoefte en dat de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet.

Voor het toetsen van de parkeerbehoefte kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. De gemeente Emmen heeft naast de Parkeervisie een eigen Parapluplan Parkeernormen vastgesteld in 2018. Hierin wordt gesteld dat voor het bepalen van de parkeernormen de landelijke kencijfers voor parkeren van het CROW worden gehanteerd. Daarbij is het uitgangspunt binnen de gemeente Emmen parkeren op eigen erf.

4.5.2 Toetsing ontsluiting

Het gebouw wordt aan drie zijden ontsloten: aan de westzijde via de tuin en parkeerplaats; aan de oostzijde met een entree voor licht vrachtverkeer, kleine vuilniswagen en kiss-and-ride; en, aan de zuidzijde (voorzijde) met een toegang voor voetgangers die vanaf het openbaar gebied langs de Valtherlaan toegang geeft tot het pad dat door de tuin loopt. Deze toegang wordt ontsloten met het openbaar gebied door het pad dat door de tuin loopt door te trekken tot de Valtherlaan (noordzijde).

Langzaam verkeer

Voor fietsers is het projectgebied toegankelijk via alle omliggende straten. Er zijn geen vrijliggende fietspaden aanwezig. De Valtherlaan leidt in oostelijke richting verder naar het wijkcentrumgebied van Emmermeer. In westelijke richting leidt deze via Valtherzandweg en Odoornweg naar het centrum van Emmen (richting het zuiden) en naar het buitengebied (richting het noorden).

Voor voetgangers is de locatie bereikbaar via het vrijliggende voetpad aan de zuidzijde van de Valtherlaan (ten zuiden van het projectgebied) welke via het tuinpad naar de westelijke ingang leidt.

Openbaar vervoer

Binnen 150 meter afstand van de voetgangersingang bevindt zich een bushalte op de kruising van de Valtherzandweg en W.B. Schragestraat. Via buslijn 74 en 75 zijn reizigers met het openbaar vervoer aangesloten op Station Emmen dan wel omliggende dorpen in de omgeving (Odoorn en Musselkanaal).

Gemotoriseerd verkeer

Met parkeerplaats aan de westzijde worden bezoekers en personeel aan het projectgebied ontsloten via het Valtherbospad. Met de toegang aan de oostzijde (draailus) wordt licht vrachtverkeer, de vuilnisophaaldienst en het halen/brengen van cliënten ontsloten via de Valtherlaan. Voor beide wegen geldt een maximumsnelheid 30 km/u. Beide stromen van bestemmingsverkeer worden ontsloten via de Odoornweg (naar het centrum van Emmen, of via de N381 naar nabijgelegen kernen, zoals Coevorden en Hogeveen). Tevens kan gemotoriseerd verkeer via de Valtherlaan in oostelijke richting de overige delen van de stad Emmen bereiken.

4.5.3 Toetsing verkeer

Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid of bijvoorbeeld de oversteekbaarheid. De verkeersintensiteiten zijn berekend op 300 verkeersbewegingen. In de praktijk is het aantal verkeersbewegingen lager dan de berekende intensiteit. Het project leidt tot een zeer beperkte toename van 100 verkeersbewegingen per dag. Gelet op het huidige verkeersbeeld, de zeer beperkte toename van het verkeer, en de goede ontsluiting van gemotoriseerd vervoer (zie hierboven) kan worden gesteld dat de toename van verkeer niet zal leiden tot onveilige verkeerssituaties of knelpunten met betrekking tot in de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid of de oversteekbaarheid van de Valtherlaan.

Huishoudelijk afval wordt opgehaald bij ondergrondse afvalcontainers welke zijn gepositioneerd aan de noordzijde van de Valtherlaan een paar meter ten westen van de oostelijke toegang. Inzameling van huisvuil wordt gedaan door dezelfde partij die het huisvuil van de woningen aan de Valtherlaan ophaalt. Er ontstaan geen extra verkeersbewegingen of verkeersdruk ten gevolge van afvalinzameling.

4.5.4 Toetsing Parkeren

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Hiervoor is een parkeerplaats ingericht welke is ontsloten via de straat Valtherbospad. Verder is het complex bij de hoofdingang (oostzijde) met een inrit en draailus ontsloten ten behoeve van licht vrachtverkeer een kleine vuilniswagen en het halen en brengen van bewoners/cliënten (kiss-and-ride).

Voor de voorgenomen ontwikkeling hanteert de gemeente, op basis van CROW, een parkeernorm van 0,5 parkeerplekken per woonzorg-studio.

In totaal worden 69 woonzorgeenheden gerealiseerd. Dat betekent dat ($0,5 \times 69 = 34,5$; naar boven afgerond, maakt) 35 parkeerplekken nodig zijn op eigen terrein om te voldoen aan de gestelde parkeernorm. Binnen het projectgebied worden minimaal 37 parkeerplekken gerealiseerd. Deze zijn gesitueerd aan de westzijde van het projectgebied en ontsloten middels toegangsweg aan de Valtherlaan. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernorm.

Daarnaast dienen tussen 8.6 %- 13% van de parkeerplekken te zijn voorzien van een laadpaal. Conform deze eis zullen minimaal 4 laadpalen op de parkeerplaats worden gerealiseerd.

De parkeernorm van 0,5 parkeerplekken per woon-zorgstudio is als volgt tot stand gekomen.

- Woonzorgcomplexen zijn niet expliciet genoemd in de laatste uitgave van de CROW publicatie. Gelet op de aard en omvang is daarom de parkeernorm van de functie verpleeg- en verzorgingstehuis gebruikt.
- De locatie is gelegen in een gebied dat het best kan worden geduïd als 'rest bebouwde kom' en/of 'matig stedelijk gebied'.
- De parkeernorm per kamer in 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk gebied' voor de functie verpleeg -en verzorgingstehuis bedraagt minimaal 0,5 en maximaal 0,7. Dat is een bandbreedte.
- De daadwerkelijke parkeerbehoefte kan in de praktijk sterk verschillend per specifieke activiteit/locatie/type zorg/wonen.
- De parkeercijfers zijn inclusief parkeren voor personeel. Het aandeel bezoekers bedraagt 60%. De overige 40% van de parkeerplekken is dus bestemd voor bewoners en personeel.
- De bewoners van het complex hebben geen auto en het aantal bezoekers is veel lager in vergelijking tot woonvoorzieningen voor ouderen. De bewoners hebben ook geen kinderen.
- De parkeerbehoefte komt met name vanuit personeel. Overdag gaat het dan om ongeveer 12 auto's (een deel van het personeel komt namelijk op de fiets of met het openbaar vervoer).

Uitgaande van 35 parkeerplekken waarvan 40% wordt gebruikt personeel, zijn ($0,4 \times 35 =$) 14 parkeerplekken op het eigen terrein beschikbaar voor personeel. Daarmee wordt voldaan aan de behoefte van de gebruiker voor 12 parkeerplaatsen voor personeel.

Van de 35 parkeerplekken dient 60% te worden gereserveerd voor bezoekers. Dat komt neer op 21 parkeerplekken. De door CROW gehanteerde 60% voor bezoekers blijkt in de praktijk te ruim te zijn voor de specifieke activiteit woonzorg t.b.v. jongeren met een verstandelijke -en lichamelijke beperking. De bewoners zelf maken geen gebruik van de parkeerplekken.

4.5.5 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde parkeernorm van 0,5 p.p. per woonzorg-studio. Daarmee vormen de gemeentelijke Parkeervisie en het Parapluplan Parkeernormen geen belemmering voor het project.

4.6 Natuur

4.6.1 Inleiding

De Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn

De Europese Unie heeft wetgeving vastgesteld gericht op het behoud en herstel van vogels en hun leefgebieden. Twee EU-sleutelwetten zijn de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrictlijn uit 1992. Daar komt een derde belangrijke wet bij: de EU-natuurherstelverordening. Nederland heeft de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn omgezet in nationale wetgeving via de Omgevingswet.

De Vogelrichtlijn is gericht op de instandhouding van alle natuurlijk in Europa in het wild levende vogelsoorten. De Vogelrichtlijn vereist dat EU-lidstaten alle nodige maatregelen nemen om de populatie van alle vogelsoorten op een niveau te houden of te brengen dat met name beantwoordt aan de ecologische, wetenschappelijke en culturele eisen.

De Habitatrictlijn is gericht op het waarborgen van de biologische diversiteit in de Europese Unie door de natuurlijke habitatten en wilde dier- en plantensoorten die van Europees belang zijn in een gunstige staat van instandhouding te behouden of te herstellen.

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vereisen dat lidstaten speciale beschermingszones aanwijzen ten behoeve van het Europese Natura 2000-netwerk. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000 gebieden aangewezen. Voor de meeste Natura 2000-gebieden zijn inmiddels beheersplannen geschreven voor de instandhouding en herstel van de habitattypen zodat de flora en fauna zich kunnen ontwikkelen.

Natuurherstelverordening

De nieuwe EU Natuurherstelverordening bouwt voort op de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, waarin natuurherstel wel is vereist maar niet gekoppeld is aan een concrete deadline. De verordening vereist dat lidstaten doeltreffende en gebiedsgerichte natuurherstelmaatregelen treffen die tegen 2030 samen ten minste 20% van de land- en zeegebieden van de Unie moeten bestrijken en tegen 2050 alle ecosystemen die moeten worden hersteld. Deze algemene hersteldoelstelling is nader uitgewerkt in streefdoelen en verplichtingen voor natuurherstel in zes specifieke ecosystemen:

- Terrestrische, kust- en zoetwaterecosystemen;
- Mariene ecosystemen;
- Stedelijke ecosystemen;
- Rivieren en bijbehorende overstromingsgebieden;
- Landbouwecosystemen; en
- Boscosecosystemen.

Lidstaten moeten ervoor zorgen dat er sprake is van een stijgende trend naar toereikende kwaliteit en kwantiteit. Toereikend is wat er kwalitatief en kwantitatief aan leefgebied nodig is voor het bereiken van de gunstige staat van instandhouding van de betrokken soort. Het is aan de lidstaten om dat te kwantificeren. Kerninstrument voor de uitvoering van de verordening is het nationale herstelplan dat elke lidstaat moet opstellen samen met wetenschappers, belanghebbenden en het publiek. De verordening bevat gedetailleerde eisen voor de inhoud en voorbereiding van deze herstelplannen. Voor Nederland zal het ongeveer gaan om alle gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland.

De definitieve tekst van de Europese herstelverordening is nog niet vastgesteld.

Natura 2000 en Omgevingswet

De Omgevingswet definieert wat een Natura 2000-activiteit is. Zo'n activiteit kan binnen en buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. Een Natura 2000-activiteit is een: *Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.*

Een Natura 2000-activiteit kan plaatsvinden in een Natura 2000-gebied. Maar heel vaak vindt de activiteit juist plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect op het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt wel eens de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd.

Als het effect significant kan zijn, moet de initiatiefnemer meestal een [omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit](#) hebben.

De Natura 2000 gebieden vormen een onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Om het Natuurnetwerk in stand te kunnen houden is er mogelijk eveneens een flora- en fauna-activiteit nodig.

Significant

Er is geen definitie van 'significant'. Verschillende factoren bepalen samen of sprake is van significant of niet. Factoren zijn bijvoorbeeld:

- Afname van de oppervlakte van een habitat in relatie tot de zeldzaamheid van die habitat
- Afname van een populatie in relatie tot de zeldzaamheid van planten- of diersoorten in die populatie
- Algemene condities van het gebied voor behoud en herstel van de habitat of soorten

Het komt neer op de vraag of de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied in gevaar komt door de activiteit. De [Leidraad bepaling significantie](#) geeft handvatten om invulling te geven aan de term 'significant'.

4.6.2 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitatten.

Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

4.6.3 Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Om aan te tonen of er sprake is van een mogelijke stikstofdepositie, dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

4.6.4 Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Provincie Drenthe heeft in haar POV aandacht voor de soortenbescherming binnen het Drentse deel van de NNN. Om aan te tonen of de ontwikkeling effect heeft is een flora- en fauna-activiteit mogelijk. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- Er soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.6.5 Houtopstanden en algemene zorgplicht

Houtopstanden

Doel is de instandhouding van het bosareaal. In de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Drenthe is geregeld hoe een kapmelding moet worden ingediend, waaraan herbeplanting moet voldoen en wanneer ontheffing van de herbeplantingsplicht kan worden verleend.

Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom geldt de [Bomenverordening gemeente Emmen 2011](#). In het bijbehorende bomenregister zijn de monumentale en waardevolle bomen en waardevolle houtopstanden vastgelegd. Zonder vergunning is het verboden deze te kappen.

Zorgplicht

Ten slotte is op basis van Bal altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Concreet betekent dit dat bij (ruimtelijke) ingrepen gezorgd moet worden dat dieren niet verstoord of gedood worden en dat planten niet zomaar verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld broedende vogels, de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Daarbij geldt voor alle bouwactiviteiten dat er voorzorgsmaatregelen genomen dienen te worden, waardoor:

- de aanvang van de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot begin augustus) dient plaats te vinden;
- een week voor de werkzaamheden beginnen, het plangebied kort gemaaid dient te worden, zodat het plangebied ongeschikt wordt voor kleine zoogdieren en ze de kans krijgen om te vluchten;
- (wortel)schade aan de (oude) bomen wordt voorkomen en geen graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie van deze oude bomen kan plaatsvinden.

Daarnaast kent het Bal nog een specifieke zorgplicht, wat ondersteunt moet worden met (flora en fauna) onderzoek.

4.6.6 Toetsing gebiedsbescherming (stikstof)

Het projectgebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden als Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland (NNN). Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering zijn aldus uitgesloten.

Het projectgebied ligt op ongeveer 14 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Bargerveen).

Het projectgebied grenst ten noorden een gebied welke onderdeel is van Natuur Netwerk Nederland (NNN-gebied), te weten het deelgebied boswachterij Valtherbos. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland, omdat de bescherming van het NNN geen externe werking kent.

Gezien de locatie binnen stedelijk gebied op grote afstand van Natura 2000 gebieden en de afwezigheid van waterhuishoudkundige elementen en voorzieningen op de grens met het Valtherbos kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding aldaar worden uitgesloten.

De ontwikkeling in het projectgebied zou wel kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden in de omgeving. De ontwikkeling betreft de aanleg, bouw en gebruik van zorg-woningen. De woningen worden gasloos gebouwd. Door verkeersbewegingen en de inzet van materieel is het mogelijk dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden toeneemt. Om de stikstofdepositie inzichtelijk te maken is een stikstofonderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in als bijlage bij de vergunning. Hieruit blijkt dat er geen relevant effect is, waardoor negatieve effecten in de vorm van vermisting en verzuring niet aan de orde zijn.

4.6.7 Toetsing soortenbescherming en zorgplicht

Voor de bouw van de zorginstelling Cosis dient de locatie bouwrijp gemaakt te worden. Het beoogde gebruik van de gronden en met name de bouwwerkzaamheden kunnen mogelijk invloed hebben op beschermde flora en fauna binnen het projectgebied en op beschermde flora en fauna in de strook van bomen in het Valtherbos (bosrand) direct aangrenzend aan de noordzijde van projectgebied.

In opdracht van de gemeente Emmen is op 18 juni 2026 door Antea Group een Natuurtoets uitgevoerd (projectnummer 0510708.100). Dit rapport brengt ten eerste beschermde Flora en Fauna binnen het projectgebied in beeld. Ten tweede, omvat dit rapport een onderzoek naar beschermde soorten in de strook van het Valtherbos aangrenzend aan de noordelijke perceelsgrens van het projectgebied. Onderzoek omvatte bureau -en terreinonderzoek (met drones). Uit het rapport kunnen de volgende conclusies worden getrokken

Beschermde Flora

Er zijn geen beschermde flora aangetroffen. Verder zijn geen geschikte standplaatsen voor beschermde zaadplanten, varens of bladmossen aangetroffen waardoor vanuit werkzaamheden geen negatieve effecten optreden voor deze soorten. Er hoeven geen maatregelen te worden getroffen.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Tijdens terreinonderzoek zijn in (de directe omgeving van) het projectgebied geen nesten van beschermde soorten aangetroffen die kunnen toebehoren aan boombroedende soorten met een jaarrond beschermd nest. Negatieve effecten op deze soorten door werkzaamheden kunnen worden uitgesloten.

Effecten door werkzaamheden op gebouwbroedende soorten kunnen worden uitgesloten omdat nog geen gebouwen in en rondom het projectgebied aanwezig zijn.

Vanwege het ontbreken van biotopen voor overige vogels met een jaarrond beschermd nest zijn ook voor deze soort negatieve effecten door werkzaamheden uitgesloten en dienen derhalve ook geen maatregelen te worden getroffen.

Tijdens terreinonderzoek zijn enkele 'categorie 5 soorten' waargenomen: ekster, spreeuw en zwarte kraai. Nesten van categorie 5 vogelsoorten zijn alleen jaarrond beschermd in geval zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Daarvan is in en rondom het projectgebied (aan de bosrand) geen sprake (er zijn geen geschikte nestmogelijkheden en de soort wordt hier niet verwacht). Daarmee valt deze soort onder de bescherming van algemene broedvogels.

Er zijn enkele algemene broedvogels aangetroffen, zoals de merel en de vink. Er zijn mogelijk broedplaatsen van roodborstjes aanwezig in de berkenopslag. Tijdens de werkzaamheden wordt opgaande begroeiing binnen het projectgebied verwijderd. Het is niet mogelijk om een vergunning aan te vragen voor broedende vogels. Aldus dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden (circa maart-juli). Indien dat niet mogelijk is, zijn de volgende maatregelen van toepassing:

- Ongeschikt maken van het projectgebied buiten broedseizoen
- Werkzaamheden starten vóór het broedseizoen.
- Een controle plaats te laten vinden door ecoloog tijdens werkzaamheden.

Vleermuizen

In het projectgebied is geen bebouwing aanwezig welke geschikt is voor verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen. In het projectgebied en in de directe omgeving ervan, zijn lijnvormige elementen aanwezig, zoals bomenrijen en bebouwing. Deze kunnen als essentiële vliegroutes voor de vleermuizen fungeren. Het projectgebied is geschikt foerageergebied aanwezig voor vleermuizen in de vorm van opgaande begroeiing. Vanwege de aanwezigheid van een gemengd bosgebied naast het plangebied is er voldoende alternatief aanwezig, waardoor er geen sprake is van potentieel essentieel foerageergebied.

Ten noorden van het projectgebied (in het Valtherbos) staat een zomereik met een boomholte in de zijtak. Tijdens het drone-onderzoek is geconcludeerd dat er aan de onderzijde een holte en scheur aanwezig is. Daarnaast is ook aan de bovenzijde een scheur over de breedte van de tak aanwezig. Vanaf de onderzijde kon er dwars door de tak heen gekeken worden. Door de scheur aan de bovenzijde van de tak zal bij regen de holte aan de binnenzijde nat worden. Vleermuizen houden zich op in droge verblijfplaatsen, natte wanden zorgen voor teveel afkoeling tijdens het overdaggen. De holle tak wordt hierdoor als niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen beoordeeld.

De verblijfplaatsen, (essentiële) vliegroutes en (essentieel) foerageergebied van de vleermuizen worden niet fysiek aangetast, maar kunnen mogelijk wel verstoord worden door (nacht)verlichting. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden in de actieve periode van vleermuizen (april – november (BIJ12, 2024)), dienen de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting waarbij geen uitstraling plaatsvindt naar gebouwen, opgaande beplanting in de directe omgeving van het projectgebied.

Zoogdieren

Vanwege het binnen het projectgebied ontbreken van nesten, verblijfplaatsen, schuilplaatsen voor, alsmede het beperkte prooiaanbod ten aanzien van, kleine marterachtigen en de steenmarter; en, de aanwezigheid van geschikter habitat aangrenzend aan het project, zijn er geen negatieve effecten vanuit de werkzaamheden aan de orde. Vanwege het ontbreken van essentieel habitat voor de eekhoorn en essentieel foerageergebied van de das zijn er ook voor deze soorten geen negatieve effecten vanuit de werkzaamheden aan de orde.

Er hoeven geen maatregelen getroffen te worden.

Beschermdes amfibieën-, reptielen- en vissensoorten, kreeftachtigen en weekdieren

Er bevinden zich geen potentiële voortplantingswaters of overwinteringsgebied in (de omgeving van) het projectgebied. Er vinden geen werkzaamheden aan oppervlaktewater plaats. Ook zijn geen geschikte leefgebieden van beschermde reptielen (hazelworm, levendbarende hagedis en zandhagedis) aangetroffen. Aldus zullen door de werkzaamheden geen negatieve effecten optreden

voor Beschermde amfibieën-, reptielen- en vissensoorten. Er hoeven geen maatregelen getroffen te worden.

Beschermde insectensoorten en andere ongewervelden

Tijdens het terreinbezoek zijn geen waardplanten aangetroffen van de grote vos, grote weerschijnvlinder en gevlekte witsnuitbel. Thans worden geen negatieve effecten verwacht vanuit de werkzaamheden. Er hoeven geen maatregelen getroffen te worden.

Beoordeling teunisbloempijlstaart

De teunisbloempijlstaart is een warmteminnende nachtvlinder welke pas vrij recent in Nederland voorkomt. De soort komt, door de klimaatverandering, steeds meer naar het noorden. De eerste waarnemingen zijn in Limburg gedaan, waarbij de waarnemingen momenteel (bijna) landelijk gedaan kunnen worden. De teunisbloempijlstaart is een echte zwerver met een hoog dispersievermogen. De huidige voortplantingsgrens ligt ongeveer bij Zwolle, waarbij de er nog weinig voortplanting is waargenomen ten noorden van de IJssel. De scheidingslijn lijkt echter elk jaar iets richting het noorden op te schuiven. De teunisbloempijlstaart heeft een voorkeur voor bastaardwederik als waardplant, waarbij vaak ook harig wilgenroosje en in mindere mate teunisbloemen als waardplant gebruikt worden. De rupsen overwinteren in de strooisel laag.

Er zijn in het plangebied enkele waardplanten in de vorm van teunisbloemen aanwezig. De grond is echter zandig en bevat geen strooisel laag geschikt voor mogelijk overwinterende rupsen. Vanwege het ontbreken van de voorkeurswaardplanten, het geringe aantal teunisbloemen, de ligging van het plangebied aan de rand van het verspreidingsgebied en het ontbreken van de strooisel laag kan de aanwezigheid van de teunisbloempijlstaart uitgesloten worden.

Zorgplicht

Uit onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor de volgende soortgroepen (mogelijk) maatregelen getroffen dienen te worden (zie tabel 2.1 van het rapport Natuurtoets):

- Algemene broedvogels: Werken buiten het broedseizoen. Indien niet mogelijk, ongeschikt maken voor het vogelbroedseizoen. Indien niet mogelijk, vrijgave op broedvogels voorafgaand aan de werkzaamheden.
- Vleermuizen: Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden in de actieve periode van vleermuizen (april – november (BIJ12, 2024)), dienen de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting waarbij geen uitstraling plaatsvindt naar gebouwen, opgaande beplanting en watergangen in de directe omgeving van het plangebied

Er dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht zoals vastgelegd in artikel 11.27 Bal van de Ow. Deze zorgplicht houdt o.a. in dat als een activiteit wordt ondernomen waarvan kan worden vermoed dat deze nadelig kan zijn voor in het wild levende dieren en planten, deze activiteit niet plaats mag vinden.

Ook moeten alle maatregelen worden genomen om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht heeft betrekking op de gebieds- en op de soortbescherming. Deze algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland.

Maatregelen waaraan gedacht kan worden bij de invulling van de zorgplicht bij voorliggend planvoornemen hebben betrekking op (Grondgebonden) zoogdieren en amfibieën, en omvatten:

Maaien

- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de vegetatie in het plangebied kort gemaaid te worden;
- Maaien dient plaats te vinden in één richting, in de richting van een vluchtmogelijkheid. Een geschikte vluchtroute is richting het bosgebied, niet in de richting van de weg;
- Stapvoets rijden tijdens het maaien, dit zorgt ervoor dat dieren kunnen vluchten waarmee het doden van soorten voorkomen wordt.

Materialen

- Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen verblijven.

Ontstaan van poeltjes

- Voorkom het ontstaan van poeltjes en plassen op het tracé gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april tot en met augustus).

4.6.8 Toetsing houtopstanden

Om te beoordelen of het beoogde project inpasbaar is binnen de aanwezige bomen en houtopstanden in en rondom het projectgebied, waaronder de bomen in het aangrenzende NNN-gebied (boswachterij Valtherbos), is in November 2025 een Bomen Effect Analyse uitgevoerd door Helder groen Advies (2025; kenmerk 25-087).

Uit deze analyse volgt dat geen bomen in het midden van het projectgebied gelegen zijn.

Uit de analyse volgt dat voldoende afstand wordt gehouden van de bomen en houtwallen gelegen aan de oostelijke en westelijke zijde alsmede van de bomen aan de noordelijke perceelsgrens (bosrand aangrenzende Valtherbos) (zie afbeelding 2.10). Ten gevolge van voorgenomen bouw -en gebruiksactiviteiten hoeven geen bomen en houtopstanden ten noorden van het projectgebied, in het Valtherbos (NNN-gebied), gekapt en/of gesnoeid te worden.

Van een aantal bomen – te weten nummers: 15, 22, 24, 28, 29, 30 en 36 - waren ter plekke van planvorming een aantal takken waarvan nader diende te worden onderzocht of deze zouden kunnen worden beschadigd door bouw en onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast diende de bomen te worden onderzocht in het kader van soortenbescherming. Uit het Natuuronderzoek (Natuurtoets Light, Antea Group, 18 juni 2026 met kenmerk 0510708.100) is gebleken dat geen rust en/of nestplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn in de bomen in de bosrand. In overleg met Staatsbosbeheer is duidelijk geworden dat zij deze bomen reeds heeft gedund in het kader van (haar eigen taak tot) gebiedsbescherming (zie afbeelding 2.11). Deze bomen verkeerden namelijk in slechte staat en hadden een negatieve impact op de andere bomen aan de bosrand. Daarnaast staan deze bomen te dicht op de perceelsgrens van gronden van een andere eigenaar c.q. projectgebied

De overige bomen zijn door Staatsbosbeheer reeds gesnoeid (conform haar werkprotocol). Deze markering (blauwe lijn) die Staatsbosbeheer hanteert voor het periodiek snoeien van bomen aan de bosrand biedt zekerheid dat de beoogde bouwwerken alsmede hieraan gerelateerde bouw -en onderhoudswerkzaamheden niet zullen leiden tot aantasting van de boomkronen en wortels van de bomen aan de bosrand binnen het Valtherbos.

Wel is geconstateerd dat de zomereiken nr. 47,48,49 en 50 in het zuid en zuidoostelijke deel van het projectgebied niet duurzaam behouden kunnen blijven in relatie tot bouw van het complex en realisatie van de inrit/toegangsweg. Dit betreffen gemeentelijke bomen zonder beschermde status. Zodoende is geen ontheffing van het bevoegd gezag nodig om deze bomen te kappen. Deze bomen zijn reeds verwijderd. In plaats hiervan worden nieuwe bomen teruggeplaatst, zoals weergegeven op de situatietekening (afbeelding 2.8). Uit bovengenoemde natuurtoets is gebleken dat ook ten aanzien van deze bomen negatieve effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten (zie paragraaf 4.6.7).

4.6.9 Conclusie

Uit bovenstaande paragrafen blijkt dat het aspect Ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

In aanvulling kan worden geconcludeerd dat voor de volgende soortgroepen (mogelijk) maatregelen getroffen dienen te worden (zie tabel 2.1):

- Algemene broedvogels: Werken buiten het broedseizoen. Indien niet mogelijk, ongeschikt maken voor het vogelbroedseizoen. Indien niet mogelijk, vrijgave op broedvogels voorafgaand aan de werkzaamheden.
- Vleermuizen: Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden in de actieve periode van vleermuizen (april – november (BIJ12, 2024)), dienen de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting waarbij geen uitstraling plaatsvindt naar gebouwen, opgaande beplanting en watergangen in de directe omgeving van het plangebied

Verder dient rekening gehouden te worden met de bovengenoemde zorgplicht. Indien invasieve soorten worden aangetroffen tijdens veldbezoek moet een deskundig ecooloog ingeschakeld worden.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Emmen is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.7.2 Toetsing

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. In totaal betreft het initiatief de realisatie van een woon-zorgcomplex voor 69 bewoners/cliënten. Daarmee valt de ontwikkelingen onder de standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit, zoals vermeld in artikel 5.54 van het Bkl. Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels van het Bkl.

Het projectgebied bevindt zich niet in één van de in artikel 5.51 (van het Bkl) vermeldde aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Uit de kaart blijkt dat de jaargemiddelden concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in- en rondom het projectgebied ruimschoots onder de omgevingswaarden (genoemd in artikel 2.4 en artikel 2.5 van het Bkl) liggen. De luchtkwaliteit ter plaatse is dus aanvaardbaar.

4.7.3 Conclusie

De beoogde activiteiten voldoen aan de instructieregels voor luchtkwaliteit.

4.8 Geluid door activiteiten

4.8.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

4.8.2 Toetsingskader

In de Omgevingswet wordt het woon- zorgcomplex als een milieubelastende activiteit (MBA) aangemerkt. Beoordeeld moet worden of er ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Voor de beoordeling van directe hinder ten gevolge van de beoogde ontwikkeling dient te worden getoetst aan de waarden voor geluid op een geluidgevoelig gebouw uit het Omgevingsplan (bruidsschat) van de gemeente Emmen (zie artikel 22.63, tabel 22.3.1., en 22.70).

Voor de beoordeling van indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking) zijn in het Omgevingsplan van de gemeente Emmen geen geluidwaarden opgenomen. Voor de beoordeling is aansluiting gezocht bij de “Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 29 februari 1996”.

4.8.3 Toetsing geluid door activiteiten

In de directe omgeving zijn woonbestemmingen van derden gelegen ten zuiden (Valtherzandweg nr. 41 t/m 67 & nr. 69 t/m 95), westen (Valtherlaan 11, 15, 17, 19) en oosten (Valtherlaan 81 t/m 89) van het plangebied. In afbeelding 1.1 is de locatie weergegeven in relatie tot de omgeving.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van de activiteit woon-zorg op omliggende geluidsgevoelige gebouwen (activiteiten) in kaart te brengen is op 22 juni 2026 een akoestisch onderzoek ‘Akoestisch prognose onderzoek bestemmingsplan woon- zorgcomplex Valtherlaan te Emmen’ uitgevoerd door Geluidsmeester (kenmerk: 0003-O-26-Ei).

In dit onderzoek is zowel de directe als indirecte geluidshinder in kaart gebracht.

Directe hinder (ad art. 22.63 Omgevingsplan)

De standaardwaarde voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar},L_T) ten gevolge van MBAs ter plaatse van geluidsgevoelige gebouwen zijn respectievelijk 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A) gedurende de dag-, avond- en nachtperiode. De maximale geluidniveaus (L_{Amax}) zijn ten hoogste 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Omdat er sprake is van een nieuwe situatie zijn de in artikel 20.70 genoemde mogelijke uitsluitingen, zoals het stemgeluid van spelende kinderen, wel in de beoordeling meegenomen. Dit onderzoek gaat dus uit van een worst-case scenario.

Uit de resultaten blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar},L_T) ter plaatse van de woningen van derden niet hoger zijn dan 43, 40 en 29 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. De maximale geluidniveaus (L_{Amax}) zijn ten hoogste 70, 64 en 59 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Op basis hiervan kan worden geconstateerd dat wordt voldaan aan de waarden uit het Omgevingsplan van de gemeente Emmen.

Indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking)

Voor indirecte hinder dient uitgegaan te worden van een voorkeurswaarde van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Bij de indirecte hinder is ook de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling meegenomen.

Uit de resultaten blijkt dat het equivalente geluidniveau (L_{Aeq}) vanwege de indirecte hinder ten hoogste 42, 40 en 33 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden uit de “Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 29 februari 1996”.

Warmtepompen

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (Staatsblad 2018, nr. 291) worden geluideisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte -of koudeopwekking. Het gaat hier om warmtepompen en airco's bij woningen en woongebouwen. Eventueel te plaatsen warmtepompen moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. De juiste (stille) apparatuur en een afgewogen plaatsing, zo ver mogelijk van de erfgrans, is van belang.

Warmtepompen en installatie zullen binnen het gebouw (intern) worden gerealiseerd.

4.8.4 Conclusie

Uit onderzoek is gebleken dat zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar},L_T) als de maximale geluidniveaus (L_{Amax}), ter plaatse van de maatgevende woningen van derden, voldoen aan de waarden uit het Omgevingsplan van de gemeente Emmen. Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking wordt voldaan aan de richtwaarden uit de “Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de activiteit; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 29 februari 1996”.

De standaardwaarden geluidsbelasting ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen op omliggende woningen worden in geen van de onderzochte situaties overschreden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan ETFAL.

4.9 Geluid door wegen

4.9.1 Wettelijk kader

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.9.2 Toetsingskader

Het Bkl kent met betrekking tot geluid instructieregels in hoofdstuk 3 en 5. De instructieregels in hoofdstuk 3 zijn bedoeld voor het beheersen van de geluidemissie door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (gericht op de bronbeheerder, vaststellen geluidproductieplafonds). De instructieregels in hoofdstuk 5 zijn specifiek bedoeld voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de aanleg of wijziging van het gebruik van gemeentewegen, waterschapswegen of lokale spoorwegen (zonder geluidproductieplafonds) en het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied, waarbij rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. De regels van hoofdstuk 5 zijn ook van toepassing op een omgevingsvergunning voor een BOPA. Het normenstelsel voor geluid op basis van het Bkl is samengevat weergegeven in onderstaande tabel 1. Daarnaast regelt hoofdstuk 5 het geluid van activiteiten.

4.9.3 Toetsing geluid door wegen

De beoogde ontwikkeling betreft realisatie van een geluidsgevoelige activiteit en gebouw. Het projectgebied en beoogde woon-zorgcomplex bevinden zich in nabijheid van de Valtherlaan, het Valtherbospad en de Valtherzandweg. Deze wegen zijn in beheer bij de gemeente Emmen. Er bevinden zich geen spoorwegen, bedrijven/industrieterreinen of solitaire bedrijvigheid in de buurt van het projectgebied. Thans is alleen getoetst aan het geluid door wegen.

In het overgangsrecht (Omgevingsregeling art. 17.5 lid 1) zijn vaste afstanden voor het bepalen van de geluidaandachtsgebieden opgenomen. Voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken, met een maximumsnelheid van 30 km/uur of minder, zoals op de Valtherlaan en het Valtherbospad, geldt een afstand van 100 meter. Voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken, met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, zoals op de Valtherzandweg, geldt een afstand van 200 meter. Het te realiseren woon- zorgcomplex ligt binnen de afstanden (aandachtsgebieden) van voornoemde wegen.

Opgemerkt wordt dat een geluidaandachtsgebied, op basis van het Bkl alleen wordt vastgesteld indien sprake is van meer dan 2.500 mvt/etmaal als kalenderjaargemiddelde. Uit de verkeersgegevens (zie tabel 2, bladzijde 3) blijkt dat op alle relevante wegen sprake is van minder dan 2.500 mvt/etmaal als kalenderjaargemiddelde. Er is dus geen sprake van een wettelijk geluidaandachtsgebied en daardoor zijn de grenswaarden uit het Bkl formeel niet van toepassing.

Voor deze wegen dient wel aangetoond te worden dat sprake is van ETFAL (artikel 4.2 Omgevingswet). Voor deze beoordeling is in voorliggend onderzoek aansluiting gezocht bij de normen uit het Bkl voor wegen mét een aandachtsgebied.

In het Bkl is opgenomen dat als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de 'standaardwaarde' zoals opgenomen in tabel 5.78t van het Bkl, het geluid in ieder geval aanvaardbaar is en de kans op gezondheidsschade klein. De standaardwaarde voor geluid door gemeentewegen is 53 Lden. De grenswaarde is 70 Lden.

Op 6 juni 2026 een akoestisch onderzoek 'wegverkeerslawaaï, realisatie woon- zorgcomplex aan de Valtherlaan te Emmen' uitgevoerd door Geluidsmeester (kenmerk: 0003-O-26-E) met als doel aan te tonen dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer gemeentewegen (gemodelleerd op alle zijden van het geprojecteerde hoofdbouw op meerdere hoogten) ten hoogste 46 Lden bedraagt.

Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de 'standaardwaarde' van ten hoogste 53 dB Lden uit het Bkl. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de geluidsbelasting aanvaardbaar is en de kans op gezondheidsschade klein. Gesteld kan worden dat er sprake is van een ETFAL.

4.9.4 Conclusie geluid door gemeentewegen

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer gemeentewegen voldoet ruimschoots aan het Bkl. Gesteld kan worden dat er sprake is van ETFAL.

Er dienen geen aanvullende maatregelen te worden getroffen met oog op gevelwering noch dienen aanvullende waarden te worden opgenomen in het Omgevingsplan.

4.10 Geur

4.10.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geur veroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten zal de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geur veroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

4.10.2 Toetsing

Het woon-zorgcomplex is geurgevoelig maar er zijn in de omgeving geen milieubelastende activiteiten toegestaan waarbij geur vrijkomt. Het woon-zorgcomplex veroorzaakt zelf geen geur. Het aspect geur is daarmee niet relevant.

4.10.3 Conclusie

Artikel 5.92 vormt geen belemmering voor het beoogde project.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

4.11.2 Toetsing

Zorg-woningen zijn op basis van artikel 5.3 van het Bkl aangemerkt als zeer kwetsbare gebouwen. Op basis van de Atlas Leefomgeving, en in afstemming met de Omgevingsdienst Drenthe (zie rapport 'Integraal Milieuveld Omgevingsdienst, 9 september 2025), is geconstateerd dat het projectgebied niet binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied is gelegen. Daarnaast maakt de beoogde activiteit geen risicovolle milieubelastende activiteit mogelijk.

Externe veiligheid is voor de beoogde gebruiksactiviteit niet relevant.

Bluswatervoorzieningen

Met realisatie van het nabijgelegen woningbouwproject aan de Valtherzandweg en Valtherlaan zijn bluswatervoorzieningen reeds gecreëerd. Daarnaast kan de vijver ter hoogte de Valtherlaan 249 worden gebruikt als bluswatercvoorziening.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem

De locatie/plangebied valt binnen de dekking van NL Alert.

Bereikbaarheid

De locatie is in beginsel goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Wel wordt geadviseerd om aan de zuidelijke zijde van het projectgebied (aan de Valtherlaan) geen bomen te plaatsen maar laag struweel. Zodoende kan er aan de Valtherlaan nog een redvoertuig opgesteld worden om een redding op hoogte of blusactie op hoogte uit te voeren.

Aan de zuidzijde van het projectgebied zijn ter plekke van woon-zorgcomplex reeds (niet-beschermde) bomen gekapt. Aan de zuidzijde van het gebouw worden geen nieuwe bomen teruggeplant.

Opkomsttijd

De initiatiefnemer wordt in het kader van de opvolgende omgevingsvergunningen voor het bouw -en technische deel geïnformeerd over de brandveiligheidsmaatregelen:

- bouwkundige voorzieningen, bijvoorbeeld voldoende afstand tot bosrand aanhouden in relatie tot natuurbrand of een watersproeischild kunnen aanbrengen middels een installatietechnische voorziening;
- installatietechnische voorzieningen, zoals woningsprinklers of droge blusleiding toepassen als er meer dan 3 bouwlagen worden gerealiseerd. Dit ten behoeve van brandweer om een snelle brandweerinzet te bewerkstelligen;
- organisatorische voorzieningen, bijv. goede BHV organisatie, vluchtplan voor de bewoners - brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen/ zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen;
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal;
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes van het bos afgericht.

Tegelijkertijd is met de gecreëerde ontsluitingen van het gebouw en terrein in het kader van de voorliggende omgevingsvergunning voor het gebruik de zelfredzaamheid reeds gefaciliteerd.

4.11.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor dit aspect hoeven geen (aanvullende) voorschriften noch regels te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

4.12 Trilling

4.12.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

4.12.2 Toetsing

Er wordt een trillinggevoelig gebouw gerealiseerd. De projectlocatie bevindt zich aan een gemeenteweg – Valtherlaan – met een zeer lage verkeersintensiteit.

In de directe omgeving zijn verder geen verdere bronnen of activiteiten die trillinghinder veroorzaken.

Met name zware voertuigen zoals vrachtwagens en bussen kunnen trillingen laten ontstaan met een kortdurend karakter. De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheden. Aan de Valtherlaan komt voornamelijk langzaamrijdend (bestemmings)verkeer komt: circa 300-400 vervoerbewegingen per dag. Het (gedeelte van de) Valtherlaan nabij de projectlocatie heeft geen oneffenheden zoals brugdelen die trillingen kunnen doen veroorzaken. Trillingen zullen derhalve geen belemmering vormen voor het project.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.13.1 Wettelijk kader

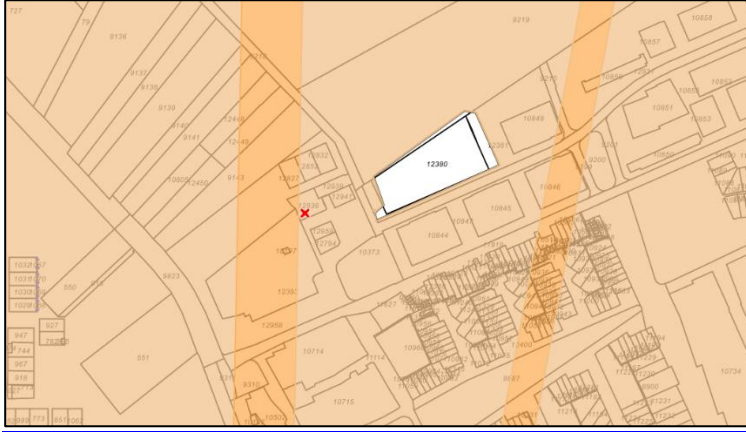
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidsadvieskaart, op de erfgoedkaart en in het rapport 'De gemeente Emmen in het perspectief van het landschap'. Deze zijn veelal vertaald in respectievelijk

archeologische waarden en cultuurhistorische waarden welke zijn opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan. Indien het initiatief in deze gebieden gelegen is wordt hieraan getoetst.

4.13.2 Toetsing Archeologie

Het projectgebied is volgens de geactualiseerde, gemeentelijke beleidskaart (2025) gelegen in een gebied waarvoor geen archeologische waarde geldt (zie figuur 4.1). De reden hiervoor is dat in 2005 voor dit plangebied een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd (Bureau en inventariserend veldonderzoek aan de Valtherlaan te Emmen, Oranjewoud, januari 2006)



Figuur 4.1 Uitsnede geactualiseerd beleidskaart Archeologie (gemeente Emmen, 2005). Niet ingekleurd betekent geen archeologische verwachtingswaarde.

De conclusie uit dit rapport is niet verwerkt in het recent vastgestelde facetbestemmingsplan Archeologie. Echter, in het kader van ETFAL is de geactualiseerde beleidskaart Archeologie leidend voor omgevingsvergunningen die zien op buitenplanse ontwikkelingen.

Uit de resultaten van het booronderzoek is geconcludeerd dat de bodem reeds volledig is verstoord door groundbewatering. Archeologisch vervolgonderzoek is op basis van deze resultaten niet uitgevoerd. Gelet op de resultaten van het archeologisch onderzoek geldt voor het plangebied de status: Gebieden zonder archeologische verwachting. Op de archeologische beleidskaart is daarom het plangebied aangeduid met een witte vlek: 'geen verwachtingswaarde'. (De waarde op deze locatie is destijds niet verwerkt in het facetbestemmingsplan archeologie).

4.13.3 Toetsing Cultuurhistorie en Landschap

In paragraaf 3.6.4 is reeds gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling voor wat betreft de aspecten cultuurhistorie en landschap passend is binnen de gemeentelijke erfgoednota en de cultuurhistorische waardenkaart.

In paragraaf 3.3.4 is reeds gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met beleid en instructieregels van de provincie op Landschap (POV, art. 3.1) en Cultuurhistorie (POV, art 3.2). Dit mede in afstemming met de provincie (zie paragraaf 3.3.5).

4.13.4 Conclusie

Archeologie, cultuurhistorie en landschap vormen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 Water

4.14.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Er staan specifieke regels in paragraaf 5.1.3 Bkl. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- Het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- Het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan.

Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

De opvattingen van het waterschap (en eventueel de provincie Drenthe) dat is belast met het beheer van die watersystemen worden bij de besluitvorming betrokken. Het is aan de gemeente om te bepalen hoe zij betrokken worden bij de weging van het waterbelang. Denk bijvoorbeeld aan de waterschapsverordening en aan de (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening.

4.14.2 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Doel van de richtlijn is om de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in Europa te beschermen en te verbeteren. Europa is voor de KRW opgedeeld in stroomgebieden. Per stroomgebied moeten zogenaamde Stroomgebiedsbeheerplannen (SGBP's) worden opgesteld, met chemische en ecologische doelen per waterlichaam en een bindend maatregelenprogramma die in 2027 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP). Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen en het overstromingsrisicobeheerplan.

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplan ligt in het stroomgebied Rijn- Oost en valt onder het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in de Watervisie 2050 en het waterbeheerprogramma 2022-2027. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan het gaan om zowel nieuw beleid als bestaand beleid en maatregelen.

Gemeente Emmen en waterschappen Vechtstromen streven naar een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Er zijn in de afgelopen jaren ingrepen gedaan om de waterhuishouding in de wijk te verbeteren. Zo heeft de gemeente de afgelopen jaren waterberging aangelegd in stedelijk gebied zoals in Emmermeer (Haagjespark, ten zuiden van de projectlocatie). De gemeente Emmen heeft samen met waterschap Vechtstromen de 'structuurvisie Emmen, Water' ontwikkeld. Met deze structuurvisie wordt een werkwijze/afwegingskader vastgelegd op basis van de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-af-voeren van water. Vertrekpunt is dat de stedelijke wateropgaven ook in het stedelijk gebied opgelost moeten worden.

De trits die in deze structuurvisie gehanteerd is om te komen tot locatiekeuzes is als volgt:

- Als bergingsruimte in stedelijk gebied gecreëerd kan worden die zorgt voor droge voeten, ruimtelijke meerwaarde heeft én kosteneffectief is, dan heeft dat de voorkeur.
- Als er onvoldoende ruimte is binnen het stedelijk gebied, of het ruimtelijk moeilijk met meerwaarde inpasbaar is, of er sprake is van te hoge maatschappelijke kosten, dan wordt gekeken naar maatregelen in de randen van het stedelijk gebied, mits deze ruimtelijke meerwaarde hebben.
- Als stap 2 niet leidt tot een (kosten)effectieve oplossing met ruimtelijke kwaliteit, dan komen oplossingen in het buitengebied en in het hoofdwatersysteem aan de orde. Hiervoor is de bestaande hoofdwaterstructuur (veenkoloniale kanalen- en wijkenstructuur en de beekdalen) in beeld.

4.14.3 Toetsing

Het projectgebied ligt niet in een grondwaterbeschermingszone. Het projectgebied ligt wel deels in een warmte-koude-opslag (WKO) verbods-/restrictiegebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt een WKO-installatie gerealiseerd. De regels uit het Bal, aangevuld met de provinciale omgevingsverordening (Afdeling 10.6), waarborgen dat de kwaliteit van het grondwater (met het oog op drinkwaterwinning) voldoende wordt beschermd. Daarnaast worden er geen lagen met hoofdwaters, primaire waterkeringen, regionale en/of lokale waterkeringen, rioolwaterpersleidingen of een waterzuiveringsobject geraakt. Ook raakt het project geen beekdal of verbodszone boringen zoals aangewezen in de provinciale omgevingsverordening.

In het projectgebied is er, door de groene, onverharde inrichting, almede realisatie van een (kleine) wadi voldoende ruimte om water voor een korte tijd te bergen en te laten infiltreren in de ondergrond. Er wordt dus voldaan aan de trits zoals gehanteerd in de structuurvisie.

Verhard oppervlak

Een groot deel van het plangebied is tot 2014 verhard geweest. Het verhard oppervlak van de sportzaal met parkeerplaatsen bedroeg circa 2.800 m². In de huidige situatie werd het hemelwater volledig afgevoerd via het maaiveld waarna het hemelwater infiltreert in de bodem en via het grondwater wordt afgevoerd. In de huidige situatie zijn er geen wateroverlast problemen op het maaiveld ten gevolge van een zware regenbui.

Naast het behoud van groen binnen het projectgebied wordt ook een kleine wadi gerealiseerd in de binnenplaats. Er is verder geen (gemeentelijk) beleid van toepassing op de ontwikkeling (met dergelijk toename van verhard oppervlak) welke het realiseren van extra opslagcapaciteit verplicht stelt.

Wateroverlast

In het verleden heeft hier een sportzaal (verhard oppervlak circa 2.800 m²) en daarna studentenhuysvesting gestaan. Sinds 2014 is het terrein vrij van bebouwing. Het plangebied wordt gekenmerkt door het groene karakter. Een grasveld met daaromheen bomen bepalen het beeld. Ten noorden van het plangebied ligt het Valtherbos. In en rondom het plangebied bevinden zich geen sloten of open water.

Op onderstaande afbeelding (4.2) is te zien dat wateroverlast in het projectgebied relatief beperkt is. Binnen het projectgebied wordt verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt en is gekozen voor een groene invulling welke water vaasthoudt en absorbeert. Daarnaast is een kleine wadi aangelegd. Bijkomend voordeel van de wadi is dat het oppervlaktewater ook verdroging van het Valtherbos tegengaat. Doordat het alleen gaan om de bovenlaag conflicteert dit niet met het grondwaterwingebied.



Afbeelding 4.2: wateroverlast na een bui van 70 mm.

Grondwaterbeheer

Het maaiveld ligt rond de +21,50 NAP, terwijl de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het gebied circa 3.0 meter onder maaiveld is gelegen. Het gebied ligt binnen de invloedssfeer van het grondwaterbeschermingsgebied Valtherbos (“voor verzuring gevoelig gebied”, POV).

De bodem bestaat uit leemarm zwak tot matig humeus zand. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de GHG en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen te voorkomen dient een drempelhoogte van 30 cm boven de as van de weg te worden aangehouden.

Riolering en afvalwaterketen

Een toename van het afvalwater heeft geen effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen de toename van afvalwater verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Voor wat betreft de afvoer van afvalwater en hemelwater zal op het terrein een gescheiden stelsel worden aangelegd. Op de erfscheiding mogen deze twee leiding worden gekoppeld en als 1 leiding worden aangesloten op bij voorkeur een put het gemengde stelsel in de Valtherlaan. Hier ligt een gemengd rioolstelsel dat in de komende jaren gaat worden vervangen voor een scheiden stelsel. Ten tijde van dat project zal ook de gekoppelde leiding van Cosis gescheiden worden, en aangesloten op het nieuwe droogwater -en hemelwaterafvoerstelsel

Volksgesondheid en waterkwaliteit

Risico's van voedselrijk en warm water zijn nu en in de toekomst niet aanwezig in het projectgebied. Vervuiling van grondwater dient te worden voorkomen door duurzaam te bouwen. Daarbij wordt geen gebruik gemaakt van lood, zink, koper of teerhoudend mastiek dat aan hemelwater wordt blootgesteld.

Het project maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Derhalve hoeven er geen extra maatregelen te worden getroffen om de kwaliteit van het water te waarborgen.

4.14.4 Advies Waterschap

Waterschapbelangen

Uit de watertoets blijkt dat er geen laag met hoofdwatervaten, primaire waterkeringen, regionale en/of lokale waterkeringen, rioolwaterpersleidingen, of een waterzuiveringsobject worden geraakt. Ook raakt het project geen grondwaterbeschermingszone, beekdal of verbodzone boringen zoals aangewezen in de provinciale omgevingsverordening.

Overleg Waterschap

Naar aanleiding van de ingediende digitale watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen de planoloog van de gemeente en de adviseur van het waterschap Vechtstromen.

Het waterschap had reeds geadviseerd om het hemelwater af te koppelen van het gemeentelijk gemengd rioolstelsel en om een waterhuishoudkundige voorziening te realiseren welke water kan opvangen tijdens piekmomenten. Bij de aanleg van deze voorziening dient wel rekening gehouden te worden met de boomwortels. Gelet op de binnenstedelijke ligging heeft het waterschap de voorkeur te hebben voor een zo groen mogelijk plan. Veel oppervlakteverharding heeft invloed op de temperatuur in stedelijke gebieden. Deze verhoging van de temperatuur heeft ook effect op de toekomstige bewoners. Met veel verharding koelt op warme dagen de omgeving minder af en slaat de hitte ook op de gevels van de woningen.

De adviseur van het Waterschap heeft op basis van overgelegde planomschrijving, digitale watertoets, en conceptwaterparagraaf aangegeven dat met de beoogde ontwikkeling voldoende tegemoet wordt gekomen aan de waterschapbelangen

4.14.5 Conclusie

Het project is passend binnen het beleid en instructieregels van rijk, provincie, het waterschap en de gemeente. De beoogde ontwikkeling komt voldoende tegemoet aan de waterschapbelangen

4.15 Bodem

4.15.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem door:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaantvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.15.2 Toetsing

In artikel 22.35 onder j van het omgevingsplan is geregeld dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in bepaalde gevallen een bodemonderzoek moet worden gevoegd. Dit betreft een voorafgaand bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Bal.

Het indienen van een bodemonderzoek is alleen van toepassing wanneer er sprake is van het bouwen van een bodemgevoelig gebouw. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Het bodemonderzoek wordt verricht ter plaatse van de bodemgevoelige locatie. Dat is de locatie van het bodemgevoelige gebouw plus het aaneengesloten terrein direct grenzend aan dat gebouw.

Het project betreft het realiseren van een bodemgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 5.89g van het Bkl. Dit betekent dat voorafgaand bodemonderzoek noodzakelijk is voor de gronden waarop het woon-zorgcomplex wordt gerealiseerd alsmede het aaneengesloten terrein welke tevens wordt gebruikt voor de activiteit woon-zorg.

Op locatie is op 21 september 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn (2022). Klijn Bodemonderzoek B.V. heeft een verkennend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5707 en NENE 5740.

Gezien de resultaten van het onderzoek NEN 5707 is toen geconcludeerd dat de voor de onderzoeklocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, onjuist is. Er is in de bodem, op basis van analytische waarnemingen, geen verhoogde concentratie aan asbest aangetroffen, waardoor de hypothese wordt verworpen.

Gezien de resultaten van het onderzoek NEN 5740 is toen geconcludeerd dat de voor de onderzoeklocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie met verdachte deellocatie”, juist is. Er zijn op de onverdachte locatie geen verhoogde gehalten aangetroffen.

In de onderzochte grond zijn geen overschrijdingen voor PFOA, PFOS en overige PFAS ten opzichte van de achtergrondwaarden (klasse landbouw en natuur) uit het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (13 december 2021) vastgesteld.

In het kader van beoogde ontwikkeling geen nieuw bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Bal uitgevoerd te worden omdat er reeds relevante onderzoeksgegevens beschikbaar zijn die voldoen voor de voorgenomen activiteiten (zie rapport integraal milieuvadvis van de Omgevingdienst Drenthe op 9 september 2025).

In het plangebied is sprake van een brandplek met brandrestanten. Het aangetroffen materiaal wordt niet als 'nieuwe' bodemverontreiniging gezien. Omliggende en onderliggende bodem is analytisch en zintuiglijk schoon. In het kader van algemene zorgplicht is het wel wenselijk deze brandplekrestanten af te voeren, voorafgaand aan verdere ontwikkeling. Omdat het materiaal met name bodemvreemd materiaal betreft, is het opruimen niet een formele bodemsanering. Bij het opruimen dient rekening te worden gehouden met arbo-technische maatregelen. Uitvoeren als formele bodemsanering, inclusief erkenningen, registraties, milieukundige begeleiding en eindcontrole wordt niet noodzakelijk geacht.

4.15.3 Conclusie

'De bodemkwaliteit ter plaatse van het projectgebied is geschikt voor de beoogde gebruiksactiviteit. De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Specifieke zorgplicht

Aandachtspunt betreft de voormalige brandplek waar zintuiglijk en analytisch verontreinigingen aanwezig zijn. Ter hoogte van de brandplek is een beperkte verontreiniging aangetoond met zink en minerale olie. Het betreft een zeer beperkte verontreiniging die zich bevindt in de toplaag (<0,1m-mv). De aangetoonde gehalten zink en minerale olie overschrijden de interventiewaarden niet. De verhoogde gehalten zijn aanwezig in de toplaag en maken deel uit van brandresten. Anders dan in het bodemrapport vermeld staat wordt dit materiaal niet als bodem beschouwd en niet als 'nieuwe' bodemverontreiniging gezien. Omliggende en onderliggende bodem is analytisch en zintuiglijk bovendien schoon. In het kader van algemene zorgplicht is het echter wenselijk deze brandplekrestanten af te voeren, voorafgaand aan verdere ontwikkeling. Omdat het materiaal met name bodemvreemd materiaal betreft, is het opruimen niet een formele bodemsanering. Bij het opruimen dient rekening te worden gehouden met arbotechnische maatregelen. Uitvoeren als formele bodemsanering, inclusief erkenningen, registraties, milieukundige begeleiding en eindcontrole wordt niet noodzakelijk geacht."

Meldplicht Mba's bodem

Op basis van de regels in het Bal moeten voor de milieubelastende activiteiten graven in bodem > 25 m3, het toepassen van grond en het opslaan van grond meldingen en/of informatie worden ingediend via het Omgevingsloket.

4.16 Lichthinder

4.16.1 Toetsingskader

De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld.

Besluit activiteiten leefomgeving

Voor het aspect lichthinder biedt het Besluit Activiteiten Leefomgeving de specifieke zorgplicht waarmee lichthinder voorkomen of verhindert kan worden. In artikel 2.11 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving staat de specifieke zorgplicht. Deze houdt - vrij vertaald - in dat alle handelingen waarvan iedereen zou moeten weten dat deze een negatieve invloed hebben op de leefomgeving, verboden zijn. Lichthinder wordt onder deze specifieke zorgplicht niet genoemd, maar met de specifieke zorgplicht worden de belangen beschermt zoals genoemd onder artikel 2.2 (oogmerken). In artikel 2.2 (oogmerken) lid 1 onder 5 staat het volgende: "Het voorkomen of beperken van geluidhinder, trillinghinder, lichthinder en geurhinder".

Omgevingsplan

In het Omgevingsplan Gemeente Emmen zijn ook regels gesteld met het oog op het beschermen van deze gezondheid. In artikel 22.44 van het Omgevingsplan Gemeente Emmen staat de specifieke zorgplicht. Deze houdt - vrij vertaald - in dat degene die een activiteit verricht zou moeten weten dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de gezondheid zoals genoemd onder artikel 22.42 (oogmerken). In lid 3 onder b. staat het volgende: "De duisternis en het donkere landschap worden beschermd in door het bevoegd gezag aangewezen gebieden".

Op basis van artikel 22.45 is het mogelijk om maatwerkvoorschriften op te nemen ter bescherming van de gezondheid.

Richtlijn Lichthinder 2020 van het NSVV.

Om te bepalen hoeveel licht er redelijkerwijs buiten het terrein waar de verlichting is aangebracht mag uitstralen, heeft de NSVV de "Richtlijn lichthinder 2020" opgesteld, welke dient ter bescherming van direct omwonenden.

In de Richtlijn Lichthinder van het NSVV worden op basis van 5 ecologische zones een aantal kwantitatieve grenswaarden gedefinieerd;

- E0 – Intrinsiek duistere gebieden
- E1 – Gebieden met een zeer lage omgevingshelderheid
- E2 – gebieden met een lage omgevingshelderheid
- E3 – gebieden met een gemiddelde omgevingshelderheid
- E4 – gebieden met een hoge omgevingshelderheid

Dit zijn de volgende grenswaarden:

- De verticale verlichtingssterkte Ev (Lux)
- Lichtsterkte I (candela)
- Upward Light Ratio (ULR)

De ecologische zones zijn een vertaling van de internationale CIE-richtlijn 150:2017 waarbij opgemerkt dient te worden dat de definities van deze ecologische zones en bijbehorende grenswaarden niet één op één toepasbaar zijn op de aanwijzing van deze ecologische zones aan gebieden binnen de provincie Drenthe.

Voornamelijk de ecologische zones E3 en E4 zijn niet zonder meer toe te passen binnen Nederland en zeker niet binnen de provincie Drenthe. Zo moet men bij de zones E3 en E4 voornamelijk denken aan zeer grote stedelijke gebieden zoals Parijs, London etc. Binnen Nederland zijn deze zones alleen toe te passen op steden als Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag.

4.16.2 Toetsing

Ten behoeve van de gezondheid wordt door de gemeente het projectgebied, in het bijzonder westelijke, oostelijke en zuidelijke perceelsgrens, aangemerkt als omgevingszone (E2).

Ten Noorden van de planlocatie licht het Valtherbos. Ten behoeve van de gezondheid en ter bescherming van de flora en fauna ter plekke van het Valtherbos wordt het gebied ter hoogte van de perceelsgrens en het Valtherbos door de gemeente aangemerkt als omgevingszone E1.

Ter hoogte van de perceelsgrens en het Valtherbos geldt als voorwaarde voor de ontwikkeling de grenswaarden voor omgevingszone E1 uit de Richtlijn Lichthinder 2020 van het NSVV, te weten:

- Verlichtingssterkte Ev tussen 07:00 en 23:00 maximaal 2 lux.
- Verlichtingssterkte Ev tussen 23:00 en 07:00 maximaal 0,1 lux.
- Lichtsterkte I tussen 07:00 en 23:00 maximaal 2500 candela.
- Lichtsterkte I tussen 23:00 en 07:00 maximaal 0 candela.
- Upward Light Ratio maximaal 0,0 (0 %)

Ter hoogte van het nog te realiseren woon-zorgcomplex geldt als voorwaarde van de ontwikkeling de grenswaarden voor omgevingszone E2 uit de Richtlijn Lichthinder 2020 van het NSVV, te weten:

- Verlichtingssterkte Ev tussen 07:00 en 23:00 maximaal 5 lux.
- Verlichtingssterkte Ev tussen 23:00 en 07:00 maximaal 1 lux.
- Lichtsterkte I tussen 07:00 en 23:00 maximaal 7500 candela.
- Lichtsterkte I tussen 23:00 en 07:00 maximaal 500 candela.
- Upward Light Ratio maximaal 0,025 (2,5 %).

Ontwikkelaar heeft op 10 juli een lichtrapport 'Onderzoek Lichthinder' ingediend (kenmerk: 20260710-010284-LH-D-01) waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de respectievelijke grenswaarden voor verlichtingssterkte, lichtsterkte en Upward Light Ratio ten aanzien van de twee bovengenoemde omgevingszones.

4.16.3 Conclusie

Het onderdeel licht vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.17 Beschermingszones radioastronomie

4.17.1 Wettelijk kader Rijk

Onder de omgevingswet is geen regeling opgenomen voor het beschermen van installaties voor radioastronomie.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk 21 nationale belangen geformuleerd (zie ook 3.1.1). Dit zijn belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau ontstijgen en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. Eén van die belangen is het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat. Voor dit vestigingsklimaat is de radioastronomie van belang. De NOVI geeft hierover aan: "Nederland wil in verschillende vakgebieden (onder andere radioastronomie) tot de wereldtop blijven behoren. De opgave in deze is om essentiële grootschalige wetenschappelijke infrastructuur, die voor haar functioneren afhankelijk is van een storingsvrije omgeving, te beschermen door een storingsvrije omgeving te waarborgen."

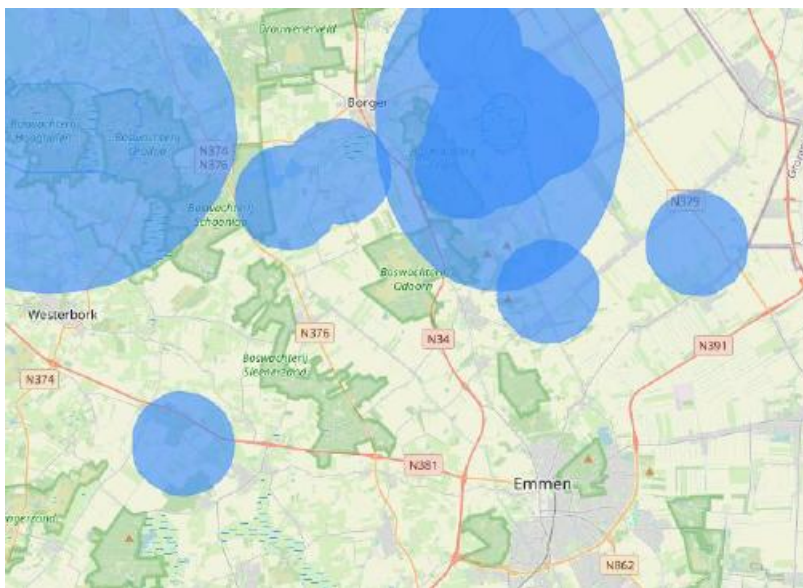
Het Rijk ziet erop toe dat de kwaliteit van deze infrastructuur binnen de leefomgeving gewaarborgd blijft.

4.17.2 Wettelijk kader provincie

Onder de omgevingswet is geen regeling opgenomen voor het beschermen van installaties voor radioastronomie. Wel is er in de provinciale omgevingsverordening van de provincie Drenthe een instructieregel opgenomen, namelijk Artikel 3.27 'Radioastronomie'. Om te zorgen dat de radioastronomie zich kan blijven ontwikkelen, liggen er 'beschermingszones' rondom de radiotelescoop in Dwingeloo en Hooghalen en de LOFAR-radiotelescoop in Oost-Drenthe. Zie hiervoor figuur 5.1. Hier gelden beperkingen inzake de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden ter voorkoming van elektromagnetische straling.

4.17.3 Toetsing

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk gebied van Emmen (zie afbeelding 4.2). Projectlocatie ligt niet binnen een beschermingszone voor radioastronomie. Het is aannemelijk dat de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex met 69 studio's alsmede parkeerterrein en binnenplaats geen nadelige gevolgen heeft voor de exploitatie van de radiotelescopen.



Afbeelding 4.3: Beschermingszones radioastronomie (bron: Astron)

4.17.4 Conclusie

Voor het onderwerp beschermingszones radioastronomie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.18 Gezondheid

4.18.1 Wettelijke kader

Doel van de Omgevingswet is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4. benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden dient te worden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheid bevorderende aspecten een rol spelen, zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid/toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

4.18.2 Toetsing

Uit bovenstaande paragrafen blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de gezondheidssituatie. Gezondheid van de bewoners wordt gestimuleerd door de groene inrichting van het terrein, de groene afscherming van het gebouw en de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling als geheel. De aansluiting die wordt gemaakt met het Valtherbos speelt daarbij een extra rol. De binnenspeelplaats biedt ruimte voor beweging binnen het projectgebied. Privacy van de

bewoners is gewaarborgd door de duidelijke (groene) afscherming van het woon-zorgcomplex en het omliggende terrein. Tegelijkertijd wordt sociale cohesie en sociaal contact aangemoedigd door de integratie van de ontwikkeling met de omliggende woonappartementen in de directe omgeving en aansluiting met het bestaande stratenpatroon. Het aantal parkeerplaatsen is zoveel mogelijk beperkt door het hanteren van een minimale parkeernorm.

Omdat de ontwikkeling is vormgegeven voor, en in samenwerking met, een erkende zorgpartij is overleg met de GGD niet nodig.

4.18.3 Conclusie

Met bovenstaande is voldoende aandacht besteed aan het thema gezondheid. Vanuit het aspect gezondheid is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.19 Adviescommissie voor omgevingskwaliteit

De adviescommissie heeft als taak de raad en burgemeester en wethouders te adviseren bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de wet met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn. De taken van deze adviescommissie zijn breder dan de oude welstandscommissie.

Welstand gaat onder de Omgevingswet alleen over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Denk hierbij aan vorm, kleur of gebruik van materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de Bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets

De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS).

4.19.1 Toetsing

Op het projectgebied geldt het welstandsniveau: welstand luw (Welstandsnota, 2016)

Het bouwplan is in het kader van preadvies op 11 augustus 2025 besproken in de grote welstandscommissie. Het plan is daarbij getoetst aan de criteria voor omgevingskwaliteit, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota/nota omgevingskwaliteit.

Daarbij heeft de commissie haar advies op 20 augustus uitgebracht. In dat advies heeft de commissie zich voornamelijk lovend geuit over de architectonische uitwerking van het ontwerp en de omliggende inrichting van het terrein.

Dit gelet op o.a. de vorm, volume, interne indeling, geleding/gevel, situering en vormgeving van de balkons en ontsluiting van het gebouw. Deze sluiten aan op de gestelde randvoorwaarden zoals voor de verweving van het Valtherbos en de omliggende wijk met Scandinavische sfeer welke behouden blijft; de clustering van de bebouwing welke ruimte maakt voor groene verbindingen tussen de beide gebieden bestaande groen- en bosstructuren; en, het gebruik van bestaande ontsluitingen. Op deze manier sluit het gebouw goed aan op de architectonische -en groen structuren binnen de wijk en op het Valtherbos.

Op de inrichting van het terrein is de Commissie positief over o.a. de groene inpassing van het gebouw en het terrein in relatie tot de directe omgeving; de situering van de speelplaats en de berging; de paden die over het terrein lopen en daarmee aansluiten op het grotere ommetje dat al in de wijk aanwezig is; het contrast tussen de donkere groene randen van het terrein en het centrum welke juist lichter en fleuriger op kleurt met verschillende vlakken; de niveauverschillen binnen het terrein die recht doen aan de verschillende functies binnen het terrein (wadi, toegang, speelplaats, berging) en het dat pad als door het terrein snijdt; en, de groene uitstraling van de parkeerplaats Volgens de

commissie, nodigt het plan hierdoor uit tot ontmoeting en gebruik zodat er raakvlakken ontstaan tussen de wijkbewoners en bewoners van het gebouw, tussen de omgeving en de zorginstelling dus.

De commissie was nog wel van oordeel dat de nodige aandacht aan de volgende onderdelen van het architectonische ontwerp geschonken kan worden:

- De kwaliteit aan de oostzijde van zowel de entree als ook de woningen op de begane grond. Daarbij zijn volgens de commissie de tegenover elkaar liggende ramen goed op te lossen doordat de ramen vaak verspringen ten opzichte van elkaar.
- De keuze voor welk materiaal waar toegepast wordt.
- De samenhang tussen gebouw en balkons met de nodige aandacht voor de staketsels.
- De samenhang tussen woongebouw (grootschalig) en gebouwen in de tuin (kleinschalig) zowel in massa als ook in het gevelontwerp.
- De uitwerking van de materialisatie op detailniveau.

Op de inrichting had de commissie aandacht gevraagd op het volgende:

- De voetverbinding naar het bos. Daarbij de auto en voetgangers gescheiden van elkaar houden tenminste tot aan de entree.
- De bestaande bomen zo veel mogelijk behouden.
- De wintersituatie van de tuin onderzoeken met de vraag hoe robuust de structuur in de wintersituatie en in het beheer is.
- De betekenis van het vlonderpad vergroten door functies eraan te koppelen zoals b.v. een zitplekje.

Op 24 november 2025 is hierop een aangepast bouwplan voorgelegd aan de commissie welke met de ontwerper is besproken in de kleine commissie. Het plan is daarbij getoetst aan de criteria voor omgevingskwaliteit, zoals omschreven in de gemeentelijke [welstandsnota/nota omgevingskwaliteit](#).

Dat advies ziet uitsluitend op de situering en architectonische uitwerking van het gebouw.

Daarbij heeft de commissie geoordeeld dat met het nu voorliggende plan voldoende is gereageerd op de opmerkingen van de grote commissie met betrekking tot het gebouw. Zo heeft de commissie geconstateerd dat het ontwerp van het gebouw is aangescherpt door de twee boekensteunen van metselwerk met tussenliggend volume in hout. De baksteen gevel, waarbij één soort baksteen wordt toegepast, is aangepast van een soort vlechtwerk naar doorlopende horizontale gevelbanden.

De commissie acht voorstelbaar dat het concept van vlechtwerk bij de houten gevelbekleding is behouden (al is dat aan de entreezijde beter zichtbaar dan aan de tuinzijde waar de balkons nog voor deze gevel worden aangebracht). Dat de houten gevelbekleding op dezelfde manier (horizontaal doorlopende banden) wordt uitgevoerd als het metselwerk achtte ze dan ook begrijpelijk.

Alom is de commissie van mening dat de nu doorgevoerde wijzigingen het plan versterkt hebben. Er is en er voldoende tegemoet is gekomen aan de opmerkingen van het vorige advies.

Daarmee heeft de commissie akkoord gegeven op het plan.

Gelet op dat onder de OW de Welstandsnota in Emmen alleen bindend is voor de situering en uiterlijk van bouwwerk (kleur en materiaalgebruik) én dat de Adviescommissie hierop geen nadere opmerkingen heeft, acht het College van B&W dat het ontwerp passend is binnen de welstandsnota.

In het kader van de, aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit heeft de adviescommissie op 20 juli een formeel akkoord gegeven op de ontwikkeling.

4.19.2 Conclusie

Het ontwerp is passend binnen de Welstandsnota (2016) en niet in strijd met het advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

5 Kostenverhaal/Nadeelcompensatie

5.1 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalplichtige activiteiten die genoemd zijn in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op het realiseren van woon-zorgcomplex met 69 studio's alsmede parkeerplaats en binnenterrein. Dit is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als een kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Tussen de toekomstige eigenaar/gebruiker van de gronden en de gemeente is op 2 mei 2023 een koopovereenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is. Hiermee komen de risico's, de rekening van de ontwikkeling en gemaakte onderzoekskosten voor de initiatiefnemer. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan het tweede vereiste voldaan dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

5.2 Nadeelcompensatie

De mogelijkheden van nadeelcompensatie op basis van een besluit dat valt onder de Omgevingswet staan in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Hier staat een lijst met schadezaken. Deze lijst is limitatief bedoeld. Dat wil zeggen: nadeelcompensatie kan op grond van afdeling 15.1 Ow alleen worden verkregen voor zover de schade is veroorzaakt door een besluit of een maatregel op de lijst van artikel 15.1 lid 1 Ow.

Daarnaast is die lijst exclusief bedoeld. Dit betekent dat wanneer schade wordt veroorzaakt door een op grond van de Omgevingswet genomen besluit en dit besluit niet op de lijst van artikel 15.1 lid 1 Ow staat, géén nadeelcompensatie kan worden verkregen. Noch op grond van de Omgevingswet, noch langs een andere weg (bijvoorbeeld die van titel 4.5 Awb).

De procedureregels behandeling verzoek om nadeelcompensatie is opgenomen in de Verordening 'nadeelcompensatie gemeente Emmen 2022'.

6 Participatie

6.1 Beschrijving participatieproces en uitkomst

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

6.1.1 Verplichte participatie

De gemeenteraad van Emmen heeft bij besluit van 29 januari 2022 met de Bindend Advieslijst activiteiten aangewezen waarbij participatie van en/of overleg met derden verplicht is voor aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA (artikel 16.55 lid 7 Ow).

Het toevoegen van een woon-zorgcomplex met 69 studio's is aangewezen als een activiteit waarvoor participatie van en/of overleg met derden verplicht is voor aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA (zie Bindend Advieslijst, artikel 1.1).

6.1.2 Participatie met de omgeving

Toekomstige gebruiker en de gemeente hebben gezamenlijk een inloopovereenkomst georganiseerd op 10 maart 2026 van 19:00 tot 21:00. De inloopovereenkomst vond plaats in De Meerstede, Nijkampenweg 73 te Emmen, nabij de beoogde projectlocatie.

Gemeente en ontwikkelende partijen hebben met borden en uitleg inzicht gegeven in de beoogde bouwwerken, inrichting en parkeerplaats.

Tijdens de inloopbijeenkomst waren naast vertegenwoordigers van de gemeente, gebruiker en ontwikkelende partijen, en de EOP, 13 bewoners uit de wijk Emmermeer aanwezig. Drie bezoekers hebben met gebruik van reactiekaart gereageerd.

De reacties op het gepresenteerde project waren alom positief. Bezoekers gaven aan het gebouw en de activiteit te beschouwen als een mooi en welkome toevoeging aan hun wijk en directe omgeving. Daarnaast gaven de bezoekers aan blij te zijn dat de gronden binnen het projectgebied eindelijk invulling krijgen.

Vragen/wensen met betrekking tot onderhoud van gras aan de overzijde van de Valtherlaan (buiten het projectgebied) en racende automobilisten in de nacht (buiten het projectgebied) zijn gedeeld met interne afdelingen van de gemeente met de vraag of hier actie op genomen kan worden (maaien rondom woningen en verkeersdrempel).

Er waren twee vragen om meer verlichting te realiseren aan de Valtherlaan en ter plekke van de Bosrand aan het Valtherbos. Dit met betrekking tot (een gevoel van) (on)veiligheid. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de verlichting ter plekke aan de zijde van de Valtherlaan in ieder geval iets toenemen. Daarnaast zal ook de bosrand iets meer verlicht worden in vergelijking met de huidige situatie. Bovenal zal een gevoel van veiligheid en sociale controle/cohesie toenemen met de beoogde ontwikkeling.

6.1.3 Vooroverleg

Naast omwonenden en de EOP, heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Drenthe, het waterschap Vechtstromen, de Omgevingsdienst Drenthe en de Veiligheidsregio Drenthe.

7 Eindconclusie ETFAL

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

1. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0 a, tweede lid van het Bkl)
2. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0 b tot en met 8.0 e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid. Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van dit initiatief wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie.

8 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) moet binnen 5 jaar na besluitvorming opgenomen worden in het omgevingsplan. Deze verplichting tot verwerking in het omgevingsplan geldt op grond van artikel 4.17 Omgevingswet. En deze geldt uitsluitend voor een voortdurende omgevingsplanactiviteit waaraan geen termijn is verbonden als bedoeld in artikel 5.36, eerste lid Omgevingswet. Een tijdelijke omgevingsvergunning wordt dus niet opgenomen in het omgevingsplan.

Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032. Dat betekent dat omgevingsvergunningen voor Bopa's die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden op 1 januari 2032 in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt.

Na het onherroepelijk worden van de BOPA vergunning zal binnen de hierboven genoemde termijn in het Omgevingsplan worden opgenomen dat op de volgende locaties behorende bij het projectgebied – namelijk perceel EMNoO sectie C 12380 te Emmen – de volgende activiteiten zijn toegestaan:

Milieubelastend

- Een bedrijfstak-overstijgende milieubelastende activiteit 'Energieverbruik bij gebouwen', zoals gedefinieerd in het Bal.

Gebruik

- De functie woonzorg, dan wel de activiteit woonzorg.
- 69 woonzorgeenheden.
- Een hoofdgebouw, parkeerplaats met 35 parkeerplaatsen, een berging, tuin en erven, groen, een wadi, bosschages, voetpaden, bomen en twee inritten waarvan één met een draailus.
- Er zijn specifieke milieubelastende activiteiten mogelijk anders dan bij de woonactiviteit gebruikelijk is.
- Er zijn geen specifieke overige activiteiten voor dit perceel noodzakelijk.

Bouw

Met verwijzing naar afbeelding 8.1 (volgende pagina) wordt het volgende vastgelegd:

- Een hoofdgebouw met een bebouwingsoppervlakte van 1300 m² gepositioneerd op de oostelijke helft van het projectgebied op een afstand van 5 tot 13,4 meter van de noordelijke, 7,5 meter van de oostelijke, 1,3 meter van de zuidelijke en 64 meter van de westelijke perceelsgrens;
- Een maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw van 15 meter ter plekke van de liftopgang.
- Een maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw tot 13,2 meter.
- Een maximale goothoogte van het hoofdgebouw tot 13,2 meter.
- Een berging met een bebouwingsoppervlakte van 161 m² gepositioneerd op een afstand van 1,5 tot 4,2 meter van de noordelijke, 29,5 meter van de zuidelijke en 16,5 meter van de westelijke perceelsgrens;
- Een maximale bouwhoogte van de berging tot 3 meter.
- Een maximale goothoogte van de berging tot 3 meter.



Afbeelding 8.1: situatietekening toekomstige situatie