

<b>Memo POHO Cultuur</b>	
Gedeputeerde	Jisse Otter
Afschrift	
Datum	5 februari 2024
Poho datum	12 februari 2024
Opsteller	██████████ Toestelnummer: ██████████
Afgestemd met	Domein Ruimte: ██████████ Domein Samenleving (CMV): ██████████ en ██████████
Onderwerp	Ontwerpend onderzoek naar doorontwikkeling Knarphoorn versus behoud kunstwerk Broken Circle Spiral Hill
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input checked="" type="checkbox"/> Ter informatie
Bijlage	
Naar GS	Niet van toepassing

### Advies/Vraag

1. Kennismaken van de stand van zaken rondom behoud Broken Circle Spiral Hill in relatie tot de gewenste doorontwikkeling van de zandwinningplas.
2. heb je nog suggesties om mee te geven in dit proces.

### Inleiding

Zoals jou bekend is is de nieuwe eigenaar van de zandwinningplas aan de Emmerhoutstraat 150 in Emmen, Knarphoorn BV. Zij zijn voornemens om de zandwinning te hervatten en daarna door te ontwikkelen voor woningbouw e.d.

Het overleg de afgelopen jaren tussen de gemeente en Knarphoorn wat het gebied aankan qua woningbouw bracht de zaak in een impasse. De wensbeelden aan woningbouw vanuit overheid (gemeente en provincie) en de eigenaar lagen ver uit elkaar (hooguit 25-35 overheid en 150 eigenaar) waardoor de gesprekken stopten.

Het bezoeken van het kunstwerk Broken Circle Spiral Hill dat in de zandwinning ligt en door Landart Contemporary (LAC) wordt beheert kwam ook stil te liggen waardoor de staat van onderhoud nu snel achteruit gaat.

Omdat de provincie belang hecht in behoud van het kunstwerk en het onduidelijk was wie nu eigenaar van het kunstwerk is en wat precies de cultuurhistorische waarde heeft de provincie in afstemming met gemeente Emmen in 2022 een opdracht gegeven aan Land Art Contemporary (LAC beheert het kunstwerk) om onderzoek te laten doen naar de cultuurhistorische waarde van het kunstwerk Broken Circle Spiral Hill (BCSH).

Op 5 juli 2023 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de toenmalige Cultuur-gedeputeerde, Cultuur-wethouder van de gemeente Emmen en Knarphoorn bij de zandwinningplas. Op voorstel van de gedeputeerde is aan Knarphoorn en de gemeente voorgesteld het proces tussen hen opnieuw op te starten in ambtelijke setting. De provincie vervult hiermee de intermediaire rol en is door allen aangenomen.

Doel van de samenwerking is om samen te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor doorontwikkeling van gebied na de zandwinning (toekomstbestendig maken) in het licht van wonen, recreatie en bezoek aan het kunstwerk Broken Circle Spiral Hill, uitgaande van de waarden van het kunstwerk, de zandwinning, het ensemble en de omgeving.

Het eerste behaalde resultaat vanuit onze rol is dat Knarphoorn bereid is het terrein open te stellen voor LAC dat er onderhoud aan het kunstwerk kan worden gepleegd. Jij hebt daarvoor de gelden beschikbaar gesteld.

Ons 2<sup>e</sup> resultaat is dat een ieder inziet dat wil er sprake kunnen zijn van een hernieuwde start van het proces aan mogelijkheden van doorontwikkeling naar woningbouw eerst onafhankelijk onderzoek nodig is naar wat het gebied aankan.

In dit kader wordt bureau MUST (bureau voor landschapsarchitectuur) gevraagd 'ontwerpend onderzoek' te doen. De kosten kunnen in de bestaande begroting worden gedekt.

'Ontwerpend onderzoek' geeft lopende het traject inzicht (verschillende ontwerpvisies passeren de revue) in wat een gebied wel en niet aankan aan doorontwikkeling. Voordat hiertoe door ons een oproep tot offerte wordt gedaan heb ik op 17 januari jongstleden aan heb ik Knarphoorn gevraagd hun wensbeeld van minstens 150 woningen los te laten. Een 'ontwerpend onderzoek' heeft nl geen enkele meerwaarde indien de eigenaren vasthouden aan minimaal 150 woningen. Knarphoorn is bereid haar ambities los te laten en wil graag samen zoeken naar wat het gebied aankan.

Het in 2022 gestarte cultuurhistorisch waardenonderzoek onderzoek is door een bureau in samenwerking met de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE) inmiddels begin februari van dit jaar opgeleverd. De conclusie is dat waarde van het kunstwerk zeer hoog is zowel op nationaal als internationaal niveau. Het is niet ondenkbaar dat het kunstwerk wordt aangewezen als beschermd rijksmonument.

Het onderzoeksrapport is nog niet met Knarphoorn gedeeld en wordt z.s.m. gepland. Bureau MUST gaat het onderzoek als onderlegger gebruiken in haar 'ontwerpend onderzoek'.

#### **Risico's**

Niet van toepassing

#### **Vervolgstappen (aanpak/uitvoering)**

Brief opstellen aan MUST voor oproep tot offerte.

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Zandgat de Boer  
**Datum:** woensdag 12 oktober 2022 09:45:05  
**Bijlagen:** [221012\\_Ontwikkelpotentie Zandgat de Boer.docx](#)

---

Goedemorgen [REDACTED]

Zoals zojuist besproken stuur ik hierbij ons concept ontwerp voor permanente bewoning aan het zandgat de Boer als bijlage.

Om het e.e.a. even door te nemen hebben wij onze agenda's op elkaar afgestemd en komen tot onderstaande moment voor overleg.

- 16 november 9:00 – 10:30 uur.

We hebben een ruimte gereserveerd in het gemeentehuis, maar als het beter uitkomt om naar jullie toe te komen dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectmanager

**Gemeente Emmen**  
**Team Projectmanagement**

Raadhuisplein 1  
Postbus 30.001  
7800 RA, Emmen

T [REDACTED]  
-----

[www.emmen.nl](http://www.emmen.nl)

## Ontwikkelpotentie Zandgat “de Boer”



Gemeente Emmen, Team ROW, September 2022

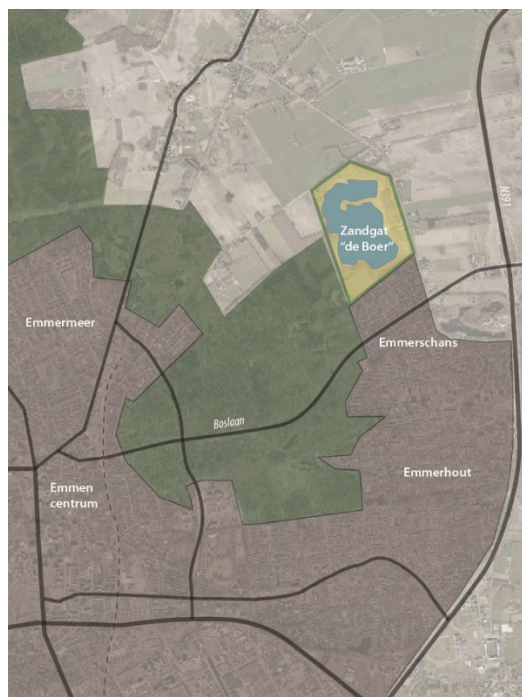
**CONCEPT**

## Aanleiding

De eigenaar van 'Zandplas de Boer' en de omliggende gronden aan de Emmerschansstraat is voornemens woningbouw te ontwikkelen bij deze zandplas. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van woningbouw aan de zandplas.

Om de unieke plek te onderstrepen wordt gezocht naar een bijzondere invulling. Met een passende kwalitatieve ontwikkeling kan Emmen een onderscheidend en verrassend woonmilieu bieden aan toekomstige bewoners. Hierbij wordt exclusiviteit nagestreefd die aansluit bij het bijzondere karakter van het landschap en een hoger marktsegment

Het streven is om niet slechts een woonmilieu toe te voegen, ook is het waardevol om het gebied (deels) publiek toegankelijk te maken.



Ligging ten noordoosten van Emmen

## Typering gebied

Het gebied wijkt sterk af van het omliggende landschap en is een verborgen parel, zowel letterlijk als figuurlijk. Het zandgat is namelijk vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar door de aanwezigheid van houtopstanden én vanwege de verdiepte ligging t.o.v. de omgeving.

Het terrein is momenteel vanwege veiligheidsredenen niet publiekelijk toegankelijk. Op dit moment zijn de oevers niet veilig én is er drijfzand aanwezig. Het positieve van het gesloten karakter maakt dat de zandplas erg schoon én een oase van rust is.

Gelet op de bijzondere locatie en de hoge attractieve waarde hiervan, is een sterk plan van hoge kwaliteit een vereiste om de exclusiviteit te benadrukken. Om dit doel te kunnen behalen worden strakke randvoorwaarden en landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd, ook kan er gedacht worden aan sturing op beeldregie d.m.v een landschappelijk inpassingsplan én een beeldkwaliteitsplan.

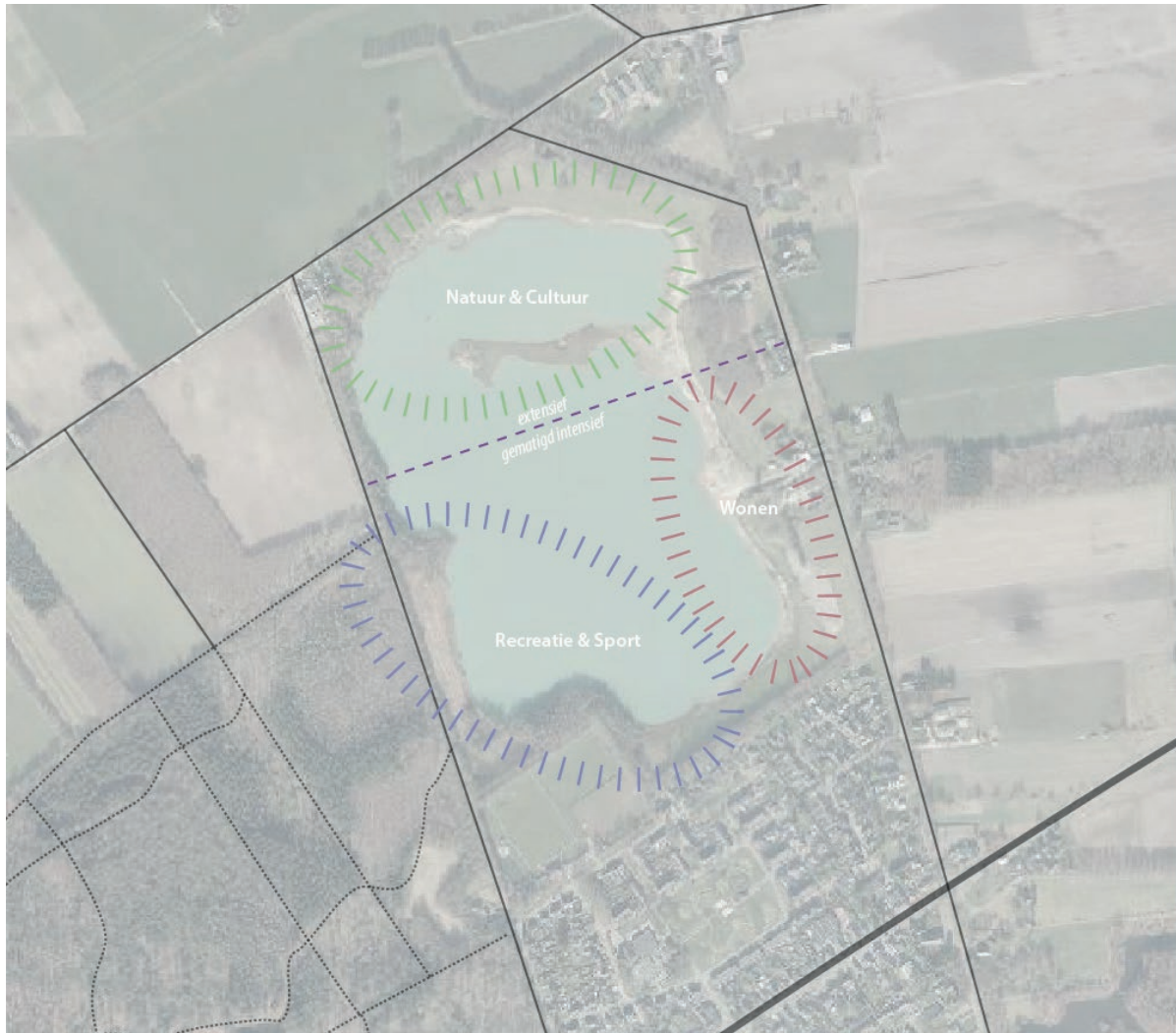


Huidige situatie; orde van grootte 935m x 670m

De kavels aan de Emmerhoutstraat worden niet bij de ontwikkeling betrekken Het voorgenomen plan is een ontwikkeling die sec gericht is op ligging en kwaliteiten van de zandplas.

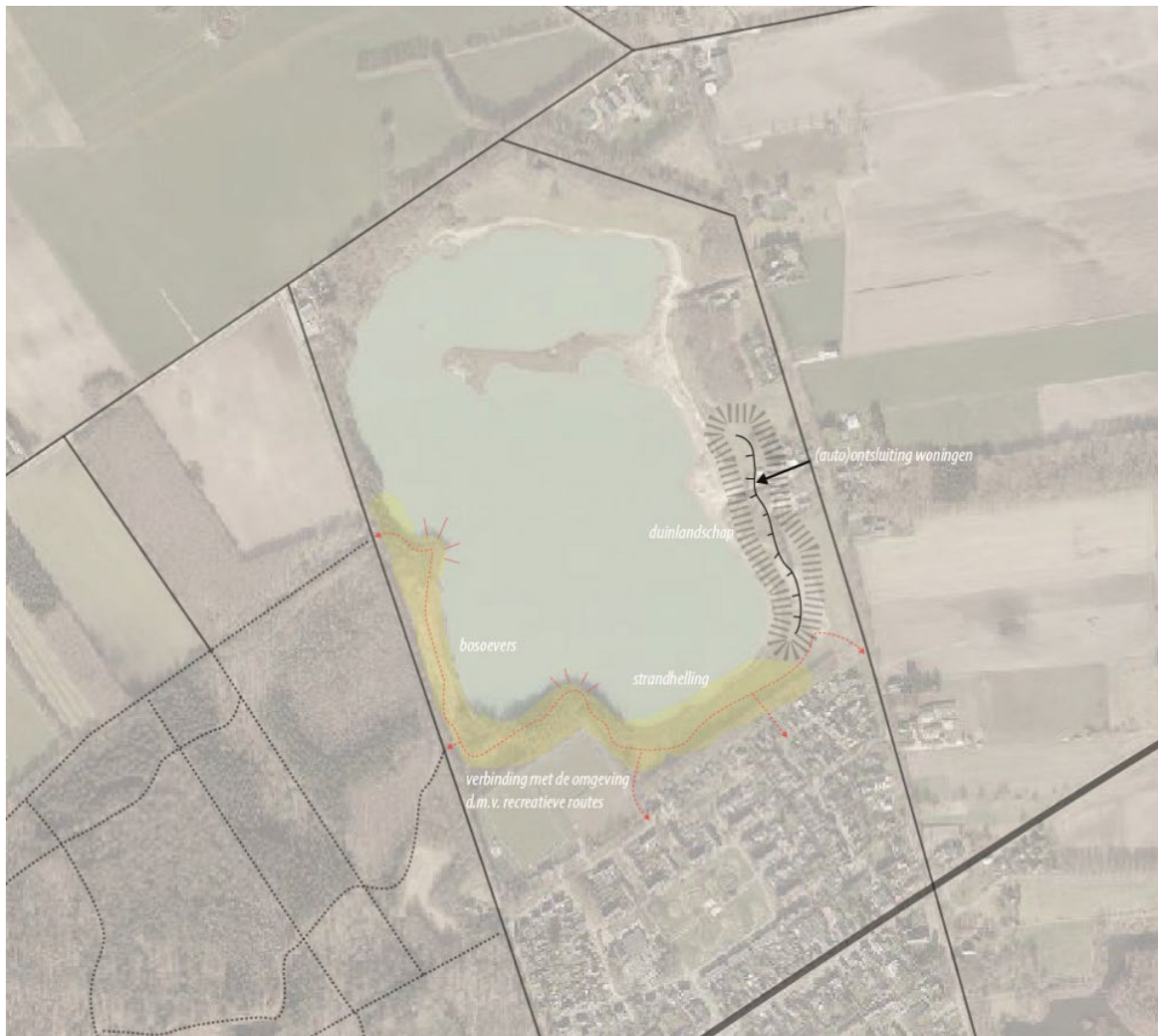
## Planconcept

Een totaalontwikkeling van het gebied vraagt om een heldere opzet; hier kan worden gewerkt met een conceptmatige 3-deling, waarbij de zones in elkaar overlopen. Grofweg kan er gedacht worden aan een deel dat extensiever (noord) wordt gebruikt en een deel dat gematigd intensief kan worden gebruikt.



*Conceptuele 3 deling: natuur & cultuur - recreatief & sport - wonen & duinlandschap*

De afbakening van het gebied waar woningen kunnen worden gebouwd, wordt bepaald door het schiereiland dat het meer in twee delen scheidt. De noordzijde is uitgesloten van woningbouw door de aanwezigheid van het landschapskunstwerk 'Broken Circle' uit de jaren '60 (zie voorblad). In het zuidoostelijke deel kan wel worden gebouwd in combinatie met het faciliteren van een openbaar toegankelijke recreatieve zone.



*Aanhechting op bestaand weefsel => toegankelijkheid vanuit de omgeving; bos en buurt*

Door hoogteverschillen kan op een bijzondere manier woningbouw worden ontwikkeld. Naast dat dit een aangename kwaliteit van het gebied is, zorgt dit ook voor beperkingen. Zo zijn de hoogteverschillen leidend in de positionering van de woningen. Daarnaast leveren de hoogteverschillen een bijdrage aan de beleving van de plas, door de oevers toegankelijk te maken en te spelen met hoogte ontstaan er attractieve routes en kan aan de zuidkant een langzaam aflopende strandhelling worden gemaakt.

### **Algemene uitgangspunten**

#### ***Randvoorwaarden t.b.v. ontwikkeling aan de zandplas***

- De zandwinning wordt beëindigd; het gebied (oevers & plan) wordt veilig gemaakt (wat staat er in de voorwaarden voor de beëindiging van de zandwinning? nader onderzoek door ....)
- De hele plas en oevers worden veilig gemaakt
- Ontwikkeling met woningbouw wordt uitsluitend toegepast in de zuidoostelijke hoek van de zandplas, ten zuiden van het schiereilandje
- De noordkant blijft vrij van bebouwing
- De zuidwesthoek wordt publiek toegankelijk gemaakt ten behoeve van **kleinschalige** recreatie, uitloopgebied van de buurt en toegankelijk voor sporters vanuit het bos / buurt
- Er worden **géén** parkeervoorzieningen aangelegd om grootschalige recreatie te voorkomen

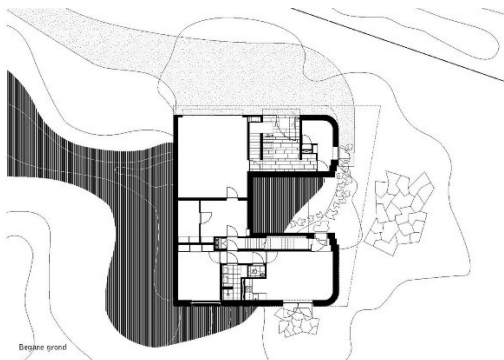
- Woningbouw gericht op de Emmerhoutstraat is uitgesloten. Dit gedeelte, in de schetsvarianten aangegeven met 'schapenweide' is door zijn hoogteverschil een kwalitatieve ruimtelijke afbakening van het gebied
- Het (woon)gebied wordt ontsloten via de inrit bij het voormalige afrekenpunt van de zandverkoop
- Ontsluiting van de woningen via een toegangsweg die niet / nauwelijks waarneembaar is vanaf de Emmerhoutstraat, de weg wordt in het duinlandschap "gesneden"
- Mogelijke toevoeging van een calamiteitenroute

### **Randvoorwaarden landschappelijke aankleding en inpassing woningen**

- De woningen zijn te gast in het landschap en worden met maatwerk ingepast in de hoogteverschillen, waardoor ze op een subtiele manier opdoemen in het landschap. Hiervoor hebben ze een minimalistische uitstraling met een plat, groen dak met neutrale materialen zoals hout en beton
- De woningen zijn zodanig gesitueerd dat ze altijd een vrij zicht hebben op de zandplas
- Parkeren en bergingen zijn mee-ontworpen, bijgebouwen, schuttingen zijn niet toegestaan; erfafscheiding conform beeldkwaliteitsplan



*Referentie landschappelijk en inpassing bron:www.dezwartehond.nl*



*Referentie plattegrond landschappelijke inpassing bron:www.dezwartehond.nl*

### **(woon)Varianten**

Op basis van de randvoorwaarden zijn er twee schetsvarianten aangeleverd door de gemeente welke dienen als uitgangspunt voor een verdere uitwerking van de projectontwikkeling.

De eerste variant betreft een klein aantal (luxe) moderne woningen op een klein perceel dat voornamelijk dient om de auto op te parkeren en verder groen / landschappelijk in te richten.

De tweede variant bestaat uit een 10-tal woningen, die landen “zacht” in het landschap. In deze variant zijn om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen de woningen op strak omrande kavels (zonder tuin) gepositioneerd, ze zijn te gast in het landschap. De woningen hebben een inpandige parkeervoorzieningen, berging en mee-ontworpen dakterras en/of balkons als buitenruimten. De woningen worden op basis van de hoogteverschillen op een speelse manier in het landschap ingepast. Daarnaast is een publiek toegankelijk deel aan de zuid – zuidwest kant. Deze variant is een voortvloeisel uit de conceptmatige 3-deling.



### *Variant 1 – 7 woningen (met kavels)*

De variant met kavels heeft waarschijnlijk als consequentie dat er veel ruimte moet worden gereserveerd voor ophoging en versteviging van de grond. Dit kost meer ruimte die afbreuk doet aan de bestaande kwaliteiten van het gebied. Op veel plekken is die ruimte er niet. Daarom is de variant met kavels een variant met minder woningen, maar wellicht wel luxere woningen.

*Kanttekening: is het wenselijk om de entree van de woningen (exclusief?) en het zwemgedeelte te combineren? Hoe gaat men om met het parkeren van badgasten? Nadeel is dat de stromen worden gescheiden. Ook de positie van het zwemgedeelte is m.i. een bespreekpunt. Willen we dat het een openbaar toegankelijke zwemplas gaat worden – afstemmen met beleid ??=> nee, slechts voor de directe omgeving, dus*



Variant 2 - 10 woningen (zonder kavels)

In de variant is op basis van de conceptmatige 3 deling én de verbinding met de omgeving. De woningen worden gebouwd zonder omliggende kavel, dus vrij in het landschap. Het verschil is dat er een duidelijk onderscheid is tussen het publiek toegankelijk deel en het exclusieve (luwere) woongedeelte.

## Randvoorwaarden bouw & architectuur

### Uitgangspunten m.b.t. de woningen / villa's

De woningen in het plangebied dienen te gast te zijn in het landschap in zowel ruimtelijke zin (positionering) als uiterlijke zin (architectuur / materiaal).

Alle woningen dienen een neutrale, ondergeschikte en ingetogen uitstraling te hebben ten opzichte van het landschap.



referentie moderne villa in duinlandschap (bron: [www.dezwartehond.nl](http://www.dezwartehond.nl))



referentie moderne villa WH in het landschap: bron.[www.bouwbedrijfhuulshof.nl](http://www.bouwbedrijfhuulshof.nl) architect Reitsema & Partners



*referentie wonen in het landschap; geen tuin / bijgebouw (geen projectontwikkeling??) (bron:www.dezwartehond.nl)*

De woningen zijn verschillend zijn van oppervlakte, volume en verschijningsvorm, om de exclusiviteit te onderstrepen wordt hier gekozen voor particulier opdrachtgeverschap om de woonwens van de beoogde doelgroep mogelijk te maken.

In kenmerken van de woningen houdt het in dat:

- De woningen in maximaal drie bouwlagen worden uitgevoerd, waarvan maximaal twee bouwlagen op maaiveld (gemeten vanaf de straat). De benedenverdieping kan worden gebruikt als drive-in garage.
- In de woningen wordt inpandig ruimte gereserveerd voor bijvoorbeeld berging en garage, dus géén vrijstaande bijgebouwen .
- De woningen een plat dak hebben en de verdiepingen zodanig verspringen zodat er een groot dakterras met uitzicht op de zandplas ontstaat.
- De woningen hebben een groen (sedum)dak met zonnepanelen.
- De woningen sober zijn ontworpen met lichte kleuren of materialen, te denken valt aan hout, beton, cement en glas.





*referentie: parkeren en bergingen geïntegreerd in bebouwing (bron:www.homify.nl)*

### **Advies**

Vanuit gemeente Emmen gaat uit de voorkeur naar **variant 2** om het totale gebied te ontwikkelen, waarbij er een exclusief woonmilieu ontstaat én een meerwaarde voor de directe omgeving doordat de “verborgen parel” op een gepaste wijze toegankelijk wordt gemaakt.

### **Instemming en vervolg**

Voordat er dit initiatief tot wasdom kan komen en er vanuit gemeentezijde instemming kan worden gegeven. Dienen er duidelijke afspraken te komen over de inrichting en toegankelijkheid van het gebied. Vooral veiligheid is één van de belangrijkste thema's, de oevers en de plas dienen dusdanig te worden ingericht dat het hele gebied op een **veilige wijze openbaar toegankelijk** is. Om de exclusiviteit van deze plek tot zijn recht te laten komen, moet er op voorhand nagedacht worden over toekomstig **toezicht, beheer** en **onderhoud**. Naast een overeenkomst zijn een **landschappelijk inpassingsplan** en een beeldkwaliteitsplan vereist wenselijk.

## Afsprakenlijst overleg 16 november 2022 Zandgat de Boer.

### Reactie provincie op voorgestelde visie

#### *Ruimtelijk*

- Een ontwikkeling naar wonen moet echt een meerwaarde zijn. Toegankelijkheid van het gebied speelt daarbij een rol.
- Om zwemwater te creëren zijn veel aanpassingen nodig, punten waarop gelet moet worden zijn:
  - Er dient een geleidelijke watergang te worden gecreëerd;
  - Waarschijnlijk rondom de gehele plas, wellicht is het mogelijk om delen af te bakenen door middel van ballenlijnen;
  - Bij aanpassingen zal de waterkwaliteit (tijdelijk) verslechteren;
  - Na de aanpassingen dienen de voorzieningen te worden beheerd en onderhouden.
- Het niet mogelijk maken van zwemrecreatie kan door het betreffende deel zeer zwemonvriendelijk te maken. Risicovraag hiervoor is dat als er toch iemand gaat zwemmen en er gebeurt iets wie dan verantwoordelijk is.
- Waterschap dient bij de zwemvoorziening betrokken te worden.

#### *Broken circle*

- De broken circle is niet in eigendom van de gemeente of provincie. Daarbij is niet bepaald welke grond nodig is voor het kunstobject. Om te bepalen welke grond nodig is, is onder andere de provincie bezig met een waardeoordeel. Dit waardeoordeel is op korte termijn gereed. Gevraagd wordt om deze de delen met de projectgroep **Aktiepunt: [REDACTED] en/of [REDACTED]**
- Scope van het gebied rondom de broken circle is in eerste instantie dat wat er in 1971 was. Dit betekent dat kan worden uitgekeken naar de eerste onderbreking in de plas. De tweede cirkel is de gehele huidige plas en de daarbij behorende randen. De eerste dient behouden te blijven. Het gaat om de relatie van het kunstwerk met de context van de zandwinning. Het accentueren/herstellen van de stijlranden op bepaalde plekken zou daaraan bij kunnen dragen. De woningen vallen niet binnen deze eerste cirkel, dus er bestaat voor het bouwen van de woningen geen bezwaar vanuit het aspect broken circle. Wel dient nagedacht te worden over hoe de toekomst van dit kunstwerk gegarandeerd wordt.
- De provincie bepaald of het wel of niet een provinciaal monument wordt. Het is echter de vraag of de broken circle als zodanig wordt aangemerkt. Bij het bestempelen als monument zijn er bijvoorbeeld financiële voordelen. Op dit moment is de provinciale verordening niet toegespitst op deze categorie van landart. Dit vergt een wijziging in beleid en een daarom een bestuurlijke afweging.
- Zandgat de Boer was één van de 51 geosites in het aanvraagdossier voor het verkrijgen van de status UNESCO Global Geopark.; de locatie heeft een wetenschappelijke waarde vanwege de inzage in de geologische opbouw die hier mogelijk was en waarop mede de theorie over het ontstaan van de Hondsrug is gebaseerd. Daarnaast heeft de locatie potenties op educatief gebied en op gebied van beleving. Een Geopark integreert bovendien cultuurhistorie en kunst, waarbij de Broken Circle/Spiral Hill als landschapskunst zeker ook voor het Geopark veel toegevoegde waarde heeft.
- Een kans wordt gezien om een doorzicht vanuit het gebied richting het veenkoloniale gebied te realiseren. Er zijn weinig plekken op de Hondsrug waar je het hoogteverschil tussen Hondsrug en veenkoloniën op die manier beleefbaar kunt maken.
- Er is hier een kans voor het versterking beleving landschap/aardkundige waarde, ondermeer via een klein informatiecentrum/collectie [REDACTED].

- Eventueel kan gecheckt worden of het Drents Landschap het deel van de broken circle wil aankopen. Mocht dat gewenst zijn, zijn er een aantal aandachtspunten:
  - Het kunstwerk dient een status te hebben door het RCE gegeven;
  - Er moet rekening worden gehouden met het Didam arrest;
  - Er wordt niet voor betaald.

#### Woonbeleid

- Deze locatie staat niet rechtstreeks genoemd op de gemeentelijke lijst wonen. [ ] vult hierop aan dat deze valt onder de 150 woningen die in het landelijk gebied worden opgericht. **Aktiepunt: [ ] en [ ] vullen dit nog aan.**
- De optie van 10 woningen is echt het maximale aantal woningen, maar het liefst minder. Dit gaat namelijk ten koste van de exclusiviteit.
- Er dient te worden voorkomen dat er een gesloten community ontstaat, dus er dient te worden voorkomen dat er hekken worden geplaatst.

#### Vragen

- Wie wordt eigenaar van het openbaar toegankelijke gebied na realisatie? Deze is ook verantwoordelijk voor het beheer.
  - Eventueel kan inspiratie opgedaan worden bij de gemeente Westerwolde. Daar is eveneens een oude zandwinning die nu voor recreatie wordt gebruikt.
- Wat is de invloed van de gemeente op de broken circle.
  - De gemeente doet haar best om het kunstwerk te behouden, maar is geen eigenaar. Het kunstwerk is daarmee vrij van regels.

#### Voorwaarden

De vraag wordt gesteld of de initiatiefnemer de verplichting heeft om het zandgat aan te passen naar extensief recreatief. Vanuit de gemeente is hier ooit onderzoek naar gedaan, maar is er geen verplichting aangetroffen. Vanuit de provincie wordt dit op zo kort mogelijke termijn nagezocht.

**Aktiepunt:** [ ]

#### Vervolg

[ ] deelt nog verdere details omtrent hun visie en zoekt naar de afspraken omtrent hoe het terrein na de zandwinning moet worden afgesloten. [ ] zal op basis daarvan en eventueel in samenspraak met teamleden de initiatiefnemer informeren.

#### Aanvullingen na het overleg vanuit team Water, Bodem en Milieu

- Bodemprofiel en/of beleefpunt. Misschien iets met het zeven van zand: verschillende korrelgrootte van zand/grind.
- Bezoekerscentrum: archeologie, aardkunde, landschapskunst.
- Aansluiten bij wandelroute/fietsroute. (Genoemd in het overleg werd het Naoberpad, maar ook het Hondsrugpad -een lange afstand wandelroute van Groningen naar Osnabrück, een initiatief van Geopark Hondsrug met Geopark TERRA.vita en vorig jaar verkozen tot wandelroute van het jaar- loopt door de Emmerdennen).
- Route rondom de plas met aandacht voor aardkunde/keien/ archeologie/cultuurhistorie.
- Verhaal van de Emmerschans? ( in de buurt)
- Steilwand behouden voor oeverwaluwen?

**Van:**

**Aan:**

**Onderwerp:**

Zandgat de Boer Emmen

**Datum:**

woensdag 16 november 2022 14:22:49

---

Goedemiddag Allen,

Hieronder de gemaakte afspraken van vanochtend. Aanvullingen ontvang ik uiteraard graag.

### Reactie provincie op voorgestelde visie

#### *Ruimtelijk*

- Een ontwikkeling naar wonen moet echt een meerwaarde zijn. Toegankelijkheid van het gebied speelt daarbij een rol.
- Om zwemwater te creëren zijn veel aanpassingen nodig, punten waarop gelet moet worden zijn:
  - Er dient een geleidelijke watergang te worden gecreëerd;
  - Waarschijnlijk rondom de gehele plas, wellicht is het mogelijk om delen af te bakenen door middel van ballenlijnen;
  - Bij aanpassingen zal de waterkwaliteit (tijdelijk) verslechteren;
  - Na de aanpassingen dienen de voorzieningen te worden beheerd en onderhouden.
- Het niet mogelijk maken van zwemrecreatie kan door het betreffende deel zeer zwemonvriendelijk te maken. Risicovraag hiervoor is dat als er toch iemand gaat zwemmen en er gebeurt iets wie dan verantwoordelijk is.
- Waterschap dient bij de zwemvoorziening betrokken te worden.

#### *Broken circle*

- De broken circle is niet in eigendom van de gemeente of provincie. Daarbij is niet bepaald welke grond nodig is voor het kunstobject. Om te bepalen welke grond nodig is, is onder andere de provincie bezig met een waardeoordeel. Dit waardeoordeel is op korte termijn gereed. Gevraagd wordt om deze de delen met de projectgroep **Aktiepunt:** [redacted] **en/of** [redacted]
- Scope van het gebied rondom de broken circle is in eerste instantie dat wat er in 1971 was. Dit betekent dat kan worden uitgekeken naar de eerste onderbreking in de plas. De tweede cirkel is de gehele huidige plas en de daarbij behorende randen. De eerste dient behouden te blijven om de beleving van het kunstwerk te behouden zoals dat was toen het werd gemaakt. De woningen vallen niet binnen deze eerste cirkel, dus er bestaat voor het bouwen van de woningen geen bezwaar vanuit het aspect broken circle. Wel dient nagedacht te worden over hoe de toekomst van dit kunstwerk gegarandeerd wordt.
- De rijksdienst voor cultureel erfgoed (RCE) bepaald of het een rijks- of provinciaal monument wordt. Het is echter de vraag of de broken circle als zodanig wordt aangemerkt. Bij het bestempelen als monument zijn er bijvoorbeeld financiële voordelen.
- De broken circle is meegenomen in de beoordeling van UNESCO in de geopark status. De broken circle en omgeving heeft een educatieve en wetenschappelijke waarde.
- Een doorzicht vanuit het gebied richting het veenkoloniale gebied is gewenst. Hierdoor komt het gebied minder op zichzelf te staan en wordt de omgeving meer betrokken.
- Eventueel kan gecheckt worden of het Drents Landschap het deel van de broken circle wil aankopen. Mocht dat gewenst zijn, zijn er een aantal aandachtspunten:
  - Het kunstwerk dient een status te hebben door het RCE gegeven;
  - Er moet rekening worden gehouden met het Didam arrest;
  - Er wordt niet voor betaald.

### Woonbeleid

- Deze locatie staat niet rechtstreeks genoemd op de gemeentelijke lijst wonen. Jeroen vult hierop aan dat deze valt onder de 150 woningen die in het landelijk gebied worden opgericht. **Aktiepunt:** [REDACTED] **en** [REDACTED] **vullen dit nog aan.**
- De optie van 10 woningen is echt het maximale aantal woningen, maar het liefst minder. Dit gaat namelijk ten koste van de exclusiviteit.
- Er dient te worden voorkomen dat er een gesloten community ontstaat, dus er dient te worden voorkomen dat er hekken worden geplaatst.

### Vragen

- Wie wordt eigenaar van het openbaar toegankelijke gebied na realisatie? Deze is ook verantwoordelijk voor het beheer.
  - Eventueel kan inspiratie opgedaan worden bij de gemeente Westerwolde. Daar is eveneens een oude zandwinning die nu voor recreatie wordt gebruikt.
- Wat is de invloed van de gemeente op de broken circle.
  - De gemeente doet haar best om het kunstwerk te behouden, maar is geen eigenaar. Het kunstwerk is daarmee vrij van regels.

### Voorwaarden

De vraag wordt gesteld of de initiatiefnemer de verplichting heeft om het zandgat aan te passen naar extensief recreatief. Vanuit de gemeente is hier ooit onderzoek naar gedaan, maar is er geen verplichting aangetroffen. Vanuit de provincie wordt dit op zo kort mogelijke termijn nagezocht. **Aktiepunt:** [REDACTED]

### Vervolg

[REDACTED] deelt nog verdere details omtrent hun visie en zoekt naar de afspraken omtrent hoe het terrein na de zandwinning moet worden afgesloten. Mariska zal op basis daarvan en eventueel in samenspraak met teamleden de initiatiefnemer informeren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectmanager

**Gemeente Emmen**  
**Team Projectmanagement**

Raadhuisplein 1  
Postbus 30.001  
7800 RA, Emmen

T [REDACTED]  
-----

[www.emmen.nl](http://www.emmen.nl)

**Van:** [redacted]  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** Zandgat de Boer Emmen  
**Datum:** maandag 21 november 2022 14:18:27  
**Bijlagen:** [2022-11-16 Afsprakenlijst voorstel gemeente Emmen.docx](#)

---

Goedemiddag Allen,

Naar aanleiding van een aantal reacties als bijlage de definitieve afsprakenlijst van het overleg van 16 november.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Projectmanager

**Gemeente Emmen**  
**Team Projectmanagement**

Raadhuisplein 1  
Postbus 30.001  
7800 RA, Emmen

T [redacted]

---

[www.emmen.nl](http://www.emmen.nl)

**Van:** [redacted]  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Zandgat de Boer Emmen  
**Datum:** dinsdag 22 november 2022 10:01:00  
**Bijlagen:** [Nazending opmerkingen ontwikkelingen zandgat De Boer.docx](#)  
[image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)

---

Hallo allemaal,

In de bijlage nog een aantal opmerkingen die minder in detail aan de orde zijn gekomen tijdens ons overleg van afgelopen woensdag. Hierin heb ik ook de conclusie aangegeven van het openstaande actiepoint over de verplichtingen vanuit de ontgrondingenvergunning. Deze is: er bestaan op dit moment geen verplichtingen meer. De plas is conform een door ons goedgekeurd afwerkingsplan afgewerkt.

Bij een vervolg is de mogelijkheid tot het benutten van zwemwater een belangrijk aandachtspunt. Een deel van de plas geschikt maken als zwemwater lijkt geen optie. Ik stel voor hierbij dan zeker mijn collega van VTH te betrekken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Team Ruimte, Energie en Wonen  
Adviseur ruimtelijke plannen



+31 592 [redacted]  
werkdagen: maandag t/m donderdag

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen  
[+31 592 365555](tel:+31592365555) | [post@drenthe.nl](mailto:post@drenthe.nl)  
[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

Volg ons op    

---

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).  
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.

---

**Van:** [redacted] @emmen.nl>  
**Verzonden:** maandag 21 november 2022 14:18  
**Aan:** [redacted] @drenthe.nl>; [redacted] @drenthe.nl>;  
[redacted] @drenthe.nl>; [redacted] @emmen.nl>; [redacted]  
[redacted] @emmen.nl>; [redacted] @emmen.nl>; [redacted] @emmen.nl>;  
[redacted] @emmen.nl>


**Onderwerp:** Zandgat de Boer Emmen

Goedemiddag Allen,

Naar aanleiding van een aantal reacties als bijlage de definitieve afsprakenlijst van het overleg van 16

november.

Met vriendelijke groet,

  
Projectmanager

**Gemeente Emmen**  
**Team Projectmanagement**

Raadhuisplein 1  
Postbus 30.001  
7800 RA, Emmen

T   
-----

[www.emmen.nl](http://www.emmen.nl)

## **Opmerkingen ontwikkelingen zandgat De Boer (voor zover deze in mindere mate zijn besproken in het overleg van 16 november 2022)**

### **Ontgrondingsvergunning**

Actiepunt uit het overleg. Vanuit de in het verleden verleende ontgrondingsvergunning bestaan er op dit moment geen verplichtingen meer. De plas is conform een door ons goedgekeurd afwerkingsplan afgewerkt. Daarmee is ook onze bemoeienis vanuit ontgrondingen met deze zandwinplas beëindigd. Wel hebben wij natuurlijk nog veel informatie over de afwerking van de plas. Deze informatie kan worden gedeeld.

### **VTH water**

De locatie is nu niet geschikt voor zwemwater. Het is erg onveilig omdat het zeer diep is. Het is niet van de zijkant geleidelijk afgegraven, zoals dat bij 't Gasselterveld het geval was. Dat betekent dat de plas voor een groot deel verondiept zou moeten worden om het veilig te maken. Dat brengt zeer hoge kosten en ook risico's met instabiliteit van de wanden met zich mee. Ook zal de heldere plas veranderen in een modderpoel of bij inbrengen van leem een lange tijd melkig water opleveren. Daar is de natuur en de waterkwaliteit zeker niet bij gebaad.

Er moet een aanzienlijk aantal zwemmers worden verwacht. De locatie moet veilig zijn, de waterkwaliteit moet voldoende zijn en er is een beheerder nodig om de locatie veilig en schoon te houden. Bij het aanwijzen gebruiken we het protocol aanwijzen zwemwater.

### **Veiligheid**

Een zwemwaterlocatie stelt eisen aan de veiligheid zoals inrichting (ondiepe zwemzone met ballenlijn, hellinghoek van de stranden niet meer dan 20%, ballenlijn voor afbakenen zwemzone, borden voor waarschuwing verdrinkingsgevaar), voldoende ontsluiting en parkeerplaatsen, gegarandeerde toegang voor hulpdiensten, een plek waar de brandweer te water kan.

In verband met de hygiëne eisen we voor elke zwemlocatie een beheerder. Deze moet regelmatig de prullenbakken legen, het strand eggen. Ook is het verboden voor honden in de zwemwaterzone, is vissen niet mogelijk ivm de veiligheid en is dat ook van belang voor de waterkwaliteit.

### **Waterkwaliteit**

Voor het aanwijzen is er behalve een beheerder ook nodig dat er een aanzienlijk aantal zwemmers wordt verwacht, wordt er een zwemwaterprofiel opgesteld waar alle risico's voor de waterkwaliteit ivm bacteriën en de groei van blauwalgen in kaart worden gebracht. Hierbij worden de emissieroutes zoals vee, bestrijdingsmiddelen, ganzen, andere activiteiten als vissen in kaart gebracht.

### **Beheer**

Als de gemeente dit moet beheren is het verstandig om contact op te nemen met de afdeling groenbeheer. [REDACTED] kan vertellen wat de onderhoudsinspanning en de kosten hiervan zijn.

### **Waterschap**

Ik denk dat het sowieso belangrijk is om het waterschap Hunze en Aa's over de ontwikkelingen op de hoogte te stellen.

Vanuit VTH is het initiële advies om het gebied als natuurwater te behouden en te zien of de natuur en cultuurwaarden kunnen worden geoptimaliseerd. Hierbij wordt het aandachtspunt gegeven om het gebied te beplanten en zeker geen zandstranden aan te leggen, zoals nu wel op de kaart staat.

Anders wordt de suggestie gewekt dat je er wel kan zwemmen. En dan zullen er mogelijk mensen verdrinken. Naast dat je er niet kan staan heb je bij diep water onderstroming van koud water. Hierdoor kunnen zwemmers verlamingsverschijnselen kunnen krijgen. Dit maakt het water ook ongeschikt voor kanoën, roeien, survivals e.d.

## **Landschap**

Project nog inbedden in een totaalplan voor het landschap (van alle oevers van de zandwinning, benodigd grondwerk en de aansluiting op de omgeving). Incl. beheersplan.

Vanuit landschap is er de voorkeur voor zo weinig mogelijk woningen.

Het hier gaat namelijk niet om de woningen zelf. Daarvoor is voldoende ruimte en zijn mooie bouwplekken in de te herstructureren Emmense wijken aanwezig. Maar het gaat erom het publieke belang van het opnieuw betekenis geven van het zandgat als onlosmakelijk onderdeel van de kwaliteit van Geopark Hondsrug. En het veiligstellen van de broken circle qua sfeerbeleving en duurzaam behoud.

Aandachtpunten en suggesties zijn:

- Aansluiting op – en recreatieve inpassing routes vanuit de Emmerdennen. (Uitzichtheuvel en recreatieve zuidzone is ingetekend, dat lijkt een prima idee).
- Stedenbouwkundig/landschappelijke koppeling van dit luxe bouwproject aan de “20m-hoogtelijn als doorgaande lijn van betekenissen aan de Hondsrugflank”. (Dat komt nog onvoldoende uit de verf).
- Ingang vormgeven aan de Emmerhoutstraat. Stedenbouwkundig “adres” maken.
- De woningen “te gast” in het natuurlandschap, voorzien van een beperkte footprint qua privé-buitenruimte.
- Ontsluiting en verharding minimaliseren.
- Openbare recreatieve toegankelijkheid garanderen en routes duidelijk vormgeven.

## **Wonen**

Dit plan komt niet voor op de gemeentelijke planlijsten voor woningbouwplannen tot en met 2030. Daarnaast sluit de doelgroep niet aan bij de doelgroepen zoals benoemd in de woonagenda. Ook sluit het niet aan bij het huidige woonbeleid. In het huidige woonbeleid wordt prioriteit gegeven aan plannen voor herstructurering en transformatie.

De vraag is dan ook: Als dit plan wordt uitgevoerd, gaat dit dan ten koste van andere plannen? Wij zijn van mening dat de prioriteit moet liggen bij de huidige planlijsten zoals deze net zijn opgesteld. (Hierop komt nog een aanvulling door de gemeente zoals afgesproken in het overleg)

Provincie Drenthe

