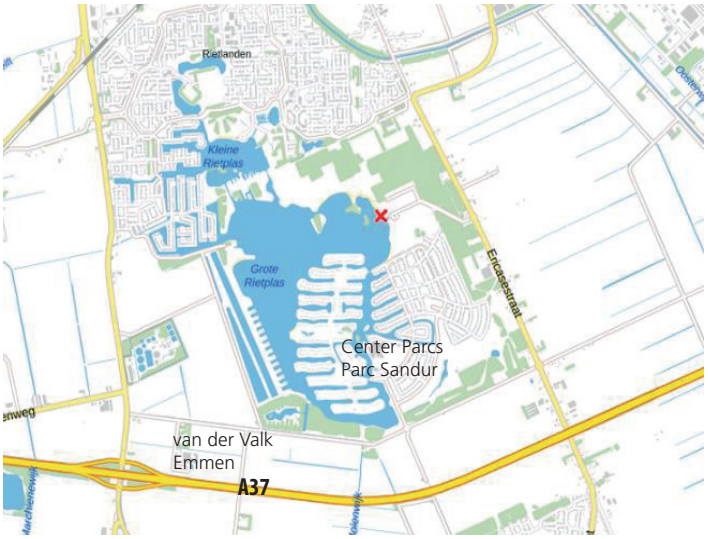
Kavelpaspoort
Horeca Rietplas Emmen

Context

Op een specifieke locatie aan de Grote Rietplas is ruimte gereserveerd voor een horecavoorziening. Deze moet een kwaliteitsimpuls geven aan de beleving van de recreatieve waarde van de Rietplas.

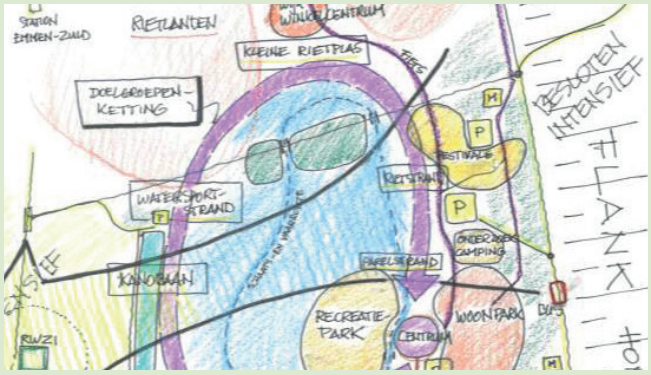
De Grote Rietplas staat in verbinding met de Kleine Rietplas. Het ligt ten zuiden van de gemeente Emmen. Het vier hectare grote recreatiegebied heeft een surf- en zeilmeer.
Er zijn mooie stranden, ruime ligweides, haventjes, voldoende parkeerplaatsen, een kanobaan en wandel- en fietspaden. Jaarlijks worden verschillende evenementen georganiseerd zoals Hello Festival (vroeger Retropop), het internationaal Vliegerfestival en de Rietplasloop. Aan de zuidoostzijde van de plas ligt Parc Sandur. Dit woon- en recreatiepark telt 1.200 woningen, waarvan 800 voor permanente bewoning. De Grote Rietplas is niet alleen een populaire recreatieve bestemming voor inwoners van Emmen; het trekt bezoekers uit de hele regio. Zwemmen, wandelen, fietsen, vissen en varen zijn populaire activiteiten.



De locatie ligt op relatieve korte afstand van de A37 en is eenvoudig te bereiken via de Ericasestraat. Het grenst aan een zandstrand met buitendouches en een haventje met inlaatplaats voor boten. Op honderd meter van de locatie is een ruime parkeerplaats voor meer dan 150 auto's. Een fietspad komt langs de locatie.

Ruimtelijke structuur

De gemeente Emmen wil de recreatieve waarde van de Rietplas verbeteren. Er is daarom een (concept) zoneringsbeeld opgesteld. Het toevoegen van een horecavoorziening past in dit zoneringsbeeld. Ook beide wijkverenigingen staan positief tegenover het toevoegen van een horecavoorziening in het gebied. Dit blijkt ook uit de 'visie Grote en Kleine Rietplas Emmen' die beide wijkverenigingen hebben opgesteld.



Uitsnede (concept zoneringsbeeld Parc Sandur)

Visie Grote en Kleine Rietplas wijkverenigingen Rietlanden en Woonparc Sandur

---

Bouwenveloppe

Plaatsing

De horecavoorziening komt zoveel mogelijk in het op de tekening aangegeven bebouwingsgebied. Voor een optimale ervaring met het water is het bouwvlak 5 meter vanuit de (zuid)westelijke kant opgeschoven over het water.

Oppervlakte

De omvang van de bebouwing bedraagt maximaal 500 m² (exclusief terras).

Bouwvolume

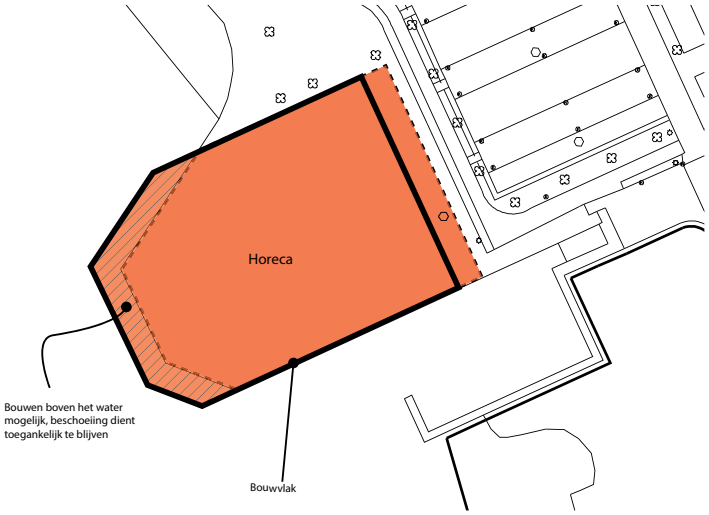
Er is één bouwvolume. Dat houdt in dat losstaande volumes niet zijn toegestaan. Ook het terras is onderdeel van het geheel. Het bouwvolume is te gast in de omgeving.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte is 7 à 8 meter en bestaat uit maximaal 2 bouwlagen.

Oriëntatie

Er is een sterke relatie tussen het bouwplan en de waterzijde. Ook de entree zijde is van belang. Hierdoor krijgt het bouwplan een tweezijdige oriëntatie met het zwaartepunt aan de waterzijde. Het gebouw is van twee zijden te betreden.



restaurant (naam nog onbekend) nijmegen noord (bob romijnders architectuur)

Functie
Nachthoreca is niet toegestaan. Integratie van een beheerders-woning is mogelijk met een maximale oppervlakte van 50m² per bouwlaag.

Geluid
Er wordt voldaan aan de standaard geluidsgrenswaarde van het Activiteitenbesluit.

Parkeren / ontsluiting
Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande parkeerterrein. Het toevoegen van extra parkeerplaatsen is niet toegestaan. Het op een juiste manier inpassen van fietsenstallingen is onderdeel van het ontwerp en levert een bijdrage aan het (recreatieve) gebruik van de (directe) omgeving. Verharding voor hulpdiensten en levering is ondergeschikt aan het beeld van de groene omgeving.

Uitstraling / inrichting openbare ruimte
Het gebied houdt een open toegankelijke uitstraling. Hekwerken zijn niet toegestaan.

Beeldkwaliteit
Het gebouw gaat op in de omgeving. Horizontale geleding is daarbij van belang. Gezien de prominente situering is een hoge beeldkwaliteit van belang. Het contrast tussen riet- en zandachtige omgeving en de architectuur van het gebouw is maximaal benut. Er wordt duurzaam gebouwd met aandacht voor natuurlijke materialen.

Paviljoen Twiske Oostzaan (studio110 architectuur)

Park paviljoen De Hoge Veluwe (de zwarte hond/monadnock)

Bestemmingsplan en vergunningen

Om horeca op deze locatie toe te staan, heeft de gemeente Emmen de inspanningsverplichting om het bestemmingsplan te herzien. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanvraag van een exploitatievergunning en een drank- en horecavergunning. In het gebied rond de Rietplas is geen terrassenbeleid van toepassing.

Uitgifteregels

De gemeente Emmen biedt het perceel van 2.420 m² in erfpacht aan voor een periode van 30 jaar. De eerste twee contractjaren bedraagt de erfpachtcanon 4.000 euro per jaar exclusief omzetbelasting. Na de eerste twee jaar bedraagt de minimale jaarlijkse erfpachtcanon 7.900 euro exclusief omzetbelasting.

Disclaimer
De regels in dit kavelpaspoort zijn een samenvatting van de regels die op de kavel van toepassing zijn. In de te sluiten erfpachtovereenkomst zijn alle regels en bepalingen die van toepassing zijn op het bebouwingsgebied opgenomen. In geval van afwijkingen met de inhoud van dit kavelpaspoort gaan de bepalingen in de erfpachteenkomst en de in de diverse van toepassing zijnde regelgeving altijd voor. Aan de informatie uit dit kavelpaspoort zijn geen rechten te ontlenen.