

Tiny Houses Off-Grid en uitbreiding camping Bosbad Verslag

Aanwezig	[REDACTED], initiatiefneemster Tiny Houses, doelgroep Off-Grid [REDACTED], initiatiefnemer en eigenaar camping Bosbad [REDACTED], Stichting Ontwikkeling Paardensport, belanghebbende [REDACTED], Stichting Ontwikkeling Paardensport, belanghebbende [REDACTED], Hockeyclub De Meeuwen, belanghebbende [REDACTED], Kinderboerderij, belanghebbende [REDACTED], Kinderboerderij, belanghebbende [REDACTED], Stedenbouwkundige [REDACTED], Projectleider
Verslag	[REDACTED] en [REDACTED]

Programma

19.15 Inloop

19.30 Inleiding door gemeente

19.40 Toelichting 'Tiny House'-project; [REDACTED]

19.50 Toelichting uitbreiding camping het Bosbad; [REDACTED] en/of [REDACTED]

20.00 Gelegenheid om vragen te stellen

20.30 Afronding

Inleiding

Iedereen wordt welkom geheten. De sprekers stellen zich voor en de presentielijst gaat rond.

Het college van B&W wil nieuwe initiatieven stimuleren maar ook faciliteren.

Omgeving informeren en meenemen is een belangrijke onderdeel daarvan. Dat is het doel van vanavond.

Vanavond staan deze twee, losstaande maar in tijd en locatie aansluitende, initiatieven centraal:

- Tiny houses, doelgroep 'Off Grid', pilot project voor de duur van max 10 jaar
- Camping het Bosbad wil graag uitbreiden met 6 vakantiebungalows

Beide initiatieven zijn inmiddels in samenwerking met gemeente Noordoostpolder nader uitgewerkt op de beoogde locatie, het voormalig korfbalveld in het Emmelerbos.

De initiatiefnemers lichten hun plannen vanavond persoonlijk verder toe.

Aanvullende informatie Tiny Houses door gemeente

- De belangstelling voor Tiny Houses neemt toe, ook in onze gemeente.
- Gemeente stimuleert en faciliteert nieuwe initiatieven maar zorgt ook voor belangenafweging.
- Om zowel belangen van de initiatiefnemers als algemene belangen te waarborgen is de Ruimtelijke Visie Tiny Houses in 2019 opgesteld en vastgesteld. Deze visie vormt de basis om toekomstige aanvragen te beoordelen.
- Vanuit de samenleving zijn vier doelgroepen gevormd. Deze komen terug in de vier scenario's van de visie. Het uitgangspunt is om elk doelgroep/scenario ruimte te bieden.
- Verschillende initiatiefnemers van de doelgroepen zijn bezig hun plannen concreet te maken.

Vier scenario's van de ruimtelijke visie

1. de doelgroep "Off Grid": deze initiatiefnemers zijn zelfvoorzienend (eigen energie, eigen voedsel), bouwen hun eigen Tiny House en willen graag in een groene omgeving wonen in Emmeloord;

2. de doelgroep "Buitengewoon": ook zelfvoorzienend, maar met een voorkeur om in het buitengebied op een vrijgekomen erf te wonen;
3. de doelgroep "Projectbouw": een groep die niet per sé zelfvoorzienend wil zijn en een voorkeur heeft voor projectmatige ontwikkeling van een terrein voor Tiny Houses in Emmeloord;
4. de doelgroep "Huur": een groep belangstellenden die graag willen huren, met Mercatus aan de slag is en in een landelijke omgeving wil wonen.

Vanavond staat doelgroep Off-Grid centraal. Een deel van de locatie op het oude korfbalveld is enkel bedoeld voor doelgroep Off-Grid.

Op basis van de ruimtelijke visie is een inrichtingsschets gemaakt. Deze wordt nader toegelicht en met de aanwezigen gedeeld.

Verdergaande voorwaarden en afspraken zullen in een huurovereenkomst worden opgenomen. Ook zullen de Tiny House bewoners een VVE in het leven roepen.

Toelichting 'Tiny House'-project door [REDACTED]

[REDACTED] vertelt aan de aanwezigen haar visie en motivatie voor dit initiatief en licht het concept van Off-Grid nader toe. Daarna deelt ze deze schriftelijk met de aanwezigen.

Visie

Mijn doel is het creëren van een ecologische en (semi)autarkische woonsituatie. Een plaats waar de bewoners een visie delen en bij willen dragen aan het voeden en onderhouden van het perceel, hun kennis graag delen en uitbreiden.

Motivatie

Sinds mijn kindertijd wilde ik graag met eigen handen mijn eigen huis bouwen en visualiseerde daarbij een klein huisje, in symbiose met natuur en dieren.

Een ideaalplaatje dat in essentie niets is veranderd.

Ik raakte geïnspireerd door leermeesters, boeken, reizen en ontmoetingen met mensen die zelfvoorzienend of gedeeltelijk zelfvoorzienend wonen en leven en daarbij afwijken van wat gebruikelijk is.

In 2014 maakte ik nader kennis met het begrip Tiny Houses en de bijbehorende filosofie en technieken.

Na enkele maanden onderzoek heb ik in april 2016 contact gelegd met de gemeente en tegelijk het besluit genomen te starten met de bouw van mijn eerste volwaardige en zelfvoorzienende huisje, met als resultaat "Het Koetshuis".

Nadat ik mijn plannen bij de gemeente heb gepresenteerd hebben we het project samen verder vormgegeven en hoop ik op korte termijn te kunnen gaan aanvangen.

Off grid

-Zelfvoorzienend wonen en leven

-Bewust omgaan met verbruik

-Eigen energie opwekken dmv zonnepanelen

-Een eigen drinkwatervoorziening. Gebruik maken van hemelwater en/of grondwater.

Hierbij gebruik maken van natuurlijk afbreekbare producten zoals schoonmaakmiddelen en sanitaire middelen, zodat dit niet in de grond of het grondwater terecht komt en afvalwater (grijs water) hergebruikt kan worden.

-Gebruik maken van een composttoilet. Ook wel droogtoilet genoemd.

-Een stukje eigen voedselvoorziening. Een eetbare tuin volgens het permacultuurprincipe en daarmee ook van toevoeging zijn voor dieren als vogels, knaagdieren en insecten zoals bestuivers.

-Bij de bouw zvm gebruik maken van duurzame materialen en deze zvm lokaal inkopen.

-Milieu en natuur zo min mogelijk belasten.

Van belang is dat het een ooglijk en verzorgd geheel wordt. Het oog wil immers ook wat. En vooral: **Genoegen nemen met genoeg.**

Aanvullende informatie camping Bosbad door gemeente

- Camping het Bosbad heeft in een eerder stadium al eens geïformeed naar het voormalige korfbalveld inclusief gebouw in het Emmelerbos. Bij de campingeigenaar bestaat behoefte om de activiteiten uit te bereiden, en dan met verhuur van vakantie woningen/challets.
- Toen ook de plannen voor TinyHouse Off Grid op deze locatie begonnen te spelen, is contact gezocht met camping het Bosbad om beide plannen zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.
- Er is vanuit camping het Bosbad bij gemeente een principeverzoek ingediend voor aankoop van een deel van het perceel voor realisatie van maximaal 6 vakantiewoningen/challets. Gemeente staat positief tegenover het plan/verzoek. Er blijkt voldoende behoefte te zijn naar vakantiewoningen in deze omgeving, en past bij de huidige naast gelegen campinginrichting.
- Voor de realisatie van de plannen is het nodig dat het bestemmingsplan wordt aangepast. Camping het Bosbad is opdrachtgever voor deze bestemmingsplanwijziging en heeft deze werkzaamheden inmiddels in gang gezet. Afstemming met de omgeving is daar een onderdeel van.
- Gemeente verkoopt de grond aan camping het Bosbad wanneer de bestemmingsplanprocedure met succes is doorlopen.

Toelichting uitbreiding camping het Bosbad door Henk Reijmers

Henk licht nader toe wat de uitbreiding precies inhoudt.

Het gaat hier om toevoeging van:

- wat luxere maar eenvoudige huisjes
- 4 persoons met een max van 45 m²
- enkel en alleen voor recreatie, voor een maximale duur van 3 maanden
- permanent wonen is uitgesloten
- ook is er geen sprake van opvang arbeidsmigranten
- er wordt wel gebruik gemaakt van riolering en electra

Globale schets wordt met de aanwezigen gedeeld.

Vragen, antwoorden, aandachtspunten en afspraken mbt vervolg

Tiny Houses

- Is er een kans op commune? En daarmee wordt bedoeld een sterk naar binnen gericht gemeenschap?
 - [REDACTED] geeft aan dat dat absoluut niet de bedoeling is.
- Is er een kans dat bestaande hockeyclub in de toekomst beperkt wordt door deze ontwikkeling? Dit is absoluut onwenselijk.
 - [REDACTED] geeft aan dat ze dat al wist, en mogelijk geluidoverlast en lichthinder van de lichtmasten rondom de hockeyvelden geen probleem vindt.
 - Gemeente geeft aan dat dit in de huurovereenkomst met Tiny Hous Off grid en bestemmingsplan van de recreatiewoningen wil opnemen, zodat de sportactiviteiten ook in een later stadium niet tegengewerkt kunnen worden.
- Is de initiatiefneemster, [REDACTED], bereid om iets terug te doen voor de omgeving, bijvoorbeeld vrijwilligerswerk.
 - Lisa geeft aan dat ze daar in principe voor open staat.
- In hoeverre wordt de auto van een Tiny House bewoner beperkend voor de bestaande ontsluitingen van bestaande functies eromheen, in het bijzonder de kinderboerderij?
 - Gemeente licht toe dat er zowel voor de Tiny House Off-Grid als voor de uitbreiding van de camping een separate ontsluiting wordt gecreeërd.

Vanaf de parkeerplaats ter plaatse van het Pendelpad langs de bossingel en de betreffende twee percelen.

- Gemeente voegt toe dat er ook Tiny House gedeelte voorzien wordt van een schoon drinkwater punt. Dit vanuit de wettelijke verplichting daartoe ivm veiligheid mbt gezondheid. Het is vervolgens aan de bewoners zelf of ze hier wel of geen gebruik van maken.

Camping Bosbad

- Op de schets wordt gerefereerd naar bestaand hek, hoe moeten we dit zien?
 - Hiermee wordt bestaande groen(singel) bedoeld. Dit is bestaande perceelafscherming, zowel voor de camping als de Tiny Houses gedeelte. Deze is en blijft in eigendom van en onderhoud door de gemeente.
- Kunnen we ervan uit gaan dat de uitbreiding enkel en alleen voor recreatief gebruik is en dus opvang arbeidsmigranten is uitgesloten.
 - Henk Reijmers geeft aan dat opvang niet de bedoeling is. De eigenaar is bepalend in wie hij wat verhuurt. Dit op basis van het doel, nl. recreatief gebruik. Afkomst speelt en mag hier geen rol in spelen.
- Mbt geluidsoverlast van de hockeyclub wordt door [REDACTED] aangevuld dat camping hier en daar wel overlast ervaart en dat het fijn is dat na aangeven hiermee rekening wordt gehouden.

Aanvullende algemene opmerkingen:

De aanwezigen geven mee dat ze ervaringen hebben met inbraken. Dit is een aandachtspunt. Bijkomende bewoning met Tiny Houses zou misschien ook in het voordeel kunnen werken mbt sociale veiligheid.

Vanuit sociale veiligheid en mogelijke harde ballen tegengaan vanaf de hockeyclub is het wellicht een idee om wel een hogere hekwerk maar opgaand in het groen te plaatsen. Bestaande verlichting op de hockeyclub is nog niet aan vervanging toe maar is erg sterk. Het is de bedoeling om deze op den duur te vervangen door led.

Op de parkeerplaats staan soms ook campers. Parkeren is niet verboden, overnachten wel en is onwenselijk. Kan hiervoor een verbodsbord worden geplaatst?

Aanvullende aandachtspunten:

- overlast, inbraken is een aandachtspunt

Samenvattend

De aanwezigen geven aan dat ze positief tegenover deze ontwikkelingen staan, ze zeggen 'laat maar komen' maar geven ook aan wel belangrijk te vinden om op de hoogte gehouden te worden in het vervolg en dat er rekening wordt gehouden met aandachtspunten. De aanwezigen ontvangen graag een verslag van deze informatieavond incl. de bijlagen.

Vervolg

Voor de uitbreiding van de camping is een bestemmingsplanwijziging in de maak. Deze volgt de ruimtelijke procedure en zal ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden. Met opbrengsten uit deze avond zal er voor de ontwikkeling van Tiny Houses een college nota worden opgesteld en aangeboden aan b&w en raadscommissie woonomgeving.

Bijlagen

- Ruimtelijke Visie Tiny Houses
- Inrichtingsschets Tiny Houses Off Grid
- Globale schets uitbreiding camping
- Inrichtingsschets met ontsluiting