

Emmeloord, 14 december 2021.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Emmeloord, Banterweg 4

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel Banterweg 4 te Emmeloord een uitbreiding van camping Het Bosbad op het voormalig korfbal terrein toe te staan, op de huidige camping een zelfstandige horecagelegenheid toe te staan en de bestemmingsregeling voor de huidige camping te actualiseren.
2. In te stemmen met de reactienotitie ingediende zienswijze.
3. Het bestemmingsplan "Emmeloord, Banterweg 4" op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00667-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_NL.IMRO.0171.BP00667.dgn) vast te leggen.
5. Geen exploitatieplan voor het onder 3 en 4 genoemde plan vast te stellen.
6. Het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting Uitbreiding Camping Het Bosbad (complex X089) vast te stellen.
7. Een budget van € 26.889 beschikbaar te stellen.
8. De 10e wijziging van de programmabegroting 2022 vast te stellen.

Doelstelling

Toerisme en recreatie behouden en versterken.

Beleidsreferentie

- Structuurvisie 2025,
- Sociaal Economisch Beleid 2020-2024,
- Stad-DNA Emmeloord

Inleiding

Wij hebben een verzoek ontvangen voor het mogelijk maken van een uitbreiding van camping Het Bosbad op het voormalig korfbal terrein aan de Banterweg 4 te Emmeloord. Omdat het bestemmingsplan hiervoor aangepast moest worden is deze gelegenheid aangepakt om voor de bestaande camping de bestemmingsregeling te actualiseren. Daarnaast is de bestaande horecagelegenheid van de camping zelfstandig bestemd. Voor een uitgebreide planomschrijving verwijzen wij graag naar de plantoelichting van het bestemmingsplan welke als bijlage 1 is bijgevoegd.

Argumenten

1.1 Uitbreiding van de camping is passend binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling ten behoeve van de uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening in Emmeloord. Hiermee wordt bijgedragen aan het (verblijfs)recreatieve aanbod van Emmeloord en de toekomstbestendigheid van een lokaal geworteld bedrijf. Binnen de 'groene mantel' die het Emmelerbos vormt is ruimte voor recreatie en sport. Dit gebied wordt bijzonder geschikt geacht voor recreatieve ontwikkelingen, zoals verblijfsrecreatie.

Met voorliggend plan wordt bijgedragen aan een passend verblijfsrecreatief aanbod door de realisatie van meer luxere vormen van verblijfsrecreatie, in de vorm van chalets/recreatiewoningen en luxere voorzieningen. Hiermee wordt aangesloten op de concrete verblijfsrecreatieve marktvraag.

De ontwikkeling past hiermee binnen de kaders van de 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025', het 'Sociaal Economisch Beleid 2020-2024' en het Stads-DNA Emmeloord.

Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3 in de bijlage 'ontwerpbestemmingsplan'.

2.1 De ingediende zienswijze is bij de afweging betrokken

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 augustus 2021 tot en met 15 september 2021 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ontvangen. Deze is in de reactienotitie voorzien van een antwoord (zie bijlage 2). De zienswijze heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen in het bestemmingsplan.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de gezamenlijke ontwikkeling voldoende aangetoond. Onder andere de thema's milieuzonering en externe werking van de hockeyclub op de recreatiewoningen en v.v. zijn relevant en toegelicht. Hiermee voldoet het plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.1 Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden is opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond moet daarvoor worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.1 Het verhaal van eventuele kosten is via de grondexploitatie verzekerd.

Conform artikel 3.1.6 van het Bro geeft de toelichting van het bestemmingsplan inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Zoals in artikel 6.12 van de Wro staat, stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie op een andere wijze verzekerd is. Het eigendom van gronden in het plangebied is in gemeentelijke handen. Voor het plan is daarom een grondexploitatie (Grex) opgesteld. Hierom kan worden afgezien van vaststelling van een exploitatieplan. Uw raad moet bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

6.1/7.1 Vaststelling van een grondexploitatie is uw bevoegdheid.

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via een grondexploitatiebegroting. De BBV stelt dat u dient te besluiten over een nieuw in exploitatie te nemen complex. Het startpunt is een raadsbesluit met vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief een grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment kunnen kosten en opbrengsten worden verantwoord op het bouwgrondcomplex.

8.1 Het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een toegangsweg/entree benodigd. De kosten voor het gedeelte dat benodigd is om de uitbreiding van de camping te ontsluiten zijn geraamd op € 20.250,-. Daarnaast is er nog circa € 1.250,- geraamd voor het aan- en herplanten van enkele groenvoorzieningen. Verder zijn er nog plankosten (€ 2.508) en overheadkosten (€ 2.881) geraamd. Om de benodigde budgetten (in totaal € 26.889) beschikbaar te stellen, is een wijziging van de programmabegroting 2022 nodig. Het is uw bevoegdheid over deze wijziging een besluit te nemen.

Kantttekeningen

N.v.t.

Planning/uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Hierna kan nog zes weken beroep ingesteld worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan (99990000020737)
2. Ingediende zienswijze (99990000037187)
3. Reactienotitie ingediende zienswijzen (99990000037191)
4. Grondexploitatie (99990000039137)

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



Portefeuillehouder : W. Haagsma
Steller : mevrouw A. Pallandt-van der Vegte; 0527633515;
a.pallandt@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021, no. 21.0006222;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan Banterweg 4 te Emmeloord van 5 augustus 2021 tot en met 15 september 2021 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat er gedurende deze periode één zienswijze is ingediend;
- dat deze zienswijze geen wijzigingen tot gevolg heeft;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (geen exploitatieplan) en artikel 189 en 192 van de Gemeentewet

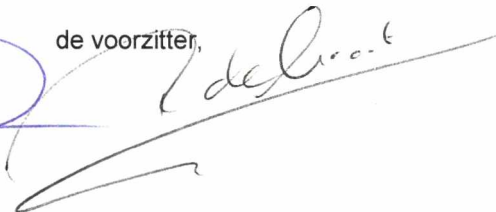
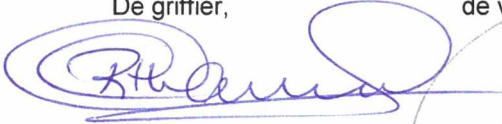
B E S L U I T:

1. Op het perceel Banterweg 4 te Emmeloord een uitbreiding van camping Het Bosbad op het voormalig korfbal terrein toe te staan, op de huidige camping een zelfstandige horecagelegenheid toe te staan en de bestemmingsregeling voor de huidige camping te actualiseren.
2. In te stemmen met de reactienotitie ingediende zienswijze.
3. Het bestemmingsplan "Emmeloord, Banterweg 4" op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00667-VS01 en de gebruikte ondergrond (o_NL.IMRO.0171.BP00667.dgn) vast te leggen.
5. Geen exploitatieplan voor het onder 3 en 4 genoemde plan vast te stellen.
6. Het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting Uitbreiding Camping Het Bosbad (complex X089) vast te stellen.
7. Een budget van € 26.889 beschikbaar te stellen.
8. De 10e wijziging van de programmabegroting 2022 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 31 januari 2022.

De griffier,

de voorzitter,

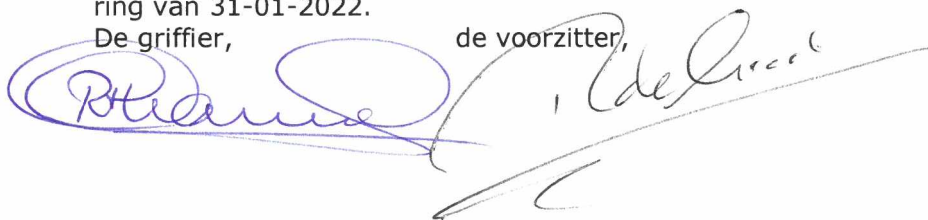


De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:
de programmabegroting voor het dienstjaar 2022 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.
10e wijziging van de programmabegroting 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31-01-2022.

De griffier,

de voorzitter,

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more cursive and loops around, while the signature on the right is more angular and sharp.

Ter kennisneming ingezonden

Op 07-02-2022

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

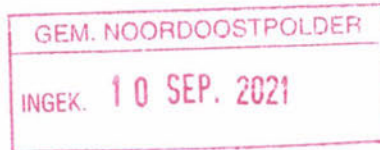
GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2022

No. 22.0000

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit Het raadsvoorstel inzake grondexploitatie uitbreiding camping het Bosbad.			
	<u>LASTEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	24.008		49.603.746
		24.008	0	
	Mutaties reserves			
	TOTAAL	24.008	0	
	<u>BATEN</u>			
1	Fysieke leefomgeving	24.008		21.305.821
		24.008	0	
	Mutaties reserves	0		
	TOTAAL	24.008	0	

HC De Meeuwen
t.a.v. Secretariaat
Postbus 1097
8300 BB Emmeloord



College van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

Emmeloord, 2 september 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Emmeloord, Banterweg 4

Geachte raad,

In het "GEMEENTEBLAD" van 4 augustus 2012 is het ontwerp bestemmingsplan Emmeloord, Banterweg 4 bekendgemaakt. Met deze brief wil ik, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, namens Hockeyclub De Meeuwen gebruikmaken van het recht tot het indienen van zienswijzen. Hockeyclub De Meeuwen is gevestigd aan Sportlaan 87b, 8302 AX te Emmeloord, haar clubhuis en haar sportvelden grenzen direct aan het plangebied en is daarom als belanghebbende aan te merken.

Hierbij maak ik, namens het bestuur van HC De Meeuwen, mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Geluids- en lichtoverlast
2. Mogelijk beperking toekomstige sportontwikkeling door de wijziging van bestemming van 'Sport' naar 'Recreatie'

1. Geluids- en licht overlast

Zoals wordt aangegeven in hoofdstuk 4.3.1.2 van het bestemmingsplan, verwacht men dat de toekomstige gebruikers van de 6 recreatiewoningen zich willen "onttrekken aan de hectiek" en vooral willen genieten van "*de natuur, met de bijbehorende rust en ruimte*". Tegelijkertijd staat in hoofdstuk 5.5.3.3 van het bestemmingsplan dat men niet kan voldoen aan de richtafstand voor licht en geluid. In de conclusie (paragraaf 5.5) wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Ik bestrijd deze conclusie. De groenstrook tussen het perceel en de hockeyvelden zal nauwelijks geluid tegenhouden. Hoewel we verwachten dat de toekomstige gebruikers van de recreatiewoningen ons - als hockeyclub - niet tot overlast zullen zijn, stellen we echter wel dat het op deze locatie lastig is om je te onttrekken aan de hectiek van de dag en dat er van rust geen sprake is. Andersom is het zo dat de recreatiewoningen met als functie 'wonen' aan te merken is als een milieugevoelige functie waar een zekere mate van bescherming tegen licht- en geluidshinder verplicht is. Dit punt

hebben we ook aangekaart tijdens de informatieavond op 27 juli 2020. Het kaatsen van hockeyballen tegen de hockeysticks of boarding in combinatie met enthousiaste spelers en publiek kan door sommigen worden ervaren als geluidshinder. Daarnaast worden er in ons clubhuis regelmatig sociale activiteiten georganiseerd om de binding met onze leden te intensiveren. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat men nu reeds overlast ervaart.

"Mbt geluidsoverlast van de hockeyclub wordt door [REDACTED] aangevuld dat camping hier en daar wel overlast ervaart" - Citaat uit het verslag van de Informatieavond 27 juli 2020.

Ik stel dat het beoogde perceel ongeschikt is voor recreatiewoningen en verwacht een toename van klachten met betrekking tot licht- en geluidsoverlast. Ter onderbouwing van deze stelling; De dichtstbijzijnde kampeerplaats bevindt zich op dit moment op meer dan 170 meter afstand (bron: ruimtelijkeplannen.nl). Tussen de hockeyvelden en de kampeerplaatsen zijn nu diverse natuurlijk buffers in de vorm van meerdere groenstroken plus het voormalig korfbalveld aanwezig welke zorgen voor barrièrewerking met betrekking tot al te veel licht- en geluidshinder.

Het perceel waarop de 6 recreatiewoningen gerealiseerd dienen te worden grenst direct aan de sportvelden slechts van elkaar gescheiden door bescheiden groenstrook – soms niet breder dan een enkele boom of wat struikjes. Op doordeweekse dagen worden de velden overdag gebruikt door scholen en in de namiddag en avonden worden de velden intensief gebruikt door HC De Meeuwen. In het weekend – zowel op zaterdag als op zondag – vinden er (competitie en/of oefen) wedstrijden plaats. Daarnaast verwachten wij toenemende klachten over de door ons georganiseerde sociale activiteiten.

Alternatieven en suggesties:

- Om toekomstige klachten met betrekking tot geluidsoverlast te voorkomen had ik graag gezien dat de gemeente of initiatiefnemer aanvullende maatregelen neemt. Zoals eerder aangegeven, is in de huidige situatie de barrièrewerking minimaal, al helemaal als de bomen en struiken geen bladeren meer hebben. Maatregelen om geluidshinder tegen te gaan zijn niet uitgewerkt in het bestemmingsplan. Aanvullende maatregelen:
 - o De aanwezige groenstrook tussen de velden het beoogde perceel flink verbreden.
 - o Het realiseren van een natuurlijke (aarde)wal tussen de velden het beoogde perceel.
 - o Het verplaatsen van het bestaande pad tussen de camping en het beoogde perceel in de richting van de hockeyvelden. Dit geeft een grotere buffer tussen de velden het beoogde perceel. Dit heeft tevens als voordeel dat het beoogde perceel aansluit op de camping (zie onze schets in bijlage 2).
- Om de lichthinder te verminderen moet de huidige veldverlichting langs de hockeyvelden worden vervangen door moderne ledverlichting in combinatie met zogenaamde lamellen. Hiermee kan verstrooiing van licht worden tegengegaan. Lamellen aanbrengen op de bestaande verlichting is verre van duurzaam omdat de huidige verlichting van een verouderdere generatie zijn. Ook dit is aangegeven tijdens de informatieavond. (Zie de aanvullende opmerkingen in het verslag van de Informatieavond dd. 27 juli 2020). De huidige verlichting is van de gemeente, maatregelen om lichthinder te verminderen zijn niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.
- Tussen de sportvelden en het beoogde perceel bevindt zich nu slechts een laag hek. Dit hek zal moeten worden verhoogd en/of worden voorzien van ballenvangers. Met regelmaat gaan er ballen over dit hek. Aan de zijde van het clubhuis zijn door de gemeente zogenaamde ballenvangers geplaatst om letsel en schade aan toeschouwers en gebouwen te voorkomen. Ook dit is aangegeven tijdens de informatieavond. (Zie de aanvullende opmerkingen in het verslag van de Informatieavond dd. 27 juli 2020). Maatregelen om letsel en schade te voorkomen zijn niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.

2. Mogelijk beperking toekomstige sportontwikkeling door de wijziging van bestemming van 'Sport' naar 'Recreatie'

Het perceel ten oosten van de camping heeft op dit moment een sportbestemming en wordt gezien als onderdeel van de sportboulevard. Doelstelling van de sportboulevard is om de sportaccommodaties bij elkaar te houden en ze tegelijkertijd de mogelijkheid te geven om te groeien.

In het verslag van de informatieavond dd. 27 juli 2020 onder het kopje "Vragen, antwoorden, aandachtspunten en afspraken mbt vervolg" was er sprake van een mogelijke huurovereenkomst waarin de gemeente voorwaarden zou gaan opnemen zodat sportactiviteiten niet tegengewerkt zouden kunnen worden. Tegenwerking van zowel de beperkingen in groei en uitbreiding als wel ten aanzien van licht en geluidshinder.

Ik stel dat met het wijzigen van de bestemming van het perceel van sport naar recreatie de initiële doelstelling van de sportboulevard om sportaccommodaties bij elkaar te houden en ze tegelijkertijd de mogelijkheid te geven om te groeien in gevaar wordt gebracht. Tevens stel ik dat er een kans is dat de hockeyclub in de toekomst mogelijk beperkt gaat worden door deze bestemmingswijziging en er geen afspraken meer gemaakt kunnen worden ten aanzien van geluidsoverlast en lichthinder via een gemeentelijk huurcontract.

Alternatieven en suggesties:

- Nu de initiatiefnemer de grond van het beoogde perceel van de gemeente heeft gekocht kunnen er geen voorwaarden meer worden opgenomen in een huurovereenkomst en dient er dus op een andere manier te worden overeengekomen dat sportactiviteiten niet worden tegengewerkt en de hockeyvereniging (of andere sportverenigingen) niet word(t)(en) beperkt in hun groei of ambities. Indien het niet mogelijk is dergelijke afspraken vast te leggen, kunnen we niet anders concluderen dan dat de bestemmingsplanwijziging van 'Sport' naar 'Recreatie' moet worden afgewezen.
- Na de wijziging van de bestemming van "Sport" naar "Recreatie" is het aannemelijk dat er klachten worden gedeponereerd ten aanzien van geluidsoverlast en lichthinder (zie ook ons vorig punt). Indien het niet mogelijk is dergelijke afspraken vast te leggen, kunnen we niet anders concluderen dan dat de bestemmingsplanwijziging van 'Sport' naar 'Recreatie' moet worden afgewezen.

Naar aanleiding van het voorgaande, verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen, namelijk door de alternatieven in het bestemmingsplan op te nemen en waar dat nodig is afspraken met de hockeyvereniging te concretiseren, of afspraken hierover vast te leggen.

Ik vertrouw erop u met deze brief van voldoende informatie te hebben voorzien en verzoek u vriendelijk om ons hierop een schriftelijke reactie te geven. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



Namens het bestuur van HC De Meeuwen



Voorzitter HC De Meeuwen

Bijlage:

- Bijlage 1: Ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2020-09-10) - Emme-loord, Banterweg 4, gemeente Noordoostpolder, bestemmingsplan ontwerp (2021-07-21)
- Bijlage 2: Schets voorstel verplaatsen bestaande pad tussen de camping en het beoogde perceel in de richting van de hockeyvelden in combinatie met extra groenstrook.
- Bijlage 3: 2020-08-10 Verslag Informatieavond 27 juli 2020.pdf

Bijlage 1:



Ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2020-09-10) - Emmeloord, Banterweg 4, gemeente Noordoostpolder, bestemmingsplan ontwerp (2021-07-21)

Bijlage 2:



Schets voorstel verplaatsen bestaande pad tussen de camping en het beoogde perceel in de richting van de hockeyvelden in combinatie met extra groenstrook.

Informatieavond 27 juli 2020 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]

Programma

- 19.15 Inloop
- 19.30 Inleiding door gemeente
- 19.40 Toelichting 'Tiny House'-project; Lisa Verrijt
- 19.50 Toelichting uitbreiding camping het Bosbad; [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 geïmformeerd 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 [REDACTED]

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 geluidsoverlast en lichthinder van de lichtmasten rondom de hockeyvelden geen probleem vindt.
 - Gemeente geeft aan dat dit in de huurovereenkomst met Tiny House 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.
 - [REDACTED] 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.
 - [REDACTED] 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

Bijlage 3

Reactienotitie ingediende zienswijze

Betreft: (Ontwerp-)bestemmingsplan NL.IMRO.0171.BP00667-ON01
Adres: Banterweg 4, Emmeloord
Project: Uitbreiding camping Bosbad

Het college heeft op 5 augustus 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Banterweg 4' ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan regelt het mogelijk maken van een uitbreiding van camping Het Bosbad op het voormalig korfbal terrein, het actualiseren van de bestemmingsregeling voor de huidige camping en het zelfstandig bestemmen van de horecagelegenheid.

Tijdens de inzageperiode (5 augustus tot en met 15 september 2021) bestond voor eenieder de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken over het voornemen om het bestemmingsplan vast te stellen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Zienswijze is ingediend door:

Zienswijze

HC de Meeuwen
Sportlaan 87b,
8302 AX te Emmeloord

De gemeenteraad moet de zienswijzen betrekken in de besluitvorming omtrent het vaststellen van een bestemmingsplan. Deze notitie bevat een samenvatting van de zienswijze en een reactie op de zienswijze, waaruit blijkt hoe de raad de zienswijze bij de besluitvorming heeft betrokken en meegewogen.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze kan naar het oordeel van het college in redelijkheid als volgt puntsgewijs worden samengevat:

1. Indiener stelt dat de recreatiewoningen met als functie 'wonen' aan te merken zijn als een milieugevoelige functie waar een zekere mate van bescherming tegen licht- en geluidshinder verplicht is. Tevens stelt hij dat er een kans is dat de hockeyclub in de toekomst mogelijk beperkt gaat worden door deze bestemmingswijziging ten aanzien van geluidsoverlast en lichthinder.
2. Indiener stelt dat met het wijzigen van de bestemming van het perceel van sport naar recreatie de initiële doelstelling van de sportboulevard om sportaccommodaties bij elkaar te houden en ze tegelijkertijd de mogelijkheid te geven om te groeien in gevaar wordt gebracht.
3. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat men nu reeds overlast ervaart van de Hockeyclub. Indiener verwacht een toename van klachten met betrekking tot licht- en geluidsoverlast. Daarnaast verwacht indiener toenemende klachten over de door hun georganiseerde sociale activiteiten.
4. Indiener doet een aantal suggesties in zijn zienswijze voor mogelijke oplossingsrichtingen.

Beoordeling/reactie zienswijze

Het college heeft de zienswijze beoordeeld en concludeert naar aanleiding daarvan het volgende:

Ad 1: recreatiewoningen als een milieugevoelige functie

Zoals in hoofdstuk 5 van de plantoelichting is te lezen, zijn de zes recreatiewoningen in het kader van de Wgh geen geluidsgevoelige object, aangezien het gaat om een recreatief verblijf. Het bestemmingsplan staat een woonfunctie niet toe binnen het plangebied.

De hockeyvereniging wordt om die reden niet beperkt in haar gebruiksmogelijkheden, aangezien er geen gevoelige functie wordt toegevoegd.

Ad 2: de initiële doelstelling van de sportboulevard komt in gevaar.

Het betreffende perceel is al geruime tijd niet meer in gebruik als sportveld. Met de aanleg van de naastgelegen kunstgrasvelden voor hockey- en korfbalvereniging werd dit voormalig korfbalveld overbodig.

Een nieuw passend doelmatig gebruik voor dit perceel is gevonden in de uitbreiding van de camping Het Bosbad. Het nieuwe gebruik is passend in het gemeentelijk beleid, zoals beschreven is in het bestemmingsplan, paragraaf 4.3 van de plantoelichting. Daarnaast hebben de nieuwe recreatiewoningen geen beperkende werking op de uitoefening van de sportactiviteiten, aangezien deze niet als gevoelig object aangemerkt worden.

Ad 3: toename van klachten met betrekking tot licht- en geluidsoverlast

Initiatiefnemer realiseert zich dat de uitbreiding van de camping meer richting de naastgelegen sportvelden wordt gerealiseerd. Tijdens de informatieavond is dit ook besproken. Wellicht kan een regelmatig overleg tussen initiatiefnemer en de hockeyvereniging hierin uitkomst bieden.

Ad 4: voorgestelde oplossingsrichtingen

Er worden suggesties gedaan rondom geluid, licht en veiligheid (ivm ballen).

Voor de suggesties rondom geluid en licht, verwijzen wij naar Ad.1. Er is geen aanleiding tot het treffen van nadere eisen of maatregelen. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar qua milieuaspecten.

Voor wat betreft de maatregelen om letsel en schade te voorkomen delen wij de opvatting van indiener. Om die reden heeft er overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer en zijn wij met hem overeengekomen dat er (op zijn kosten) een ballenvanger wordt gerealiseerd achter het hockeyveld, grenzend aan het toekomstige recreatieterrein.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In overleg met de initiatiefnemer is besloten om (op zijn kosten) een ballenvanger achter het hockeyveld aan te brengen. Dit om het risico op letsel en schade door hockeyballen tot een minimum te beperken.