

Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplannen ‘Emmeloord, Westzoom – noord’ en ‘Emmeloord, Westzoom – zuid’

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

De ingediende zienswijzen zien soms uitsluitend op ontwerpbestemmingsplan ‘Emmeloord, Westzoom – noord’ maar soms ook op ontwerpbestemmingsplan ‘Emmeloord, Westzoom – zuid’. Per zienswijze is aangegeven op welk plan de zienswijze ziet. Omdat beide plannen tegelijkertijd ter vaststelling worden voorgelegd aan gemeenteraad is gekozen om alle zienswijzen te beantwoorden in één nota.

1 - noord

1.1

[Indiener] geeft aan dat er nabij het plangebied een zorgboerderij zit met mensen met een beperking. [Indiener] stelt dat deze mensen rust nodig hebben en dat het plan te veel prikkels veroorzaakt.

1.1 Reactie gemeente

De akkers van de zorgboerderij liggen naast het nieuwe woonwijkje. Een woonwijk is geen omgeving die veel prikkels veroorzaakt. Tussen de nieuwe woonwijk en de akkers van de zorgboerderij komt een haag (geborgd in een voorwaardelijke verplichting) die de meeste visuele prikkels wegneemt. De cliënten van de zorgboerderij zullen slechts een gedeelte van de tijd werkzaam zijn op de betreffende akker.

1.2

[Indiener] geeft aan dat er een mooi stukje natuur (bomen, volkstuinten, wilgenhaag) ligt dat met het plan teniet wordt gedaan.

1.2 Reactie gemeente

De huidige volkstuinten blijven behouden. Ook de wilgenhaag blijft behouden en wordt zelfs extra beschermt met de voorwaardelijke verplichting. Bestaande bomen (zijn er bijna niet in het plangebied) blijven waar mogelijk behouden. Er worden in de nieuwe situatie een haag en verschillende stroken bosplantsoen aangelegd.

1.3

[Indiener] geeft aan dat woningzoekenden uit ‘aandachtsgroepen’ niet bij elkaar geplaatst moeten worden maar dat er geïntegreerd moet worden.

1.3 Reactie gemeente

Mercatus wil een huis bieden aan mensen die op korte termijn een dak boven hun hoofd nodig hebben. Hiervoor bouwen zij kleine woningen en stimuleren zij ondertussen de huurders te verhuizen naar een woning die beter bij de woonwensen aansluit. Mercatus creëert voor zover mogelijk voorwaarden die een verhuizing naar een andere woning stimuleren. De woningen moeten de woningnood het hoofd bieden voor urgente situaties.

De term ‘aandachtsgroepen’ heeft mogelijk voor verwarring gezorgd. Mercatus wil een tijdelijke woonoplossing bieden voor alle woningzoekenden die met spoed een woning zoeken. Iedereen die niet eerst jaren kan wachten voordat ze een woning krijgen aangeboden. Deze groep is divers en bestaat uit bijvoorbeeld statushouders, mensen met tijdelijke arbeidscontracten, familieleden die mantelzorg verlenen, mensen die begeleiding nodig hebben bij het wonen, mensen die te maken hebben met huiselijk geweld of echtscheiding, jongeren die uit huis willen en stagiaires. De gemene deler van al deze doelgroepen is de acute noodzaak om op korte termijn huisvesting te hebben, al is het slechts tijdelijk. Voor iedereen geldt dat het een tijdelijke oplossing is en een opstap naar de reguliere sociale woningvoorraad van Mercatus. Een woning waar je niet je hele leven wilt blijven, maar waar je nu heel blij mee bent. Tijdelijke huisvesting is daarmee geen alternatief voor een woning, maar voor géén woning. Een voorwaarde om een woning te mogen huren in het plangebied is sociale of economische binding met de Noordoostpolder.

In het plan is sprake van integratie van doelgroepen. Er komen niet alleen statushouders in de huurwoningen van Mercatus te wonen. Maximaal een derde van de woningen zal door Mercatus aan

statushouders worden verhuurd. Bij de verdeling van deze woningen zet Mercatus de statushouders in verschillende woonblokken naast de overige bewoners op deze locatie.

1.4

[Indiener] denk dat er in de buurt onrust zal ontstaan omdat de nieuwe bewoners achter de bestaande huizen langs gaan lopen.

1.4 Reactie gemeente

Mensen mogen gewoon gebruik maken van openbare wegen en paden. De woning van [indiener] staat hemelsbreed op ca. 350m van de geprojecteerde woningen. Over de wegen- en padenstructuur bedraagt de afstand ca. 550m.

1.5

[Indiener] verwacht dat vanwege de tijdelijke aard van de bewoning er niets gedaan wordt aan en rond de woningen – [indiener] verwacht 'een zootje'. [Indiener] verwijst hierbij naar de situatie in bijvoorbeeld de Schouwstraat waar aldus [indiener] ook tijdelijke huisvesting plaatsvindt en het volgens [indiener] een rotzooi is.

1.5 Reactie gemeente

De woningen hebben nagenoeg geen privéterrein. Alleen een terras achter de woning. Vanuit Mercatus zullen meerdere medewerkers betrokken zijn om de huurders te begeleiden en aanspreken op een nette woonomgeving als dit noodzakelijk is. De openbare ruimte rondom de huurwoningen van Mercatus blijft in eigendom en beheer bij de gemeente. Dit is mede gedaan met het oog op de kortdurende verhuur.

1.6

[Indiener] geeft aan (afgezien van het verkeer op de Pilotenweg) erg rustig te wonen aan de Middelpaat. [Indiener] geeft aan te verwachten de rust verloren zal gaan als er in het plangebied andere bevolkingsgroepen komen.

1.6 Reactie gemeente

Zie: reactie gemeente 1.4. Als gevolg van de bevolkingsgroei zullen er nieuwe woningbouwlocaties ontwikkeld moeten worden. Dit zal altijd enige invloed hebben op de drukte in naastgelegen wijken. In voorliggend geval is er gelet op aantallen en afstanden geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De gemeente ziet geen verband tussen een eventueel verlies van 'rust' in relatie tot 'andere bevolkingsgroepen'. Zie ook: reactie gemeente 1.3.

1.7

[Indiener] geeft aan te verwachten dat zijn woning door het plan in waarde zal dalen. Hij pleit daarom voor 'integratie' van aandachtsgroepen.

1.7 Reactie gemeente

Als er als gevolg van het bestemmingsplan planschade ontstaat dan kan er een beroep gedaan worden op vergoeding van de planschade. Hiervoor kan tot vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek worden gedaan. Gelet op de afstand tot het plangebied en het 'normaal maatschappelijk risico' verwachten wij dat [indiener] geen aanspraak zal kunnen maken op vergoeding van de planschade. Het staat [indiener] echter vrij om planschadevergoeding aan te vragen bij de gemeente. Voor het overige, zie: reactie gemeente 1.3.

1.8

[Indiener] geeft aan dat het plan niet in de vakantieperiode bij de omwonenden neergelegd moet worden omdat dan niet iedereen kan reageren.

1.8 Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 8 juni 2023 tot en met 19 juli 2023. De schoolvakanties in de regio 'noord' waren in 2023 van 22 juli tot en met 3 september. De gemeente heeft hier niet onzorgvuldig gehandeld.

2.1 - noord

2.1.1

[Indieners] geven aan het niet eens te zijn met het plan. Ze wijzen op het park West als plek om met de kinderen te wandelen, te spelen en tot rust te komen. [Indieners] geven aan dat het park een positieve invloed heeft op hun woongenot en welzijn. [Indieners] geven aan de afgelopen maanden weleens overlast te ervaren. Deze overlast wordt volgens [indieners] veroorzaakt door personen die lawaai maken, barbecueën en in groepjes in het park verblijven. Dit geeft [indieners] een onveilig gevoel.

2.1.1 Reactie gemeente

De gemeente is blij dat [indieners] park West positief waarderen en gebruiken. De door [indieners] ervaren overlast in de huidige situatie is niet toe te rekenen aan het nu voorliggende bestemmingsplan. Iedereen mag gebruik maken van het park. Als er regels overtreden worden dan (afhankelijk van de aard van de overtreding) dan kan men elkaar daarop aanspreken of melding doen bij gemeente of politie.

2.1.2

[Indieners] wijzen op het voornemen om nabij het park veertig woningen voor aandachtsgroepen te plaatsen. [Indieners] verwachten dat deze mensen gebruik gaan maken van het nabijgelegen park West. [Indieners] geven aan dat dit hen (ook als ouders) een onveilig gevoel geeft en het inbreuk doet op het woongenot en het gevoel van welzijn.

2.1.2 Reactie gemeente

De gemeente hoopt dat de huurders van Mercatus gebruik zullen maken van het park. Het park is er voor iedereen. Zie voor het overige: reactie gemeente 1.3 en 2.1.1.

2.1.3

[Indieners] wijzen erop dat op de zorgboerderij kwetsbare mensen werken. [Indieners] vinden het onverantwoord huisvesting van aandachtsgroepen plaatsvindt direct naast de zorgboerderij.

2.1.3 Reactie gemeente

Zie: reacties gemeente 1.1 en 1.3.

2.1.4

[Indiener] vragen om meer creativiteit bij de uitwerking en wijzen erop dat er voldoende ruimte is in de Noordoostpolder.

2.1.4 Reactie gemeente

De woningnood vraagt om snelle actie. Daarom is gekeken naar een locatie die al in eigendom is bij de gemeente en geschikt is voor woningbouw. In de toelichting van het bestemmingsplan (gelezen in samenhang met voorliggende nota) wordt voldoende uitgelegd dat het plan inpasbaar is op de voorgestelde locatie.

2.2 – zuid

2.2.1

[Indieners] geven aan het niet eens te zijn met het plan. Ze vinden 30 tiny houses te veel. Dit doet volgens hen afbreuk aan de wijken in Emmeloord en als Emmeloord als geheel, omdat daarmee een groot woonkamp gecreëerd wordt. [Indieners] vinden dit niet passend bij het gebied.

2.2.1 Reactie gemeente

De 30 tiny houses leveren een bijdrage aan de woningbouwopgave. Er is een specifieke behoefte aan tiny houses. Daarom zijn door de gemeente in de ruimtelijke visie 'tiny houses' vier scenario's uitgewerkt. In voorliggend plan wordt invulling gegeven aan scenario 3 'tiny house - projectbouw'. Het betreft kleine woningen voor de particuliere verkoop. De afstand tussen de nieuwe tiny houses en de bestaande woonwijken is meer dan 350m.

2.2.2

De tiny houses komen volgens [indieners] dichtbij het perceel Pilotenweg 9 te staan.

Aan de Pilotenweg 9 wonen volgens [indieners] kwetsbare mensen, die daar verblijven en werken. [Indieners] vinden het voor deze kwetsbare groep niet wenselijk dat er dichtbij zoveel tiny houses komen. Dit zorgt volgens [indieners] voor stress en overprikkeling. [Indieners] vragen zich af in hoeverre daarover na is gedacht.

2.2.2 Reactie gemeente

Het plangebied ligt op ongeveer 145m van het erf Pilotenweg 9. Aan de richtafstanden in het kader van milieuzonering wordt voldaan (zie: paragraaf 5.5 van de toelichting). Tussen beide locaties ligt ook nog het plandeel waar Mercatus rijwoningen wil realiseren. Op Pilotenweg 9B, 9C en 9D zit een woonzorglocatie van Philadelphia. Bij de voorbereiding van de beide plandelen heeft de gemeente gesproken met Philadelphia. Philadelphia heeft aangegeven dat haar cliënten prikkelgevoelig zijn. Philadelphia hecht aan het beperken van overlast in de bouwfase. Daarom hebben de gemeente en Philadelphia schriftelijk afspraken vastgelegd om dit goed te regelen.

2.2.3

[Indieners] wijzen op het park West als plek om met de kinderen te wandelen, te spelen en tot rust te komen. [Indieners] verwachten dat de bewoners van de tiny houses gebruik zullen maken van het park. Dit betekent volgens [indieners] voor de mensen en de kinderen die om het park wonen en voor de wandelaars veel meer drukte en veel minder veiligheid in en om het park. Dit gaat volgens [indieners] ten koste van hun welzijn en woongenot.

2.2.3 Reactie gemeente

Zie: reactie gemeente 2.1.1. Er is geen aanleiding om te verwachten dat de realisatie van 30 tiny houses op meer dan 230 meter afstand van het park een onevenredige gebruiksdruk geeft die ten koste gaat van veiligheid en welzijn van de huidige gebruikers van het park en van het woongenot van de huidige omwonenden van het park.

2.2.4

[Indieners] denken dat er wel een mogelijkheid is voor eventueel een aantal tiny houses, maar dan met een verlenging van het park West erbij zodat er voldoende ruimte komt tussen de kwetsbare groep en dan de eventuele aantal tiny houses. Een ander eventueel alternatief voor de bouw van tiny houses zou volgens [indiener] de wijk Emmelhage kunnen zijn. Hier lijkt er volgens [indiener] voldoende ruimte te zijn en er is geen sprake van een kwetsbare groep dichtbij als bij zorgboerderij Groeizaam.

2.2.4 Reactie gemeente

Het plangebied ligt op ca. 145m van het erf Pilotenweg 9. Aan de richtafstanden in het kader van milieuzonering wordt voldaan (zie: paragraaf 5.5 van de toelichting en reactie gemeente 10.2). Het voorliggende plan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, er hoeft daarom niet gekeken te worden naar een alternatieve locatie. In de wijk Emmelhage zijn andere woonmilieus voorzien.

3 – noord en zuid

3.1

[Indiener] vraagt zich af of het kies is om op het stuk akkerland achter Pilotenweg 9 woningen te gaan bouwen voor statushouders en/of personen die om een andere reden tijdelijke woonruimte nodig hebben.

3.1 Reactie gemeente

Zie gemeentelijke reacties 1.3 en 2.1.4.

3.2

[Indiener] stelt dat er met de woningen een 'wig' gedreven wordt tussen twee agrarische elementen (zorgboerderij en volkstuinen). Hij wijst daarbij op de cliënten van de zorgboerderij en volkstuinders en het goede onderlinge contact tussen beide gebruikersgroepen.

3.2 Reactie gemeente

Het klopt dat de ontwikkeling gelegen is tussen de gronden van de zorgboerderij en de volkstuinen. De gemeente weegt, gelet op de woningnood, het belang van woningbouw zwaarder dan het aangehaalde contact tussen volkstuinders en cliënten van de zorgboerderij.

3.3

[Indiener] geeft aan dat het nu nog een geliefde plek is om te wandelen en te fietsen.

3.3 *Reactie gemeente*

Ook in de toekomst kan langs de volkstuinen gewandeld en gefietst worden. De gemeente erkent dat als gevolg van de ontwikkeling ter plaatse de openheid van het landschap afneemt. In het plan is aandacht voor de landschappelijke inpassing (zie: reactie gemeente 1.2). De gemeente weegt, gelet op de woningnood, het belang van woningbouw zwaarder dan het verlies van openheid in het landschap.

3.4

[Indiener] wijst erop dat het plangebied eerst volkstuin was en later door de gemeente is verhuurd aan de zorgboerderij. [Indiener] roept de gemeenteraad op niet alleen economisch/financieel naar het plan te kijken maar ook de gevoelens van de bewoners van de omliggende wijken en de mensen die dagelijks werkzaam zijn nabij het plangebied te betrekken in de afweging.

3.4 *Reactie gemeente*

Bij de totstandkoming van het plan is contact geweest met de zorgboerderij, Philadelphia en de volkstuinders. Er is een ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd waar iedereen (ook uit de iets wijdere omgeving) op kon reageren. Op 12 oktober 2023 is er een goed bezochte inloopavond geweest waar de plannen verder toegelicht zijn.

3.5

[Indiener] verwijst naar verschillende ontwikkelingen in en rond het centrum en geeft daar zijn mening over.

3.5 *Reactie gemeente*

Wij hebben de opmerkingen doorgespeeld naar de projectleider voor het centrum. De opmerkingen zien niet op de voorliggende bestemmingsplannen en worden hier dus niet verder besproken.

4 - noord en zuid

4.1

[Indienster] geeft aan naar Emmeloord verhuisd te zijn om haar toekomstige kinderen gelukkig en veilig op te kunnen voeden. Ze wijst hierbij op de rustige omgeving met dieren en natuur.

4.1 *Reactie gemeente*

De gemeente is blij dat [indienster] de woon- en leefomgeving in Emmeloord waardeert.

4.2

[Indienster] geeft aan dat het in haar vorige woonplaats 'aandachtsgroepen' aanwezig zijn er dat er daar nare dingen gebeuren.

4.2 *Reactie gemeente*

De gemeente beoordeelt de nu voorliggende bestemmingsplannen. De situatie in de vorige woonplaats van [indienster] is niet relevant voor de beoordeling van deze plannen. Voor een nadere duiding van 'aandachtsgroepen' zie: reactie gemeente 1.3.

4.3

[Indienster] geeft aan dat haar bij aankoop van de woning is verteld dat het plangebied onbebouwd zou blijven.

4.3 *Reactie gemeente*

Wij weten niet door wie dit is verteld aan [indienster]. Er bestaat niet zoiets als een recht op vrij uitzicht. In een stedelijke omgeving ligt verdichting van het landschap redelijkerwijs in de lijn der verwachting. De woning van [indienster] ligt hemelsbreed ongeveer op 600m van de plek waar de woningen komen. De bestaande rij wilgen blijft gehandhaafd.

4.4

[Indienster] wijst op het verstoren van het leefgebied van de dieren (waaronder hazen) die leven op de gronden tussen haar woning en de volkstuinen.

4.4 *Reactie gemeente*

Voor beide bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.7 van de toelichting ingegaan op soortenbescherming. Voor de plannen is een 'Quickscan natuurwaardenonderzoek' uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van de bestemmingsplannen. In de quickscan wordt voor grondgebonden zoogdieren geconcludeerd dat er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat geen vaste rust- of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ingrepen. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5

[Indienster] wijst op de bewoners van de zorgboerderij en op de vastigheid en rust die deze mensen nodig hebben.

4.5 *Reactie gemeente*

Op de zorgboerderij wonen geen cliënten. Wel wordt er dagbesteding aangeboden. Zie: reactie gemeente 1.1.

4.6

[Indienster] geeft aan dat de veiligheid minder wordt en ze relateert dit aan angstgevoelens van haar toekomstige kinderen en van kinderen uit de buurt.

4.6 *Reactie gemeente*

De gemeente heeft geen aanleiding om te denken dat de bestemmingsplannen ten koste gaan van de veiligheid. Mogelijke angstgevoelens van nog niet geboren kinderen kunnen en willen we niet meenemen in de overwegingen bij de vaststelling van de bestemmingsplannen.

4.7

[Indienster] denk dat de kans groot is dat haar woning minder waard wordt door het plan.

4.7 *Reactie gemeente*

Zie: reactie gemeente 1.7.

4.8

[Indienster] vraagt te kijken naar alternatieve locaties voor de bouwplannen. Ze verwijst hierbij naar de Kuinderweg en het perceel tussen de Nagelerweg en de Kamperweg.

4.8 *Reactie gemeente*

Woningbouw vindt bij voorkeur plaats in aansluiting op bestaande kernen. De door [indienster] aangegeven locaties zijn onvoldoende specifiek aangeduid om inhoudelijk in te gaan op die locaties. Zie voor het overige: reactie gemeente 2.1.4.

5 – noord en zuid

5.1

[Indienster] geeft aan dat het plan ten koste gaat van de veiligheid voor kinderen en mensen in de buurt. Ze verwijst daarbij naar de situatie in Ter Apel.

5.1 *Reactie gemeente*

Zie: reactie gemeente 1.3 en 4.6. In Ter Apel gaat het om een aanmeldcentrum. Bij bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – noord' gaat het om sociale huurwoningen (voor de kortere verhuur). Mercatus geeft aan maximaal een derde van de woningen te verhuren aan statushouders. Statushouders zijn asielzoekers die al een verblijfsvergunning hebben gekregen.

5.2

[Indienster] vraagt waarom mensen met een beperking moeten wijken voor mensen die hun gedrag niet aanpassen en de cultuur niet accepteren. [Indienster] geeft aan dat de mensen die op Pilotenweg

nummer 9 wonen daar alles hebben wat ze nodig hebben om te kunnen wonen en werken. [Indienster] geeft aan dat het verplaatsen van deze mensen hen van slag brengt.

5.2 *Reactie gemeente*

De locatie van Philadelphia (Pilotenweg 9B, 9C en 9D) is eigendom van Mercatus. Philadelphia was al voordat het plan tot stand is gekomen van plan om te verhuizen naar een andere locatie. Dit heeft niets te maken met de ontwikkeling van de woningen in het plangebied. Het erf Pilotenweg 9 behoudt de huidige maatschappelijke bestemming. Een eventuele nieuwe gebruiker kan hier nog steeds zorg aanbieden. De zorgboerderij op Pilotenweg 7A huurde grond van de gemeente (achter Pilotenweg 9). De gemeente heeft de huur opgezegd en vervangende grond aangeboden op een aansluitend perceel zodat de zorgboerderij haar bedrijfsvoering kan voortzetten. Er hoeven als gevolg van het plan geen mensen met een beperking te wijken. De opmerking over het niet willen aanpassen van gedrag en cultuur van de nieuwe bewoners is niet relevant en laten we voor rekening van [indienster]. Zie ook: reactie gemeente 1.3.

5.3

[Indienster] geeft aan dat haar uitzicht minder wordt.

5.3 *Reactie gemeente*

Zie: reactie gemeente 4.3.

6 – noord en zuid

6.1

[Indienster] geeft dat ze op haar adres is komen wonen voor de rust en het vrije uitzicht.

6.1 *Reactie gemeente*

Zie: reacties gemeente 1.6 en 4.3.

6.2

[Indienster] geeft aan eerder gewoond te hebben naast een AZC en daar overlast van ervaren te hebben (feesten en culturen). Dat gaf haar een onveilig gevoel.

Zie: reactie gemeente 1.3 en 4.6. Het plan betreft geen AZC. Bij bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom– noord' gaat het om veertig sociale huurwoningen (voor de kortere verhuur). Mercatus geeft aan maximaal een derde van de woningen te verhuren aan statushouders. Statushouders zijn asielzoekers die al een verblijfsvergunning hebben gekregen. [Indienster] woont hemelsbreed op ongeveer 600m van de geplande woningen. Over de weg is de afstand ongeveer 1,3 kilometer.

7 – noord en zuid

7.1

[Indieners] vragen zich af het plangebied de juiste plek om huisvesting voor (sociale) doelgroepen te realiseren. Volgens [indieners] is het plan afgelegen van de buitenwereld.

7.1 *Reactie gemeente*

De voorgestelde woningbouwlocatie ligt tegen de bestaande kern maar op enige afstand van bestaande woonwijken. De Pilotenweg, de maatschappelijke bestemmingen op Pilotenweg 7 en 9 en de akkers in gebruik bij de zorgboerderij en de landbouwschool liggen tussen de nieuwe woningbouwlocatie en de bestaande woonwijken. Met het plan wordt desondanks wel aangesloten bij het bestaande stedelijk weefsel. De voorzieningen in Emmeloord zijn bereikbaar terwijl de impact van de nieuwe woningen (bijvoorbeeld beperking uitzicht en privacy en toename verkeersdruk) op bestaande woonbuurten door de afstand beperkt blijft. De meest nabijgelegen woonwijken liggen op enige afstand (meer dan 230 meter). Bovendien is gezocht naar een locatie in eigendom van de gemeente om zo, gelet op de woningnood, snel tot realisatie over te kunnen gaan. In het plangebied worden de verschillende doelgroepen die huren bij Mercatus gemixt (zie: reactie gemeente 1.3). Ook wordt er - direct aansluitend - een buurt met tiny houses voor de particuliere verkoop gerealiseerd.

7.2

[Indieners] wijzen erop dat het nu nog mogelijk is om in het plangebied een ommetje te maken en te genieten van de natuur.

7.2 *Reactie gemeente*

Zie: reacties gemeente 1.2 en 3.3.

7.3

[Indiëners] wijzen op de bewoners van de zorgboerderij en de cliënten van Philadelphia en de rust die deze mensen nu ervaren.

7.3 *Reactie gemeente*

Zie: reacties gemeente 1.1, 4.5 en 5.2. Bij de onderbouwing van het bestemmingsplan is rekening gehouden met milieuzonering en de naastgelegen maatschappelijke bestemmingen. Met Philadelphia zijn afspraken gemaakt om de overlast in de aanleg- en bouwfase zoveel als mogelijk te beperken.

7.4

[Indiëners] vragen naar de doelgroepen, de doorstroming en de verdeling tussen de doelgroepen.

7.4 *Reactie gemeente.*

Zie: reactie gemeente 1.3.

7.5

[Indiëners] maken zich zorgen over statushouders en over mensen die uitstromen uit intramurale situaties. [Indiëners] vragen zich af of er goede perspectieven zijn voor deze mensen. Of ze niet gaan zwerven door de wijk. Of statushouders mogen werken. Of er mogelijkheden zijn om in te burgeren. Of er mogelijkheden zijn om de taal te leren.

7.5 *Reactie gemeente*

Zie: reactie gemeente 1.3. De woningen zijn juist bedoeld om woningzoekenden een perspectief te geven op een woning in de reguliere huurvoorraad. De bewoners blijven ingeschreven staan als woningzoekende en bouwen wachttijd op om door te stromen naar een reguliere huurwoning. Juist door woningen te bouwen voor mensen die op zoek zijn naar een tijdelijke woonoplossing wordt voorkomen dat mensen op straat zwerven. Natuurlijk mogen huurders van Mercatus gewoon – zoals iedereen - gebruik maken van de openbare ruimte. Statushouders mogen gewoon werken. De meeste statushouders zijn inburgeringsplichtig. Taallesen en oriëntatie op de arbeidsmarkt zijn onderdeel van de inburgering.

7.6

[Indiëners] geven aan dat grootschaligheid vermeden moet worden. Hierbij wordt verwezen naar een initiatief in Sneek waarbij in het midden van een nieuwbouwwijk plek is voor statushouders. De mensen die zich hier omheen vestigen kiezen daar zelf voor en dat draagt volgens [indiëners] bij aan het opnemen van de statushouders worden opgenomen in de wijk. [Indiëners] denken dat goed te realiseren is in Emmelhage.

7.6 *Reactie gemeente*

Zie: reactie gemeente 1.3 en 2.4. Het plan is niet grootschalig. Mercatus geeft aan maximaal een derde van de veertig sociale huurwoningen in het plangebied te verhuren aan statushouders. Omdat het plan van Mercatus zich met name richt op tijdelijke woonoplossingen voor mensen die met spoed een woning zoeken is het minder van belang om 'opgenomen te worden' in de wijk. De huurders stromen op termijn door naar de reguliere sociale woningvoorraad die verspreid is over de gemeente. Daar zullen ze 'settelen'. Ook in Emmelhage worden sociale huurwoningen gerealiseerd. De nieuwe bewoners van de tiny houses weten dat ze naast een sociale woningbouwlocatie komen te wonen.

7.7

[Indiëners] vragen zich af wat er gebeurt met de gebouwen op de hoek van de Pilotenweg (locatie Philadelphia, Pilotenweg 9) als de cliënten verhuizen naar de 'nieuwe Oester'? [Indiëners] vragen zich af of daar een grotere huisvestingslocatie voor statushouders of een AZC wordt gepland.

7.7 *Reactie gemeente*

Mercatus is eigenaar van deze locatie. Mercatus is in gesprek met potentieel nieuwe huurders. Mercatus geeft aan dat er niet gesproken wordt over een ACZ of huisvestingslocatie voor

statushouders. Ter plaatse blijft de huidige maatschappelijk bestemming van kracht. Huisvesting van statushouders of een AZC is daar nu niet toegestaan.

7.8

[Indieners] vragen of er voldoende animo is voor de tiny houses. [Indieners] vragen zich af wat er gebeurt er met de tiny houses als ze niet allemaal verkocht worden. [Indieners] willen weten of de tiny houses dan verhuurd worden of dat er wellicht mensen uit sociale doelgroepen komen.

7.8 Reactie gemeente

Er is landelijk sprake van een grote woningnood. Op de inloopavond van 12 oktober 2023 was er veel belangstelling voor het plan. Initiatiefnemer geeft ook aan dat er veel belangstelling is. De gemeente legt niet in het bestemmingsplan vast welke doelgroepen er in een woning komen. Wel is bepaald dat er niet meer dan één huishouden per woning is toegestaan.

7.9

[Indieners] informeren naar het tijdsplan naar realisatie van beide bestemmingsplannen.

7.9 Reactie gemeente

De bestemmingsplannen liggen waarschijnlijk op 26 februari 2024 ter vaststelling voor in de raad. Hierna wordt de vastgestelde plannen gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Afhankelijk van of er beroep en voorlopige voorziening wordt ingediend treden de bestemmingsplannen daarna in werking. Hierna volgt het bouwrijp maken en de realisatie van de plannen.

7.10

[Indieners] maken zich zorgen over de rust en veiligheid in hun straat (Middelplaat). Zo hopen dat ze daar met plezier en met een veilig gevoel kunnen blijven wonen. [Indiener] vragen of er een klankbordgroep kan komen met omwonenden. [Indieners] geven verder aan dat er goede afspraken gemaakt moeten worden met de politie in verband met hulp bij eventuele incidenten.

7.10 Reactie gemeente

Het plan ziet op de realisatie van sociale huurwoningen op een afstand van hemelsbreed ca. 350m van de woningen van [indieners]. De gemeente ziet niet in waarom dit van invloed zou kunnen zijn op de rust en veiligheid op de Middelplaat. Omdat de woonwijken op meer dan 200m afstand van de nieuwe woningen gelegen zijn is er niet voor gekozen een klankbordgroep in te stellen. Voor sociale huurwoningen is het niet nodig om aanvullend afspraken te maken met de politie. Mercatus is de verhuurder en kan benaderd worden voor eventuele meldingen van overlast. Voor het het overige zie: gemeentelijke reacties 1.3, 1.4, 1.6 en 3.4

8 – noord en zuid

8.1

[Indieners] vragen zich af het plangebied de juiste plek om huisvesting voor (sociale) doelgroepen te realiseren. Volgens [indieners] is het plan afgelegen van de buitenwereld.

8.1 Reactie gemeente

Zie: reactie gemeente 7.1.

8.2

[Indieners] wijzen erop dat het nu nog mogelijk is om in het plangebied een ommetje te maken en te genieten van de natuur.

8.1 Reactie gemeente

Zie: reacties gemeente 1.2 en 3.3.

8.3

[Indieners] maken zich zorgen over statushouders en over mensen die uitstromen uit intramurale situaties. [Indieners] vragen zich of het verstandig is dat verschillende doelgroepen bij elkaar wonen. Ze wijzen ook op de grote afstand tot het centrum en dat dat niet handig is voor bepaalde doelgroepen.

8.3 *Reactie gemeente*

Zie: reactie gemeente 7.5. Ook in reguliere woonwijken wonen mensen met verschillende achtergronden samen. Dat is hier niet anders. De gemeente ziet dit niet als een bedreiging. Het centrum en de supermarkten liggen op fietsafstand.

8.4

[Indiener] geven aan het belangrijk te vinden dat de cliënten van de zorgboerderij niet te veel prikkels krijgen.

8.4 *Reactie gemeente*

Zie: reactie gemeente 1.1.

8.5

[Indiener] vragen zich af wat er gebeurt met de gebouwen op de hoek van de Pilotenweg (locatie Philadelphia, Pilotenweg 9) als de cliënten verhuizen naar de 'nieuwe Oester'? [Indiener] vragen zich af wat de bestemming wordt van deze boerderij.

8.5 *Reactie gemeente*

Zie: reactie gemeente 7.7.

8.6

[Indiener] geven aan vorig jaar september (2022) al gereageerd te hebben op de plannen. [Indiener] vragen zich af of dat bij de start van de planologische procedure al te veel stappen zijn gezet en hun mening er niet meer toe doet. Ze wijzen op de kwaliteit van hun woonomgeving en willen graag meedenken en op de hoogte gehouden worden.

8.6 *Reactie gemeente*

In september was het plan nog onvoldoende concreet om besproken te worden met de omgeving. Bij de totstandkoming van het plan is contact geweest met de zorgboerderij, Philadelphia en de volkstuinders. Omdat de woonwijken op meer dan 200m afstand van de nieuwe woningen gelegen zijn is er niet voor gekozen een klankbordgroep of iets soortgelijks in te stellen. Er is een ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd waar iedereen (ook uit de iets wijdere omgeving) op kon reageren. Op 12 oktober 2023 is er een goed bezochte inloopavond geweest waar de plannen verder toegelicht zijn.

9 - noord en zuid

9.1

[Indiener] wijst op mogelijke onveiligheid die de huisvesting van statushouders en aandachtsgroepen voor zijn gemeenschap kan hebben. Hiernaast vreest [indiener] dat het naast de beoogde locatie gelegen park gevaarlijk wordt.

9.1 *Reactie gemeente*

Zie: reacties gemeente 1.3, 2.1.2 en 4.6.

9.2

[Indiener] erkent de verantwoordelijkheid voor passende huisvesting van statushouders en aandachtsgroepen maar is van mening dat de voorgestelde locatie niet geschikt is. Dit vanwege potentiële risico's voor de veiligheid van kwetsbare en oudere bewoners in de nabijgelegen wijken. [Indiener] beroept zich hierbij op artikel 8 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) dat volgens hem ziet op het recht van hem als bewoner op respect voor zijn privéleven en zijn huiselijke omgeving. [Indiener] geeft aan dat de voorgestelde huisvesting van statushouders en aandachtsgroepen op de planlocatie potentiële risico's met zich meebrengt die een negatieve invloed kunnen hebben op zijn veiligheid en welzijn. [Indiener] noemt hierbij verhoogd criminaliteitsrisico, onveiligheid voor kinderen (onder verwijzing naar artikel 1 van de grondwet dat ziet op gelijke behandeling en non-discriminatie), taal- en cultuurbarrières, sociale spanningen en waardevermindering van woningen.

9.2 *Reactie gemeente*

In de toelichting van het bestemmingsplan (gelezen in samenhang met voorliggende nota) is de goede ruimtelijke ordening voldoende aangetoond. Bovendien wordt er uitgebreid aangegeven hoe de verschillende belangen gewogen zijn. De voorgestelde woningbouwlocatie ligt tegen de bestaande kern maar op enige afstand van bestaande woonwijken. De Pilotenweg, de maatschappelijke bestemmingen op Pilotenweg 7 en 9 en de akkers in gebruik bij de zorgboerderij en de landbouwschool liggen tussen de nieuwe woningbouwlocatie en de bestaande woonwijken. Met het plan wordt desondanks wel aangesloten bij het bestaande stedelijk weefsel. De voorzieningen in Emmeloord zijn bereikbaar terwijl de impact van de nieuwe woningen (bijvoorbeeld beperking uitzicht en privacy en toename verkeersdruk) op bestaande woonbuurten door de afstand beperkt blijft. Bovendien is de planlocatie in eigendom van de gemeente. Dit maakt het, met het oog op de woningnood, een locatie die sneller te ontwikkelen is dan eventuele alternatieve locaties. Overigens worden ook in andere nieuwbouwplannen (bijvoorbeeld Emmelhage, fase 3 en Oude Espelerweg) sociale huurwoningen gerealiseerd. Het realiseren van sociale huurwoningen levert geen gevaar op voor de kwetsbare en oudere bewoners van de wijken rond het plangebied.

[Indiener] beroept zich op artikel 8 EVRM. Dit artikel ziet op bescherming van een ieders recht op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie. Een woningbouwontwikkeling (40 sociale huurwoningen voor de korte verhuur en 30 tiny houses voor de particuliere verkoop) op circa 330m meter hemelsbreed van de woning van [indiener], tast [indiener] niet aan in de hierboven beschreven rechten. Overigens is artikel 8 EVRM geen absoluut recht - bepaalde beperkingen in overeenstemming met de wet en noodzakelijk in een democratische samenleving zijn mogelijk. Gemeenten hebben op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 een wettelijke taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders (statushouders). Mercatus heeft overigens aangegeven maximaal een derde van de 40 sociale huurwoningen in het plangebied toe te kennen aan statushouders. De gemeente wijst de veronderstelling van [indiener] dat de huisvesting van statushouders en aandachtsgroepen op de planlocatie risico's voor jongeren, ouderen en kwetsbare mensen met zich meebrengt van de hand. De gemeente weegt het algemeen belang van huisvesting (ook van statushouders en andere aandachtsgroepen) zwaarder dan de veronderstelde en niet hardgemaakte risico's. Bovendien levert het toevoegen van veertig extra sociale huurwoningen voor korte verhuur elders in de gemeente meer ruimte op in de sociale huurwoningvoorraad. Het algemeen belang is hiermee gediend.

[Indiener] stelt dat de gemeente opzettelijk zittende bewoners en statushouders/aandachtsgroepen tegenover elkaar plaatst en daarmee de harmonieuze samenleving ondermijnt. [Indiener] doet dit onder verwijzing naar het door hem veronderstelde verhoogde criminaliteitsrisico en onveiligheid voor kinderen. De gemeente wijst het beroep van [indiener] op artikel 1 van de Grondwet (gelijke behandeling en non-discriminatie) in dit verband van de hand. Op grond van artikel 1 van de Grondwet maakt de gemeente juist geen onderscheid tussen verschillende bevolkingsgroepen.

9.3

[Indiener] beroept zich artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM vanwege het recht op ongestoord genot van eigendom – dit in relatie tot mogelijke waardedaling van zijn woning. [Indiener] geeft aan dat er alternatieve locaties die minder impact hebben op veiligheid, welzijn van ouderen en kinderen, waarde van woningen, sociale cohesie en de integratie van statushouders.

9.3 Reactie gemeente

Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM ziet op het recht van iedere natuurlijke of rechtspersoon op het ongestoord genot van zijn eigendom. [Indiener] woont hemelsbreed op circa 330 van de nieuwe woningen. In de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) is een regeling opgenomen die voorziet in een tegemoetkoming van schade als gevolg van ruimtelijke besluiten zoals bestemmingsplannen. Ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) blijft op grond van het overgangsrecht voor een periode van vijf jaar het oude recht (Wro) van toepassing op een verzoek om planschadevergoeding als gevolg van bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Het staat [indiener] vrij om tegemoetkoming van schade aan te vragen. Hierbij wijzen we op het (normaal) maatschappelijk risico dat niet vergoed wordt en het drempelbedrag van €300,00 dat alleen terugbetaald wordt als de vergoeding (geheel of gedeeltelijk) wordt toegekend. Voor wat betreft alternatieve locaties zie: reactie gemeente 9.2.

9.4

[Indiener] geeft aan dat, hoewel bestuurders formeel gezien niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor genomen beslissingen, hij het van belang acht om te erkennen dat deze beslissingen feitelijk voorkomen uit persoonlijk overweging van de bestuurder. Volgens [indiener] draag de bestuurder daarom persoonlijke verantwoordelijkheid voor de beslissingen die hij of zij neemt. [Indiener] vervolgt dat hoewel de bestuurder juridisch gezien niet individueel aansprakelijk kan worden gesteld het volgens hem van cruciaal belang is dat de bestuurder zich bewust is van de potentiële impact van zijn of haar beslissing op de betrokken gemeenschap. [Indiener] stelt dat het nemen van beslissingen in een bestuurlijke rol een zorgvuldige afweging van diverse factoren vereist, waaronder de belangen en behoeften van alle betrokken partijen. [Indiener] wil daarom benadrukken dat de bestuurder een morele verantwoordelijkheid heeft om de mogelijke gevolgen van de huisvestingbeslissing zorgvuldig te overwegen en waar mogelijk rekening te houden met de zienswijze, bezwaren en zorgen van de bewoners. [Indiener] stelt dat de bestuurder, door deze verantwoordelijkheid serieus te nemen, kan bijdragen aan het bevorderen van een rechtvaardige en harmonieuze samenleving. [Indiener] geeft aan erop te vertrouwen dat de bestuurder, ondanks het ontbreken van individuele aansprakelijkheid, deze verantwoordelijkheid ter harte zal nemen en zich zal inzetten voor het nemen van weloverwogen beslissingen die recht doen aan de belangen van de betrokken gemeenschap en vraag zijn zienswijze serieus te nemen en mee te laten wegen in de besluitvorming.

9.4 Reactie gemeente

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De zienswijzen worden meegewogen in de afweging over vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij is aandacht voor verschillende belangen - zowel van omwonenden, van de nieuwe bewoners maar ook het algemene belang. Het uitvoerige beroep van [indiener] over de morele verantwoordelijkheid van de bestuurder kunnen wij niet goed plaatsen en nemen wij ter kennisgeving aan.

10 – noord en zuid

10.1

[Indiener] geeft aan dat zijn cliënten een zorgboerderij en een bedrijfswoning hebben op de percelen naast het plangebied (Pilotenweg 7A, 7D en 7E). Hij schetst de ontwikkeling de wijze waarop het plan de bestemmingen in het plangebied aanpast. [Indiener] geeft aan dat zijn cliënten de gronden in bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westzoom – zuid' pachten van de gemeente op basis van geliberaliseerde pacht.

10.1 Reactie gemeente

De gronden achter het erf Pilotenweg 9 zijn eigendom van de gemeente. De stelling van [indiener] dat er sprake van geliberaliseerde pacht is onjuist. Cliënten van [indiener] gebruiken de gronden op basis van een huurovereenkomst (voor niet-agrarische doeleinden) voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van drie maanden.

10.2

[Indiener] wijst op de gesprekken die lopen tussen zijn cliënten en de gemeente over de belangen van de zorgboerderij. Hierbij wijst [indiener] op het belang van een veilige en prikkelarme omgeving voor de deelnemers. [Indiener] vindt dat het beperken van overlast op een goede manier moet worden geborgd in het plan.

10.2 Reactie gemeente

Gedurende de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan zijn verschillende gesprekken gevoerd met de cliënten van [indiener] en hun adviseurs. De zorgen over een veilige en prikkelarme omgeving zijn in deze gesprekken duidelijk overgekomen. Op het erf van Pilotenweg 7 rust een maatschappelijke bestemming. Het uitoefenen van agrarische bedrijfsvoering is daar niet toegestaan.

De kortste afstand van de nieuwe woonbestemmingen tot de maatschappelijke bestemming op het erf van Pilotenweg 7 is ca. 16m. De maatschappelijke functies die ter plaatse toegestaan zijn (scholen, zorgvoorzieningen, kerken etc.) hebben op grond van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) maximaal milieucategorie 2 met een richtafstand van 30m. In een 'gemengd gebied' kan er een correctie toegepast worden (zie: paragraaf 5.5 toelichting bestemmingsplan). Met toepassing van de correctie 'gemengd gebied' geldt hier een richtafstand van 10m. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Feitelijk vindt op het erf van de cliënten van [indiener] dagbesteding plaats. In de hierboven genoemde publicatie geldt voor 'dagopvang' milieucategorie 1 (vanwege geluid) met een richtafstand van 10 meter. Met de correctie voor 'gemengd gebied' kan tussen de nieuwe woningen en de 'dagopvang' volstaan worden met een richtafstand van 0 meter. Wonen en dagbesteding hoeven elkaar niet in de weg te zitten – er wordt voldaan aan de richtafstand.

Los van een oordeel of het past binnen de vigerende bestemming op Pilotenweg 7 is ook gekeken of eventuele akkerbouwactiviteiten die plaatsvinden (inherent en/of ondergeschikt aan de dagbesteding) op de zorgboerderij het goede woon- en leefklimaat in het plangebied in de weg zouden kunnen staan. De hierboven genoemde VNG-publicatie kent aan bedrijfsgebouwen ten dienste van akkerbouw milieucategorie 2 (vanwege geluid) met een richtafstand van 30 meter toe. Met de correctie voor 'gemengd gebied' kan tussen de nieuwe woningen en eventuele bedrijfsgebouwen ten behoeve van akkerbouw volstaan worden met een richtafstand van 10 meter. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

Ten opzichte van akkers gelden geen richtafstanden. Wel moet er rekening gehouden worden met de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen (zie ook: reactie gemeente 10.6).

Op de akkers achter Pilotenweg 7 is in de bestaande situatie uitsluitend agrarische bedrijvigheid in de vorm van een akkerbouwbedrijf toegestaan. Deze gronden zijn niet specifiek bestemd voor maatschappelijk gebruik (bijvoorbeeld in de vorm van een zorgboerderij). Formeel hoeft in de afweging geen rekening gehouden te worden met een niet toegestane activiteit. Vanwege het maatschappelijke belang en het belang van de bedrijfsvoering van de zorgboerderij heeft de gemeente echter wel degelijk rekening gehouden met de activiteiten van de zorgboerderij. Enerzijds door het aanbieden van vervangende grond. Anderzijds door het aanleggen (voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan) van een haag tussen de nieuwe woningen en de akkers van de cliënten van [indiener].

Verder komt de gemeente cliënt van [indiener] nog tegemoet door op de akkers achter Pilotenweg 7 - naast het al toegestane reguliere agrarische gebruik (akkerbouw) - ook maatschappelijk gebruik in de vorm van een zorgboerderij toe te staan. In het ontwerpbestemmingsplan was dit nog geregeld met een bestemming 'Maatschappelijk – Zorgboerderij' die grondgebonden agrarisch gebruik ten behoeve van een zorgboerderij toestond. Op verzoek van [indiener] (zie hieronder: 10.10) wordt het bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – noord' ten opzichte van het ontwerp aangepast. De vigerende agrarische bestemming (akkerbouw) op de akkers achter Pilotenweg 7 blijft nu gehandhaafd. Met een functiaanduiding wordt nu ook gebruik van de gronden ten behoeve van een zorgboerderij toegestaan.

10.3

[Indiener] geeft aan dat zijn cliënten aandacht van de gemeente voor hun belangen missen. [Indiener] geeft aan dat er nog geen overeenstemming is over vervangende gronden. [Indiener] geeft aan dat de belangen van zijn cliënten voor wat betreft de bestaande bedrijfsvoering niet zijn meegewogen. De cliënten van [indiener] geeft aan beperkt te worden in de bedrijfsvoering.

10.3 Reactie gemeente

Voor wat betreft beperkingen in de bedrijfsvoering zie: reactie gemeente 10.2. Opzegbaarheid is een wezenlijk kenmerk van huur. De gemeente heeft de contractuele opzegtermijn (artikel 3 huurovereenkomst) van drie maanden ruimschoots in acht genomen. Aan de opzegging van huur van grond kent de wetgever geen verdere bescherming of vergoeding toe. Op basis van de huurovereenkomst hoeft de gemeente cliënten van [indiener] niet tegemoet te komen.

Vanuit haar verantwoordelijkheid als overheid en het maatschappelijk belang van de zorgboerderij, denkt de gemeente echter met cliënten van [indiener] mee. Gelet op de huurbeëindiging per 1 januari 2024 heeft de zorgboerderij alle belang bij een oplossing dicht bij huis. De gemeente heeft daarom het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) benaderd om te voorzien in vervangende gronden. De gemeente en het RVB zijn het hierover eens geworden en de gemeente heeft vervangende gronden direct aangrenzend aan het eigendom van de cliënten van [indiener] aangeboden.

De gemeente heeft de cliënten van [indiener] gevraagd om voor 8 januari 2024 te reageren op het aanbod omtrent vervangende grond (huur of koop). Het aanbod van de gemeente is nog niet

geaccepteerd. Langer wachten met de bestemmingsplannen in procedure brengen niet wenselijk. De onderhandelingen over vervangende grond worden voortgezet. Er is voldoende rekening gehouden met de bedrijfsvoering van de zorgboerderij. De toezeggingen aan de zorgboerderij (legaliseren gebruik akkers voor zorgboerderij, het aanleggen van een afschermdende haag en het aanbieden van vervangende gronden) zijn allen handreikingen die vanuit coulance gedaan zijn om de zorgboerderij tegemoet te komen. Bij een bedrijfsvoering op basis van korte huur komt de zorgboerderij het normale ondernemersrisico toe. Zie ook: reactie gemeente 10.2.

10.4

[Indiener] stelt dat een goede belangenafweging mist en daarom niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. [Indiener] beroept zich hierbij op het zorgvuldigheidsbeginsel. Hij verwijst hierbij nogmaals naar de belangen van de deelnemers.

10.4 Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan, gelezen in samenhang met de voorliggende nota samenvatting en beantwoording zienswijzen, is de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige weging van belangen voldoende gemotiveerd. Zie ook: reactie gemeente 10.2

10.5

[Indiener] geeft aan dat de gemeente ten onrechte geen rekening houdt met de maximale mogelijkheden die het plan biedt. Hij wijst hierbij op de regels waarin opgenomen is dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tiny houses' tevens tiny houses zijn toegestaan. Dit wil volgens [indiener] nog niet zeggen of daadwerkelijk tiny houses gerealiseerd worden.

10.5 Reactie gemeente

De stelling van [indiener] is onjuist. In artikel 5.1, onder a van het ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – zuid' is geregeld dat ter plaatse van de genoemde aanduiding de uitsluitend bestemd zijn voor het wonen in tiny houses. Verder staan de bouwregels buiten tiny houses geen andere gebouwen toe (met uitzondering van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen').

10.6

[Indiener] geeft aan dat de nieuwe woningen zijn cliënten onevenredig benadelen doordat zij onevenredig wordt beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van beperkingen in het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. [Indiener] geeft aan dat dit onevenredig in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. [Indiener] geeft dat ook hier gekeken moet worden naar de maximale planinvulling. [Indiener] wijst hierbij op afstand van 50 meter tussen gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid die op grond van vaste jurisprudentie moet worden aangehouden. [Indiener] geeft aan dat zijn cliënten hierdoor hun bedrijfsactiviteiten niet naar behoren kan uitvoeren.

10.6 Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze van [indiener] neemt de gemeente een spuitzone op een afstand van 50m ten opzichte van de woonbestemmingen. Binnen deze zone mogen geen chemische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De bestaande bedrijfsvoering van de cliënten van [indiener] is overigens biologisch en zal niet onevenredig beperkt worden door het opnemen van de spuitzone. De gemeente heeft een onafhankelijke partij een planschaderisico analyse laten uitvoeren. Dit onderzoek is gewisseld met cliënt van [indiener]. Uit de analyse blijkt dat de hoogte van eventueel te vergoeden planschade nihil is.

10.7

[Indiener] wijst ook op andere overlast gevende gevolgen (geluid en geur) die de bedrijfsvoering van de zorgboerderij kan hebben op woningen. [Indiener] geeft aan dat de afstand te kort is.

10.7 Reactie gemeente

Zie: reactie gemeente 10.2.

10.8

[Indiener] geeft aan dat zijn cliënt van mening is dat er onvoldoende rekening is gehouden met de gemeentelijke structuurvisie. Met name voor wat betreft maatschappelijke voorzieningen en landbouw.

10.8 *Reactie gemeente*

Het plan is niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie. [Indiener] haalt aan dat maatschappelijke voorzieningen zoals [...] zorg bijdragen aan de leefbaarheid en plaats hebben dichtbij de inwoners en hun leefomgeving. Het plan voldoet hieraan. De zorgboerderij is vervangende grond aangeboden en de gronden achter Pilotenweg behouden hun agrarische bestemming (akkerbouw) (zie: reactie gemeente 10.2).

10.9

[Indiener] wijst op het ontbreken van een landschappelijke inpassing. [Indiener] stelt dat de ingetekende groene omgeving bij de tiny houses niet geborgd is in het plan. De cliënt van [indiener] is van mening dat er een voorwaardelijke verplichting moet worden opgenomen om de landschappelijke inpassing te borgen. Dit ook in relatie tot de gewenste rustgevende en prikkelarme omgeving op de zorgboerderij.

10.9 *Reactie gemeente*

Zie: reacties gemeente 1.1, 1.2 en 10.2

10.10

[Indiener] geeft aan dat zijn cliënt zich niet kan vinden in de maatschappelijke bestemming die aan zijn gronden zijn toegekend. Hij heeft zijn gronden aangemeld als agrarisch en wil dat graag zo houden. De cliënt van [indiener] verwacht beperking bij het toekennen van een maatschappelijke bestemming.

10.10 *Reactie gemeente*

De gemeente honoreert dit verzoek voor wat betreft het eigendom van cliënt van [indiener] (de akkers achter Pilotenweg 7) (zie ook: reactie gemeente 10.2, laatste alinea). Op de door de gemeente aangeboden vervangende gronden blijft de bestemming 'Maatschappelijk – Zorgboerderij' overigens gelden zoals die is opgenomen in ontwerpbestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – noord'. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) weigert mee te werken aan de overdracht van vervangende grond als de agrarische bestemming op deze gronden behouden blijft.

11 – zuid (maar ook over noord)

11.1

[Indiener] verwijst naar de ingediende zienwijze 9.

11.1 *Reactie gemeente*

Zie: reactie gemeente 9.

11.2

[Indiener] geeft verder aan dat het toevoegen van ca. 140 personen met een andere cultuur een zware wissel trekt op Emmeloord – West. Hij verwijst hierbij naar het begrip 'omvolking'. [Indiener] geeft aan dat de schaalgrootte buitenproportioneel is en dat het plan niet door moet gaan.

11.2 *Reactie gemeente*

Zie: reactie gemeente 1.3. Het plandeel dat ziet op de bouw van tiny houses wordt door initiatiefnemer op de markt gezet voor particuliere koop. Mercatus realiseert 40 sociale huurwoningen in haar deel van het plangebied. Van deze woningen wordt door Mercatus maximaal een derde verhuurd aan statushouders.

Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – noord'

- Begrenzing plangebieden zijn beter op elkaar afgestemd en de maatvoering in de verbeelding is in overeenstemming gebracht met de onderliggende topografie.
- Aanpassing paragraaf over welstand (in aanhef) – per 1 januari (dus bij inwerkingtreding BP) wordt getoetst aan de beleidsregel 'uiterlijk bouwwerken'. De beeldkwaliteitseisen uit de bestemmingsplannen worden bij vaststelling onderdeel van deze beleidsregel.
- AERIUS-berekening zijn geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe release van de calculator op 7 november 2023.
- Aanpassing waterparagraaf naar aanleiding van advies waterschap.

Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Westzoom – zuid

- Begrenzing plangebieden zijn beter op elkaar afgestemd en de maatvoering in de verbeelding is in overeenstemming gebracht met de onderliggende topografie.
- Aanpassing paragraaf over welstand (in aanhef) – per 1 januari (dus bij inwerkingtreding BP) wordt getoetst aan de beleidsregel 'uiterlijk bouwwerken'. De beeldkwaliteitseisen uit de bestemmingsplannen worden bij vaststelling onderdeel van deze beleidsregel.
- AERIUS-berekening zijn geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe release van de calculator op 7 november 2023.
- Aanpassen regels artikel 10. Onder g. en h. met een opsommingsteken opnemen onder f.