

Samenvatting wijziging bestemmingsplan Leemringweg

Netl missie

'Netl stelt zich ten doel mensen te laten genieten van het buitenleven. Dit kan op verschillende manieren, zowel passief als actief. Kort samengevat is Netl: 'Natuur voor mensen', in meer woorden: 'een speellandschap voor lichaam en geest.'

Netl visie

'Netl wil de komende jaren meer ruimte bieden om te blijven slapen en aan een breed scala aan activiteiten op het gebied van sport, kunst en cultuur. Waarbij Natuur de belangrijkste inspiratiebron is.'

Huidig:

Het huidige bestemmingsplan voor het plangebied is 'Recreatieve voorzieningen'. Binnen deze bestemming is een dagrecreatieterrein toegestaan met:

- bijbehorende expositieruimte en horecavoorzieningen;
- kleinschalige evenementen (evenementen minder dan 1.000 bezoekers);
- grootschalige evenementen tot maximaal twee per jaar (evenementen meer dan 1.000 bezoekers);
- extensief agrarisch medegebruik;
- plaatsen van beeldende kunst;
- de uitoefening van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse voortgebrachte producten;
- gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 15 mobiele kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober (Leemringweg 19-I, 19-II, 21-I Kraggenburg). (1.3)

Op 5 januari 2016 is daarnaast een omgevingsvergunning verleend voor:

- het plaatsen van 100 extra kampeerplekken;
- jaarrond recreatieverblijven tot een maximum van 1.400 m²;
- het plaatsen van (extra) verplaatsbare gebouwen ten behoeve van sanitair, beheer en onderhoud tot een maximum extra oppervlakte van 400 m².

In 2020 is een vergunning verleend voor:

- het inrichten van het terrein ten behoeve van 150 (extra) kampeerplekken;
- het realiseren van een kas van 1.100 m² ten behoeve van feest en vergaderlocaties inclusief bijbehorende horeca.

Nieuwe plan

(Deze plannen zijn toekomstbestendig tot 2035)

- De visie bevat samenvattend de volgende elementen: (2.3)
 - Extra ruimte bieden voor blijven slapen;
 - Breed scala aan sport/kunst/cultuur;
 - Natuur als inspiratiebron;
 - Extra overnachtingsmogelijkheden;
 - Evenementen en vergaderlocaties;
 - In de loop van de jaren naar overnachtingsmogelijkheden voor 2.750 gasten, waarvan
 - 750 in groepshotels;
 - 2.000 in tenten of andere bouwsels;
 - Evenementen met 5.000 gasten goed inpasbaar op terrein;
 - Vier keer per jaar tot circa 25.000 bezoekers.

- Volgens Netl wordt vanuit de polder ervaren dat Netl opgaat in de landschappelijke massa van het Voorsterbos. Er komt een 20m diepe bosrand met daarachter direct een terrein voor kleine bouwsels (2.3). Maar er wordt ook nagedacht over iets voor dieren.
- Bij de hoofdingang wordt een uitzondering gemaakt, daar mag een groter bouwwerk komen, als het maar niet boven de bomen uitkomt en daardoor ondergeschikt aan de erven en bosrand.
- Aan de westzijde (richting Marknesse) komt een 20m diepe bosrand met uitsparingen voor een pad, zijpaden en doorkijken voor tenten of nachtverblijven. Eventuele bouwhoogte erachter is max 6m zodat de bouwwerken niet boven de bosrand uitkomen.
- Voor het noordelijke deel (grenzend aan de Zwolse Vaart en het Wendelbos) is het wenselijk dat een groene uitstraling behouden blijft en de vaste bebouwing wordt beperkt, met uitzondering van 1 groepshotel, max 9m hoog. Dat is dan extra aantrekkelijk bij de vaart.
- Zuidostrand: minimaal 20m van de kavelgrens komen grotere (en tijdelijke) bouw- en kunstwerken.
- Op minimaal 100m afstand van het open polderlandschap komen max 10 hoogteaccenten te staan die hoger worden dan 9 meter.
- Een belangrijk uitgangspunt is het bieden van ruime mogelijkheden voor recreatief nachtverblijf in verschillende vormen.
- 200 kleinschalige bouwsels van max 50m².
- De groepshotels hebben geen maximum aan oppervlakte. Motto: hoe hoger, hoe minder oppervlakte. Bouwhoogte tot max 15m.
- 10 groepslocaties met een gemiddelde van 800m².
- Nieuw centrumgebouw met horeca, keuken, winkel, kantoor, hotelkamers en appartementen.
- Gebouwen voor onderhoud en sanitaire voorzieningen.

Uitleg Netl: Er is behoefte aan meer gebouwen om gasten te beschermen bij slecht weer en andere gebruikers van het park. Een bebouwingspercentage van 12% is mogelijk volgens de wet. In het plan is opgenomen dat via een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden besloten kan worden deze beperkingen te verruimen. (2.5)

Evenementen

Netl gaat meer inzetten op evenementen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen kleinschalige evenementen (tot 5.000 personen) en grootschalige evenementen (meer dan 5.000 personen). Aangezien Netl een inrichting is die volledig is ingericht op recreatief gebruik en verblijf van grote groepen mensen, behoort een evenement tot 5.000 personen tot het gebruik van dagrecreatie en hoeft dan niet apart te worden benoemd als toegestaan. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan ten aanzien van deze kleinschalige evenementen is dat deze mogelijk zijn, zonder dat hieraan vanuit ruimtelijke ordening beperkingen worden gesteld. Dit is mogelijk omdat Netl valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en daarmee aan normen is gebonden.

Voor evenementen tot 5.000 personen is geen beperking in frequentie opgenomen, voor de meer

structurele grootschalige evenementen tot 25.000 personen is wel een beperking in frequentie opgenomen, te weten 4x driedaags. Dit zijn evenementen die naar de aard en omvang duidelijk een afwijking vormen op de reguliere bedrijfssituatie van Netl, bijvoorbeeld door het aanwenden van parkeerterreinen buiten de inrichting. Daarbij is het van belang dat de aanvaardbaarheid van de evenementen in relatie tot de omgeving wordt aangetoond.

Hierbij gaat het om de volgende aspecten:

- verkeersaantrekkende werking (is het verkeer goed af te wikkelen?);
- parkeren (zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar?);
- geluidhinder.

Voor de grote evenementen is een evenementenvergunning nodig en moeten mogelijk gronden worden aangewend buiten het plangebied voor verkeer en parkeren. In de regel gaat het om evenementen waarbij een relevant risico voor verstoring van de openbare orde en veiligheid aanwezig is. Een voorbeeld hiervan is het jaarlijkse terugkerend evenement Wildeburg.

Daarnaast geldt dat 12 dagen per jaar de normen, vanwege versterkte muziek, uit het Activiteitenbesluit overschreden mogen worden op nabijgelegen geluidsgevoelige objecten (lees: woningen).

Om geluidshinder richting de omgeving zoveel mogelijk te minimaliseren, worden akoestische maatregelen getroffen, terwijl de gewenste geluidsniveaus bij de podia gegarandeerd blijven.

Het verkeer wordt opgelost door verkeersregelaars, afsluitingen en parkeerverboden.

Natuurnetwerk Nederland

In de omgevingsverordening is geen specifieke regeling opgenomen ten behoeve van dagelijkse- en verblijfsrecreatie of ten behoeve van evenementen in het algemeen. Wel dient rekening te worden gehouden met het Natuurnetwerk Nederland (NNN). (3.2.1)

Provincie

In 2012 heeft de Provincie besloten dat er grootschalige investeringen gekoppeld worden aan de Zuiderzeelijngelden omdat er extra impulsen nodig zijn in dit gebied aldus het Omgevingsprogramma Flevoland. Volgens dit plan zal er meer recreatie en toerisme komen. Hierbij past het plan van Netl uitstekend. De Provincie ondersteunt initiatieven waarin het unieke en onderscheidende karakter van Flevoland centraal staat. Met aandacht voor duurzame instandhouding. (2.3.3)

De Gemeente

De gemeente heeft de ambitie dit gebied, inmiddels gekenmerkt als recreatief ontwikkelingsgebied, verder te ontwikkelen tot een belangrijke economische pijler. Ze willen toeristen langer binnen de Noordoostpolder houden door meer verblijfsmogelijkheden aan te bieden. Dit zou dan zorgen voor meer werkgelegenheid. In de omgeving van Friesland en de Weerribben Wieden zijn geen mogelijkheden om verder te ontwikkelen vanwege de natuurwaarden, daarom lijkt de Noordoostpolder geschikt, waarbij Netl een van de vier aangewezen gebieden is die qua accommodatieaanbod kunnen uitbreiden. De ontwikkelingen moeten dan wel passen binnen de principes van de Ecologische Hoofdstructuur. (3.3.3)

Verkeer



Fig 3.2 De beoogde verkeersafwikkeling 1

Volgens het bijgevoegde kaartje is aansluiting voor autoverkeer op de A6, via Emmeloord.

Momenteel is er ruimte voor 600 daggasten, dit wordt in de toekomst verhoogd naar piekdagen met 2.250 daggasten. Bekend is dat er op een normale weekdag 2360 motorvoertuigbewegingen zijn op de Leemringweg (2019). Dit type weg kan tussen de 6.000 en 20.000 aan. Bij een intensiteit van 12.000 bewegingen moet worden gekeken of er voor langzaam verkeer een alternatieve route moet worden aangelegd. Omdat veel vakantiegangers op het park blijven, verwachten ze een verkeersgeneratie van 30%. Daarbij komen ook nog de (extra) daggasten. Buitenrecreatie is in sterke mate seizoensgebonden waardoor de verwachte verkeerspieken vooral in het weekend zullen vallen.

Bij de meerdaagse evenementen komt 84% van de bezoekers met auto naar het park. Als men uitgaat van 17.500 bezoekers is dit 10.500 motorvoertuigen per evenement.

Men denkt het verkeer te kunnen verspreiden:

- 50% richting Marknesse, waarvan 25% afslaat op richting de Sloefweg;
- 50% richting Kraggenburg, waarvan 20% richting Ens en 30% richting Vollenhove waarvan 10% richting Repelweg en 20% via Kadoelen.

Wet Geluidhinder is niet van toepassing. Er worden geen wegen aangelegd of gereconstrueerd. Het plan genereert wel extra verkeer waardoor de geluidsemissie toeneemt. Dit valt volgens benoemde berekeningen op de maximum toename van het reconstructie criterium. Voor de beheersing van geluid van provinciale wegen wordt een systeem gehanteerd van geluidproductieplafonds. Deze plafonds worden vastgesteld door een bestuursorgaan. Bij het vaststellen van deze plafonds kan al rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen. (4.8)

De luchtkwaliteit zal wel veranderen, maar volgens de berekeningen die zijn gebruikt voor de toename verkeer gaat men ervan uit dat alles ruim binnen de normen zal vallen. (4.9)

Ecologie

Volgens een Quicksan zijn er geen gebieden in de nabije omgeving die een negatief effect zullen ondervinden van de ontwikkelingen. De verkeersbewegingen zijn in AERIUS ingevoerd en alle andere berekeningen rondom diesel verbruik bij evenementen en het verwarmen van gebouwen (niet op basis van gas) zorgt voor een niet relevant effect qua stikstofemissie.

Netl verwacht geen negatief effect op de NNN-gebieden, sterker nog, ze verwachten een positieve uitwerking op de NNN-gebieden. Incidenteel gebruik van extra licht/geluid en recreatiedruk hoeft geen belemmering te worden voor deze gebieden. Mocht dit alles een groot concreet project worden, dan

moet de omgevingsvergunning worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Eventueel kan er dan ontheffing worden aangevraagd als blijkt dat er nadelige gevolgen zijn voor beschermde diersoorten. (4.3)

Archeologie

Indien bij de bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht. (4.4)

Water

Moet gelet worden op aantal punten, niet anders dan bij andere bouwprojecten. (4.6)

Bodem

Er is sprake van een gesloten grondbalans; er wordt geen grond aan- of afgevoerd tijdens het grondverzetwerk. Het bodemonderzoek dat is gebruikt dateert van 2006. (4.7)

Externe veiligheid

Niet aan de orde. (4.10)

Mer-beoordeling

De wijziging of een uitbreiding van een vakantiedorp en/of hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, een permanent kampeer- en caravanterrein en een themapark zijn genoemd in het Besluit Milieueffectrapportage (bijlage onderdeel D10). Een mer-beoordeling is nodig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar;
- een oppervlakte van 25 hectare of meer;
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De voorgenomen ontwikkeling komt op basis van het voorgaande in aanmerking voor een mer-beoordeling. Het aantal bezoekers is niet gemaximeerd op 250.000, maar blijft hier naar verwachting wel onder. De oppervlakte van het terrein is bijna 50 hectare. Het terrein ligt overigens niet in een gevoelig gebied, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van uitbreiding van het terrein, maar het gebruik intensificeert wel op een oppervlakte van meer dan 25 hectare.

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat op basis van een separaat aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling door het bevoegd gezag (gemeente Noordoostpolder) een besluit wordt genomen over de noodzaak van een MER-procedure. Dit besluit moet vóór de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn genomen en gepubliceerd. (4.12)

Juridische regeling

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. (5.1)

Bestemmingen

- Het recreatieterrein krijgt de bestemming 'Recreatie'. Alleen de structurele bebouwingsvrije delen van de randen krijgen de bestemming 'Groen', waar een zeer beperkt recreatief gebruik mogelijk is.
- Het hele terrein mag gebruikt worden voor dag- en verblijfsrecreatie, waaronder kleinschalige en grootschalige evenementen. Ondersteunend aan de recreatieve hoofdfunctie is overal horeca (restaurant/café/et cetera) toegestaan. Daarbij geldt dat het altijd moet gaan om horecagelegenheden voor verblijfs gasten en voor daggasten.
- Voor de 'erven' is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erf' van toepassing. Dit betekent dat op 12 meter vanaf de grens van de erven wordt gebouwd en een maximale goot- en bouwhoogte van 8,5 en 11 meter geldt.
- In de regels is onder andere vastgelegd dat het gezamenlijke brutovloeroppervlak van de groepshotels niet meer dan 19.000 m² mag bedragen met een maximum aantal van 15.
- Verder zijn op het recreatieterrein maximaal 200 kleinschalige bouwwerken voor recreatief nachtverblijf toegestaan met een maximale oppervlakte van 70 m² en een bouwhoogte van 6 meter.

- Ook wordt er maximaal 10.000 m² ruimte geboden voor de bouw van gebouwen en overkappingen ten behoeve van expositieruimten, feest- en vergaderlocaties en horecavoorzieningen. De maximale oppervlakte per gebouw bedraagt 2.000 m² met een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- Facilitaire ruimten/gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 3.000 m² zijn toegestaan, waarbij geldt dat het centrumgebouw 2.500 m² mag bedragen.
- Om de randen van het plangebied zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing is voor deze zone de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleinschalig' opgenomen. Binnen deze zone geldt de beperking dat het bebouwingpercentage niet meer dan 5% mag bedragen en de gebouwen een maximale oppervlakte van 300 m² en een maximale bouwhoogte van 6 meter mogen hebben.

In de regels is daarnaast een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen indien er zich ontwikkelingen voordoen waarbij de bouwregels niet toereikend genoeg zijn. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt dat de vergunning slechts verleend kan worden wanneer de afwijking aansluit bij de missie, strategie en uitwerking, zoals beschreven in het Plan voor de toekomst, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

Verder geldt dat, met uitzondering van een zone gelegen aan de Leemringweg, het plangebied gebruikt mag worden voor het bieden van structureel nachtverblijf met daarbij een maximum van 2.000 slaappleaatsen op het kampeerterrein en kleinschalige bouwwerken. De groepshotels bieden ruimte voor 750 slaappleaatsen. Voor de grootschalige evenementen geldt hierbij een uitzondering. Ten tijde van grootschalige evenementen mag het terrein voor meer dan 2.000 slaappleaatsen gebruikt worden.

Als alle verschillende onderdelen volledig worden ingevuld zou dit een invulling met ongeveer 44.500 m² betekenen. Dit is de maximale invulling van alle bouwregels en een invulling van de groepshotels, waarbij alles in één laag wordt uitgevoerd. Dit komt ongeveer neer op een bebouwingpercentage van ten hoogste 12%. Het is gezien de ontwikkeling van het terrein tot nu toe niet de verwachting dat een dergelijke invulling nodig is. Daarom is de totale oppervlakte aan gebouwen in het gebied achter de erven beperkt tot 15.000 m² en 25.000 m² bruto vloeroppervlak. Via een wijzigingsbevoegdheid kan onder voorwaarden worden besloten deze beperkingen te verruimen.

Uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet ter inzage gelegd geweest, maar wel naar overlegpartners gestuurd, zoals de provincie. Zij hebben enkele reacties gegeven die worden beschreven.

- De provincie gaat kijken naar de verkeerssituatie (linksaf slaan, veilig fietspad)
- De provincie is content met de plannen, de gemeente sluit zich hierbij aan. (6.1.1)

Informatie aan de burens en relevante partijen

In het stuk staat dat de algemene tendens positief is, maar dat er zorgen zijn voor overlast en verkeer. Er wordt aangegeven dat bij de uiteindelijke uitwerking de overlast tot een minimum wordt beperkt. Verder is er een klankbordgroep opgericht om zorgen bespreekbaar te maken en indien mogelijk maatregelen te nemen om overlast te beperken. (6.1.2)

De grondexploitatie­regeling uit de Wro is van toepassing op dit bestemmingsplan. De grondexploitatie­regeling bepaalt dat de gemeente in beginsel samen met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten. Daarbij moet het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk zijn.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere de aanpak van het perceel en planschade. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het stellen van nadere eisen en regels met betrekking tot grondexploitatie is daarnaast niet noodzakelijk. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het plan dat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is. (6.2)