

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 2, herziening Nijverheidstraat".

Emmeloord, 12 oktober 2004.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

Het bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 2, herziening Nijverheidstraat" gewijzigd vaststellen.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies III adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aanleiding.

Het onderhavige bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 2, herziening Nijverheidstraat" betreft de juridische planologische regeling ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex aan de Nijverheidstraat te Emmeloord. Aanleiding hiervan is een bouwaanvraag van bouwbedrijf De Vries voor een nieuwe invulling van het terrein van de voormalige Karwei bouwmarkt. De locatie heeft een oppervlakte van circa 3.430 m². Het bouwplan bestaat uit de bouw van 48 appartementen, verdeeld over twee bouwvolumes. Een van de bouwvolumes betreft een 6-laags appartementengebouw met een hoogte van circa 19 meter. Het andere bouwvolume betreft de bouw van een woontoren van circa 37 meter hoog, bestaande uit negen lagen en een kap.

Het plangebied is gelegen aan de Nijverheidstraat te Emmeloord. Aan de zuidzijde van het plangebied is het perceel van Mercatus Woondiensten gelegen. Een zeven meter brede strook van het huidige perceel van Autohuis De Nijverheid behoort tevens tot dit plangebied. Aan de westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de Espelervaart en aan de noordzijde door een fietspad. Qua plaatsbepaling in Emmeloord bevindt het plangebied zich aan de zuidwestzijde van het centrum.

Probleemstelling.

Aangezien de realisatie van het appartementencomplex op deze locatie niet mogelijk is op basis van de huidige bestemmingsplanregeling is een herziening hiervan noodzakelijk.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

In Emmeloord bestaat een toenemende vraag naar woonruimte in en om het centrum. Zo ook ter plaatse van onderhavig gebied, waar naast het wonen ook andere niet-industriële functies inmiddels een plaats hebben gekregen. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor dit gebied is één waarbij (zwaardere) bedrijfsmatige activiteiten aan de Nijverheidstraat en Bouwerskamp worden terug gedrongen ten gunste van andere bestemmingen (wonen, kantoren, recreatieve doeleinden et cetera). Hierdoor gaat deze locatie dienen als een "overgangsgebied" tussen het woongebied en het industrieterrein. In dit gebied past derhalve ook de met deze planwijziging beoogde woningbouw. Met name langs de Kampwal/Staalstraat hebben industriële c.q. bedrijfsfuncties reeds plaatsgemaakt voor de woonfunctie.

Komende uit het westen is de vaste brug over de Espelervaart de entree van het centrum van Emmeloord. In het bestemmingsplan "Emmeloord centrum 2" is reeds vermeld, dat op deze locatie een meer passende bestemming mogelijk wordt geacht. Gezien de bestemmingen in de directe omgeving van de locatie en de relatie met de entree naar het winkelcentrum werd toen reeds gedacht aan een representatief kantoorgebouw of een wat meer luxe flatgebouw.

In de vastgestelde "Structuurvisie Emmeloord-centrum" is als beleidsrichting verwoord het wonen in het hoofdwinkelcentrum versterken. Hierin is aangegeven dat het elders bouwen van gestapelde woningen op ruimte schaal op gespannen voet staat met de versterking van het wonen in het centrum. De integrale besluitvorming wat betreft de volkshuisvesting is echter neergelegd in het volkshuisvestingsplan "Noordoostpolder; ruimte voor wonen". De nota uit november 2001 vormt het kader voor het nieuwe beleid ten aanzien van wonen in de Noordoostpolder voor de langere termijn. De 48 appartementen aan de Nijverheidstraat zijn hierin als uitgangspunt voor de woningbouwplanning meegenomen. In deze nota is verder de doelstelling geformuleerd om zorg te dragen voor voldoende huisvesting voor ouderen. In aansluiting daarop is door ons college de voorwaarde gesteld dat tenminste 50% van de appartementen moet voldoen aan het SKW keurmerk (Samen kwaliteit Waarborgen). Het ontwerp kan ruimschoots voldoen aan de door de gemeente Noordoostpolder gestelde voorwaarde.

Hogere Grenswaarde

Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder hebben wij bij gedeputeerde staten een verzoek ingediend voor de vaststelling van hogere grenswaarde voor een appartementencomplex aan de Nijverheidstraat te Emmeloord. Gedeputeerde staten heeft op 28 september 2004 besloten om de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Korte Dreef en de Nijverheidstraat vast te stellen op 53 dB(A). Door het vaststellen van hogere waarden kan nu overgegaan worden tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Gewijzigde vaststelling

Per abuis is de 50 dB(A) contour voor industrielawaai (betonmortelcentrale) niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen op de kaart. Dit is nu hersteld. Wij verzoeken u op dit punt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

Het ontwerp-bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 2, herziening Nijverheidstraat" heeft met ingang van 11 juni 2004 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Ten aanzien van dit ontwerp heeft niemand bij uw raad zijn zienswijze kenbaar gemaakt. Wij stellen u voor het bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 2, herziening Nijverheidstraat" gewijzigd vast te stellen.

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

