

Emmeloord, 15 januari 2008.

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Winkelgebied Emmeloord Centrum

Voorgenomen besluit

1. Verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan 'Emmeloord Centrum 1' wordt voorbereid voor het gebied 'Winkelgebied Emmeloord', zoals op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen met rode omlijning is aangegeven.
2. Bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op 26 januari 2008, met een looptijd van één jaar.

Advies raadscommissie

[..]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Onlangs heeft Provast aangegeven dat er mogelijk plannen bestaan voor nieuwbouw op de locatie Lange Nering 71-87 (gebouw aan het Kettingplein dat ondermeer Super de Boer herbergt). Het zou gaan om de bouw van een winkelpand van drie bouwlagen, één ondergronds en twee bovengronds. Dit betekent een (aanzienlijke) toevoeging van vierkante meters winkelruimte ten opzichte van de huidige situatie.

De mogelijke nieuwbouwplannen kunnen van negatieve invloed zijn op de gemeentelijke plannen ten aanzien van de ontwikkeling op De Deel.

Het gebied waarop het voorbereidingsbesluit van toepassing is wordt grofweg begrensd door de Beursstraat, Lange Dreef, Sportlaan/Smedingplein en de Noordzijde. Dit gebied is met een rode omlijning aangegeven op het bij dit besluit behorende kaartje.

Doelstelling

Het beoogde effect van het voorgenomen voorbereidingsbesluit is allereerst het tegengaan van ruimtelijke ontwikkelingen die onverenigbaar zijn met de beoogde plannen voor Emmeloord Centrum en in het bijzonder De Deel. Tevens geeft het voorbereidingsbesluit u maximaal een jaar de tijd om de invloed van mogelijke autonome ontwikkelingen op de plannen aan de Deel in kaart te brengen en hier een standpunt over te formuleren in de vorm van concreet beleid.

Gevraagde beslispunten

1. Verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan 'Emmeloord Centrum 1' wordt voorbereid voor het gebied 'Winkelgebied Emmeloord', zoals op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen met rode omlijning is aangegeven;
2. Bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op 26 januari 2008, met een looptijd van één jaar;

Argumenten

1. In de SOK en met de BAN zijn afspraken gemaakt over de ruimte die er in Emmeloord is om vierkante meters detailhandel (waaronder een supermarkt) toe te voegen. Dit vindt

plaats in de beoogde nieuwbouw op De Deel. Conform de afspraken kan dit pas in 2009 of 2011 gerealiseerd worden. Een 'autonome' ontwikkeling op het Kettingplein (ook met supermarkt) staat hiermee op gespannen voet.

2. In het DPO (1 maart 2006) is er nog ruimte voor 1.500 tot 1.900 m² winkelvloeroppervlakte in de 'dagelijkse sector' aangegeven. Daarbij wordt aangeraden deze ruimte niet volledig te benutten voor een supermarkt, maar een bestaande supermarkt te verplaatsen naar De Deel en die op te schalen. Een (forse) uitbreiding van een bestaande supermarkt in het centrum verstoort in dat opzicht de distributieve ruimte voor een supermarkt op De Deel en daarmee het Ontwikkelingsplan.

3. In het DPO is gerekend met het bestaande winkelbestand en de bestaande winkelvloeroppervlak. Er is rekening gehouden met uitbreiding van het winkelbestand in o.a. Emmelhage, maar bestaande bouw mogelijkheden die nog niet gerealiseerd zijn, zijn hierin niet meegenomen. Een voorbeeld hiervan is een tweede bouwlaag op het huidige pand van de Super De Boer bestemd voor winkeldoelinden. Mogelijk doet deze situatie zich elders in het centrum ook voor. De consequenties hiervan kunnen gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit in kaart worden gebracht.

4. De gemeente heeft voor de betreffende locatie altijd een ontwikkeling van winkels in twee bouwlagen voor ogen gehad. Echter, gezien diverse afspraken met marktpartijen en het mogelijk verhoogd risico dat een autonome ontwikkeling op deze locatie met zich meebrengt voor de ontwikkelingen op De Deel, is het op dit moment raadzaam terughoudend om te gaan met dit soort plannen en te onderzoeken of het herzien van het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om dit soort ontwikkelingen tegen te gaan.

5. Ruimtelijk gezien is een gebouw van in elk geval twee lagen gewenst, omdat er daardoor een goede 'pleinwand' ontstaat aan de noordkant van het Kettingplein. De mogelijke nieuwbouwplannen zouden daarom vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet ongewenst zijn, mits de bestemming van de tweede bouwlaag wordt uitgesloten van het gebruik als winkels. Een oplossing zou zijn de tweede bouwlaag te bestemmen voor woondoeleinden. Momenteel loopt er een project in de Lange Nering om wonen boven winkels mogelijk te maken, hetgeen hierop zou aansluiten. Het gaat dan met name om kleine appartementen voor jonge alleenstaanden waar globaal tot 2015 nog ruimte voor bestaat. Dit moet echter nog worden getoetst aan de Visie Woonplanning.

6. De gemeente heeft bij verzoeken om andere ontwikkelingen de uitspraak gedaan de bestaande situatie in Emmeloord Centrum te consolideren (te denken valt bijvoorbeeld aan de panden in de Beursstraat). Een voorbereidingsbesluit voor het winkelgebied Emmeloord Centrum zou deze consolidatie voortzetten en is daarmee in lijn met eerdere afspraken.

Kanttekeningen

1. Een dergelijke ontwikkeling zou in beginsel tegengegaan kunnen worden door het nemen van een voorbereidingsbesluit, gevolgd door een nieuw bestemmingsplan dat een dergelijke ontwikkeling niet meer mogelijk maakt. Onderzocht moet nog worden of een herziening van het bestemmingsplan wenselijk en of (juridisch) haalbaar is.

2. Het wijzigen van de bestemming van de tweede bouwlaag van het complex ten gunste van woondoeleinden leidt zeer waarschijnlijk tot een verzoek om planschade. De omvang hiervan moet in beeld worden gebracht.

3. Hoewel de mogelijke nieuwbouw op de bewuste locatie de directe aanleiding is voor deze nota, is het voorbereidingsbesluit bedoeld voor het gehele winkelgebied van Emmeloord Centrum omdat autonome ontwikkelingen in dit hele gebied van invloed kunnen zijn op de plannen voor De Deel. Het voorbereidingsbesluit is daarom

