

Vaststelling bestemmingsplan "Emmelerbos, perceel ten noorden van Wilgenlaan (herziening en uitbreiding)".

Emmeloord, 10 maart 2003.

Aan de raad.

Inleiding.

In 1997 is het bestemmingsplan "Emmelerbos, perceel ten noorden van Wilgenlaan" vervaardigd om een fitnesscentrum en een gebouw voor Jehova's getuigen te kunnen realiseren. Beide bouwplannen zijn inmiddels gerealiseerd. Door het fitnesscentrum is een verzoek ingediend om te mogen uitbreiden. De uitbreiding kan alleen worden gerealiseerd als het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Emmelerbos" wordt herzien.

Voorafgaand aan het uitbreidingsverzoek is door de gemeente besloten om een aantal verenigingen die gevestigd zijn c.q. waren aan de Meldestraat te verplaatsen naar de locatie achter de gebouwen van het fitnesscentrum en de Jehova's getuigen. Ook voor deze verplaatsing zal het bestemmingsplan "Emmelerbos" herzien moeten worden. Besloten is voor het hele gebied, inclusief de reeds gerealiseerde bestemmingen, een nieuw bestemmingsplan op te stellen, welke nu voorligt ter vaststelling.

Omschrijving gebied.

Het bestemmingsplangebied is gesitueerd aan de rand van het Emmelerbos op een terrein ten noorden van de Wilgenlaan. Aan de Wilgenlaan liggen schoolgebouwen en andere gebouwen ten behoeve van bijzondere doeleinden. Ten zuidoosten van het plangebied ligt op korte afstand een woongebied met appartementengebouwen. Het bestemmingsplangebied omvat zowel de gronden van de bestaande recreatieve en bijzondere doeleinden ten noorden van de Wilgenlaan, als de uitbreiding van het gebied aan de oostzijde.

Het resterende groengebied aan de achterzijde van het fitnesscentrum en de zaal voor Jehova's getuigen is een restruimte die als weidegebied wordt gebruikt. Het gebruik is echter van dien aard dat bebouwing met recreatieve en bijzondere functies hier geen bezwaren zal opleveren. Aan een reservering voor sportterreinen, zoals in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd, is geen behoefte meer.

De uitbreiding en nieuwvestiging van de functies hebben betrekking op:

- een uitbreiding van het fitnesscentrum;
- de vestiging van een schietvereniging en
- de vestiging van een jongerenvereniging.

Het uitbreidingssterrein is voor autoverkeer alleen bereikbaar vanaf de noordzijde, via de aanwezige entree naar de sportvelden. Het parkeren voor bezoekers dient plaats te vinden op de grote parkeerplaats nabij de aanwezige sportterreinen. Ook zijn parkeerplaatsen aanwezig in de Wilgenlaan. Ten behoeve van bevoorrading en laden en lossen kunnen auto's via de noordelijke entree op het terrein van de verenigingsgebouwen rijden. Hier is een beperkte parkeermogelijkheid.

In de zuidoosthoek van het plangebied ligt een groengebied dat dient als buffer tussen de verenigingsactiviteiten en de aanliggende woningen, die buiten het plangebied zijn gelegen.

Wijze van bestemmen.

De gronden in het plangebied bedoeld voor de aanwezige recreatieve en bijzondere functies en de uitbreiding daarvan, alsmede voor de vestiging van de nieuwe recreatieve en bijzondere functies, zoals hierboven genoemd, hebben de bestemming "recreatieve en/of bijzondere doeleinden". De gebouwen dienen te worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen. De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 8 meter. Naast de gebouwde functies zijn de gronden bedoeld voor tuin, erf, toegangen, laad- en losplaatsen, watergangen en andere bouwwerken. Het maximale bebouwingspercentage van de voor "recreatieve en/of bijzondere doeleinden" bestemde gronden, gelegen binnen de perceelsgrenzen/kadastrale grenzen, bedraagt 75%.

Alle wegen en paden die zijn gelegen binnen het plangebied hebben de bestemming "verkeersdoeleinden". Daar waar alleen fietsers en voetgangers zijn toegestaan is op de plankaart de aanduiding "uitsluitend langzaam verkeer" aangegeven. Alle in het plangebied aanwezige bermen en groenstroken hebben de bestemming "groenvoorzieningen". Alle watergangen in het plangebied hebben de bestemming "water".

Onderzoeken en waterhuishouding.

Verkennend *archeologisch* onderzoek heeft uitgewezen dat het uitbreidingsgebied vrij is van archeologische waarden.

In mei 2002 is een verkennend *bodemonderzoek* uitgevoerd. Uit het vooronderzoek is gebleken dat de locatie als onverdacht kan worden aangemerkt. De conclusie van het bodemonderzoek luidt: "gelet op de voorgenomen bestemming van het gebied vormen de aangetroffen verhogingen geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming".

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de bouw van nieuwe geluidgevoelige objecten. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

De nieuwe functies zullen voor wat betreft de afvoer van afvalwater worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het aansluitpunt ligt in de Wilgenlaan. Teneinde de belasting van het rioolstelsel te beperken worden de dakvlakken van alle gebouwen in het gebied direct afgekoppeld naar de in en om het plangebied aanwezige watergangen.

Economische uitvoerbaarheid.

Voor de uitbreiding van het fitnesscentrum behoeven door de gemeente geen kosten te worden gemaakt. De grondkosten zullen door de aanvrager voldaan worden.

De benodigde opbrengsten van de gronden waar de verenigingen zich zullen vestigen, zullen worden gedekt uit het fonds bovenwijkse voorzieningen. De exploitatie-opzet is in de vergadering van februari reeds door uw raad vastgesteld.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid.

Op grond van het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is op de in de gemeente gebruikelijke wijze aan de bevolking gelegenheid geboden van het voorontwerp-bestemmingsplan kennis te nemen en hierop te reageren (inspraak). Ook is de bevolking in de gelegenheid gesteld om tijdens een inspraakbijeenkomst met het bestuur van gedachten te wisselen over het voorontwerp-bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 23 WRO heeft het ontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 1 november 2002 voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Een ieder is hierbij in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Voorstel.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan "Emmelerbos, perceel ten noorden van Wilgenlaan (herziening en uitbreiding)" vast te stellen, zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

De commissie van advies III maakt in haar geheel een voorbehoud omtrent dit onderwerp en dringt er bij het college op aan vooral met creatieve oplossingen te komen.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Emmelerbos, perceel ten noorden van Wilgenlaan (herziening en uitbreiding)" met ingang van 1 november 2002 voor een periode van vier weken ter inzage heeft gelegen;

dat die terinzagelegging op 31 oktober 2002 op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

dat in die bekendmaking melding is gemaakt van de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;

dan van die mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2003, no. 3196-1;

gelet op de beraadslagingen tijdens de raadsvergadering;

gelet op het bepaalde in artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

Het bestemmingsplan "Emmelerbos, perceel ten noorden van Wilgenlaan (herziening en uitbreiding)" gewijzigd vaststellen, in die zin, dat aan de noordzijde de bestemmingen "groenvoorzieningen" en "water" gedeeltelijk worden gewijzigd in "verkeersdoeleinden" ten behoeve van een extra toegang tot het terrein.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 april 2003.

De griffier, de voorzitter,