

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 1, herziening Noordzijde 16-20".

Emmeloord, 18 oktober 2005.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

Het bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 1, herziening Noordzijde 16-20" gewijzigd vaststellen, in die zin dat:

1. de functie "bioscoop en/of schouwburg" uit de doeleindenomschrijving (artikel 3 lid A) komt te vervallen;
2. de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak "centrumdoeleinden" 8 meter wordt.

Advies raadscommissie.

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

Aanleiding.

Door Stabex B.V. is in de eerste helft van 2004 een verzoek ingediend voor de bouw van een gebouw met een bioscoop en kantoor-/winkelruimte op het perceel Noordzijde 18-20 te Emmeloord. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op 17 juni 2004 heeft het college, nadat de kwestie gezien de relatie met het project Emmeloord-Centrum ook is besproken in raadscommissie II, te kennen gegeven mee te willen werken aan de bestemmingsplanherziening ten behoeve van voornoemd pand. Een dergelijke herziening bood tegelijkertijd een gelegenheid om het pand Noordzijde 16 (Commercio I), wat enkele jaren geleden met een vrijstelling is gerealiseerd, in een bestemmingsplan op te nemen.

Probleemstelling.

Op het plangebied zijn nu de bestemmingsplannen "Emmeloord Centrum 1" en "Emmeloord Centrum 1, Noordzijde 16" van toepassing. Het reeds gerealiseerde gebouw Noordzijde 16 is met vrijstelling gerealiseerd en past voor wat betreft het gebruik niet binnen de bestemming van het laatstgenoemde bestemmingsplan. De beoogde nieuwbouw van Stabex B.V. past niet binnen de bestemming van het bestemmingsplan "Emmeloord Centrum". De huidige bestemming ("recreatieve doeleinden") staat het beoogde gebouw niet toe. Ook is het gebouw groter dan het bouwvlak nu toelaat.

Inmiddels hebben ontwikkelingen rond het project Emmeloord-Centrum ertoe geleid dat aanvrager afziet van een bioscoop aan de Noordzijde, wat gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Door recente ontwikkelingen rond het project Emmeloord-Centrum ziet aanvrager af van de bouw van een bioscoop aan de Noordzijde. Wel wenst hij op dezelfde locatie nagenoeg hetzelfde gebouw neer te zetten, waarbij de functie bioscoop wordt vervangen door kantoor-/winkelruimte, zoals ook al op de begane grond voorzien was. In het ontwerp was een maximale bouwhoogte opgenomen van 11 meter. Dit had te maken met hoogte die nodig was voor de bioscoopzalen. Omdat de bioscoopzalen in het nieuwe bouwplan komen te vervallen is een lagere bouwhoogte voldoende.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 1 juli 2005 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder zienswijzen tegen het plan heeft kunnen indienen. Aanvankelijk was door De Hoge Dennen B.V. een zienswijze ingediend. De vereniging van eigenaren (waarin De Hoge Dennen verreweg de grootste partij is) van het pand waar nu onder meer Super De Boer is gevestigd had een stuk grond aan de westkant van het pand in het bezit, waarvan de bestemming in het nieuwe plan zou worden gewijzigd van verkoopbestemming met bouwmogelijkheden naar een verkeersbestemming. Echter nadat de gemeente zich bereid heeft verklaard deze grond te willen aankopen (zie ook ons voorstel hierover aan uw raad van november jl.) heeft De Hoge Dennen de zienswijze ingetrokken.

Het gewijzigde bouwplan van Stabex (zonder bioscoop) past zonder meer in het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. Echter op dit moment is een bioscoop aan de Noordzijde niet meer aan de orde. Daarom is het raadzaam om, nu de gelegenheid zich voordoet, de bioscoopfunctie niet meer toe te staan, zodat ook in de toekomst de vestiging van een bioscoop niet meer mogelijk is. Daarmee samenhangend is het ook niet meer nodig dat er een bouwhoogte van 11 meter in het plan staat opgenomen. Deze bouwhoogte was nodig voor de bioscoopzalen op de 1^e verdieping. Aangezien het niet gewenst is ter plaatse meer dan twee bouwlagen toe te staan en de benodigde hoogte voor kantoor-/winkelruimte lager is dan die voor een bioscoopzaal stellen wij voor om de maximum bouwhoogte te verlagen naar 8 meter.

Behalve het wijzigen van het juridisch bindende gedeelte van het plan (voorschriften en kaart) dient ook de toelichting aangepast te worden in verband met het vervallen van de bioscoopfunctie. In bijlage 1 staan de wijzigingen in rood aangegeven.

Financiën/Planning.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen vier weken na vaststelling wordt het bestemmingsplan opgestuurd naar gedeputeerde staten van Flevoland. Belanghebbenden die aan kunnen tonen niet in staat te zijn geweest overeenkomstig artikel 23 van de WRO een zienswijze kenbaar te maken, kunnen dan schriftelijk bedenkingen inbrengen bij gedeputeerde staten. Dezelfde mogelijkheid bestaat er voor een ieder ten aanzien van de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen. Gedeputeerde staten beslissen binnen 13 weken (zonder bedenkingen) of 6 maanden (met bedenkingen) omtrent een besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan.

Communicatie.

De vaststelling wordt gepubliceerd in "De Noordoostpolder" en in de "Staatscourant". De aanvrager wordt door middel van een brief op de hoogte gesteld van de voortgang.

Achterliggende documenten.

1. Ontwerp-bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 1, herziening Noordzijde 16-20" met de wijzigingen in rood aangegeven;
2. Gewijzigd bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 1, herziening Noordzijde 16-20" ter vaststelling

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

Portefeuillehouder: J. Mulder

Steller : P. Mulder, 498, p.mulder@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

Overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 1, herziening Noordzijde 16-20" van 1 juli 2005 tot 12 augustus 2005 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 30 juni 2004, met rectificatie op 7 juli 2005, bekend is gemaakt;

dat bij die bekendmaking melding is gemaakt van de mogelijkheid voor een ieder zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan;

dat van die gelegenheid geen gebruik is gemaakt

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2005, no. 14655-1;

gelet op artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

Het bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 1, herziening Noordzijde 16-20" gewijzigd vast te stellen, in die zin dat:

1. de functie "bioscoop en/of schouwburg" uit de doeleindenomschrijving (artikel 3, lid A) komt te vervallen;
2. de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak "centrumdoeleinden" 8 meter wordt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 november 2005.

De griffier, de voorzitter,