



Emmeloord, 7 december 2021.

## Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Zuiderkade 1 tot en met 7

## Advies raadscommissie

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit:

1. Te verklaren dat er ten aanzien van het winkelcentrum aan de Zuiderkade 1 t/m 7 een wijziging van het bestemmingsplan wordt voorbereid;
2. Als besluitgebied de bij dit besluit behorende verbeelding te hanteren, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.VB00697-VS01 met gebruikmaking van een ondergrond aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (datum 29 11 2021);
3. Te bepalen dat in het werkingsgebied waarvoor het voorbereidingsbesluit van kracht is, de aanhoudingsplicht uitsluitend geldt voor het oprichten van een nieuwe supermarkt;
4. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken gelegen in het werkingsgebied waarvoor het voorbereidingsbesluit van kracht is, in die zin te wijzigen dat er een nieuwe supermarkt wordt opgericht;
5. Dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 4 genoemde verbod, mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit op de dag van bekendmaking in werking treedt.

## Doelstelling

Uitvoering geven aan de ontwikkelingsvisie voor Zuiderkade en het centrumplan Emmeloord.

## Beleidsreferentie

- Centrumplan (2017), Katern C Uitwerkingsagenda
- Notitie spreiding supermarkten (2018)
- Marktruimteverkenning (2016)
- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Ontwikkelingsvisie Zuiderkade (2021)

## Inleiding

Aan de Zuiderkade 1 t/m 7 zijn momenteel twee supermarkten gevestigd, de Lidl en de Aldi. In de marktruimteverkenning en in het Centrumplan (2017) is naar voor gekomen dat er buiten het hoofdwinkelcentrum ruimte is voor één supermarkt in de diverse deelcentra. De Aldi is bereid om in lijn met de marktverkenning en het centrumplan haar vestiging aan de Zuiderkade te verplaatsen naar het Kettingplein 71 t/m 83.

Door de verplaatsing van de Aldi naar het Kettingplein ontstaat er op basis van het bestemmingsplan "Tussen gracht en vaarten (2011)" ruimte voor de vestiging van een nieuwe supermarkt aan de Zuiderkade. Dit willen wij voorkomen en daarom wordt er een nieuw bestemmingplan voorbereid waarin slechts één supermarkt aan de Zuiderkade wordt toegestaan.

Wanneer de Aldi vooruitlopend op het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan al verplaatst naar het Kettingplein, ontstaat er op basis van het oude bestemmingsplan weer ruimte voor vestiging van een nieuwe supermarkt aan de Zuiderkade. Om te voorkomen dat voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, alsnog een nieuwe supermarkt gevestigd wordt, stellen wij

u voor een voorbereidingsbesluit te nemen waarin het gebruik ten behoeve van een nieuw te vestigen supermarkt wordt uitgesloten.

## **Argumenten**

### *1.1 Dit voorbereidingsbesluit anticipeert op het toekomstige beleid*

Op basis van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening kunt u een voorbereidingsbesluit nemen. Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van u als gemeenteraad dat een (aanpassing van het) bestemmingplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Het doel van dit voorbereidingsbesluit is dat ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen en niet alleen kunnen worden getoetst aan de geldende planologische regeling (bestemmingsplan Emmeloord, tussen Gracht en Vaarten (2011)) maar ook aan het nieuwe voorgenomen beleid met betrekking tot de invulling van dit perceel. De regels binnen de aanduiding op de percelen aan de Zuiderkade 1 t/m 7 worden dusdanig gewijzigd dat binnen de aanduiding nog maar één supermarkt wordt toegestaan in plaats van twee.

### *3.1 Het overige gebruik dat passend is in het bestemmingsplan blijft mogelijk*

Van het voorbereidingsbesluit gaat een aanhoudingsplicht uit zoals bedoeld in artikel 3.3. eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Door besluitpunt 3 op te nemen, ziet Het voorbereidingsbesluit uitsluitend op de toevoeging van een nieuwe supermarkt. Overig gebruik dat momenteel al mogelijk is in het bestemmingsplan, zal ook in het nieuwe bestemmingsplan worden toegestaan. Het voorbereidingsbesluit heeft daar verder geen beperkende werking op.

### *4.1 artikel 3.7 lid 4 Wro geeft de mogelijkheid om ook huidig toegestaan gebruik te voorkomen, zodat een gebied minder geschikt wordt*

Wanneer een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, kent deze vanuit zichzelf al voorbereidingsbescherming. Deze planologische voorbereidingsbescherming via de aanhoudingsplicht is alleen gekoppeld aan aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en aanleggen. De Wro geeft echter ruimte om deze voorbereidingsbescherming door middel van een voorbereidingsbesluit te specificeren, onder ander voor het onderdeel 'gebruik'.

Op basis van het nu geldende bestemmingsplan zijn er twee supermarkten binnen de aanduiding "supermarkt" toegestaan. De vestiging van een nieuwe supermarkt zou op basis van nu geldende plan toegestaan zijn als er een supermarkt vertrekt. Artikel 3.7 lid 4 van de Wro geeft de mogelijkheid om de feitelijke situatie juridisch planologisch te bevriezen. Daarmee is het niet meer toegestaan om zonder toestemming van het college het gebruik als supermarkt aan een pand toe te voegen.

### *4.2 De nu al gevestigde supermarkten kunnen ten tijde van het voorbereidingsbesluit de activiteiten voortzetten*

In het voorbereidingsbesluit is opgenomen dat het gebruik van de in dit besluit begrepen gronden en bouwwerken ten behoeve van een nieuw te vestigen supermarkt is verboden. Omdat het huidige gebruik door de Aldi en Lidl legaal mag worden uitgeoefend is het gebruik in deze bepaling gedefinieerd als: het oprichten van een nieuwe supermarkt. Hiermee blijft het voor de al gevestigde supermarkten mogelijk om dit gebruik alleen op die locaties (Zuiderkade 1 en 6) voort te zetten.

### *4.3 Een duidelijke definitie geeft minder kans op interpretatieverschillen*

In de gemeente Noordoostpolder wordt de volgende definitie gehanteerd voor supermarkt: *een gebouw of ruimte in een gebouw dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening, een minimale verkoopvloeroppervlakte van 600 m<sup>2</sup> heeft en onderdeel is van een keten die in de regio, Nederland of zelfs meerdere landen winkels heeft. Onder Supermarkt worden nadrukkelijk niet begrepen gespecialiseerde supermarkten (zoals Pools, Turks, Surinaams, natuur- of ecologisch etc.).* Dit is de definitie die bij interpretatie van dit voorbereidingsbesluit gehanteerd wordt en welke ook in het bestemmingsplan Zuiderkade 1 t/m 7 wordt opgenomen.

Onder "nieuw" wordt verstaan:

De vestiging van een supermarkt in een pand welke niet op datum van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit als dusdanig in gebruik was. (Dus buiten de panden Zuiderkade 1 en 6). Of de wijziging van de keten/formule waar de supermarkt onderdeel van uit maakt.

### *5.1 Het gaat hier om uitzonderlijke situaties die nog niet te voorzien zijn*

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om in uitzonderlijke situaties (bijvoorbeeld bij calamiteiten of een onvoorzien vertrek van de Lidl, tijdelijke invulling winkel Aldi) de mogelijkheid om binnen het gebied een nieuwe supermarkt toe te staan. Door hier een afwijkingmogelijkheid voor op te nemen, kan het college onder de voorwaarde dat het de doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan niet in de weg staat, alsnog een nieuwe supermarktketen toestaan binnen de panden Zuiderkade 1 of 6 of voorzien in de vestiging van een reeds gevestigde keten (Lidl of Aldi) in een ander pand aan de Zuiderkade 1 t/m7.

### *6.1 Dit is de eerste mogelijkheid voor inwerkingtreding van het besluit*

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op de dag na publicatie. Dit is de eerste mogelijkheid (wettelijk gezien) om het besluit in werking te laten treden.

## **Kanttekening**

### *3.1 Het voorbereidingsbesluit is 1 jaar geldig, tenzij binnen dit jaar een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht*

Na een jaar vervalt de voorbereidingsbescherming en moeten aangehouden aanvragen voor vergunningen op basis van het nu geldende bestemmingsplan getoetst worden. Wanneer er binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht, verlengd deze de aanhoudingsgrond welke op basis van het voorbereidingsbesluit ontstaan is. Dit tot de datum van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. U moet dan wel binnen twaalf weken na de ter inzagelegging van het ontwerp het nieuwe bestemmingsplan vaststellen. Na het verstrijken van die termijn mag u nog wel een vaststellingsbesluit nemen, maar vervalt de voorbereidingsbescherming.

## **Planning**

Vorbereidingsbesluit in werking	11 februari 2022 (dag na publicatie)
Vooroverleg Bestemmingsplan Zuiderkade 1 t/m 7	1 <sup>e</sup> kwartaal 2022
Ontwerpbestemmingsplan in procedure	2 <sup>e</sup> kwartaal 2022
Vaststelling bestemmingsplan	eind 2 <sup>e</sup> kwartaal 2022

## **Bijlagen**

Bijlage 1 Besluitgebied NL.IMRO.0171.VB00697-VS01 (ZS00294691)

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

Portefeuillehouder : W. Haagsma  
Steller : mevrouw A. Pallandt-van der Vegte; 0527633515;  
a.pallandt@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 december 2021, no. 21.0006121;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

#### B E S L U I T:

1. Te verklaren dat er ten aanzien van het winkelcentrum aan de Zuiderkade 1 t/m 7 een wijziging van het bestemmingsplan wordt voorbereid;
2. Als besluitgebied de bij dit besluit behorende verbeelding te hanteren, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.VB00697-VS01 met gebruikmaking van een ondergrond aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (datum 29 11 2021);
3. Te bepalen dat in het werkingsgebied waarvoor het voorbereidingsbesluit van kracht is, de aanhoudingsplicht uitsluitend geldt voor het oprichten van een nieuwe supermarkt;
4. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken gelegen in het werkingsgebied waarvoor het voorbereidingsbesluit van kracht is, in die zin te wijzigen dat er een nieuwe supermarkt wordt opgericht;
5. Dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 4 genoemde verbod, mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit op de dag van bekendmaking in werking treedt.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 31 januari 2022.

De griffier,

de voorzitter,