

Emmeloord, 28 november 2023.

Onderwerp

(Ontwerp)bestemmingsplan 'Emmeloord, Wittesteijn 1-7'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De sloop en herbouw van het bestaande paviljoen op het parkeerterrein, bij het appartementencomplex aan de Wittesteijn toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Emmeloord, Wittesteijn 1-7' vaststellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
3. Hierbij, als het plan nog ter inzage ligt ten tijde van de besluitvorming, de dag na het einde van de inzageperiode te laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00738-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK, januari 2023) vast te leggen.

Doelstelling

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op ambities en doelen uit de detailhandelstructuur gemeente Noordoostpolder met in het bijzonder het behouden van vitale buurtwinkelcentra en een evenwichtige verdeling van voorzieningen.

Inleiding

Door de eigenaar van de COOP is een verzoek ingediend voor het opknappen van het terrein rondom de Wittesteijn. Hierover heeft het college in september 2022 een principebesluit genomen. Sindsdien zijn er gesprekken gevoerd over de verdere uitwerking van de plannen. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende bestemmingsplan. Door het herbestemmen van Wittesteijn 1-7 ontstaat de mogelijkheid om het winkelcentrum op te knappen

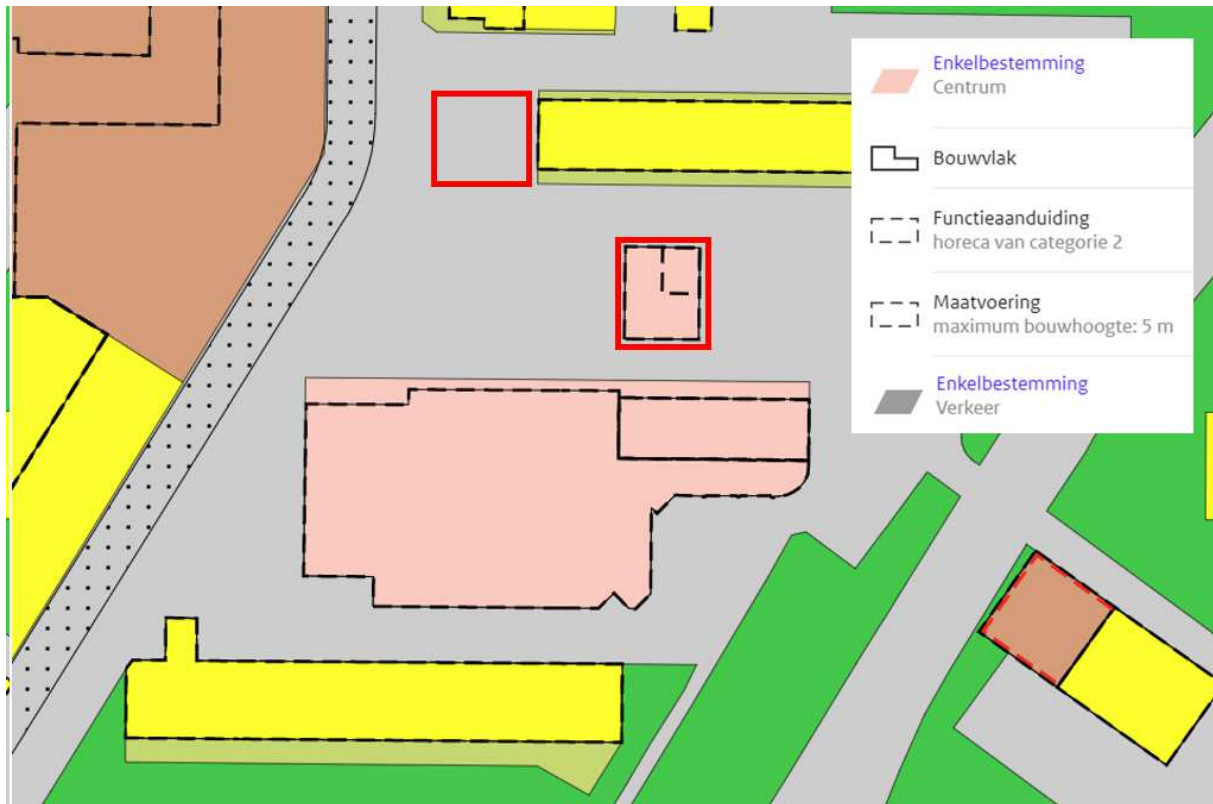
Het initiatief beoogt de sloop van het huidige paviljoen van 189m² op het parkeerterrein en de realisatie van een nieuw gebouw van 253m² aan de westkant van Wittesteijn, naast het appartementencomplex de Hulkensteijn. Door het verplaatsen van het winkelpaviljoen naar de locatie naast het woongebouw aan de Hulkensteijn ontstaat een overzichtelijk plein met daaromheen winkelpanden. Door de ontwikkeling wordt er extra ruimte vrijgespeeld voor meer parkeerplekken (met name ten behoeve van winkelend publiek) en de vergroening van de omgeving. De vier bestaande winkels, die zich momenteel in het paviljoen midden op het parkeerterrein van het winkelcentrum bevinden, worden ondergebracht in het nieuw te bouwen gebouw. Zie hiervoor de onderstaande afbeelding. De kosten van het opnieuw inrichten van de openbare ruimte zijn voor de initiatiefnemer. Dit is geregeld in een anterieure overeenkomst.

Op basis van het geldend bestemmingsplan " 'Emmeloord-West' zijn de gronden ter plaatse van het plangebied voorzien van de bestemming "Centrum" en de bestemming "Verkeer". Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader. In het plan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan start de formele bestemmingsplanprocedure

Beleidsreferentie

- Structuurvisie Noordoostpolder 2025
- Detailhandelstructuur Noordoostpolder .



Afbeelding 1: Een weergave van de oude locatie van het paviljoen en waar die in de nieuwe situatie komt te staan.

Argumenten

1. 1 De verplaatsing van het winkelpaviljoen is in lijn met de "visie op de detailhandelstructuur"

Binnen de hoofdstructuur hebben de buurtwinkelcentra, waaronder Wittesteijn, een lokale positie; inwoners uit de omliggende buurten maken gebruik van dit centrum. Investerings door ondernemers en/of vastgoedeigenaren in de kwaliteit van het aanbod en de uitstraling van de winkelcentra worden als wenselijk gezien.

1. 2 De verplaatsing van het winkelpaviljoen sluit aan op de "Structuurvisie Noordoostpolder 2025"

De Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten. Met de beoogde ontwikkeling wordt de centrumfunctie van Emmeloord versterkt. Het gebied rondom Wittesteijn krijgt een upgrade zodat het voldoet aan de eisen van deze tijd.

1.3 Het plan geeft een kwalitatieve impuls aan het buurtcentrum

Er worden groene stroken met bloeiende planten en leilinden toegevoegd binnen het plangebied. Daarnaast wordt het nieuwe paviljoen van een mossedum dakbegroeiing voorzien. Door het toepassen van infiltrerende bestrating wordt er meer hemelwater in het plangebied vastgehouden.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de gezamenlijke ontwikkeling voldoende aangetoond. Hiermee voldoet het plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er is zodoende een Aerius berekening uitgevoerd. Daarnaast zijn horecabedrijven vallend onder categorie II niet meer toegestaan op de nieuwe locatie. De mogelijke overlast bij de bewoners van de Hulkensteijn wordt hierdoor uitgesloten.

2.2 *Het bestemmingsplan kan vanwege de inhoud en geringe kans op zienswijzen via een versnelde route worden vastgesteld.*

Over de mogelijkheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen via een versnelde route is de raad geïnformeerd tijdens de raadscommissievergadering op 19 november 2018. Kort samengevat ligt het plan ter inzage tijdens de aanlevertermijn voor uw raad. Hiermee wordt ongeveer twee maanden tijdswinst geboekt. Als er geen tijdige zienswijzen worden ingediend wordt het plan vastgesteld tijdens de raadsvergadering of, als het plan nog ter inzage ligt, op de dag na afloop van de zienswijzetermijn. Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan is het plan nog niet vastgesteld. Het plan wordt dan, met verwerking van de zienswijzen, opnieuw ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

2.3 *Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de kosten*

De initiatiefnemer betaalt leges en er is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin planschade en kosten, over het bouw- en woonrijp maken, zijn afgesloten. In de overeenkomst is ook geregeld dat de kosten, voor het herinrichten van de openbare ruimte van het exploitatiegebied, voor eigen rekening zijn van de initiatiefnemer.

3.1 *Het kan voorkomen dat het ontwerp nog ter inzage ligt bij raadsbehandeling*

Als er geen tijdige zienswijze ingediend wordt, stelt u het plan in uw raadsvergadering vast, of, als het plan dan nog ter inzage ligt, op de dag na afloop van de zienswijzentermijn. Als er wel zienswijzen binnen komen dan valt het plan automatisch terug op de 'normale' procedure.

4.1 *Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden*

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden is opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond moet daarvoor worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Planning/uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Hierna kan nog zes weken beroep ingesteld worden. Indien er zienswijzen ingediend worden dan wordt er terug gevallen op de 'normale' procedure. Het plan wordt dan samen met een beantwoording van de zienswijzen opnieuw aangeboden worden aan uw raad.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Emmeloord, Wittesteijn 1-7

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

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : Hardeman, ; g.hardeman@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023, no. 23.0001332;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. De sloop en herbouw van het bestaande paviljoen op het parkeerterrein, bij het appartementencomplex aan de Wittesteijn toe te staan;
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Emmeloord, Wittesteijn 1-7' vaststellen, tenzij een tijdige zienswijze is/wordt ingediend;
3. Hierbij, als het plan nog ter inzage ligt ten tijde van de besluitvorming, de dag na het einde van de inzageperiode te laten gelden als vaststellingsdatum en anders de datum van besluitvorming;
4. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00738-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK, januari 2023) vast te leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 januari 2024.

De griffier, de voorzitter,