



Emmeloord, 29 september 2020.

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Emmeloord, De Boei'

## Advies raadscommissie

Stemstuk

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Op locatie De Boei een multifunctioneel gebouw, dat ruimte biedt voor 32 appartementen en detailhandel, waaronder een supermarkt en winkels toe te staan.
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Emmeloord, De Boei' vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00664-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK april 2020) vast te leggen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.
5. De grond van het Jumboplein niet te (laten) ontwikkelen/verkopen.
6. De kiosken aan de Lange Nering niet te verwerven.
7. Deze effecten in de grondexploitatie van het centrumplan te verwerken.

## Doelstelling

Het centrum van Emmeloord een kwaliteitsimpuls geven, binnen de doelstellingen van het centrumplan Emmeloord.

## Beleidsreferentie

Centrumplan Emmeloord, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 2017.

## Inleiding

Wij hebben een verzoek ontvangen voor het aanpassen van de bestemming van de gronden op de locatie bekend als De Boei in Emmeloord. In het centrumgebied van Emmeloord heeft een initiatiefnemer het voornemen om op de lege kavel 'de Boei' een multifunctioneel gebouw te realiseren ten behoeve van 32 appartementen, met in de plint van het gebouw, ruimte voor detailhandel waaronder een (bestaande) supermarkt en winkels.

Om dit te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw juridisch kader noodzakelijk. Dit kan met een bestemmingsplan. De aanvrager nam hiervoor een stedenbouwkundig/planologisch adviesbureau in de arm. Dat bureau heeft de inhoud van het bestemmingsplan opgesteld in afstemming met de ambtelijke organisatie.

## Argumenten

### 1.1 *De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het Centrumplan Emmeloord*

Het Centrumplan Emmeloord is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 2017. Voor de ontwikkeling verplaatst een bestaande supermarkt van het Kettingplein naar de locatie de Boei. Er is geen marktruimte voor het toevoegen van een extra supermarkt. Met de aanvrager is een kwalitatieve verplichting overeengekomen. Dit houdt in dat er privaatrechtelijk is afgesproken dat er alleen sprake mag zijn van verplaatsing van al in de Noordoostpolder gevestigde supermarkten. Het aantal supermarkten in de Noordoostpolder wordt niet vergroot.

### 2.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1) waarin een goede ruimtelijke ordening in voldoende mate wordt aangetoond.

## 2.2 *Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.*

Zienswijzen konden ingediend worden tijdens de 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Ook van ambtshalve wijzigingen is niet gebleken. U kunt daarom het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vaststellen.

## 3.1 *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](http://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).

## 4.1 *De initiatiefnemer betaalt leges en er is een anterieure overeenkomst gesloten*

Het verhalen van de kosten die de gemeente voor dit particuliere initiatief maakt, zijn op deze manier verzekerd. Voor het centrumplan is een exploitatie opgesteld. De gesloten anterieure overeenkomst is daarop afgestemd. Daarom mogen we afwijken van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke Ordening.

## 5.1 *Er is geen draagvlak voor bouwen op het Jumboplein*

In het Centrumplan Emmeloord is voorzien dat het Jumboplein wordt bebouwd. Hier is echter geen draagvlak voor. De directe omgeving is tegen bebouwen van het Jumboplein. Zij wil parkeren behouden. Met de huidige ontwikkeling van De Boei, wordt het Jumboplein niet bebouwd. Voor de exploitatie van het centrumplan betekent dit, dat er geen opbrengsten uit de grondverkoop zijn.

## 6.1 *Er is geen draagvlak voor het verwerven van de kiosken*

In het Centrumplan is voorzien in het verwerven van de kiosken en het integreren van de functies in het gebouw De Boei. Hier is geen draagvlak voor onder de huidige gebruikers van de kiosken. De kiosken zullen daarom niet worden verworven. Voor de exploitatie van het centrumplan betekent dit, dat hiervoor geen uitgaven gedaan zullen worden.

## 7.1 *Zo worden de financiële gevolgen in de begroting verwerkt*

Dit zal worden gedaan bij de geplande herziening van de grondexploitatie in 2021.

## **Kanttekeningen**

### 1.1 *Een erfdienstbaarheid doorhalen*

Om de ontwikkeling van de locatie de Boei te realiseren wordt er een erfdienstbaarheid op de grond van de Boei doorgehaald. Hierover is de gemeente met de aanvrager en de eigenaar van een belendend perceel in gesprek.


## **Planning/uitvoering**

Na vaststelling kan het plan worden gepubliceerd, waarna de beroepstermijn van 6 weken start. Tijdens de beroepstermijn kunnen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben gegeven, of die dit om verschoonbare redenen niet konden doen, beroep tegen het plan instellen. In dit geval zijn geen zienswijzen ingediend, de kans dat een ontvankelijk beroep wordt ingesteld is daarom zeer klein.

## **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan 'Emmeloord, De Boei' (0171190442)

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



Portefeuillehouder : W. Haagsma  
Steller : de heer R.H. van Dalftsen; 06 48 13 46 83; r.vandalfsen@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2020, no. 20.0002074;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

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

1. Op locatie De Boei een multifunctioneel gebouw, dat ruimte biedt voor 32 appartementen en detailhandel, waaronder een supermarkt en winkels toe te staan.
2. Hiervoor het bestemmingsplan 'Emmeloord, De Boei' vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00664-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK april 2020) vast te leggen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.
5. De grond van het Jumboplein niet te (laten) ontwikkelen/verkopen.
6. De kiosken aan de Lange Nering niet te verwerven.
7. Deze effecten in de grondexploitatie van het centrumplan te verwerken.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 9 november 2020.

De griffier,

de voorzitter,

