

Het behoud van een voor Balkbrug belangrijke voorziening, passend binnen de Dorpsvisie 2025 (opgesteld in 2017) en de Visie Dorpshart Balkbrug 2020.

Argumenten

Beoordeling van het plan

Behoud van een supermarkt is belangrijk voor het dorp Balkbrug

De afgelopen jaren is het aantal winkels en de diversiteit in aanbod afgenomen. Het behoud van een supermarkt - voor de dagelijkse boodschappen - is als commerciële voorziening zeer belangrijk voor Balkbrug en haar inwoners. Het gebouw van de huidige supermarkt is verouderd. Met de nieuwbouw van een supermarkt investeert de eigenaar - samen met de Jumbo organisatie - in een lange termijn voorziening voor het dorp.

Bij de nieuwe supermarkt komt eveneens een nieuwe openbare parkeervoorziening waar alle functies in en rond het dorps hart profijt van hebben. De aantrekkelijkheid van het dorps hart neemt voor zowel inwoners als passanten toe. Mede gezien de voorziene groei van het aantal inwoners van Balkbrug is een goede voorziening in de dagelijkse levensbehoeften van groot belang.

Invulling van het gebied met een supermarkt past in de visie Dorpshart Balkbrug 2020

Het plan voor de nieuwe supermarkt is in Balkbrug breed bekend. Het is onder andere opgenomen in de Visie Dorpshart 2020. De initiatiefnemer heeft in het voorjaar van 2021 een informatieavond voor omwonenden gehouden. De reacties tijdens deze avond waren overwegend positief.

Nieuw bestemmingsplan

Ten behoeve van het plan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan geeft aan het gehele gebied de bestemming 'centrum'. Door middel van een bouwvlak is opgenomen waar de supermarkt gebouwd kan worden. Met een aanduiding is aangegeven waar het parkeerterrein komt. De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de te bouwen supermarkt.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Beide zienswijzen zijn na overleg met de indiener ingetrokken. Een zienswijze had betrekking op de positionering van glascontainers. Na overleg is besloten om de locatie van de containers aan te passen. Dit heeft voor het bestemmingsplan geen consequenties.

De andere zienswijze had betrekking op de aansluiting op het naastgelegen perceel. Na overleg met de indiener van deze zienswijze, waarbij afspraken zijn gemaakt over de mogelijkheden van zijn perceel, is ook deze zienswijze ingetrokken.

Het bestemmingsplan kan nu door uw raad vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

In dit stadium kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van 6 weken beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Niet-belanghebbenden kunnen ook beroep instellen, mits zij tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend.

Financiën

Exploitatieovereenkomst

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over het verhaal van kosten en de bijdrage van de gemeente aan de inrichting van de openbare parkeervoorziening.

De gemeente maakt planvoorbereidingskosten en kosten voor toezicht bij de uitvoering van de werkzaamheden

De nieuwbouw van de supermarkt en de aanleg van de openbare parkeervoorziening vinden plaats op de percelen van de initiatiefnemer. Het betreft een particuliere ontwikkeling. De ontwikkeling en realisatie gaat in nauw overleg met de gemeente. Het gaat daarbij onder andere om het toetsen van het stedenbouwkundig plan, het toetsen van de bestekken bouwrijp -en woonrijp maken en het houden van toezicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

De door de gemeente te maken kosten zijn hierbij geraamd op € 45.000,-. Aangezien de exploitatieovereenkomst een overeenkomst is in de zin van artikel 6.24 van de Wro dient de gemeente de kosten op de initiatiefnemer te verhalen. In de afgesloten exploitatieovereenkomst is dit opgenomen.

De gemeente doet een bijdrage in de kosten van aanleg van de openbare parkeervoorziening

De nieuwe openbare parkeervoorziening wordt door de initiatiefnemer op haar eigen terrein gerealiseerd. Met de initiatiefnemer is in de exploitatieovereenkomst vastgelegd dat de parkeervoorziening voor onbepaalde tijd openbaar van karakter is. Daarmee kunnen naast de klanten van de supermarkt ook omliggende functies, inwoners en passanten gebruik maken van de parkeervoorziening.

De supermarkt is van groot belang voor het voorzien in de dagelijkse levensbehoeften van haar inwoners en voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van het dorpshart.

In de begroting van de gemeente Hardenberg (kostenplaats 4821002500 Centrumplan Balkbrug) zijn middelen opgenomen voor de herinrichting van de openbare ruimte met betrekking tot het project Molenweg (het zogenaamde gat van Balkbrug) bestaande uit de supermarkt en de ruimte daaromheen. Van de beschikbare middelen is maximaal € 350.000,- gereserveerd voor het project Molenweg onder de voorwaarde dat de parkeervoorziening en het groen een openbaar karakter hebben voor onbepaalde tijd. Daarnaast dient de inrichting aan te sluiten op de Dorpsvisie 2025 en de Visie Dorpshart van 2021. De ontwerpen van de initiatiefnemer zijn getoetst en voldoen aan de voorwaarden.

Op basis van facturen zal de gemeente de eerder toegezegde bijdrage van maximaal € 350.000,- voldoen. Zoals eerder aangegeven zal de gemeente tijdens de uitvoering van de werkzaamheden toezicht houden op een juiste uitvoering van de werkzaamheden. Na realisatie blijft de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de voorziening.

Als de kosten voor de inrichting van de openbare parkeervoorziening en het groen hoger uitvallen dan € 350.000,- dan is dat voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Als de kosten lager uitvallen, wordt de bijdrage van de gemeente evenredig verminderd.

Verwerking persoonsgegevens

De NAW-gegevens van de initiatiefnemer zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een exploitatieovereenkomst op te stellen;
3. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Het ontwerpwijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen.

De initiatiefnemer heeft haar plannen met de direct omwonenden besproken. De reacties waren overwegend positief.

De plannen zijn ook afgestemd met Plaatselijk Belang en de Focusgroep Dorpshart (onderdeel van Plaatselijk Belang). In de visie Dorpshart Balkbrug 2020 van de Focusgroep is het inrichtingsplan van de initiatiefnemer opgenomen. Plaatselijk Belang en de Focusgroep hebben positief gereageerd.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt vermeld dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
- inrichtingstekening
- zienswijzeverslag

Raadsbesluit

Zaaknummer: 270335

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, Molenweg 4' (realisatie nieuwe supermarkt met parkeerterrein)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2022;

gelet op art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Balkbrug, Molenweg 4' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00175-VG01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 12 juli 2022.

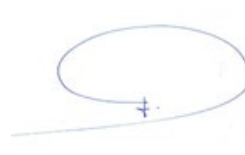
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga