



Gemeente
Menterwolde

No.: 6/2

De raad van de gemeente Menterwolde;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan ‘Zuidbroek - Aldi’ met ingang van 8 december 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en digitaal ter beschikking is gesteld;
- gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend;
- er ambtelijk aanleiding is om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen;
- een gedeelte van de luifel van het nieuwe winkelpand per abuis gedeeltelijk buiten het bouwvlak valt. Het betreffende deel heeft een diepte van 2,0 meter, over een lengte van 17,19 meter. Om dit deel van de luifel alsnog mogelijk te maken is de verbeelding gewijzigd: de zuidoostelijke hoek van het bouwvlak is met circa 35 m² vergroot;
- de wijziging van het bouwvlak ondergeschikt van aard is, omdat zij betrekking heeft op een relatief klein deel van het bouwvlak en ten opzichte van het ontwerpplan slechts een deel van de luifel alsnog mogelijk wordt gemaakt;

B E S L U I T :

1. met inachtneming van de genoemde aanpassing, gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan ‘Zuidbroek - Aldi’, met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer: NL.IMRO.1987.ZuBP15Aldi-0401;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

Muntendam, 23 maart 2017

De raad voornoemd,

De voorzitter,

(R.W. Munniksma)

De griffier

(F.A.P. Grit)



No. : 6/2
Muntendam : 14 maart 2017
Onderwerp : Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Zuidbroek - Aldi'

1. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. met inachtneming van de genoemde aanpassing, gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Zuidbroek - Aldi', met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer: NL.IMRO.1987.ZuBP15Aldi-0401;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

2. Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de verplaatsing en uitbreiding van het winkelpand van de Aldi aan de Kerkstraat 77 te Zuidbroek mogelijk. Het huidige winkelpand van de Aldi is gebouwd in 1995 en voldoet niet meer aan de huidige maatstaven van een moderne supermarkt. De Aldi wil het huidige winkelpand slopen en een nieuwe eigentijdse supermarkt realiseren. Hierbij wordt het winkelpand vergroot, waardoor de winkel ruimer opgezet kan worden en de producten beter uitgestald kunnen worden.

De nieuwe winkel wordt gesitueerd ten westen van het bestaande pand, gedeeltelijk op de huidige carpoolplaats Zuidbroek. De carpoolplaats wordt in de westelijke richting opgeschoven en blijft dezelfde parkeercapaciteit houden. Aan de oost- en zuidzijde van het nieuwe winkelpand worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers. Verder krijgt het nieuwe pand een maximale oppervlakte van circa 1.625 m². Nadat de nieuwbouw is gerealiseerd wordt het bestaande winkelpand gesloopt. Een luchtfoto en tekening van de huidige en de nieuwe situatie zijn opgenomen in bijlage 1.

Het bestemmingsplan heeft de procedure doorlopen en is inmiddels klaar om vastgesteld te worden.

3. Beoogd effect

De verplaatsing en uitbreiding van het winkelpand van de Aldi aan de Kerkstraat 77 te Zuidbroek mogelijk maken.

4. Overwegingen

1.1 | Aan de voorwaarden die ons college eerder heeft gesteld wordt voldaan.

Ons college heeft op 18 november 2014 besloten de volgende voorwaarden te stellen aan de verplaatsing en uitbreiding van de Aldi:

1. uit een DPO-onderzoek moet blijken dat uitbreiding van het winkeloppervlak niet leidt tot toenemende leegstand in het centrum;
2. de nieuwe bebouwing en het aansluitend terrein moet landschappelijk worden ingepast;
3. er moet rekening gehouden worden met de Crow-parkeernorm van minimaal 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;



4. *in te stemmen met de verlegging van de carpoolplaats, de verlegging zal voor rekening van Aldi komen en zal uitgevoerd moeten worden conform door de gemeente te stellen technische eisen. Op de carpoolplaats blijft dezelfde parkeercapaciteit beschikbaar;*
5. *de overlegpartners, zoals de Provincie Groningen, Waterschap Hunze en Aa's, de Veiligheidsregio Groningen en het Steunpunt Externe Veiligheid moeten instemmen met het plan;*
6. *indien Aldi tijdens de nieuwbouw, sloop en aanleg van het terrein de bestaande winkel open wil houden, dient Aldi zorg te dragen voor een voldoende aantal parkeerplaatsen, indien dit niet het geval zal de winkel tijdelijk uitgeplaatst of gesloten moeten worden;*
7. *alle kosten voor de verplaatsing en uitbreiding komen voor rekening van de Aldi;*
8. *er moet een planschadeovereenkomst met de Aldi gesloten worden.*

Aan de hiervoor genoemde voorwaarden is/wordt voldaan. Enige uitzondering hierop is de Crow-parkeernorm. In overleg met de provincie Groningen is deze norm losgelaten, ten gunste van een goede landschappelijke inpassing. Op het parkeerterrein van de supermarkt worden 93 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal wordt voldoende geacht.

1.2 | De overlegreacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de overlegpartners. Er zijn zeven overlegreacties ontvangen, zie hoofdstuk 6 en bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingekomen overlegreacties is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De ingekomen reacties geven echter geen aanleiding het bestemmingsplan niet vast te stellen.

1.3 | Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er is wel een reactie op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen van de Veiligheidsregio Groningen, zie hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. De Veiligheidsregio vraagt in de toelichting van het bestemmingsplan één zinsnede aan te passen. Aan dit verzoek is voldaan. Deze aanpassing leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het plan, aangezien formeel alleen de verbeelding en de regels juridisch bindend zijn.

1.4 | Er is ambtelijk aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Tijdens een laatste toetsing van het bouwplan voor de nieuwe supermarkt is gebleken dat er bij het tekenen van de bestemmingsplan verbeelding een kleine fout is gemaakt. Een deel van de luifel van het nieuwe winkelpand valt net buiten het bouwvlak. De luifel is onderdeel van het originele stedenbouwkundig plan en meegenomen in de landschappelijke inpassing. De luifel heeft een diepte van 2 meter, over een lengte van 17,19 meter. Onder het deel van de luifel wat buiten het bouwvlak valt, is de entree van het pand gepland en ruimte gereserveerd om fietsen te plaatsen.

Om dit deel van de luifel alsnog mogelijk te maken stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigde vast te stellen. De zuidoostelijke hoek van het bouwvlak wordt met circa 35 m² vergroot. Dit is een vergroting van circa 2%. Ter verduidelijking zijn in bijlage 2 een aantal plaatjes bijgevoegd van de luifel en het oude en nieuwe bouwvlak. Het stedenbouwkundig plan, de terreininrichting en de landschappelijke inpassing worden niet aangepast.



2.1 | Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Een exploitatieplan bevat regels over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken.

De wet biedt uw raad echter ook de mogelijkheid om in bepaalde gevallen te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. In het kader van voorliggend bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Het plan is een initiatief van de Aldi en alle kosten om de verplaatsing en uitbreiding van het winkelpand mogelijk te maken komen voor rekening van de Aldi. Onderdeel van het plan is het verschuiven van de gemeentelijke carpoolplaats. Deze kosten komen eveneens voor rekening van de Aldi. Dit is contractueel vastgelegd. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd.

5. *Kanttekeningen en risico's*

1.1 | Gewijzigd ontwerp bestemmingsplan niet opnieuw ter inzage.

In beginsel moet een bestemmingsplan dat gewijzigd wordt ten opzichte van het ontwerp (anders dan op grond van ingekomen zienswijzen) opnieuw ter inzage gelegd worden. Hierbij zijn een aantal uitzonderingen mogelijk, die in vaste jurisprudentie zijn bevestigd door de Raad van State. Eén van die uitzonderingen is een wijziging van ondergeschikte aard. Voorliggende wijziging is van ondergeschikte aard, omdat zij betrekking heeft op een relatief klein deel van het bouwvlak en ten opzichte van het ontwerpplan slechts een deel van de luifel alsnog mogelijk wordt gemaakt.

6. *Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten en herindeling*

Voorliggend bestemmingsplan maakt een perceelsgebonden ontwikkeling mogelijk. Dit heeft geen relatie in het kader van de herindeling en/of eerder genomen besluiten.

7. *Financiële paragraaf*

Voor de overwegingen om geen exploitatieplan vast te stellen wijzen wij u graag naar overweging 2.1. Het nieuwe bestemmingsplan is verder opgesteld op initiatief van de Aldi. De kosten voor het opstellen van het plan en eventuele bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de Aldi. Ook de kosten voor het verplaatsen van de gemeentelijke carpoolplaats zijn voor de Aldi. Dit is contractueel vastgelegd. In deze overeenkomst is eveneens het verhaal van eventuele planschade geborgd.

8. *Afstemming met externe partijen*

Over het voorontwerp bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de overlegpartners, zie overweging 1.2. Daarnaast hebben het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Hierbij heeft een ieder de mogelijkheid gehad om te reageren. Er zijn geen reacties ontvangen.

Bij een gewijzigde vaststelling moet het plan na vaststelling direct naar de provincie Groningen en het Rijk gestuurd worden. De provincie en het Rijk hebben zes weken de tijd om het gewijzigde bestemmingsplan te beoordelen. Wanneer een reactie is ontvangen van de provincie en het Rijk, of uiterlijk na zes weken wordt het vastgestelde plan gepubliceerd.



9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via een publicatie in de Nederlandse Staatscourant, 'De Midden-Groninger' en op de gemeentelijke website.

Het bestemmingsplan kan worden ingezien via de gemeentelijke website. Daarnaast kan het plan worden ingezien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is een landelijke website waar alle nieuwe bestemmingsplannen geraadpleegd kunnen worden.

Wij stellen u voor:

1. met inachtneming van de genoemde aanpassing, gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Zuidbroek - Aldi', met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer: NL.IMRO.1987.ZuBP15Aldi-0401;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

Burgemeester en wethouders
van Menterwolde;

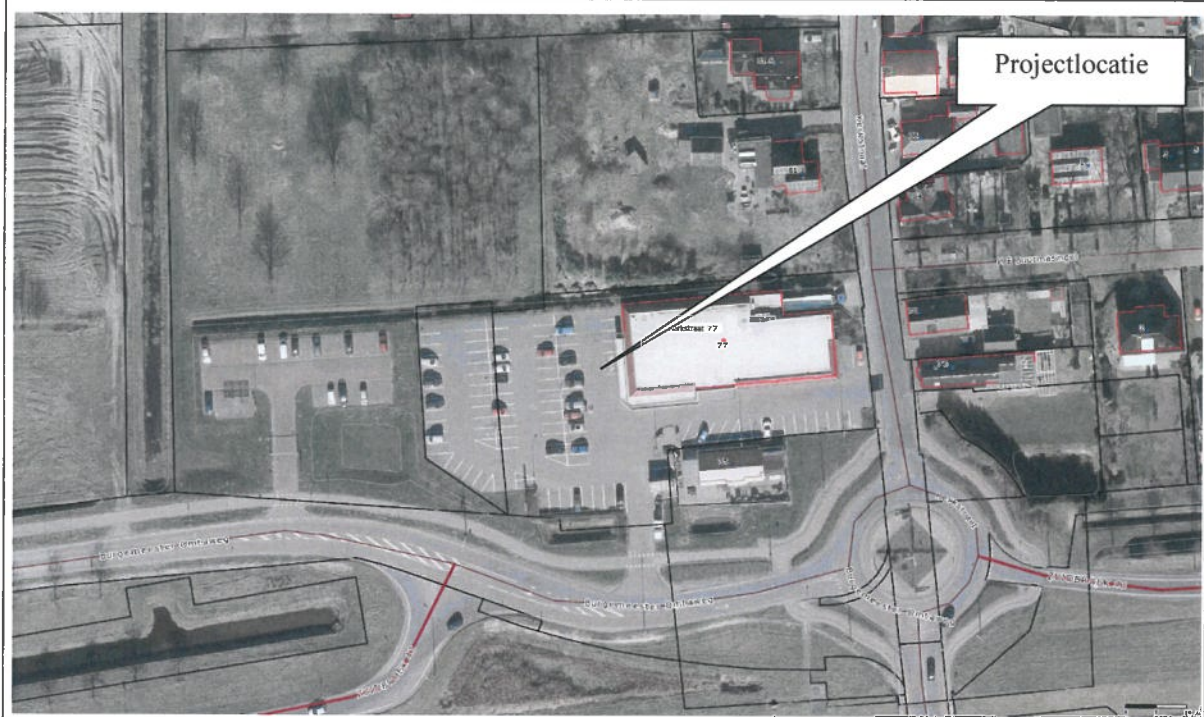
De burgemeester, De secretaris,

R.W. Munniksmma F.J.G. Wiertz

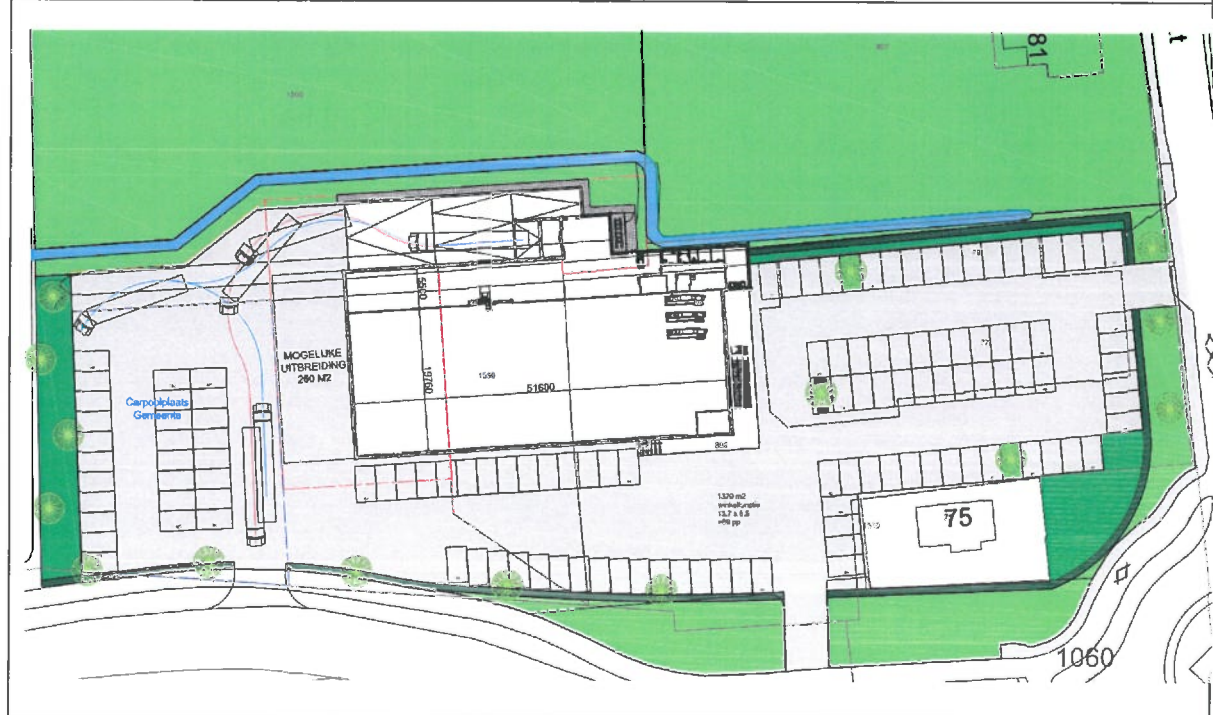
Bijlagen:

1. huidige en nieuwe situatie Kerkstraat 77 te Zuidbroek;
2. tekeningen luifel en gewijzigd bouwvlak;
3. raadsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Zuidbroek - Aldi'
4. bestemmingsplan 'Zuidbroek - Aldi'.

Huidige situatie Kerkstraat 77 te Zuidbroek



Ontwerp nieuwe situatie Kerkstraat 77 te Zuidbroek



Impressie luifel

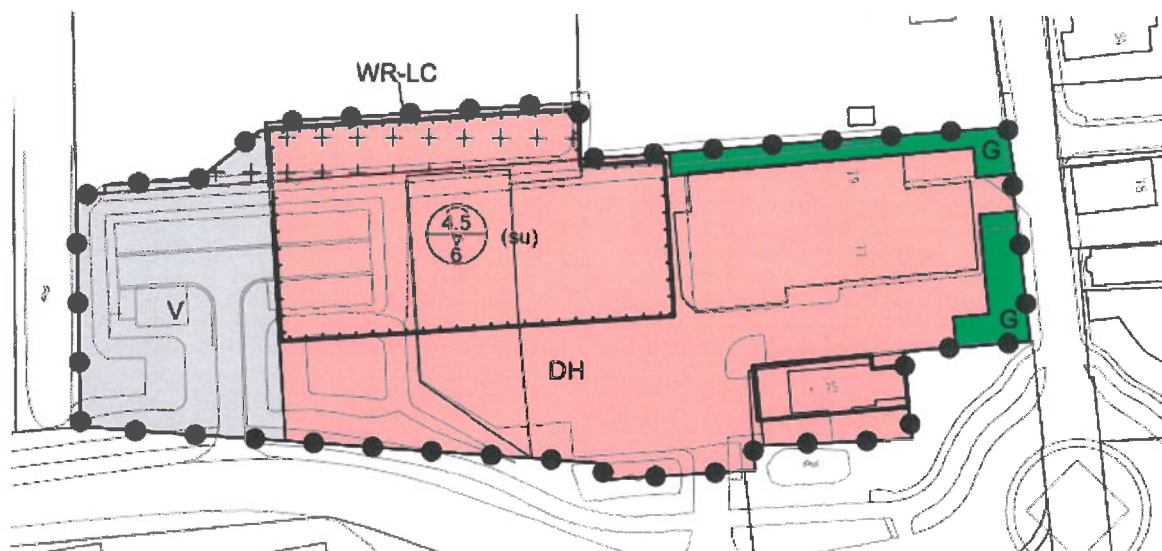


Opmerkingen:

- * Het winkelpand in Zuidbroek wordt gespiegeld gerealiseerd.
- * Het deel van de luifel dat buiten het bouwvlak ligt is rood omcirkeld.



Verbeelding ontwerp bestemmingsplan



Gewijzigde verbeelding

