

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	504359	College:	11 april 2023
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	23 mei 2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4' (realisatie 16 woonzorgappartementen en 12 reguliere appartementen)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. In te stemmen met de 'Notitie over de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4'.
2. Het bestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00402-VG01).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Verzoek wijziging bestemmingsplan

Kroon B.V. heeft een verzoek tot wijziging van bestemmingsplan voor de locatie Coevorderweg 2-4 in Balkbrug ingediend. Op deze locatie was voorheen een horecabedrijf aanwezig (Paddy's Pub). Kroon wil op de locatie een complex realiseren met daarin 16 woonzorgappartementen en 12 reguliere appartementen. De zorgappartementen zijn bedoeld voor mensen met dementie. Een deel van het complex zal worden georiënteerd op de Coevorderweg en een deel op de Meppelerweg. Het te bouwen gebouw zal grotendeels bestaan uit 3 bouwlagen, waarbij de 3e bouwlaag een kapvorm heeft. Op de hoek krijgt het gebouw een hoogteaccent (één extra bouwlaag).

In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling nader beschreven. Hierbij zijn ook een aantal afbeeldingen opgenomen van het te bouwen gebouw.

Geldende bestemming

De betreffende percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Balkbrug' en hebben daarin de bestemming 'centrum', met daarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 1' (pand met nr. 4) en 'horeca tot en met horecacategorie 2' (pand met nr. 2). De te bouwen woonzorgappartementen en reguliere appartementen passen niet in de bestemming omdat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen. Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarmee wij een Omgevingsvergunning kunnen verlenen voor het verhogen van het aantal woningen in een pand indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijke woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een pand te wijzigen/verhogen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand. Deze afwijkingsbevoegdheid heeft betrekking op een gewijzigde invulling

van bestaande panden. In het nu voorliggende geval is sprake van nieuwbouw. Dit betekent dat van deze afwijkingsbevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt. Dit betekent dat aan het plan uitsluitend medewerking kan worden verleend door de bestemming te wijzigen.

Beoogd effect

Het (deels) voorzien in de groeiende behoefte aan 24-uurs woonzorgappartementen voor mensen met dementie en in de behoefte aan reguliere koop- of huurappartementen.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit bij de kruising van het dorpshart door het herontwikkelen van een locatie waar sinds 2019 het (horeca) vastgoed leegstaat.

Argumenten

Behoeft

Er is behoefte aan 24-uurs zorgappartementen en reguliere huur- of koopappartementen in het dorp Balkbrug.

Kroon BV heeft een gespecialiseerd onderzoeksbureau onderzoek laten doen naar de behoefte aan 24-uurs woonzorgappartementen. Mede door de sterk toenemende vergrijzing binnen de gemeente Hardenberg en het dorp Balkbrug zal die behoefte de komende decennia sterk toenemen. Het huidige aanbod aan zorgappartementen sluit niet op die toenemende vraag aan. Dit wordt bevestigd door het onderzoek dat de gemeente in 2019 door Companen heeft laten uitvoeren waarbij ook specifiek naar de doelgroep mensen met dementie gekeken is. Op basis van haar plan en de groeiende behoefte aan 24-uurs zorgwonen heeft een elders in het land actieve zorginstelling besloten een kleinschalige voorziening in Balkbrug te willen exploiteren.

De ambitie van de gemeente Hardenberg is om tot 2040, 4050 woningen bij te bouwen (de versnellingsopgave). Verhoudingsgewijs zal een deel hiervan landen in Balkbrug. In de gemeente neemt de vraag naar appartementen toe. In Balkbrug zijn nu niet of nauwelijks reguliere appartementen beschikbaar. Aan de overzijde van de Coevorderweg 2-4 wenst de eigenaar 9 appartementen te realiseren met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 100 m² plus. De verkoop van deze appartementen is inmiddels gestart. De reguliere appartementen van Kroon BV krijgen een bvo van circa 75 m² tot 85 m².

Voorkoming van leegstand

Het huidige vastgoed staat langjarig leeg. Voorheen werd in de panden horeca geëxploiteerd. Ondanks meerdere pogingen van ondernemers, bleek het succesvol en rendabel exploiteren van horeca niet langer mogelijk. Sindsdien staan de panden structureel leeg en verloederen de gebouwen en het bijbehorende terrein.

Visie Dorpshart 2020

In 2020 heeft de Focusgroep Dorpshart een visie Dorpshart opgesteld waarin voor de locatie Coevorderweg 2 - 4 onder andere is opgenomen dat op de locatie ontwikkeling van woningen mogelijk is voor zorgbehoevenden, starters of ouderen. De visie is door de Focusgroep aan het college gezonden. Het college heeft eind 2020 besloten de visie als één van de toetsingskaders te gebruiken bij het beoordelen van plannen. De nu voorliggende herontwikkeling past binnen de Visie Dorpshart 2020.

Bestemmingsplan en procedure

Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4' maakt de bouw van een complex met daarin woonzorgappartementen en reguliere appartementen mogelijk.

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de 'Notitie over de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4'. Over de inhoud van de zienswijze is meerdere keren ambtelijk en bestuurlijk gesproken met de indiener van de zienswijze. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming en intrekking van de zienswijze. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de inhoud van de notitie met betrekking tot de zienswijzen en om het bestemmingsplan vast te stellen.

Risico's en kanttekeningen

Door de leegstand verloedert het vastgoed en het omliggend terrein meer en meer. Dat heeft nadelig effect voor de uitstraling en kwaliteit van het dorpshart. Als het plan gerealiseerd wordt krijgt het dorpshart een positieve impuls. Om het plan te kunnen realiseren is een bestemmingsplanprocedure vereist. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijdrage aan de sustainable development goals van de Verenigde Naties

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen
- Goede gezondheid en welzijn

Toelichting

Met de realisatie van het plan wordt een bestaande locatie met structureel leegstaand vastgoed herontwikkeld. Het dorpshart krijgt daarmee een ruimtelijke en stedenbouwkundige positieve impuls en wordt daardoor een aantrekkelijker woon- en leefomgeving. Winkelvoorzieningen en andere (zorg)voorzieningen zijn op loopafstand gevestigd. Het plan realiseert 16 24-uurszorgappartementen voor de groeiende groep van mensen met dementie en 12 reguliere appartementen voor de verkoop of verhuur.

Financiën

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

De nieuwbouw vindt plaats op de percelen die nu nog in eigendom zijn van Coevorderweg Balkbrug BV maar overgaan naar NMD Projecten vof. Het is een particuliere ontwikkeling die is afgestemd met de gemeente. De gemeente maakt onder andere kosten voor planbegeleiding, het toetsen van het stedenbouwkundig plan, het toetsen van bestekken bouw- en woonrijp maken en het houden van toezicht tijdens de werkzaamheden. De door de gemeente te maken kosten zijn geraamd op € 35.563 excl. BTW. Met NMD is een exploitatieovereenkomst overeengekomen waarmee de gemeente de kosten op NMD verhaalt.

In de exploitatieovereenkomst is eveneens opgenomen dat NMD in geval van planschade zich verbindt om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van die planschade.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

Kroon BV heeft in de planfase enkele keren met PB gesproken. Voorafgaand daaraan is Kroon BV in 2020 actief deelnemer geweest aan de bijeenkomsten van de Focusgroep waaruit de Visie Dorpshart 2020 is ontstaan. Uit die overleggen zijn op- en aanmerkingen gekomen die Kroon BV deels in haar plan heeft verwerkt.

Het plan voor de locatie is in Balkbrug breed bekend gemaakt. Op 6 september 2022 heeft Kroon BV een inloopavond voor geheel Balkbrug gehouden. Er was een flinke opkomst. Er waren positieve reacties maar ook kritische. Met name wat betreft de doelgroep mensen met dementie en het ontbreken van horeca. Meerdere bewoners hebben de wens geuit om horeca in het plan op te nemen. Met de indieners van de zienswijze is ambtelijk en bestuurlijk meerdere keren gesproken.

Uitvoering

Kroon BV heeft in overleg met de gemeente een planning opgesteld. Kroon verwacht in augustus 2023 te starten met de bouw. De bouwtijd is ongeveer een jaar. De tijdige uitvoering is onder andere afhankelijk van de doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4'
- Notitie m.b.t. zienswijzen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 504359

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4' (realisatie 16 woonzorgappartementen en 12 reguliere appartementen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 april 2023;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Notitie over de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4'.
2. Het bestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP004,02-VG01).
3. 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 23 mei 2023.

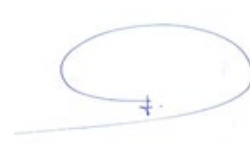
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga