

> Raadsvoorstel

Opiniërende bespreking: 15 februari 2018

Besluitvormende raad: 08 maart 2018

Datum verzending: 02 februari 2018

Onderwerp:

Uitbreiding winkelcentrum Marsdijk

Voorstel:

Instemmen met:

1. verkoop van Kleuvenstee 2 aan Lidl ten behoeve van de uitbreiding van het winkelloppervlak van winkelcentrum Marsdijk aan Kleuvenstee;
2. beschikbaar stellen van een krediet van € 800.000, door vaststelling van de 5^e begrotingswijziging van de Algemene Dienst, dienstjaar 2018, voor de verbouw en verduurzaming van Kleuvenstee 1a ten behoeve van de huisvesting van Wijkvereniging Marsdijk ten laste van de algemene reserve;
3. verhuizing van Wijkvereniging Marsdijk naar Kleuvenstee 1a;
4. het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling op grond van afdeling 3.6 Wro op de voorbereiding en bekendmaking van de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum Marsdijk aan Kleuvenstee.

Achtergrond en aanleiding uitbreiding winkelcentrum Marsdijk:

Lidl heeft aan de gemeente kenbaar gemaakt dat zij de winkel in winkelcentrum Marsdijk willen uitbreiden, zodat zij kan blijven voldoen aan de formule-eisen van Lidl GmbH. Voor uitbreiding van het winkelcentrum zal Lidl Kleuvenstee 2 aankopen van de gemeente. Lidl is zelf verantwoordelijk voor de sloop van Kleuvenstee 2, het maken van een nieuw bestemmingsplan op deze locatie, herinrichten van de nabij gelegen openbare ruimte etc. Om mee te kunnen werken aan de beoogde uitbreiding wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Op verzoek van Lidl wordt dit gecoördineerd met de procedure voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de verbouw.

Voor de uitbreiding van het winkelcentrum, moet Kleuvenstee 2 (De Dissel) worden gesloopt. Afstand doen van De Dissel past in de lijn van het programma DOEN!: komen tot een andere vorm van beheer en exploitatie, waarbij welzijn en stimuleren van ontmoeting centraal staan. Vastgoed wordt gezien als middel hiervoor. Waar mogelijk, wordt gemeentelijk vastgoed afgestoten, in dit geval het pand Kleuvenstee 2.

Tijdens realisatie wil SPF (eigenaar winkelcentrum Marsdijk) geen risico's dragen en daarom geen ontwikkelaar zijn. Na oplevering levert Lidl de kant en klare winkel aan SPF. Lidl wordt dan huurder van SPF. Dat is de reden dat wij verkopen aan Lidl in plaats van SPF.

De uitbreiding heeft tot gevolg dat Kleuvenstee 2 wordt gesloopt. Wijkvereniging Marsdijk, nu nog gevestigd in Kleuvenstee 2, zal verhuizen naar Kleuvenstee 1a. Dit is vlakbij hun huidige locatie. Bij verhuizing van Wijkvereniging Marsdijk is het uitgangspunt het bestaande activiteitenprogramma op een efficiëntere manier te huisvesten in Kleuvenstee 1a. Bij verbouw wordt rekening gehouden met de huisvesting van met name wijkgerichte activiteiten. De wijkvereniging heeft nog een huurcontract tot 1 juli 2018. Dit wordt verlengd totdat de wijkvereniging kan verhuizen naar Kleuvenstee 1a.

Plateau Kinderopvang (voorheen ASKA) was gevestigd in Kleuvenstee 1a. Zij zijn inmiddels verhuisd naar o.b.s. De Marskramer. Medio december 2017 heeft Plateau Kinderopvang het gebouw formeel opgeleverd en per die datum maakt leegstandsorganisatie Ad Hoc gebruik van dit pand. Het consultatiebureau en speel-o-theek waren ook gebruikers van Kleuvenstee 2. Deze partijen zijn inmiddels verhuisd naar, voor hen, meer geschikte locaties.

Verbouw en verduurzaming Kleuvenstee 1a

Om Kleuvenstee 1a geschikt te maken voor het gebruik door Wijkvereniging Marsdijk, zal het pand moeten worden verbouwd. Samen met het bestuur van de wijkvereniging is een conceptontwerp gemaakt voor een nieuwe indeling. De tijd die het kost om het pand te verbouwen kan mede gebruikt worden om het pand te verduurzamen. Het energiezuinig maken van gebouwen in gemeentelijk bezit past binnen de strategie van de visie Energietransitie 2016-2020.

Kantttekeningen/risico's:

Bij een bouwproces is er risico op tegenvallers in de planning en financiën. Dit geldt zowel voor de uitbreiding van het winkelcentrum als voor de verbouw van Kleuvenstee 1a. Voor de verbouw van Kleuvenstee 1a is de gemeente, als opdrachtgever, verantwoordelijk voor de planning, financiering en uitvoering.

Tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend en later in de procedure beroep.

> Raadsvoorstel

Financiële toelichting:

Indien wordt besloten om het aanbod van Lidl nader uit te werken, zal dit leiden tot een financieel resultaat. Dit financieel resultaat is, in geheimhouding, aan u verstrekt.

Communicatie:

Het bestuur van Wijkvereniging Marsdijk wordt periodiek bijgepraat en is op de hoogte van de plannen voor de verkoop en sloop van Kleuvenstee 2 en een verhuizing naar Kleuvenstee 1a. Voor omwonenden en belangstellenden wordt er een informatieavond georganiseerd in verband met het bestemmingsplan en het bouwplan.

Toepassing coördinatieregeling WRO t.b.v. het uitbreiden van winkelcentrum Marsdijk:

Aanleiding

De initiatiefnemers verzoeken uw raad om gebruik te kunnen maken van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen coördinatieregeling.

Bevoegdheid

Uw raad is op grond van de Wro bevoegd de coördinatieregeling van toepassing te verklaren.

Doel

Het stroomlijnen, versnellen en op elkaar afstemmen van de besluitprocedures die nodig zijn voor de realisatie van het project "Lidl" aan Kleuvenstee.

Argumenten

De Wet ruimtelijke ordening biedt coördinatiemogelijkheden.

Op grond van artikel 3.30 van de Wro heeft een gemeente de mogelijkheid om de voorbereiding van vergunningen en beschikkingen te coördineren die nodig zijn voor het realiseren van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Deze coördinatieregeling is aan de Wro toegevoegd via de Interimwet stad- en milieubenadering. De regeling maakt het mogelijk de aanvragen, kennisgevingen, toezendingen en andere elementen die nodig zijn voor een gestroomlijnde besluitvorming in één procedure samen te voegen. Dit betekent dat ontwerpen van alle betrokken besluiten gezamenlijk ter inzage worden gelegd en dat ook de definitieve besluiten gezamenlijk ter inzage zullen worden gelegd.

De toepassing van de coördinatieregeling heeft bestuursrechtelijke voordelen, het biedt sneller zekerheid en is efficiënt doordat voor de beroepsprocedure alle betrokken besluiten als één besluit worden aangemerkt en er één beroepsgang naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk is. De toepassing van deze regeling is dus zowel in het belang van de gemeente als in het belang van de burgers.

De inspraakmogelijkheden worden gebundeld, maar niet beperkt.

Vanaf het moment dat het ontwerp van het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde ontwerpbesluiten ter inzage worden gelegd, wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling. Deze besluiten worden gezamenlijk voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen tegen de ontwerpbestemmingsplannen worden ingediend bij uw raad en tegen de ontwerpbesluiten (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning) bij ons college.

Doordat alle besluiten gelijktijdig ter inzage (kunnen) worden gelegd wordt het voor belanghebbenden overzichtelijker en transparanter.

Er staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State.

De gecoördineerde besluiten worden in het kader van een beroepsprocedure aangemerkt als één besluit. Tegen dit gecoördineerde besluit staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling moet binnen zes maanden uitspraak doen. Er ontstaat daarmee spoedig duidelijkheid over de juridische houdbaarheid van de gecoördineerde besluiten.

Coördinatie zorgt voor een versnelling van de besluitvorming.

Omdat alle besluiten in één keer voor behandeling van het beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gebracht kan tijdswinst worden behaald. Er hoeven geen separate procedures doorlopen te worden. Dit zorgt voor een aanzienlijke versnelling die kan oplopen van een half jaar tot maximaal 3 jaar.

Coördinatieregeling eerder toegepast.

Uw raad heeft al eerder ingestemd met de toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling. Dit in combinatie van de Crisis- en herstelwet, maar ook voor meerdere projecten zoals bijvoorbeeld de Hoekbree. Daarbij heeft uw

> Raadsvoorstel

raad ingestemd met de toepassing van deze regeling voor gevallen, waarin een wijzigingsplanprocedure tegelijk met een omgevingsvergunningprocedure wordt doorlopen.

Het is geen verplichting om daadwerkelijk te coördineren.

Dit besluit is geen verplichting om alle besluiten ook daadwerkelijk te coördineren, maar biedt alleen die mogelijkheid. Het zet de weg open om gebruik te maken van dit instrument. Indien blijkt dat een vergunning beter separaat aangevraagd kan worden, dan is dat ook mogelijk.

Integrale afstemming

In het kader van dit voorstel heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente en initiatiefnemer.

Financiën

Voor de benodigde beschikkingen en besluiten wordt leges betaald conform de gemeentelijke Legesverordening.

Uitvoering

Met dit besluit kan onderhavig project gecoördineerd worden. Conform artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening worden alle ontwerpbesluiten gelijktijdig gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zienswijzen indienen op de ontwerpbesluiten.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
dhr. M.L.J. Out

de secretaris,
dhr. T. Dijkstra

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 februari 2018;

b e s l u i t :

in te stemmen met:

1. verkoop van Kleuvenstee 2 aan Lidl ten behoeve van de uitbreiding van het winkeloppervlak van winkelcentrum Marsdijk aan Kleuvenstee;
2. beschikbaar stellen van een krediet van € 800.000, door vaststelling van de 5^e begrotingswijziging van de Algemene Dienst, dienstjaar 2018, voor de verbouw en verduurzaming van Kleuvenstee 1a ten behoeve van de huisvesting van Wijkvereniging Marsdijk ten laste van de algemene reserve;
3. verhuizing van Wijkvereniging Marsdijk naar Kleuvenstee 1a;
4. het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling op grond van afdeling 3.6 Wro op de voorbereiding en bekendmaking van de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum Marsdijk aan Kleuvenstee.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 maart 2018.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier