



> Raadsvoorstel

CONFORM VOORSTEL

Besluitvormende raad: 14 maart 2019

Onderwerp:

Datum verzending: 7 februari 2019

Vaststelling bestemmingsplan 'Kleuvenstee'

Voorstel:

1. Instemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Kleuvenstee'.
2. Het bestemmingsplan 'Kleuvenstee' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.03BP20181300G-C001 ongewijzigd vaststellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
4. Het besluit bekendmaken door middel van publicatie in de Asser Courant, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Aanleiding:

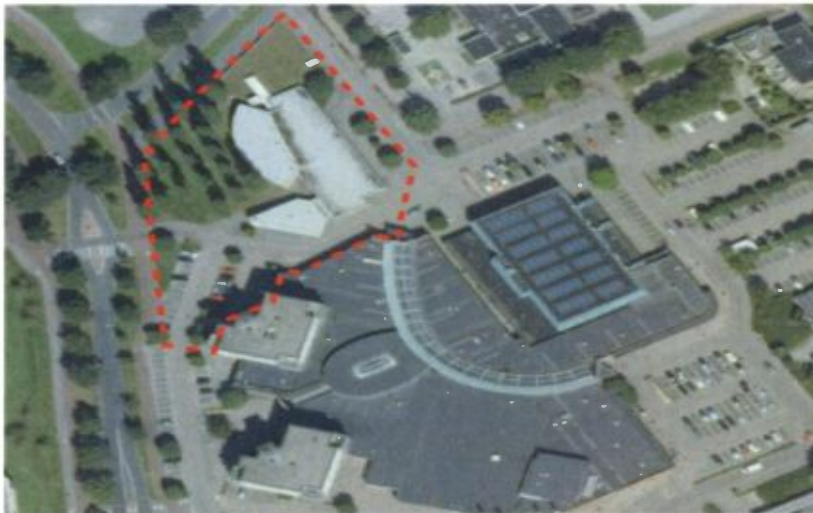
De Lidl heeft samen met SPF (de eigenaar van het winkelcentrum Marsdijk) aan de gemeente kenbaar gemaakt dat zij willen overgaan tot het opwaarderen van de winkelruimte gelegen in het wijkwinkelcentrum Marsdijk. De reden voor opwaardering is dat de Lidl in Assen op zoek is naar een verbetering van het filialenbestand om te kunnen blijven voldoen aan de formule-eisen van de Lidl. De huidige winkel in Marsdijk voldoet niet en dient dan ook vergroot te worden.

Op 8 maart 2018 heeft uw raad ingestemd met het toepassen van de coördinatie-regeling voor onderhavige ontwikkeling. Door toepassing te geven aan de coördinatie-regeling wordt mogelijk gemaakt een besluit over een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, tegelijk met een of meerdere besluiten, zoals een omgevingsvergunning, voor te bereiden en bekend te maken.

Argumenten:

Plangebied

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich het winkelcentrum Winkelrijk Marsdijk en de bijbehorende infrastructurele en parkeervoorzieningen. De directe omgeving kenmerkt zich door wonen, detailhandel, horeca, sport, recreatie en maatschappelijke voorzieningen.



Ligging plangebied

Op onderhavig perceel is het wijkcentrum De Dissel aanwezig. Dit pand fungeert als multifunctioneel centrum van Wijkvereniging Marsdijk. Op basis van het vigerende planologisch regime is het perceel bestemd voor "centrum"; hier zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen en detailhandel toegestaan.

Deze herontwikkeling houdt in dat het bestaande gebouw van de Lidl wordt vergroot en het wijkgebouw zal worden gesloopt. Per saldo zal de totale oppervlakte aan bebouwing ter plaatse niet toenemen. Het overige deel van het plangebied wordt voornamelijk ingericht als parkeerterrein en overige verkeersruimte (wegen en paden). Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het geldende bestemmingsplan 'Marsdijk'. Dit bestemmingsplan is op 4 december 2014 vastgesteld.

> Raadsvoorstel



Uitsnede verbeelding

In het huidige bestemmingsplan "Marsdijk" is een uitbreiding van het winkelcentrum en de inrichting van het parkeerterrein toegestaan. Onderhavige uitbreiding van de Lidl betreft slechts een kleine afwijking van hetgeen wat op basis van het huidige regime al planologisch mogelijk is.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een passende juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.

Nieuwbouw supermarkt

Het gebouw zal uit één bouwlaag bestaan en plat worden afgedekt. Het gebouw bestaat onder andere uit een verkoopruimte, magazijnen, koelcellen, een vriescel en een laad- en losruimte. Aan de noord- en westzijde van het pand zijn de parkeerplaatsen gesitueerd. Het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein aan de westzijde van de supermarkt. In onderstaande afbeelding is de plattegrond van de gewenste situatie weergegeven.



Terreininrichting

Parkeren

Op basis van de CROW-uitgave geldt de volgende verkeersgeneratie en parkeernorm:

- Parkeernorm: minimaal 5,5 en maximaal 7,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- Verkeersgeneratie: minimaal 99,0 en maximaal 134,9 verkeersbewegingen per 100 m² bvo.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het vergroten van een supermarkt met een oppervlakte van circa 1229 m² bvo. De oppervlakte van het bestaande wijkcentrum De Dissel bedraagt circa 1.650 m².

> Raadsvoorstel

Rondom het winkelcentrum zijn 240 parkeerplaatsen aanwezig. In totaal zijn er in de toekomstige situatie rondom het winkelcentrum 315 parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Kleuvenstee, die aangesloten is op de Hannie Schaftweg en Wilgenbeemd/Meentgoorn. Het autoverkeer kan het plangebied via deze wegen bereiken. Het fietsverkeer kan het plangebied bereiken via het fietspad langs de Mahatma Gandhieweg. Feitelijk gezien is er sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, aangezien een supermarkt meer bezoekers trekt dan een bibliotheek of wijkgebouw. Vanuit planologisch oogpunt wordt echter opgemerkt dat van een toename van verkeersbewegingen geen sprake is. Dit vanwege het feit dat alle bebouwing in het plangebied op basis van het geldende planologisch regime reeds mag worden aangewend als supermarkt en de omvang van bebouwing als gevolg van voorliggende ontwikkeling in totaliteit niet toeneemt. De verkeersbewegingen kunnen verwerkt worden door de bestaande infrastructuur. Vanuit verkeerskundig oogpunt levert voorgenomen ontwikkeling dan ook geen belemmeringen op.

Onttrekking weg aan de openbaarheid

Bij besluit van 20 november 2018 heeft ons college ingestemd met het conceptraadsvoorstel inzake de beoogde onttrekking van de weg gelegen tussen de bestaande Lidl aan de Kleuvenstee en het wijkcentrum De Dissel. Als het besluit tot onttrekking van de weg aan de openbaarheid geen doorgang vindt dan wordt het bestemmingsplan voor de nieuwbouw onuitvoerbaar. Daarom verzoeken wij u om eerst in te stemmen met de onttrekking van de weg aan de openbaarheid alvorens u het bestemmingsplan vaststelt. Dit voorstel zal separaat aan u worden voorgelegd in dezelfde raadsvergadering.

Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid is een aantal maatregelen voorzien. Dit betreft led verlichting, hoogwaardig en zuinig koel-/vriessystemen, watergedragen klimaatsysteem en geen aardgas.

Het plaatsen van zonnecollectoren is een mogelijkheid maar nu nog niet aan de orde. Dit i.v.m. de bewoners die vanaf de appartementen zicht hebben op het dak en de eisen die de eigenaar van het wijkcentrum heeft gesteld aan de uitvoering van het dak.

Coördinatieregeling

In artikel 3.30 tot en met 3.36 Wro is een gemeentelijke coördinatieregeling opgenomen. Het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling is de bevoegdheid van de raad. Door toepassing te geven aan de coördinatieregeling wordt mogelijk gemaakt een besluit over een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan, tegelijk met een of meerdere uitvoeringsbesluiten, zoals een omgevingsvergunning, voor te bereiden en bekend te maken. Deze gezamenlijke (gecoördineerde) voorbereiding vereist de gelijktijdige terinzagelegging van alle ontwerpbesluiten.

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.

Uw raad heeft op 8 maart 2018 ingestemd met de toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling voor onderhavige ontwikkeling.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan pas verleend worden na vaststelling van het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient getoetst te worden aan het limitatieve – imperatieve stelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het is daardoor niet mogelijk om voorafgaand aan deze besluitvorming de vergunning te verlenen. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de gecoördineerd voorbereide vergunning verleend worden.

Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-)instanties in het kader van vooroverleg verzocht om te reageren op het conceptbestemmingsplan. In het kader van vooroverleg zijn overlegreacties ingediend. De reactie van het waterschap heeft aanleiding gegeven tot een tekstuele aanpassing op de toelichting, verder was er geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Procedure

Aangezien er sprake is van een gecoördineerde voorbereiding van besluiten, worden de bij die besluiten behorende procedures buiten werking gesteld en is de procedure overeenkomstig artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke

> Raadsvoorstel

ordering van toepassing. Conform dit artikel hebben alle ontwerpbesluiten gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging van alle ontwerpbesluiten zijn gelijktijdig bekend gemaakt. In deze periode kon eenieder zienswijzen indienen op de ontwerpbesluiten.

Tijdens voornoemde periode is er eveneens een inlooppmoment georganiseerd. Tijdens deze inloop is de buurt geïnformeerd inzake het betreffende planvoornemen.

Ten aanzien van het bestemmingsplan en de onttrekking van de weg, is uw raad bevoegd gezag. Ons college is bevoegd ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Tijdens voornoemde periode zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn zowel gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan alsook tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Voor de inhoud van en reactie op deze zienswijzen wordt u verwezen naar de reactienota zienswijzen welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan te wijzigen.

Na het nemen van de besluiten door het bevoegd bestuursorgaan worden de besluiten wederom gelijktijdig bekend gemaakt en voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. In de beroepsprocedure worden het vaststellingsbesluit en de verleende vergunning behandeld als één besluit.

De procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient (gezien de toepassing van de coördinatieregeling) binnen 6 maanden te zijn afgerond.

Voorstel:

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Kleuvenstee', met in achtneming van de zienswijzen en het commentaar hierop, ongewijzigd vast te stellen.

Financiële toelichting:

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is opgenomen dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald d.m.v. de Legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Communicatie en vervolgtraject:

De indieners van zienswijzen zullen d.m.v. een brief worden geïnformeerd met als bijlage een kopie van het besluit inhoudende de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitvoering en planning:

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Asser Courant, de rubriek 'Berichten van de Brink', en in de 'Staatscourant'. Vervolgens ligt het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning opnieuw ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep. Indien geen beroep wordt ingesteld wordt het plan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen bij dit voorstel:

1. bestemmingsplan 'Kleuvenstee' (inclusief verbeelding en bijlagen);
2. Nota zienswijzen.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

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

de secretaris,
dhr. T. Dijkstra

> Raadsvoorstel

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;


gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 februari 2019;

b e s l u i t :


1. in te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Kleuvenstee';
2. het bestemmingsplan 'Kleuvenstee' (inclusief de bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.03BP20181300G-C001 ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. het besluit bekend te maken door middel van publicatie in de Asser Courant, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 maart 2019.

De raad voornoemd,



voorzitter



, griffier