



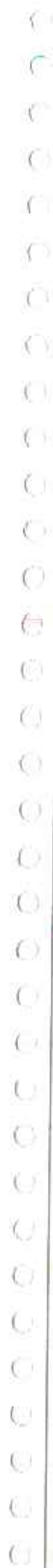
Gemeente De Marne

BESTEMMINGSPLAN LEENS- WINKELCENTRUM CENTRUM-1

Behoort bij besluit van de Raad
d.d. 25 AUG. 2009 nr. 10

Mij bekend,
de griffier,

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'H. Remman', is written over the text 'de griffier,'.



**Bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum
Centrum-1**

Code 074603.02 / 29-06-09



GEMEENTE DE MARNE 074603.02 / 29-06-09
BESTEMMINGSPLAN LEENS-WINKELCENTRUM CENTRUM-1

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. BESTEMMINGSPLAN LEENS-WINKELCENTRUM	2
3. PROCEDUREVERLOOP	3
3. 1. Behandeling verzoeken om voorlopige voorziening	3
3. 2. Behandeling bodemprocedure	3
4. BESTEMMINGSPLAN LEENS-WINKELCENTRUM CENTRUM-1	6
4. 1. Algemeen	6
4. 2. Toelichting op de planregels	6
5. UITVOERBAARHEID	8
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	8
5. 3. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	11

Bijlage 1

Toelichting economische uitvoerbaarheid totaalexplotatie Leens-Winkelcentrum (incl. Leens-Winkelcentrum Centrum-1)

Bijlage 2

Bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum (toelichting)

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. INLEIDING

Bij besluit van 23 september 2008 stelde de gemeenteraad van de gemeente De Marne het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* vast.

Het bestemmingsplan is na bekendmaking van de raadsvaststelling, conform de wettelijke verplichtingen, zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn was er gelegenheid tot indiening van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Van deze mogelijkheid is in de vorm van enkele beroepsschriften gebruik gemaakt.

Voorts is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) voorlopig voorziening aangevraagd. De behandeling van deze verzoeken vond plaats tijdens een zitting van 10 december 2008, waarna de Raad van State op 24 december 2008 de verzoeken om schorsing afwees.

Bij besluit van 10 juni 2009 deed de ABRvS uiteindelijk uitspraak in de bodemprocedure.

De ABRvS kwam in zijn besluit tot het oordeel dat het plandeel met de bestemming "Centrum-1" (zijnde het centrale bouwblok) is vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid onder f van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gelet hierop heeft de gemeente De Marne zich over de overwegingen in het besluit gebogen en besloten om zo snel mogelijk dat deel van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* dat vernietigd is, aan te passen conform de uitspraak en opnieuw in procedure te brengen. Dit met de bedoeling om op zo kort mogelijke termijn over één integrale planologische regeling te beschikken die de vernieuwing van het centrum regelt.

De vernietiging van het besluit betreft, als gezegd, het centrale bouwblok met de bestemming *Centrum-1*. Alle overige bestemmingen c.q. de resterende delen van het bestemmingsplan hebben rechtskracht gekregen.

Het voorliggende Bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum Centrum-1* voorziet in de gewenste aanpassing overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum*, wat betreft de algehele ruimtelijke uitgangspunten met betrekking tot het bestemmingsvlak "*Centrum-1*" in de uitspraak van de Raad van State is aanvaard, wordt de toelichting van dat bestemmingsplan als bijlage (2) bijgevoegd. Deze verschaft de toelichting op het ruimtelijk beleid van de gemeente. Ook voor dit voorliggende plan blijft dat beleid onverkort van toepassing.

In de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan wordt ingegaan op:

- de hoofduitgangspunten uit het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* in hoofdstuk 2;
- het procedureverloop in hoofdstuk 3;
- een toelichting op dit bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum Centrum-1* als gevolg van de uitspraak van de ABRvS in hoofdstuk 4;
- een toelichting op de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5.

2. BESTEMMINGSPLAN LEENS-WINKELCENTRUM

Na een lange periode van voorbereiding stelde de gemeenteraad van De Marne bij besluit van 23 september 2008 het bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum vast.

Het bestemmingsplan kent als hoofddoel: versterking en concentratie van de winkelvoorzieningen, om daarmee - ook op lange(re) termijn - een goed voorzieningenniveau voor de hele gemeente te kunnen bieden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* is een programma van eisen opgesteld en een stedenbouwkundig plan gemaakt. Daarbij is tevens gekeken naar een goede ruimtelijk-functionele inpassing in de omgeving, naar een optimale bereikbaarheid en naar een balans in de parkeervraag en het aanbod van parkeerplaatsen. Ook de relevante omgevingsaspecten (milieu, water en overige) zijn bij het voornoemde bestemmingsplan betrokken.

Met deze planvorming wordt ruimte geboden voor de realisering van een nieuw compleet winkelcentrum waarmee de gemeenteraad heeft willen inspelen op de ontwikkelingen die in Noord-Groningen spelen: een trend naar een krimpende bevolking, een gewijzigde bevolkingsopbouw en bijgevolg een druk op voorzieningen. Tegelijk geldt de wens om als antwoord daarop onder meer een gericht voorzieningenbeleid te voeren: voor detail-handelsvoorzieningen is de inzet om tot een concentratie en kwaliteitsverbetering in de centrumkern Leens te komen. Daarmee kan voor deze voorzieningen een duurzaam toekomstperspectief worden bereikt.

Naast winkels biedt het plan ook ruimte voor andere voorzieningen die bij een dorpscentrum passen, zoals dienstverlening, lichte bedrijvigheid en daghoreca. In de bestemming "Centrum-1" is voorts ruimte gereserveerd voor een 22-tal bovenwoningen.

In ruimtelijke zin is een plan ontworpen, dat:

- door zijn carrévormige opzet een compact en bij de schaal van Leens passend winkelcentrum bood;
- een nieuwe, maar wel bij het beeld van de Hoofdstraat passende rooilijn te zien gaf;
- rekening hield met een goede overgang naar belendende percelen.
- qua hoofdvorm zorgde voor representatieve gevelwanden, passend bij het karakter van de Hoofdstraat.

De ruimtelijk-functionele uitgangspunten blijven ook thans onverkort van toepassing. De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten zijn in bijlage 2 bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen (in de vorm van de toelichting op het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum*).

Wat de plantoelichting betreft, is de paragraaf over de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7.1. inclusief verwijzingen daarnaar) thans aangevuld. Zie hiervoor hoofdstuk 5.3. van deze toelichting.

3. PROCEDUREVERLOOP

Na de raadsvaststelling van het bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum werd het bestemmingsplan overeenkomstig de wettelijke verplichting opnieuw ter inzage gelegd. Door enkele personen werd beroep ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze richtten zich met name tegen de opgenomen mogelijkheid binnen de bestemming "Centrum-1" voor de vestiging van twee supermarkten.

Hangende de uitspraak daarvan (namelijk de uitspraak in het kader van de zogenaamde 'bodemprocedure') werd eveneens de ABRvS schorsing gevraagd. Hieronder wordt het procedureverloop samengevat.

3. 1. Behandeling verzoeken om voorlopige voorziening

Naast beroepsschriften tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de ABRvS om voorlopige voorziening gevraagd. Op 10 december werden bij de ABRvS deze verzoeken, om tot voorlopige voorziening over te gaan en te besluiten tot een schorsing van het bestemmingsplan, behandeld.

De ABRvS zag blijkens de daarop volgende uitspraak d.d. 24-12-08 in het kader van de ingediende verzoeken *"geen aanknopingspunt voor het oordeel dat de raad zich niet redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het voorzieningenniveau in de gemeente De Marne niet duurzaam zal worden ontworpen"*.

In hetgeen de verzoekers hadden aangevoerd, zag de ABRvS *"geen aanknopingspunt voor het oordeel dat het bestreden besluit in de bodemprocedure geen stand zal kunnen houden."*

Vanaf dat moment kreeg het bestemmingsplan in afwachting van de bodemprocedure rechtskracht.

3. 2. Behandeling bodemprocedure

De behandeling in het kader van de 'bodemprocedure' vond op 2 april 2009 plaats, de uitspraak volgde op 10 juni 2009. Zoals in de inleiding opgemerkt, is met het oog op de economische uitvoerbaarheid het bouwblok met de bestemming "Centrum-1" niet in stand gebleven. De overige planden en bestemmingen hebben wel rechtskracht gekregen. Samengevat komt uit de uitspraak het volgende naar voren.

1. ten aanzien van invloed op de supermarktsector

De beroepsschriften hielden samengevat in dat er met het bestemmingsplan een duurzame ontworpen van het detailhandelsapparaat zou ontstaan met een structurele overbewinning in de supermarktsector.

De gemeentelijke stellingname als reactie daarop was samengevat: om een geleidelijke sanering in het winkelapparaat te voorkomen, is een detailhandelsconcentratie - met het oog op een duurzaam voorzieningenniveau - noodzakelijk.

Over de inhoud van dit onderwerp op zich, komt nu de ABRvS op 10-06-09 tot het volgende oordeel:

"De nieuwe winkelconcentratie in Leens faciliteert een versterking en vergroting van de winkelvoorzieningen ten gunste van alle inwoners van de gemeente." De ABRvS merkt daarbij op niet de overtuiging te hebben verkregen, dat door het wegvallen van één of meer dorpssupermarkten wezenlijke beperkingen zullen ontstaan bij het doen van dagelijkse boodschappen.

De ABRvS komt dan ook tot het oordeel dat *"de raad zich in redelijkheid op het standpunt (heeft) kunnen stellen dat voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de supermarktbranche door de komst van twee nieuwe supermarkten in Leens niet behoeft te worden gevreesd."*

2. ten aanzien van het flankerend beleid

De ABRvS ondersteunt het door de gemeente aangegeven flankerend beleid. Daarbij geeft de ABRvS aan geen aanleiding te zien voor een oordeel dat tegelijk met het mogelijk maken van de winkelconcentratie had moeten worden voorzien in andere bestemmingen voor de bestaande supermarkten. Voorts heeft de ABRvS overwogen, dat in de bestemmingsplannen voor de bestaande supermarkten is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om in geval van beëindiging van de bedrijfsvoering de detailhandelsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Bovendien is in het kader van het flankerende beleid hiervoor reeds een gedeelte van het woningbouwcontingent gereserveerd.

De ABRvS komt dan ook tot het oordeel dat gelet op het beschreven flankerende beleid *"er geen aanleiding (bestaat) te oordelen dat de raad in zovoorre onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij de in het kader van een goede ruimtelijke ordening af te wegen belangen."*

3. ten aanzien van de branchering en de maximering van de verkoopvloeroppervlakte

De ABRvS ondersteunt het beleid aangaande het niet opnemen van een nader onderscheid naar soort supermarkt: *"een onderscheid tussen fullservicesupermarkten en discountsupermarkten "(kan) in beginsel niet worden gemaakt."*

Ook de regeling aangaande het maximeren van verkoopvloeroppervlakte heeft steun gekregen.

4. ten aanzien van de parkeerbalans en de locaties

De in het bestemmingsplan opgenomen parkeerbalans vond evenzeer steun in de uitspraak van de ABRvS. Gelet op het parkeeronderzoek en het benodigde aantal van 320 parkeerplaatsen, alsmede de daarvoor aangegeven locaties, oordeelt de Raad van State: *"Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen, dat in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de nieuwe winkelconcentratie kan worden voorzien."*

5. ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid komt de ABRvS vanwege een aantal overwegingen tot de conclusie, dat er onvoldoende inzicht is geboden in de financiële uitvoerbaarheid van het centrale plandeel (i.c. het centrale bouwblok met de bestemming "Centrum-1").

De ABRvS overweegt daarbij:

- niet duidelijk is of er sprake is van staatssteun die aan Europese Commissie gemeld had moeten worden (behoudens bepaalde zaken waarin het *Verdrag tot oprichting van de EG* voorziet);
- de ABRvS heeft geen inzage gehad in de quick scan exploitatieverkenning en of deze als een taxatie in de zin van de Mededeling kan worden aangemerkt;
- gebleken is dat het project volgens de subsidieaanvraag bij het Wadendfonds van 15-10-2008 niet zonder de inzet van verschillende subsidies gerealiseerd kan worden. Aangezien de voor de planontwikkeling benodigde gelden niet alle beschikbaar waren en deze door het gemeentebestuur zelf van doorslaggevend belang worden geacht voor de uitvoering van het plan, heeft de raad zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet op het standpunt kunnen stellen dat het bestemmingsplan in zoverre uitvoerbaar is.

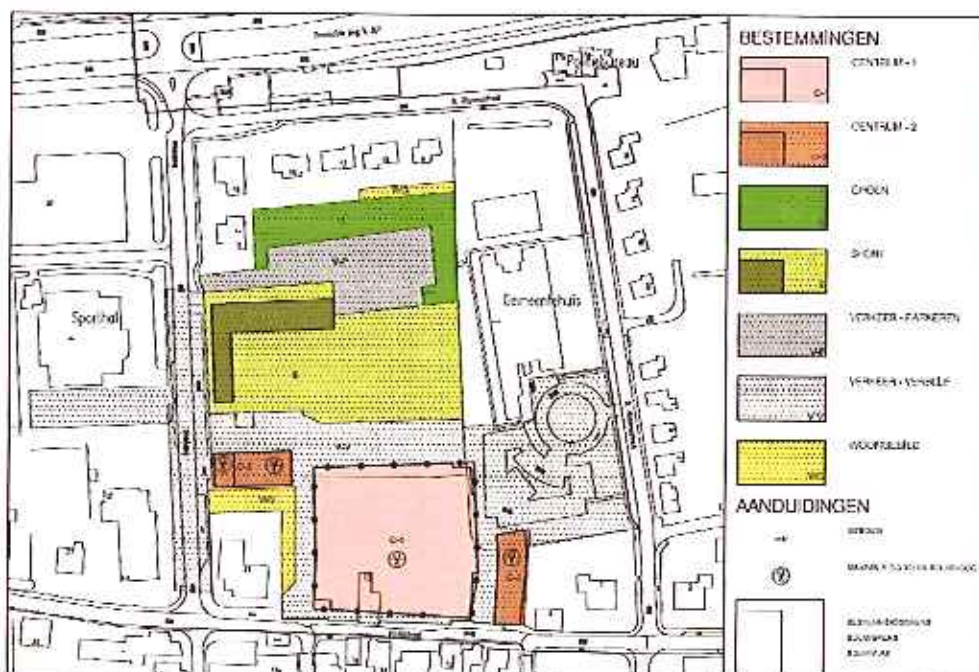
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht, waarin met de uitspraak van de ABRvS rekening wordt gehouden.

4. BESTEMMINGSPLAN LEENS-WINKELCENTRUM CENTRUM-1

4. 1. Algemeen

Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de voorkomende bestemming. Het plan is opgezet conform de *Wet ruimtelijke ordening* (2008). Qua plangrens is aangesloten bij het plandeel dat tengevolge van de uitspraak van de ARRS geen rechtskracht heeft verkregen. De plankaart (digitale verbeelding) van dit bestemmingsplan geeft dit weer.

Ter toelichting is in figuur 1 aangegeven hoe het bouwblok van de bestemming Centrum-1 is gelegen binnen het overige en rechtsgeldige deel van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum*.



Figuur 1. Ligging plangebied Leens-Winkelcentrum Centrum-1 binnen plangebied Leens-Winkelcentrum

4. 2. Toelichting op de planregels

Dit bestemmingsplan telt slechts één bestemming en wel de bestemming Centrum-1, zoals die is toegekend aan het centrale bouwblok aan de Hoofdstraat.

De inhoud van deze bestemming is identiek aan de eerder (23-09-08) door de gemeenteraad vastgestelde bestemming; immers, aan de functioneel-ruimtelijke inhoud van de bestemming heeft de ABRvS niets toe- of afgedaan.

- *functioneel* -

Gebaseerd op het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* (zie ook bijlage 2) maakt de thans opgenomen bestemming "Centrum-1" verschillende (centrum)functies mogelijk: detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, lichte horeca en wonen.

De plantoelichting geeft over deze bestemming een beschrijving die ook thans onverkort van toepassing is.

De (centrum)functies zijn, behoudens enkele hierna te noemen uitzonderingen, niet specifiek met de bestemming Centrum-1 vastgelegd. Dit geeft ruimte voor een flexibele invulling. Wel is duidelijk, dat gelet op de totstandkoming en opzet van het winkelcentrum, het accent op de winkelfunctie komt te liggen.

Verbijzonderingen in de regeling voor centrumfuncties zijn:

- het wonen wordt voorzien als woningen boven de centrumfuncties (bovenwoningen). Het wonen wordt met name geconcentreerd in het centrale deel.
- hoewel geen onderscheid in winkelbranches wordt gemaakt, geldt een uitzondering voor supermarkten.
Deze zijn aan een maximum aantal gebonden (2), afgestemd op het onderzoek in het kader van de detailhandelsstructuur. Verder is de verkoopvloeroppervlakte van een supermarkt gebonden aan een maximum oppervlakte. Een dergelijke maat wil voorkomen dat deze functie gaat overheersen; wel is de maat zodanig dat een modern functionerende supermarkt goed mogelijk is.
- lichte horeca (categorie I in de planvoorschriften) is toegestaan. Het betreft hier een horecafunctie die qua openingstijden in hoofdzaak vergelijkbaar is met die van de winkels. Bij ontheffing is ook ruimte voor horecabedrijven uit categorie II, zoals een snackbar.
- perifere detailhandel, als een niet bij de locatie passende functie, is in de planregels uitgesloten.

- *ruimtelijk* -

In ruimtelijke zin is het voorliggende bestemmingsplan eveneens onveranderd ten opzichte van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum*. De maatvoering van de bestemming "Centrum-1" is afgestemd op het kunnen bouwen in twee bouwlagen met meerdere kapvormen/afdekkingen. De basishoogtes binnen deze bestemming zijn op 8,50 m (goothoogte) en 12 m (bouwhoogte) aangegeven. Tevens is rekening gehouden met plaatselijke verhoging van de goothoogte (9,50 m) om ruimte bieden voor stedenbouwkundige accenten, met name in hoeksituaties.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid, terwijl tevens wordt ingegaan op de wettelijke regeling aangaande de grondexploitatie.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid het volgende.

Gelet op het feit dat in ruimtelijke zin er sprake is van een ongewijzigd plan, waarover reeds in 2008 een uitvoerige inspraakprocedure heeft plaatsgehad, wordt bij het voorliggende bestemmingsplan niet opnieuw een inspraakprocedure gevoerd. Wel blijven uiteraard de wettelijke mogelijkheden tot indiening van zienswijzen op het ontwerpplan onverkort van toepassing.

In bijlage 2 bij het voorliggende bestemmingsplan is de bestemmingsplan-toelichting van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* opgenomen.

Evenzo is over het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* het overleg met diensten van Rijk en provincie, alsmede met het waterschap Noorderzijlvest gevoerd. De resultaten daarvan staan in hoofdstuk 8 van dat bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat de rijks- en provinciale instanties met het bestemmingsplan kunnen instemmen.

Gelet op de wettelijke verplichting tot het voeren van overleg zijn de betrokken diensten op de hoogte gebracht van de uitspraak van de ABRvS en het voornemen van de gemeente om het deel van het plan dat geen rechtskracht heeft gekregen, opnieuw in procedure te brengen.

Uit de reacties is gebleken, dat men kon instemmen met deze procedure, onder verwijzing naar de opmerkingen en bijbehorende reacties over het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* en waarbij er geen nieuwe opmerkingen naar voren komen.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de economische uitvoerbaarheid is het vastgesteld bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* van belang. Het bestemmingsplan *Leens Winkelcentrum Centrum-1* vervangt het niet vigerend deel van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum*.

Gelet mede de overwegingen van de ABRvS in het besluit van 10 juni 2009 wordt hieronder nader ingegaan op het onderwerp van de economische uitvoerbaarheid.

Vooraf volgt hieronder eerst een beschrijving van de uitgangssituatie, zoals deze bestaat tussen gemeente en de ontwikkelende partij (hierna: de ontwikkelaar).

- uitgangssituatie -

De ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum zal plaatsvinden door en in overleg met de ontwikkelaar. Deze heeft zich bereid verklaard om een plan te ontwikkelen binnen de daartoe opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Het betreft hier de randvoorwaarden die in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* zijn beschreven en die ook bij dit nieuwe bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven. Zie ook bijlage 2.

Parallel aan de planologische voorbereiding en de verdere invulling van een winkelcentrum door bedrijven is op 4 maart 2008 een ontwikkelingsovereenkomst met de ontwikkelaar ondertekend.

Door deze overeenkomst zijn bindende afspraken gemaakt tussen gemeente en projectontwikkelaar. De afspraken houden in dat de gemeente bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar levert, waarbij de ontwikkelaar vervolgens voor eigen rekening en risico de verschillende bouwblokken voor het winkelcentrum realiseert.

- actuele situatie vraagzijde -

Vanuit de markt is er grote belangstelling om de winkelruimtes te vullen. Inmiddels zijn er definitieve overeenkomsten gesloten voor de vestiging van een fullservice supermarkt en een discounter. Op voorhand is hiermee 45% van het bedrijfsvloeroppervlak ingevuld.

Maar belangrijker is, is dat hiermee ook de publiekstrekkingen voor het centrum zijn vastgelegd. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal naar verwachting, mede gezien ook de belangstelling van lokale ondernemers, ook het resterende gedeelte snel worden ingevuld.

De ontwikkelaar is daarnaast gestart met de verkoop van de appartementen. Realisatie hiervan voorziet in een vraag vanuit de markt. Voor de afname hiervan is tijdens een open dag dan ook grote belangstelling getoond. Gelet op de actuele woningmarktsituatie wordt tevens de verhuur van appartementen onderzocht.

- financiële uitvoering -

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. Dekking voor alle, rechtstreeks uit het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* voortvloeiende investering (ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, openbaar groen, water, etc.) is middels een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie gegarandeerd. De aanleg hiervan is inmiddels gestart. Bouwrijp opleveren staat gepland voor juli 2009. Woonrijpmaken staat gepland voor 2010-2011.

Er zijn aanvullende subsidies aangevraagd bij diverse overheidsinstanties om de openbare ruimte in een grotere straal rond het nieuwe winkelcentrum te kunnen opknappen. Reconstructie- en vernieuwingswerkzaamheden aan de Breekweg en omgeving, alsmede een nieuw voorplein voor het gemeentehuis zijn daarvan planologisch reeds geregeld in het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum*.

De overige delen waar vernieuwing van de openbare ruimte wordt ontwikkeld, zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan Grote kernen (vastgesteld door de gemeenteraad op 13-02-07 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten op 11-10-2007).

In totaal is er voor een bedrag van € 1.640.000 aan subsidies aangevraagd. Per 29 juni 2009 is hiervan € 1.440.000 gehonoreerd. Gebleken is dat er geen subsidie van € 400.000 vanuit het Waddenfonds wordt verkregen. Anderzijds verstrekt de provincie een extra bijdrage van € 200.000. De subsidiegelden zullen tevens worden ingezet om in de openbare ruimte rond het winkelcentrum duurzamer (en daarmee meestal ook duurder) materiaalgebruik te kunnen toepassen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld verlichtingsarmaturen, straat meubilair en de toepassing van gebakken straatstenen in plaats van betonstenen. Inmiddels is duidelijk dat de aangevraagde Waddenfondssubsidie niet wordt verkregen en dat daardoor een tweetal zaken zijn aangepast. Enerzijds heeft de provincie haar bijdrage met € 200.000 verhoogd. De resterende € 200.000 is bezuinigd in het plan. Dit laatste kan doordat een drietal planonderdelen vooralsnog worden geschrapt of soberder worden vormgegeven. Het gaat hierbij om de entree van het gemeentehuis, de aanleg van een vierseizoenentuin achter het gemeentehuis, en de reconstructie van de Ritzemastraat. In zijn totaliteit stond voor deze investeringen een bedrag geraamd van € 330.209, hiervan blijft nu ca. €130.000 over. Deze drie planonderdelen maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum en zijn als extra planelement toegevoegd.

Hiermee is de dekking van de noodzakelijke investering voor het bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum (en derhalve ook het bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum Centrum-1) sluitend en kan gesproken worden van een economisch haalbaar plan. De gemeente De Marne stelt zich op het standpunt dat ook zonder bijdrage vanuit het Waddenfonds het bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum en derhalve ook het bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum Centrum-1 uitvoerbaar is (zie ook eerder in hoofdstuk 3).

- staatssteun -

De met de ontwikkelaar overeengekomen grondprijs is gebaseerd op een onafhankelijk taxatierapport dat voldoet aan de Europese mededingingseisen. In verband met de vertrouwelijkheid van deze informatie ligt dit taxatierapport niet ter inzage bij dit bestemmingsplan. In bijlage 1 wordt volstaan met een korte zakelijke beschrijving van de inhoud. Daarnaast zijn alle aan de ontwikkelaar toe te rekenen investeringen in de openbare ruimte in deze grondprijs verrekend.

Tenslotte heeft de ontwikkelaar verklaard dat hij, zo er al sprake zou zijn van verboden staatssteun, hetzij in de vorm van een te lage grondprijs, hetzij doordat de gemeente bepaalde voorzieningen financiert, de ontvangen staatssteun terugbetaald en het project desondanks zal uitvoeren.

In verband met de vertrouwelijkheid van de informatie liggen de stukken (zie algemene opmerking hieronder) waaruit de economische uitvoerbaarheid blijkt niet ter inzage. Dit in overeenstemming met art. 3.11 lid 2 Awb. Binnen deze uitgangssituatie is tot een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan gekomen. Dat geldt voor het plangebied *Leens-Winkelcentrum* én het thans in procedure gebrachte bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum Centrum-1*.

In bijlage 1 bij deze toelichting wordt de economische uitvoerbaarheid nader weergegeven op basis van gegevens van de exploitatieopzet.

5. 3. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten reeds anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels omtrent werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

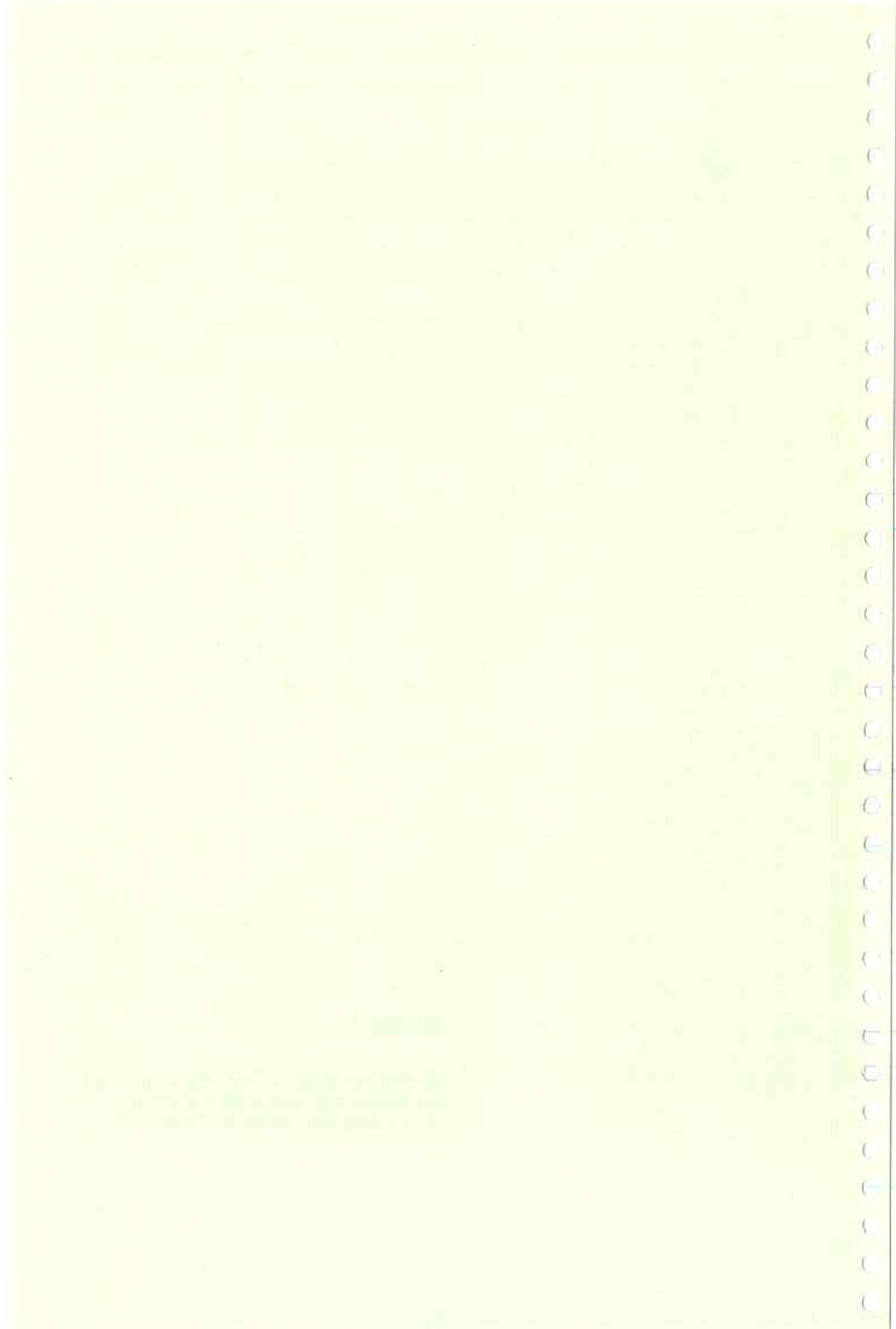
In de situatie van het plangebied van het winkelcentrum wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat het gaat het om een plangebied waarvan de gemeente De Marne thans eigenaar is en het verhaal van kosten verzekerd is bij de uitgifte van de gronden aan de ontwikkelende partij. Omdat de gemeente De Marne zelf de werkzaamheden ten behoeve van de grondexploitatie uitvoert, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels omtrent werken en werkzaamheden middels een exploitatieplan evenmin noodzakelijk.

===



BIJLAGE 1

**Toelichting economische uitvoerbaarheid
totaalexplotatie Leens-Winkelcentrum
(incl. Leens-Winkelcentrum Centrum-1)**



Bijlage 1: Toelichting economische uitvoerbaarheid totaalexplotatie Leens Winkelcentrum (incl. Leens Winkelcentrum Centrum-1)

In onderstaande tabellen (in euro's) zijn de totale kosten voor de realisering van de plannen € 13,9 miljoen euro weergegeven. Alle investeringen uit deze opzet zijn volledig gedekt, hetzij door de ontwikkelaar, hetzij door de gemeente.

Investeringen gemeente De Marne

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Plankosten | 200.000,- |
| verwervingskosten e.d. | 3.000.000,- |
| investering openbare ruimte | 2.700.000,- |
| Totaal | 5.900.000,- |

tabel 1: investering De Marne in winkelcentrum en openbare ruimte

Dekking gemeente De Marne

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Investering gemeente De Marne | 1.260.000,- |
| ISV-subsidie | 600.000,- |
| BDU-subsidie | 140.000,- |
| co-financiering provincie Groningen | 700.000,- |
| opbrengst grondverkoop C1 + C2 | 3.200.000,- |
| Totaal | 5.900.000,- |

tabel 2: dekking De Marne in winkelcentrum en openbare ruimte

Investeringen ontwikkelaar

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| grondkosten C1 + C2 | 3.200.000,- |
| stichtingskosten winkelcentrum | 8.000.000,- |
| Totaal | 11.200.000,- |

tabel .1: investering De Marne in winkelcentrum en openbare ruimte

De kosten van de ontwikkelaar worden gedekt uit de verkoop/verhuur van ca. 5.200 m2 winkelvloeroppervlak en 21 appartementen. De gemeente acht een dergelijke dekking economisch haalbaar.

Investering openbare ruimte

In het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum werd nog gesproken over een investering van 2,9 miljoen euro in de openbare ruimte. Echter doordat de aangevraagde Waddenfondssubsidie van € 400.000,- niet is verkregen zijn er een tweetal zaken aangepast. De provincie heeft haar bijdrage met € 200.000,- verhoogd naar € 700.000,-. De resterende € 200.000,- is bezuinigd in het plan. Dit laatste kan doordat een drietal planonderdelen vooralsnog worden geschrapt of soberder worden vormgegeven. Het gaat hierbij om de entree van het gemeentehuis, de aanleg van een vierseizoenentuin achter het gemeentehuis, en de reconstructie van de Ritzemastraat. In zijn totaliteit stond voor deze investeringen een bedrag geraamd van € 330.209,-, hiervan blijft nu ca. € 130.000,- over.

Hiermee is de dekking van de noodzakelijke investering voor het bestemmingsplan Leens winkelcentrum sluitend en kan gesproken worden van een economisch haalbaar plan.

Grondwaarde

Per rapport van 8 augustus 2007 is de te verkopen grond aan de ontwikkelaar getaxeerd door bureau PAS te Veendam. De verkoopwaarde werd hierbij bepaald op 3,2 tot 3,5 miljoen euro.

Zekerheidshalve is ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan Leens winkelcentrum Centrum-1 een taxatierapport opgesteld. In verband met de vertrouwelijkheid van deze informatie ligt dit taxatierapport niet ter inzage bij dit bestemmingsplan, en wordt hierin volstaan met onderstaande korte zakelijke beschrijving van de inhoud.

Bij dit taxatierapport is uitgegaan van een residuele grondwaardeberekening. De kosten voor de infrastructuur zijn separaat berekend (zie volgende paragraaf). De grondwaarde komt uit op ca. 2,0 miljoen euro oftewel € 331,-/ m². Het verschil met het eerdere rapport zit in de toerekening van kosten openbare ruimte.

Toerekening openbare ruimte

Aan de ontwikkelaar zijn, naast de hierboven genoemde grondkosten, tevens een aantal investeringen doorgerekend die de gemeente heeft moeten maken in de openbare ruimte. Deze investeringen zijn berekend door Roelofs Advies, het ingenieursbureau dat in opdracht van de gemeente de bestekken heeft gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte. In verband met de vertrouwelijkheid van deze informatie ligt dit stuk niet ter inzage bij dit bestemmingsplan, en wordt hierin volstaan met onderstaande korte zakelijke beschrijving.

Aan de ontwikkelaar zijn de kosten toegerekend van: de aanleg van 257 parkeerplaatsen, trottoirs rond de winkelblokken, wegontsluiting via de Nije Nering, verlichting, voorbereidings- en toezichtkosten, straatmeubilair, riolering, etc. In zijn totaliteit gaat het hier om een bedrag van ca. 1,0 miljoen euro.

Alhoewel de hierboven genoemde infrastructuur volledig openbaar, en voor een ieder op een gelijke wijze toegankelijk is, heeft de gemeenteraad gemeend ook deze kosten volledig toe te rekenen aan de ontwikkelaar en te verdisconteren in de grondprijs.

Op deze wijze komt een minimale grondprijs tot stand van $2,0 + 1,0 = 3,0$ miljoen euro. De met de ontwikkelaar overeengekomen grondprijs van ca. 3,2 miljoen euro ligt hier ruim boven, derhalve is er geen sprake van staatssteun.