



Gemeente Hoogeveen

Voorstel voor burgemeester en wethouders

Datum 21 juni 2017

Onderwerp

Afronding uitbreidingsgebied wijkwinkelcentrum De Weide: vestiging Aldi en verplaatsing Dierenartsenpraktijk

Voorgesteld Besluit

1. Besluiten de Projectopdracht & plan van aanpak vast te stellen (bijlage 1);
2. In te stemmen met de onderliggende samenwerkingsovereenkomst met de Aldi en de samenwerkingsovereenkomst met de dierenartsenpraktijk;
3. Besluiten de onderliggende overeenkomsten voor aan- en verkoop van de benodigde gronden aan te gaan;
4. Besluiten om voor deze ontwikkeling de voorbereidingskosten te activeren;
5. De coördinatierегeling toe te passen bij de uitbreiding van het wijkwinkelcentrum.

Beoogd resultaat

Aansluitend aan de bestaande bebouwing van het wijkwinkelcentrum De Weide ligt nog een braakliggend gebied dat is gereserveerd voor de uitbreiding van het wijkwinkelcentrum en voor het toevoegen van maatschappelijke functies. Met de uitvoering van deze ontwikkeling, het verplaatsen van de dierenartsenpraktijk en de vestiging van een Aldi supermarkt, wordt het gehele uitbreidingsgebied met daarbij de gehele openbare ruimte aangepakt en opnieuw ingericht.

Argumenten

1. Ruimte voor toevoeging winkelaanbod met een discount formule

Planologisch is er reeds rekening gehouden met uitbreiding van winkelcentrum De Weide, er is ruimte voor het toevoegen van een discount formule (Aldi). Het winkelcentrum kent een groot verzorgingsgebied, zo is nieuwbouwwijk Erflanden aangewezen op dit winkelcentrum. Daarnaast zullen toekomstige uitbreidingen (Nijstad) ook aangewezen zijn op dit winkelcentrum.

2. Kwaliteitsimpuls door herinrichting openbare ruimte en afronding uitbreidingsgebied

De toevoeging van de Aldi supermarkt maakt het mogelijk om te komen tot een logische indeling van functies en herinrichting van het openbaar gebied. Tezamen met de verplaatsing en nieuwbouw van de dierenartsenpraktijk kan de gewenste kwaliteitsimpuls bewerkstelligd worden.

3. Toepassen van de coördinatierегeling

Door de initiatiefnemers is nadrukkelijk de wens geuit op de procedure de coördinatierегelen van toepassing te laten verklaren, waardoor de procedure van het bestemmingsplan en die van de omgevingsvergunning aan elkaar gekoppeld worden (gecoördineerd). De toepassing resulteert in een overzichtelijker proces en kortere doorlooptijden van de procedures.

Kanttekeningen / risico's

1. *Risico op bezwaar in de procedures*

Voor de realisatie van de Aldi supermarkt en het verplaatsen van de dierenartsenpraktijk moet er een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. Deze procedure staat open voor beroep. Het is mogelijk dat een van de gevestigde detaillisten gebruik van deze mogelijkheid gaat maken. De vestiging van de Aldi betreft een uitbreiding ten opzichte van het huidige winkelbestand, in de bestemmingsplanprocedure wordt nut en noodzaak (de economische uitvoerbaarheid) aangetoond. Argumenten voor toevoeging zijn onder Argumenten punt 1 genoemd. De nadere onderbouwing maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.

2. *Het risico dat een der partijen zich beroept op de ontbindende voorwaarden opgenomen in de overeenkomsten*

In de overeenkomsten zijn ontbindende voorwaarden opgenomen voor situaties waarbij de procedures niet voor een bepaalde eindtermijn zijn doorlopen. Wanneer dit het geval is kunnen partijen overgaan tot ontbinding van de overeenkomsten.

3. *De toepassing van de coördinatieregeling wordt definitief bij de besluitvorming van de gemeenteraad hierover.*

Kanttekeningen / risico's (niet openbaar)

Kosten, baten en dekking

Kosten:

De kostenkant van deze ontwikkeling bestaat uit de gebruikelijke kosten die men in een grondexploitatie terugvindt. Deze bestaan uit;

- Voorbereidingskosten + procedurekosten (incl. onderzoeken)
- Bouwrijp maken plangebied
- Inrichtingskosten openbare ruimte (woonrijp maken)
- Onvoorzien

Baten:

De baten van deze ontwikkeling bestaan uit de opbrengsten grondverkoop zoals in de onderliggende overeenkomsten uitgewerkt.

Dekking:

De gemeentelijke apparaatskosten en kosten van de fysieke inrichting zijn verdisconteerd in de grondprijs. De gemeente verkoopt bouwrijpe kavels en daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

Activeren voorbereidingskosten

Voor het opstellen van het bestemmingsplan en de hiervoor noodzakelijke onderzoeken (waaronder tevens een bodemonderzoek, benodigd voor een schone grond verklaring), wordt voorgesteld om deze kosten tot een maximum van € 50.000 te activeren onder de immateriele vaste activa.

Vaststellen grondexploitatie

De voorbereidingskosten worden vervolgens onderdeel van de grondexploitatie zodra deze door de raad is vastgesteld. Het vaststellen van de grondexploitatie vindt gelijktijdig plaats met het vaststellen van het bestemmingsplan. De grondexploitatie sluit naar verwachting met een positief resultaat.

Context

Aanleiding ontwikkeling

Aansluitend aan de bestaande bebouwing van het wijkwinkelcentrum De Weide ligt nog een braakliggend gebied dat is gereserveerd voor de uitbreiding van het wijkwinkelcentrum en voor het

toevoegen van maatschappelijke functies. Binnen het geldende bestemmingsplan is dit gebied ook als zodanig gedefinieerd. In 2015 heeft Aldi Nederland de vraag gesteld of binnen het uitbreidingsgebied grond beschikbaar is voor het bouwen van de nieuwe supermarkt. Het toevoegen van een Aldi supermarkt past binnen de regels voor het uitbreidingsgebied. Uitgangspunt voor het toevoegen van detailhandel functies is, dat deze direct aansluitend aan de bestaande winkels plaatsvindt. Om hieraan te kunnen voldoen is het noodzakelijk dat de bestaande dierenartsenpraktijk binnen het uitbreidingsgebied wordt verplaatst. Aldi is hierop in gesprek gegaan met de eigenaren van de dierenartsenpraktijk. Aldi heeft afspraken gemaakt met de dierenartsenpraktijk over de aankoop van de praktijk. In overleg tussen de Aldi, Dierenartsen en de gemeente Hoogeveen is een inrichtingsschets gemaakt. Met deze ontwikkeling is het gehele uitbreidingsgebied ingericht.

Aan- en verkoop percelen

Om de ontwikkeling mogelijk te maken verkoopt de gemeente bouwrijpe grond aan de dierenartsen zodat zij als eerste verplaatst kunnen worden. Aldi heeft de dierenartsenpraktijk aangekocht en koopt daarnaast van de gemeente de benodigde openbare ruimte voor de realisatie van de nieuwe supermarkt. De gemeente koopt de openbare ruimte, die niet benodigd is voor realisatie van de Aldi supermarkt, van de dierenartsen voor een symbolisch bedrag. Bijlage 4 bevat het verkavelingsplan.

Coördinatieregeling

Omdat de bouw van de winkel en de praktijk niet binnen de bouwblokken valt, moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Door de initiatiefnemers is nadrukkelijk de wens geuit op de procedure de coördinatieregelen van toepassing te laten verklaren, waardoor de procedure van het bestemmingsplan en die van de omgevingsvergunning aan elkaar gekoppeld worden (gecoördineerd). De procedure voor de omgevingsvergunning volgt daarbij de procedure van het bestemmingsplan. Het verzoek wordt op grond van artikel 3.30 Wro voorgelegd aan de gemeenteraad Argumentatie om de coördinatieregeling toe te passen:

- Overzichtelijk proces: door de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning gecoordineerd op te pakken is de procedure voor alle betrokken partijen overzichtelijk. Er is één traject van rechtsbescherming (zienswijze en beroep) tegen alle besluiten;
- Tijdswinst: voor alle besluiten samen staat één beroepsgang open bij de Raad van State. De Raad van State is daarnaast gebonden aan de beslistermijn van ten hoogste 6 maanden na ontvangst van het verweerschrift.

De planning:

Ervan uitgaande dat de overeenkomsten nog voor de bouwvak ondertekend worden, is de planning als volgt:

27 juni '17	Collegebesluit
Eind juni '17	Ondertekenen overeenkomsten
5 juli '17	Communicatieplan in werking: informeren direct betrokkenen met bewonersbrief & uitnodiging voor de inloopavond.
5 juli '17	Informeren gemeenteraad met memo
5 juli '17	Persbericht in media
12 juli '17	Inloopavond
28 aug. '17	Behandeling trojka bestemmingsplan procedure
7 sept. '17	Besluitvorming college bestemmingsplan procedure
21 sept. '17	Start bestemmingsplan procedure: Toepassen van de coördinatieregeling voorleggen aan de gemeenteraad
Medio 2018	Vaststellen bestemmingsplan
Medio 2018	Start bouw dierenartsenpraktijk

Aanpak

Voor de coördinatie en uitvoering van de werkzaamheden wordt er een projectgroep en een bouwteam geformeerd.

Projectgroep (intern)

In de projectgroep zijn de verschillende betrokken disciplines vanuit de gemeente vertegenwoordigd.

De projectgroep heeft als taak:

- Borging afstemming tussen de diverse overleggen;
- Bewaken overall voortgang;
- Bewaken projectcommunicatie;
- Overleg orgaan voor onvoorziene omstandigheden.

Bouwteam

Afstemming Aldi, dierenartsen, ondernemersvereniging De Weide en gemeente, terugkoppeling uit projectgroep en maken van concrete werkafspraken.

Samenstelling en frequentie: Initiatiefnemers en naar behoefte frequentie en bezetting bepalen.

Kosten, baten en dekking

Voor deze paragraaf verwijs ik u naar de kanttekeningen/ risico's

Communicatie aanpak

Er wordt een gezamenlijk communicatieplan met partijen (Aldi, dierenartsen en gemeente) opgesteld.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Projectopdracht en plan van aanpak;
2. Samenwerkingsovereenkomsten met Aldi en Dierenartsenpraktijk inclusief bijbehorende koopovereenkomsten en bijlagen;
3. Inrichtingsschets;
4. Verkavelingsplan;
5. Sfeerbeelden.