

## RAADSVOORSTEL

BIJ ZAAKNUMMER: 2023066913

**AGENDANUMMER: 04**

**Commissie Ruimte op 12 september 2023**

| Onderwerp:                                                                                                                      | Bijlage(n): | Vergadering van:  | Agenda-nummer: | p.h.: |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|-------|
| Toepassen van de coördinatieregeling in de ruimtelijke procedure voor de herontwikkeling van de huidige en beoogde Aldi locatie | -2-         | 26 september 2023 | 23.09.xx       | JB    |

de raad  
van de gemeente  
Asten

### Samenvatting

Op 25 mei 2022 heeft Aldi Vastgoed B.V. (hierna: Aldi) een principeverzoek ingediend voor de realisering van een Aldi met bijbehorende voorzieningen op de locatie Floraplein 2 en het herontwikkelen van de huidige Aldi locatie aan de Emmastraat/Julianastraat naar woningbouw. Op basis van dit principeverzoek is op 1 december 2022 een positief principebesluit genomen door het college.

Om de plannen planologisch mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen, waarbij de plannen onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden. De supermarktoppervlakte op de huidige locatie moet namelijk worden wegbestemd om de supermarktoppervlakte op de nieuwe locatie mogelijk te maken. Hiertoe hebben de gemeente en Aldi aangegeven voornemens te zijn deze ruimtelijke procedure onder het regiem van de Wro te doorlopen.

Naar aanleiding hiervan heeft Aldi een brief (d.d. 21-07-2023) aan het college geschreven waarin zij het college verzoekt om de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de realisatie van het gedeelte van het plan dat betrekking heeft op de locatie Floraplein 2 (bijlage 1). Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan (voor het totale planvoornemen) en de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voor het gedeelte van het planvoornemen dat betrekking heeft op de locatie Floraplein 2) gelijktijdig in procedure gebracht worden.

Voorgesteld wordt om deze regeling van toepassing te verklaren, omdat het plan beleidsmatig gewenst en voldoende concreet is en het proces wordt gestroomlijnd, waardoor vertraging wordt voorkomen.

## **Beslispunten**

1. De gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de voor de realisatie van een nieuwe vestiging van een Aldi supermarkt (met ondersteunende voorzieningen) op de locatie Floraplein 2 en woningen aan de Emmastraat/Julianastraat in Asten benodigde besluiten;
2. de coördinatie toe te passen op de vaststelling van het bestemmingsplan, de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en eventueel overige voor het project benodigde besluiten en vergunningen;
3. dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking.

## **Inleiding**

Op 25 mei 2022 heeft Aldi Vastgoed B.V. (hierna: Aldi) een principeverzoek ingediend voor de realisering van een Aldi met bijbehorende voorzieningen op de locatie Floraplein 2 en het herontwikkelen van de huidige Aldi locatie aan de Emmastraat/Julianastraat naar woningbouw. Op basis van dit principeverzoek is op 1 december 2022 een positief principebesluit genomen door het college.

Om de plannen planologisch mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen, waarbij de plannen onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden. De supermarktoppervlakte op de huidige locatie moet namelijk worden wegbestemd om de supermarktoppervlakte op de nieuwe locatie mogelijk te maken.

Gedurende de periode dat Aldi en de gemeente met elkaar in overleg zijn geweest over de uitwerking van de plannen en het (ruimtelijke) proces daarbij is het uitgangspunt geweest dat de procedure onder het regiem van de Omgevingswet zou worden doorlopen. Echter, gezien het feit dat de uitwerking van de plannen in een zodanig vergevorderd stadium is en de plannen maatschappelijk relevant worden geacht zijn partijen voornemens de procedure onder het regiem van de huidige Wro te doorlopen. Om dit mogelijk te maken moet het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage liggen.

Nadat partijen het voornemen om de procedure onder het regiem van de Wro te doorlopen naar elkaar uitgesproken hadden, heeft Aldi een brief (d.d. 21 juli 2023) geschreven aan het college waarin zij verzoeken om de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de realisatie van het gedeelte van het plan dat betrekking heeft op de locatie Floraplein 2. Dit verzoek is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd. Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan (voor het totale planvoornemen) en de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voor het gedeelte van het planvoornemen dat betrekking heeft op de locatie Floraplein 2) gelijktijdig in procedure gebracht worden.

In de commissievergadering d.d. 12 september 2023 a.s. geeft Aldi verdiepende informatie over de coördinatieregeling.

Geadviseerd wordt om deze regeling van toepassing te verklaren. Hieronder wordt toegelicht waarom deze regeling voor deze ontwikkeling moet worden toegepast.

#### Argumenten

1. Wettelijk kader en beleidsmatige wenselijkheid

De gemeentelijke coördinatieregeling is geregeld in paragraaf 3.6.1 van de Wro. De gemeenteraad kan gevallen of categorieën van gevallen aanwijzen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat de voorbereiding en bekendmaking van besluiten (waaronder de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan) worden gecoördineerd.

Namens het college is op 1 december 2022 een principebesluit genomen. De ontwikkeling van een Aldi op de locatie Floraplein 2 en herontwikkeling van de achterblijvende locatie aan de Emmastraat / Julianastraat naar woningbouw wordt daarmee in beginsel passend geacht binnen het gemeentelijke beleid. Een nadere uitwerking van deze motivering zal plaatsvinden in het nog op te stellen bestemmingsplan. Dit voorstel voorziet nu uitsluitend in de toepassing van de coördinatieprocedure. Een besluit over de inhoud van het plan is aan uw raad zodra het bestemmingsplan ter besluitvorming wordt voorgelegd.

2. Het plan van Aldi is voldoende concreet

Het toepassen van de coördinatieregeling kan alleen als het plan voldoende concreet is. Na het principebesluit is Aldi aan de slag gegaan met het uitwerken van de plannen. Dit heeft geresulteerd in de aankoop van de beoogde locatie. Verder zijn de bouwplannen nader uitgewerkt en heeft Aldi gesproken met de omgeving. Gelet op het feit dat Aldi in een vergevorderd stadium is, wat betreft de uitwerking van de plannen, kunnen zij de aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen (voor het betreffende deel van het plangebied) gelijktijdig indienen. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat het plan voldoende concreet moet zijn.

3. Het proces wordt gestroomlijnd

Het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning leidt ertoe dat de voorbereidingsprocedure van de betrokken besluiten wordt gestroomlijnd. De raad krijgt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een totaalplaatje te zien omdat het volledige bouwplan op dat moment is uitgewerkt.

Bovendien leidt het tot een aanzienlijke versnelling van het proces: eenieder kan zienswijzen indienen tegen de ontwerpbesluitvorming en belanghebbenden kunnen beroep indienen tegen de definitieve besluitvorming. Daarbij is er beroep bij maar één instantie mogelijk, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bovendien wordt de termijn waarbinnen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak moet doen begrensd.

Zonder de toepassing van de coördinatieregeling staan rechtsmiddelen open tegen ieder afzonderlijk besluit.

Daarnaast zorgt het coördineren van de besluiten ervoor dat het proces voor omwonenden verduidelijkt wordt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is namelijk ook het bouwplan meteen duidelijk. Omwonenden weten hoe het plan eruit komt te zien daar waar een bestemmingsplan alleen ziet op de ruimtelijke kaders. Vervolgens is er maar één procedure waarin zij zich hoeven te melden op het moment dat zij juridische stappen willen ondernemen tegen de definitieve besluitvorming. Concreet betekent dit dat de rechtsbescherming tegen het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingeperkt, doordat feitelijk één beroepsinstantie (bij de rechtbank) wordt overgeslagen. De rechtsbescherming voor het wijzigen van het bestemmingsplan blijft hetzelfde.

Dit voorstel ziet uitsluitend op een procesbesluit. Over de inhoud van het uiteindelijke bestemmingsplan moet uw raad nog een apart besluit nemen zodra het plan in procedure gebracht wordt. Daarnaast zal het college een apart besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Dit kan pas als het plan volledig is uitgewerkt en onderbouwd. Het bestemmingsplan volgt daarbij zijn gebruikelijke route waarbij uw raad de bevoegdheid heeft om het bestemmingsplan vast te stellen wanneer deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De planning is om voor 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Na de inzagetermijn wordt het definitieve bestemmingsplan aan uw raad voorgelegd, zodat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Afhankelijk van de omvang van de eventuele zienswijzen zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in het eerste of tweede kwartaal van 2024 aan uw raad worden voorgelegd.

### **Wat willen we bereiken**

Het stroomlijnen en op elkaar afstemmen van de procedures en besluiten die nodig zijn om een nieuwe vestiging van een Aldi supermarkt (met ondersteunende voorzieningen) op de locatie Floraplein 2 en woningen aan de Emmastraat/Julianastraat in Asten mogelijk te maken.

### **Wat gaan we daarvoor doen**

Indien uw raad instemt met het toepassen van de coördinatieregeling wordt een ontwerpbestemmingsplan voorbereid. Tevens wordt door Aldi een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag wordt beoordeeld en hierop wordt een ontwerpbesluit genomen. Conform de voorlopige planning kan het ontwerpbestemmingsplan, tezamen met het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning, omstreeks december ter inzage gelegd worden, zodat het plan onder het regiem van de Wro kan worden doorlopen.

### **Mogelijke alternatieven**

Indien uw raad niet instemt met het toepassen van de coördinatieregeling wordt een traditionele bestemmingsplanherzieningsprocedure doorlopen, waarna per locatie de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingediend.

### **Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie**

Het plan is passend binnen het programma "Vitale Kernen" van de toekomstagenda Asten 2030.

**Risico's**

De ABRvS kan in haar uitspraak het gecoördineerde besluit vernietigen. Het gevolg is dan dat alle besluiten waarop de coördinatieregeling van toepassing is verklaard ook worden vernietigd.

**Communicatie**

N.v.t.

**Wat mag het kosten**

N.v.t.

**Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)**

- Raadsbesluit
- Verzoek toepassen coördinatieregeling op de procedure voor de herontwikkeling van de huidige en beoogde Aldi locatie (locatie Floraplein 2)

## RAADSBSLUIT

| Onderwerp:                                                                                                                      | Dagtekening:      | Agendanummer: |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Toepassen van de coördinatieregeling in de ruimtelijke procedure voor de herontwikkeling van de huidige en beoogde Aldi locatie | 26 september 2023 | 23.09.xx      |

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023 met zaaknummer 2023066913;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 12 september 2023;

besluit:

1. de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de voor de realisatie van een nieuwe vestiging van een Aldi supermarkt (met ondersteunende voorzieningen) op de locatie Floraplein 2 en woningen aan de Emmastraat/Julianastraat in Asten benodigde besluiten;
2. de coördinatie toe te passen op de vaststelling van het bestemmingsplan, de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en eventueel overige voor het project benodigde besluiten en vergunningen;
3. dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 26 september 2023.

De raad voornoemd,  
griffier,  
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,  
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk