

Besluit college

Portefeuillehouder
M. Versteeg/R.N. Leever

Van
Bob Visser/ Mark Veeken/
Wendy Sanders

Uiterste datum
Nee

Programma
Leefbaarheid

Datum B&W-	11 november 2025		
Volgnummer	10	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp

Uitbreiding Lidl Anna Paulowna

Kern van het voorstel

Op 27 februari 2024 heeft het college besloten onder voorwaarden in te stemmen over de uitbreiding van de Lidl in Anna Paulowna. Inmiddels ligt er een plan dat voldoet aan de voorwaarden. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is er ook grond van de gemeente nodig. Voorgesteld wordt de grond voor deze ontwikkeling te verkopen aan de initiatiefnemer. Om de grond te kunnen verkopen is er een duiker voor hemelwaterafvoer verplaatst. Lidl betaalt het gedeelte van de verplaatsingskosten dat aan Lidl toe te rekenen is.

Adviesbesluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. het aangepaste civieltechnisch ontwerp (bijlage 1) vast te stellen;
2. het aangepaste gevelontwerp van het pand aan de zijde van de Cornelis Keizerlaan (bijlagen 2 en 3) vast te stellen;
3. het perceel kadastraal bekend gemeente Anna Paulowna, sectie L nummer 7002 (gedeeltelijk) (bijlage 4), groot circa 300 m², te verkopen aan LIDL Nederland GMBH, voor een bedrag van € 57.000,00 (ex btw);
4. € 299.008,00 (ex btw) aan kosten, voor het verleggen en vervangen van de duiker voor hemelwaterafvoer, op LIDL Nederland GMBH te verhalen.

Genomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Conform besloten

Aanleiding

Al jaren wil de Lidl in Anna Paulowna uitbreiden. Op 27 februari 2024 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met een beperkte uitbreiding. De voorwaarden hierbij waren:

- In te stemmen met een beperkte uitbreiding van de Lidl uit oogpunt van kwalitatieve verbetering;
- Te bepalen dat het definitieve plan pas positief beoordeeld kan worden als de gemaakte civieltechnische opmerkingen naar tevredenheid zijn opgelost;
- Een negatieve grondhouding aannemen voor de huidige stedenbouwkundige inpassing;
- Te bepalen dat deze negatieve grondhouding voor de stedenbouwkundige inpassing alleen kan wijzigen bij een ontwerp met een open uitstraling (gevelbeeld) richting de Cornelis Keijzerlaan.

Inmiddels ligt er een plan dat voldoet aan de voorwaarden. Om de uitbreiding te realiseren heeft Lidl extra gronden nodig. Daarvoor hebben zij een aantal aangrenzende percelen gekocht. Ook zijn er gronden van de gemeente nodig. Voorgesteld wordt de grond voor deze ontwikkeling te verkopen aan de initiatiefnemer.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Op grond van de huidige omgevingsvisie streven we naar een goede en gevarieerde kwaliteit van detailhandelsvoorzieningen in een dorpskern, en specifiek in een hoofdkern zoals Anna Paulowna. Ook draagt de ontwikkeling bij aan een goede lokale economie (Coalitieakkoord).

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1 en 2 Beperkte uitbreiding Lidl

Op basis van het eerdere collegebesluit ligt er nu een voorstel dat daaraan voldoet. Civieltechnisch en stedenbouwkundig is er overeenstemming.

Stedenbouwkundige aspecten

Er zijn gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer over de ontwikkeling. Ten opzichte van de eerste ingediende tekeningen van de uitbreiding, zijn er diverse aanpassingen (zie bijlagen). Het nieuwe ontwerp is aangepast aan de stedenbouwkundige eisen. Het is een lastige locatie, met drie zichtzijdjes in een centrumgebied. Door in de gevels aan de Molenvaart- en Cornelis Keijzerlaanzijde aluminium puien met daarin Shadowbox beglazing aan te brengen ontstaat het effect van echt glas maar is de gevel ondoorzichtig.

Op deze manier wordt een zo open mogelijk profiel gecreëerd waarbij het ontwerp rekening houdt met de functie van de gevel.

Lidl stylet het pand in de huisstijl, door een grijze gevelrand aan te brengen. Deze wordt hoger toegepast, zodat de installaties erachter wegvallen. Daarnaast is er groen toegevoegd om het pand een gebiedsvriendelijke uitstraling te geven (zie de toelichting in bijlage 2).

Civieltechnische aspecten

Er is overeenstemming over het civieltechnisch ontwerp in het openbaar gebied en de kosten hiervoor. Op basis hiervan zijn er geen belemmeringen meer om de ontwikkeling door te laten gaan.

Ad 3. Verkoop gronden

Voor de uitbreiding heeft Lidl ook gronden van de gemeente nodig. Hierover zijn gesprekken gevoerd en zijn er afspraken gemaakt. Om de ruimtelijke procedure te doorlopen moeten enkele afspraken worden vastgelegd in een koop- en anterieure overeenkomst. Deze afspraken hebben betrekking op de verkoop van een perceel grond door de gemeente aan Lidl. Dit perceel heeft de Lidl nodig om de uitbreiding te kunnen realiseren (bijlage verkoop tekening). We hebben dit voornemen tot verkoop al gepubliceerd in het kader van de uitgangspunten van het Didam-arrest. Hierop hebben we geen reacties ontvangen. Het perceel kan één-op-één worden verkocht aan de enige serieuze gegadigde, de Lidl. De grond is getaxeerd door een onafhankelijke taxateur om de waarde te bepalen om voor een marktconforme prijs te verkopen.

Ad 4. Verhalen kosten

Een ander belangrijk aspect van de onderhandelingen is het verhalen van de kosten van het verwijderen en opnieuw aanleggen van de duiker die hemelwater afvoert vanuit het centrum van Anna Paulowna. We hebben vastgesteld hoeveel meter duiker er moest worden verlegd en deze kosten naar rato voorgelegd aan Lidl. Lidl is akkoord gegaan met een bijdrage van € 299.008,00 (ex btw).

Het verkopen van de grond en het verleggen van de duiker hebben een relatie met elkaar. In de grond die wordt verkocht was eerste de duiker gesitueerd. De duiker kan nu worden weggehaald omdat de duiker op een nieuwe locatie is aangelegd. Zo heeft de Lidl volledige beschikking over het perceel en kan men het zonder belemmeringen gebruiken voor de uitbreiding van de winkel.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Mogelijke risico's zijn afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst die wij met de initiatiefnemer afsluiten.

Bij een eventuele verlening van de omgevingsvergunning (uitgaande van de reguliere vergunningsprocedure), kunnen belanghebbenden bezwaar, beroep en hoger beroep aantekenen indien zij het niet eens zijn met de beslissing.

Alternatieven (incl. argumenten)

n.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	<p>€ 57.000,00 opbrengsten verkoop grond</p> <p>€ 299.008,00 opbrengsten verhalen kosten</p> <p>€ 10.125,00 opbrengsten ambtelijke kosten</p>
Dekking binnen begroting	<p>Programma: n.v.t.</p> <p>Cluster: n.v.t.</p>
Geen dekking binnen begroting	<p>Dekkingsvoorstel: De nota reserves en voorzieningen 2024 geeft aan dat inkomsten uit de verkoop van gronden en/of accommodaties mogen worden toegewezen aan de reserve Vastgoed.</p>
Fiscale gevolgen	<p>De overdracht is belast met overdrachtsbelasting</p>

Toelichting: De incidentele opbrengsten van de verkoop van de grond komen ten gunste van de Reserve Vastgoed. Hiervoor wordt aan het begin van het jaar telkens een apart raadsvoorstel gemaakt waarin alle vastgoedverkopen van het afgelopen boekjaar worden meegenomen. Mocht deze reserve bij de jaarrekening een te hoog saldo hebben (meer dan 1,5 miljoen) valt er alsnog een deel vrij in de algemene reserve.

Communicatie

Het besluit van het college wordt aan Lidl meegedeeld, op basis waarvan de grond verkocht wordt en Lidl vergunningaanvraag kan indienen. In bijlage 5 het participatieverslag uit de eerdere fase van het project.

Bijlagen

1. Plattegrond toekomstige situatie Lidl
2. Stedenbouwkundige inpassing Lidl
3. Gevelbeeld Lidl
4. Verkoop tekening grond Lidl
5. Participatieverslag Lidl