

RAADSVOORSTEL

Datum: 5 maart 2015
Nummer:
Onderwerp: planontwikkeling Commanderie

Voorgesteld raadsbesluit:

1. Instemmen met de nieuwe planopzet van de Commanderie;
2. In te stemmen met een gefaseerde uitvoering van de plannen;
3. Als gevolg van de uitspraak van de Commanderie een bedrag van €1,45 miljoen van de boekwaarde af te boeken op basis van het bijbehorende raadsvoorstel.

Samenvatting van het voorstel

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 inzake het bestemmingsplan van de Commanderie heeft een heroverweging plaatsgevonden over planontwikkeling voor de Commanderie.

Geconcludeerd kan worden dat naar aanleiding van de uitspraak en gesprekken met omwonenden en participanten:

1. Af wordt gezien van de ontwikkeling van een hoteleiland;
2. Duidelijkheid over de regionale behoefte aan woningbouw pas is te geven nadat er regionale woningbouwafspraken zijn gemaakt, waarin inzicht is gegeven in de behoefte afgezet tegen het aanbod. Dit wordt begin 2016 verwacht. Verwacht wordt dat aanpassing van omvang van de woningbouwlocaties noodzakelijk zal zijn. Gelet op het ontbreken van draagvlak en de onduidelijkheid over de woningbouwopgave wordt bebouwing van de visvijvers losgelaten en blijven alleen de locaties aan de Commanderiestraat en de gemeentewerf in beeld voor woningbouw;
3. De ontwikkeling van de brouwerij, brasserie en detail opgenomen kan worden in de nieuwe plannen voor de Commanderie. Daarbij nader onderzoek te doen naar de ladder voor duurzame verstedelijking en de milieuonderzoeken, in overleg met omwonenden en de participant gaan om mogelijke overlast te voorkomen;
4. Het afkoppelen en verleggen Molenbeek mee genomen kan worden, nader onderzoek te doen naar de nieuwe waterhuishoudkundige situatie;
5. Uitbreiding van het Openluchtmuseum meegenomen kan worden;
6. Uitbreiding van de parkeerplaats de Stadsweide meegenomen kan worden;

Deze nieuwe uitgangspunten leiden ertoe dat uit de exploitatie behorende bij het complex niet de opbrengsten voor de nieuwe gemeentewerf ter waarde van €1,390 miljoen opgebracht kunnen worden.

De opbrengsten voor het gewijzigde plan worden geraamd op €1,8 miljoen. De huidige boekwaarde bedraagt €3,2 miljoen. Dit houdt in dat op dit moment wordt voorgesteld om €1,45 miljoen af te waarden op de boekwaarde. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. De woningbouw voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking;
2. De afspraken met de heer Heupink over de ontwikkeling van de tuinen en het ongewijzigd doorgaan van de inkomsten uit de oude overeenkomst komen **op schrift** naar de gemeente toe;
3. De (maximale) subsidie van de provincie komt binnen (€ 850.000 IMG en € 100.000 Populierenbos.);
4. Uitgegaan van een exploitatieduur van 10 jaar;
5. Bij de renteberekening wordt voor het eerst in 2018 rekening gehouden met grondverkoop.

Aanleiding voor dit voorstel

Op 5 november 2013 heeft u het bestemmingsplan De Commanderie Ootmarsum vastgesteld. Naar aanleiding van de beroepsschriften heeft u het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld op 24 april 2014. Op 8 mei 2014 heeft de zitting bij de Raad van State plaatsgevonden.

Op 10 december 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan voor de Commanderie. De Raad van State heeft met de uitspraak beide destijds vastgestelde bestemmingsplannen vernietigd.

Het bestemmingsplan voorzag in de ontwikkeling van:

- een hotel;
- bierbrouwerij, brasserie en detailhandel;
- woningbouw;
- de uitbreiding van het openlucht museum;
- de uitbreiding van de Stadsweide;
- de verlegging van de Molenbeek cf. de Molenbeekvisie

Dit houdt in dat op dit moment het oude bestemmingsplan van Ootmarsum 1976 en de herziening van 1978 geldig is voor het plangebied. Er kan geen uitvoering worden gegeven aan de plannen zoals deze waren opgenomen in het bestemmingsplan van de Commanderie.

Waarom is het plan vernietigd?

Tegen beide besluiten van u zijn door buurtbewoners beroepen ingesteld. Een van de beroepsgronden is dat het plan niet voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

De ladder van duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6. tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Voor een nadere uitleg van de Ladder wordt verwezen naar de bijlage

De Raad van State heeft geoordeeld dat onvoldoende gebleken/ gemotiveerd is dat de opgenomen onderdelen, hotel, bierbrouwerij, brasserie, detailhandel en woningbouw voldoen aan regionale behoefte en aanbod zoals genoemd in trede 1 van de ladder.

Op de overige beroepsgronden van de buurtbewoners is de Raad van State niet inhoudelijk ingegaan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is een heroverweging voor de plannen voor het Commanderiegebied noodzakelijk. Gelet op de belangen van participanten, de te genereren subsidies en de financiële gevolgen n.a.v. de vernietiging van het plan, is het van belang om op korte termijn helderheid te kunnen verschaffen aan betrokken partijen. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk dat u over de nieuwe planopzet een besluit neemt.

Argumentatie

Om een goede heroverweging te maken is het van belang om de doelstellingen zoals die in het verleden zijn bepaald voor het plangebied scherp te hebben en te beoordelen of deze doelstellingen nog haalbaar zijn.

Doelstellingen plan Commanderie

In het voortraject van de planvorming van de Commanderie is een aantal belangrijke doelstellingen geformuleerd.

- Herontwikkeling van de gemeentewerf
- Realisatie van een commanderiegebouw met een recreatief toeristische functie
- Een efficiëntere indeling van het Openlucht museum.
- Uitbreiding van de parkeerplaats de Stadsweide.
- Uit de opbrengsten moet de boekwaarde van de gemeentewerf worden terugverdiend.

In het kader van de IMG gelden die beschikbaar zijn gesteld vanuit de provincie is vervolgens de uitvoering van de molenbeekvisie aan dit plan toegevoegd.

Bij de heroverweging om de nieuwe kaders van het plan te bepalen is beoordeeld of de doelen zoals deze destijds zijn gesteld haalbaar zijn.

Analyse onderdelen plan

Het plangebied is op te delen in een aantal deelgebieden, die op hun eigen manier bijdragen aan de doelstellingen zoals die hierboven zijn geformuleerd. De deelgebieden zijn:

- Hotel
- Brouwerij, brasserie, detailhandel
- Woningbouw

- Uitvoering molenbeekvisie
- Openluchtmuseum
- Uitbreiding Stadsweide

Naar aanleiding van de uitspraak zijn de verschillende deelgebieden geanalyseerd op haalbaarheid. In de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel wordt per onderdeel een uitgebreide onderbouwing gegeven. Op basis van die analyse wordt geconcludeerd dat:

1. Af wordt gezien van de ontwikkeling van een hoteleiland;
2. Duidelijkheid over de regionale behoefte aan woningbouw pas is te geven nadat er regionale woningbouwafspraken zijn gemaakt, waarin inzicht is gegeven in de behoefte afgezet tegen het aanbod. Dit wordt begin 2016 verwacht. Verwacht wordt dat aanpassing van omvang van de woningbouwlocaties noodzakelijk zal zijn. Gelet op het ontbreken van draagvlak en de onduidelijkheid over de woningbouwopgave wordt bebouwing van de visvijvers losgelaten en blijven alleen de locaties aan de Commanderiestraat en de gemeentewerf in beeld voor woningbouw;
3. De ontwikkeling van de brouwerij, brasserie en detailhandel opgenomen kan worden in de nieuwe plannen voor de Commanderie. Daarbij nader onderzoek te doen naar de ladder voor duurzame verstedelijking en de milieuonderzoeken.;
4. Het afkoppelen en verleggen Molenbeek mee genomen kan worden, nader onderzoek te doen naar de nieuwe waterhuishoudkundige situatie;
5. Uitbreiding van het Openluchtmuseum meegenomen kan worden;
6. Uitbreiding van de parkeerplaats de Stadsweide meegenomen kan worden;

Stedenbouwkundige schets

Aan de hand van de bovenstaande conclusie is aan het kwaliteitsteam van Dinkelland voorgelegd welke gevolgen dit heeft voor het stedenbouwkundig plan. Zij hebben op basis van deze uitgangspunten een nieuwe stedenbouwkundige schets gemaakt. Het kwaliteitsteam is in het verleden ook betrokken geweest bij het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor het commanderiegebied.

Bij het nieuwe schetsplan:

1. anticiperen we op de ladder voor duurzame verstedelijking,
2. Houden we rekening met de belangen van participanten en buurtbewoners
3. Houden we rekening met de doelstellingen die voor het plan de Commanderie zijn benoemd.

In dit schetsplan zijn de conclusies uit de analyse doorvertaald.

Hieruit blijkt dat de nieuwe uitgangspunten goed in te passen zijn binnen het plangebied. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit:

1. Realisatie van een commanderiegebied in de vorm van het plein met brasserie, brouwerij en detailhandel;
2. Inrichten van historische tuinen op het voormalige hoteleiland;
3. Woningbouw aan de Commanderiestraat en voormalige gemeentewerf;
4. Behoud van de Weemhof. Deze wordt toegevoegd aan het Openluchtmuseum,
5. Verlegging van de Molenbeek aan de noordzijde van het plangebied.
6. Realisatie Stadsweide

Hiermee kan aan een groot gedeelte van doelstellingen zoals ze in het verleden zijn gesteld toch uitvoering worden gegeven. De realisatie van de brouwerij, brasserie en detailhandel, de uitbreiding en nieuwe entree van openluchtmuseum en de uitbreiding van de parkeerplaats de stadsweide creëren een toeristisch recreatieve meerwaarde voor het gebied en heel Ootmarsum. De uitvoering van de Molenbeek draagt bij aan de doelstelling om beken meer beleefbaar te maken en het verbeteren van de waterkwaliteit. Voor de brouwerij geldt dat nader in overleg moet worden gegaan met participant en omwonenden om overlast te voorkomen.

Een andere doelstelling die was geformuleerd was dat het plan kostenneutraal uitgevoerd moest worden. Nu blijkt dat het niet realistisch is om de visvijvers voor woningbouw aan te wenden zijn er fors minder opbrengsten. Daarmee komt de geraamde opbrengst van 1,390 miljoen voor de voormalige gemeentewerf te vervallen en komt het resultaat negatief uit. Deze opbrengsten zouden

volgens afspraak weer ten gunste worden gebracht van de Algemene Reserve. Daarmee komt de storting aan de Algemene Reserves te vervallen.

Met dit plan is ook grotendeels tegemoet gekomen aan de bezwaren van de omwonenden.

Planning en Fasering

Wij adviseren u dit plan gefaseerd uit te voeren. Reden hiervoor is dat er op dit moment niet helder is hoe kwantiteit en kwaliteit voor de woningbouwlocaties aan de Commanderiestraat en de voormalige gemeentewerf eruit komt te zien. Wij stellen u voor deze gedeeltes in procedure te brengen zodra de nieuwe woonvisie, die moet voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking, hier duidelijkheid over geeft.

De overige deelgebieden kunnen te gelijk in procedure worden gebracht. Zoals u in de analyse behorend bij dit voorstel heeft kunnen lezen moeten er een aantal onderzoeken nog worden uitgevoerd. Globale verwachting is dat wij in het najaar van 2015 een bestemmingsplan voor de eerste fase in procedure kunnen brengen.

Financieel

Er is een financiële onderbouwing van het voorliggende voorstel. Hierbij anticiperen we op geluiden van omwonenden en de toets aan stap 1 van de Ladder Duurzame Verstedelijking van de woningbouwopgave. De huidige boekwaarde bedraagt 3,2 miljoen. Op basis van de nieuwe opzet trachten wij hiervan €1,8 miljoen terug te verdienen hetgeen tot een afwaardering leidt van €1,45 miljoen. Deze afwaardering wordt ten laste gebracht van de Reserve grondexploitatie.

In de doorrekening van de nieuwe exploitatieopzet wordt rekening gehouden met de volgende onvoorwaardelijke uitgangspunten:

1. De woningbouw voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking;
2. De afspraken met de heer Heupink over de ontwikkeling van de tuinen en het ongewijzigd doorgaan van de inkomsten uit de oude overeenkomst komen **op schrift** naar de gemeente toe;
3. De (maximale) subsidie van de provincie komt binnen (€ 850.000 IMG en € 100.000 Populierenbos.);
4. Uitgegaan van een exploitatieduur van 10 jaar;
5. Bij de renteberekening wordt voor het eerst in 2018 rekening gehouden met grondverkoop.

Zoals hierboven is beschreven kan het project niet kostenneutraal worden uitgevoerd.

In de bijlage treft u een nieuwe exploitatieopzet aan.

Subsidiemogelijkheden

Het al dan niet verkrijgen van de toegezegde provinciale subsidie is als een mogelijk risico te benoemen. In de huidige plannen hebben we een subsidiebedrag van € 850.000 voorzien. Inmiddels hebben we de provincie desgevraagd medegedeeld in de gewijzigde planopzet af te zullen zien van de Commanderiekapel. De provincie verwacht van ons dat de plannen spoedig tot uitvoering komen en wil volledig op de hoogte gehouden worden van alle stappen en besluitvorming in deze.

Bijlagen

I15.009348 Toelichting ladder van duurzame verstedelijking

I15.008984 Analyse onderdelen plan Commanderie

I15.009147 Stedenbouwkundige omschrijving schetsplan

I15.009348 Vlekkenplan

I15.009347 Exploitatieopzet

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DINKELLAND,
de secretaris, de burgemeester,

drs. A.B.A.M. Damer

mr. R.S. Cazemier

Vergadering presidium op		
Besluit presidium:	<input type="radio"/>	om advies naar Commissie
	<input type="radio"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="radio"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:

Vergadering Commissie op		
Advies aan de raad	<input type="radio"/>	advies hamerstuk
	<input type="radio"/>	advies bespreekstuk
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:
Opmerkingen:		

RAADSBESLUIT

Datum: 5 maart 2015

Nummer:

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 maart 2015

gelet op het advies van de commissie van 17 maart 2015 ;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet

B E S L U I T:

1. Instemmen met de nieuwe planopzet van de Commanderie;
2. In te stemmen met een gefaseerde uitvoering van de plannen;
3. Als gevolg van de uitspraak van de Commanderie een bedrag van €1,45 miljoen van de boekwaarde af te boeken, met inachtneming van onderstaande onvoorwaardelijke uitgangspunten:
 - De woningbouw voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking;
 - De afspraken met de heer Heupink over de ontwikkeling van de tuinen en het ongewijzigd doorgaan van de inkomsten uit de oude overeenkomst komen **op schrift** naar de gemeente toe;
 - De (maximale) subsidie van de provincie komt binnen (€ 850.000 IMG en € 100.000 Populierenbos.);
 - Uitgegaan van een exploitatieduur van 10 jaar;
 - Bij de renteberekening wordt voor het eerst in 2018 rekening gehouden met grondverkopen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 31 maart 2015

de griffier,

de voorzitter,

mr. O.J.R.J. Huitema

mr. R.S. Cazemier