

B&W-advies Dinkelland		Manager:		9	
		Directeur:			
Datum advies: 27 februari 2015		Akkoord		Bespreken	
Zaaknr:	15.02349	Burgemeester Cazemier			
Documentnr:	I15.007974	Wethouder Steggink			
Team:	Maatschappelijke effecten	Wethouder Duursma			
Auteur:	D Bonenkamp / R. Oude Vrielink	Wethouder Zwiep			
Portefeuille:	Loes Stokkelaar	Wethouder Stokkelaar			
		Wethouder Kleissen			
Afgestemd met:	Leon Engelbertink KCC Bart Horsselenberg Opru Debbie Kluin ME Hans Engelbertink ME Gerard Lohuis BMO	Secretaris		9	
Onderwerp: Ontwikkeling commanderie gebied Ootmarsum					
Samenvattende toelichting voor de besluitenlijst: <i>(voor op de besluitenlijst!!!)</i> Het college heeft besloten de plannen voor het Commanderiegebied in Ootmarsum aan te passen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. In het nieuw plan wordt afgezien van realisatie een hotel en woningbouw op de huidige visvijver. Dit gewijzigde plan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.			Bijlagen: doc.nr(s)		
			I15.008984- Analyse		
			I15.009147 Toelichting schets		
			I15.008811 Raadsvoorstelbe sluit		
			I15.009334 toelichting ladder		
			I15.009348/		
			I15.009347 exploitatieopzet		
Advies Wij adviseren u om te besluiten:					
<ol style="list-style-type: none"> De raad voor te stellen in te stemmen met de nieuwe planopzet van de Commanderie, Het bestemmingsplan (uitvoering) voor de Commanderie in 2 fasen op te knippen met dien verstande dat de woningbouw gelet op de regionaal te maken afspraken in een 2^{de} fase wordt opgenomen (na 2016) De raad voor te stellen als gevolg van de uitspraak van de Commanderie een bedrag van €1,45 miljoen van de boekwaarde af te boeken met inachtneming van de in het voorstel genoemde onvoorwaardelijke uitgangspunten. 					
<input type="radio"/>	Openbaar	<input checked="" type="radio"/>	Raadsvoorstel	<input checked="" type="radio"/>	Embargo tot dat de betrokkenen zijn geïnformeerd.
<input type="radio"/>	Niet openbaar	<input type="radio"/>	Raad T.K.N.	<input type="radio"/>	Actief openbaar

Datum besluit: 05-03-2015	<input checked="" type="checkbox"/>	Conform advies	<input type="checkbox"/>	Graag nader advies m.b.t.:
	<input type="checkbox"/>	Aanhouden tot:	<input type="checkbox"/>	Afwijkend/ Aanvullend, namelijk:

Onderbouwing van het advies

Inleiding

Op 5 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan De Commanderie Ootmarsum vastgesteld. Naar aanleiding van de beroepsschriften heeft de gemeenteraad 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 er 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 uw raad 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 de 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. Daarnaast is het van belang de gemeenteraad hierover te informeren en voor te stellen in stemmen met de nieuwe kaders van het plan.

Embargo / openbaarheid

Besluit is openbaar na informeren betrokkenen

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 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. Voor de bebouwing van de visvijvers bestaat geen draagvlak. Hierbij 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 etc. opgenomen kan worden in de nieuwe plannen voor de Commanderie. Daarbij nader onderzoek te doen naar de ladder voor duurzame verstedelijking en de milieu gevolgen;
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 stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor het commanderiegebied.

Bij het nieuwe plan:

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.

Een toelichting op dit plan is opgenomen in de bijlage behorende bij dit voorstel.

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 de locatie van het voormalige hotel;
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.

Hiermee kan 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.

Een andere doelstelling die was geformuleerd was dat het plan kostenneutraal uitgevoerd moest worden. Nu blijkt dat het niet realistisch is om een gedeelte van de visvijvers voor woningbouw aan te wenden zijn er fors minder opbrengsten. Daarmee komt ook de geraamde opbrengst van 1,390 miljoen voor de voormalige gemeentewerf te vervallen en komt het resultaat negatief uit. Deze opbrengsten zou volgens afspraak weer ten gunste worden gebracht van de Algemene Reserve. Daarmee komt de storting aan de Algemene Reserves te vervallen.

Communicatie

Een zorgvuldige, volledige en transparante communicatie is van het grootste belang. Er is een groot aantal stakeholders die op bepaald niveau zijn betrokken bij dit project. Al deze stakeholders moeten geïnformeerd worden op een manier die past bij hun mate van betrokkenheid bij het plan. Voor een zorgvuldige, volledige en transparante communicatie is een communicatiematrix opgesteld waarin is opgenomen: doelgroep, relatie met project, boodschap, middel, wanneer en wie.

De afgelopen weken is gesproken met beide participanten, de heer Heupink en de heer Oude Weernink. Ook is gesproken met het bestuur van het Openluchtmuseum. Zij hebben alle drie aangegeven in te kunnen stemmen de gewijzigde planvorming.

Daarnaast is gesproken met een afvaardiging van de buurtbewoners die beroep hebben ingesteld.

Zij geven o.a. aan geen bezwaar te hebben tegen de bebouwing van de Brouwerij, Brasserie etc, maar wel moeite te hebben met de komst van een "industriële functie" van de brouwerij. Vooral de negatieve milieu effecten op het woonklimaat (stank overlast e.d.) en de bij een dergelijk bedrijf behorende expansiedrift worden daarbij genoemd. Met het niet bebouwen van de visvijvers en het laten vervallen van het hotel kunnen zij zich vinden.

Als de besluitvorming over het gewijzigde plan heeft plaatsgevonden zal met betrokken partijen gesproken moeten worden over de nadere invulling en detaillering van dit plan, om daarmee ook draagvlak voor deze functie te creëren.

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 tegelijk 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.

Juridisch

Overeenkomsten

Er is een aantal overeenkomsten gesloten met de participanten en grondeigenaren waar we gronden van hebben verworven. Uit een eerste analyse blijkt dat door de vernietiging van het bestemmingsplan niet kan leiden tot mogelijke aansprakelijkheid van de gemeente. In het vervolgproces zal met iedereen, waar we een overeenkomst mee hebben gesloten, gesproken worden om de zaken goed af te handelen.

Bestemmingsplan

Voordat het bestemmingsplan voor de eerste fase in procedure wordt gebracht moeten de benodigde onderzoek zijn uitgevoerd. Het bestemmingsplan wordt voordat het in procedure wordt gebracht gescreend op juridische haalbaarheid.

Conclusie

1. De raad voor te stellen in te stemmen met de nieuwe planopzet van de Commanderie,
2. Het bestemmingsplan (uitvoering) voor de Commanderie in 2 fasen op te knippen met dien verstande dat de woningbouw gelet op de regionaal te maken afspraken in een 2^{de} fase wordt opgenomen (na 2016)
3. De raad voor te stellen als gevolg van de uitspraak van de Commanderie een bedrag van €1,45 miljoen van de boekwaarde af te boeken. Daarbij wordt aangetekend dat deze afwaardering gebaseerd is op een aantal onvoorwaardelijke uitgangspunten.

