

# Raadsvoorstel

|                         |                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------|
| Griffiersnummer:        | B15                                     |
| Onderwerp:              | Bestemmingsplan Thornsche Molen - Leuth |
| Datum B&W-vergadering:  | 24 februari 2015                        |
| Datum raadsvergadering: | 26 maart 2015                           |
| Datum carrousel:        | nvt                                     |
| Portefeuillehouder:     | M.A. Barber-Hendriks                    |
| Ambtenaar:              | G.B.M. Klaassen                         |
| e-mailadres:            | G.Klaassen@groesbeek.nl                 |
| Zaaknummer:             | Z-15-21970                              |
| Documentnummer:         | VB/Raad/15/00028                        |

Aan de gemeenteraad,

## Voorstel

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan "Thornsche Molen – Leuth" ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

## 1. Inleiding

Voor de realisatie van het bouwplan/project "Thornsche Molen – Leuth" dient thans door uw raad het bestemmingsplan te worden vastgesteld.

De voorbereidings- en ontwerpfasen zijn voorgaande jaren door de voormalige gemeente Ubbergen doorlopen. Daarbij is de gemeenteraad van Ubbergen uitvoerig geïnformeerd.

De gemeenteraad van Ubbergen heeft in de raadsvergaderingen van 16 mei 2013 en 13 november 2014 besloten om ten behoeve van de realisatie van het bouwplan/project bijdragen te verstrekken. Tevens heeft de gemeenteraad van Ubbergen in zijn vergadering van 11 september 2014 besloten om ten behoeve van dit bouwplan/project de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de aanvraag om een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 3.30 Wro te coördineren zodat de uitvoering en realisatie in 2015 kan geschieden conform de afspraken hieromtrent.

Het bouwplan/project "de Thornsche Molen – Leuth" betreft:

- De herbouw van de 15<sup>e</sup> eeuwse kokerkorenmolen
- De realisatie van een toeristisch overstap punt met een bezoekers- en informatiecentrum en een restaurant, in de onderbouw van de molen
- De realisatie van een goede ontsluiting en inrichting met minimaal 37 parkeerplaatsen overeenkomstig de gemaakte inrichtingstekening (tekening 28 oktober 2014)
- Het herstel van de naastgelegen kolk, op het naastgelegen perceel van staatsbosbeheer, overeenkomstig de voorwaardelijke verplichting van de provincie
- De aanleg van een rioolleiding met pompunit in het tracé voor de drukriolering (tekening 3 oktober 2014).

## 2. Beoogd effect

De herbouw van de molen mogelijk te maken in 2015.

### **3. Argumenten**

#### *1.1 Geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning (OV2014-090) zijn eind vorig jaar gecoördineerd in procedure gebracht. De plannen zijn op de gebruikelijke wijze en gecoördineerd bekendgemaakt en ter visie gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden om in de periode van 12 december 2014 t/m 22 januari 2015 zienswijzen in te dienen. Tegen beide ontwerpbesluiten zijn géén zienswijzen ingediend!

#### *1.2 Bestemmingsplan is juridisch kader*

Het bestemmingsplan is het juridisch/planologisch kader dat deze ontwikkeling cq de bouw mogelijk maakt en op basis waarvan de aangevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

De Stichting Thornsche Molen is de initiatiefnemer van het project, is verantwoordelijk ontwikkelaar en draagt derhalve zorg voor de realisatie en de uitvoering van het project.

De Thornsche Molen wordt dit jaar nog gebouwd en zal na realisatie daarvan tevens voorzien zijn van een toeristisch overstap punt met informatiecentrum en horecagelegenheid (restaurant). Het project draagt bij aan de regionale recreatieve behoefte en in het bijzonder die van wandelaars en bezoekers van de Ooijpolder / De Duffelt.

#### *1.3 Herbouw is een van de doelstellingen van structuurvisie*

Met de herbouw van de Thornsche Molen en de verdere inrichting van het terrein wordt invulling gegeven aan diverse doelstellingen vermeld in de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 (verwezen wordt naar o.a. de hoofdstukken 4.3 en 4.6).

Zoals in de visie aangegeven vindt de gemeente het zeer belangrijk de cultuurhistorische waarden te behouden en waar mogelijk te verbeteren en versterken.

De herbouw van de Thornsche molen in de Ooijpolder draagt aanzienlijk bij aan cultuurhistorische verrijking van de Gelderse poort vanwege de beleving en versterking van de cultuurhistorische waarden en het toegankelijk maken daarvan.

Het te realiseren plan draagt voorts bij aan de recreatieve en toeristische doelstellingen.

Het plan wordt gerealiseerd aan een bestaande wandel- en fietsverbinding. Daarbij staat de beleving van het landschap en de cultuurhistorie centraal.

Doelstelling van de visie is ook het faciliteren van de recreant en deze op te vangen in de gemeente (bij voorkeur aan de randen). In dat kader wordt ter plaatse een (kleine) Toeristische Overstap Punt gerealiseerd.

#### *1.4 Project is van regionale betekenis*

De herbouw en inrichting hebben bovendien een regionale meerwaarde en passen binnen de programmalijn Belevenis economie van het Regioprogramma 2012-2015 zoals vastgesteld door Provinciale Staten. De herbouw en inrichting is mede mogelijk gemaakt door eerdere subsidies van de provincie (Regiocontract en Belvoir) alsmede door toegekende bijdragen door de raad van de voormalige gemeente Ubbergen. Hierdoor is de financiering van de herbouw en inrichting rond.

#### *2.1 Kostenverhaal is anderszins geregeld*

De realisatie van dit project betreft tevens een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In artikel 6.12 Wro is de verplichting opgenomen dat uw raad voor een dergelijk 'bouwplan' een ex-

exploitatieplan dient vast te stellen. In de plaats daarvan kan uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is geregeld. Met de stichting is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan het kostenverhaal anderszins is geregeld. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

#### **4. Kanttekening**

##### *1.1 Voorbereidende werkzaamheden al gestart*

In verband met de verplichting dat de molen vóór het einde van dit jaar gerealiseerd moet zijn, is de stichting al gestart met de voorbereidende werkzaamheden zoals het bouwrijpmaken van het terrein, de aanleg van de riolering en de aanleg van de bouwstraat, zodat medio mei a.s. als het bestemmingsplan en omgevingsvergunning onherroepelijk zijn, ook direct met de bouw kan worden gestart zodat de molen uiterlijk december 2015 gereed is.

#### **5. Financiële onderbouwing**

Sprake is van een bijzonder project waarbij de realisatie mogelijk is gemaakt door het verstrekken van subsidies en bijdragen! Subsidies zijn verstrekt door de provincie en stadsregio (tezamen €600.000). Daarnaast heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ubbergen ten behoeve van de cofinanciering en de aanleg/aansluiting van het bouwplan op de riolering bijdragen toegekend. Voorts is toegezegd dat voor dit project géén ambtelijke kosten in rekening worden gebracht.

Voor dit project worden daarom bij de stichting geen exploitatiekosten verhaald.

##### Kostenoverzicht per november 2014

De totale kosten van realisatie van het hele project bedragen: €1.015.350.

De dekking is €934.500.

Saldo tekort is €80.850.

De Stichting verwacht dat zij dit tekort kunnen dekken door het binnenhalen van obligaties en subsidies ca. Door de stadsregio is aangegeven dat de 'vrijval' van subsidie van niet doorgegaane projecten uit het Regiocontract aan dit project worden toegekend! Het is aannemelijk dat voordat de molen in gebruik wordt genomen derhalve alle kosten gedragen kunnen worden.

##### De dekking van de kosten

De kosten voor realisatie worden gedekt door:

- Subsidies Stadsregio en Provincie (Regiocontract en Belvoirsubsidie)
- Bijdrage van de gemeente (cofinanciering en riolering)
- Schenkingen
- Toegezegde obligaties (schuldbekentenissen op naam).

De bijdrage van de gemeente bedraagt € 155.000 en is opgenomen in de algemene reserve. Bij de jaarrekening 2014 van de voormalige gemeente Ubbergen en in de nieuwe gemeente wordt het geoormerkte bedrag voor dit project in een reserve lopende projecten opgenomen en afgezonderd van de algemene reserve. De betreffende raadsbesluiten alsmede de 2<sup>e</sup> Bestuurs Rapportage (Berap 2014) van de gemeente Ubbergen zijn tevens als bijlagen opgenomen.

## **6. Communicatie**

De stichting en de betreffende (overheids)instanties worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld.

Vervolgens wordt uw besluit binnen 2 weken na datum raadsbesluit bekendgemaakt op de site van de officiële bekendmakingen op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), op de website van de gemeente en op de landelijke site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) alsmede in de gemeentelijke huis aan huisbladen en in de Staatscourant.

Het bestemmingsplan en omgevingsvergunning zullen vervolgens gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. In deze periode kan tegen beide besluiten beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In onderhavig geval staat beroep alleen open voor diegenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat geweest zijn om een zienswijze in te brengen op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

## **7. Aanpak/uitvoering**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kan terstond de omgevingsvergunning worden verleend. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan tezamen met de omgevingsvergunning op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Vanaf dat moment (medio mei 2015) kan tevens gestart worden met de bouw conform de verleende omgevingsvergunning!

Burgemeester en wethouders van Gemeente Groesbeek

De secretaris,  
J.W. Looijen

De burgemeester,  
H.W.C.G. Keereweer

### **Bijlagen digitaal ter inzage**

1. bestemmingsplan met bijlagen,
2. raadsbesluiten gemeente Ubbergen 16 mei 2013 en 13 november 2014

### **Bijlagen ter inzage fractiekamer**

### **Bijlage ter inzage griffier**

3. Anterieure overeenkomst

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Gemeente Groesbeek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gemeente Groesbeek van 24 februari 2015;

overwegende dat:

op het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan “Thornsche Molen – Leuth” als vervat in het bestand NL.IMRO.0282.BpBuThornscheMolen-ONW1-gml, geen zienswijzen ingekomen zijn;

het bestemmingsplan gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1. Bro een bouwplan betreft als bedoeld in artikel 6.12 Wro;

het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit bouwplan door middel van een anterieure overeenkomst is geregeld;

### **b e s l u i t :**

1. het bestemmingsplan “Thornsche Molen – Leuth” ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan en overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0241.BpBuThornscheMolen-VSG1-gml met bijbehorende bestanden;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

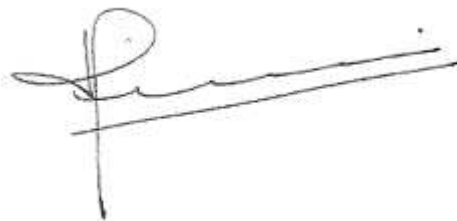
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeente Groesbeek op 26 maart 2015.

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



H.W.C.G. Keereweert