



RAADSBSLUIT

Registratienr: 16INT02607
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied 2015-1 Turnhal Margriet Didam'

De raad van de gemeente Montferland;

Voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 september 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015-1 Turnhal Margriet Didam'.

Overwegende:

- dat het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015-1 Turnhal Margriet Didam' van 4 juni 2015 tot en met 15 juli 2015, gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de termijn van ter inzage legging één zienswijze is ingediend door de provincie;
- dat volgens de provincie de conclusie dat het toen nog leegstaande sportcomplex Action geen oplossing zou kunnen bieden voor de gewenste turnhal van Margriet, te snel (zonder recent uitgevoerd onderzoek) was getrokken;
- dat naar aanleiding van de zienswijze namens aanvrager nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de kosten voor aankoop en verbouw van het sportcomplex Action, waaruit is gebleken dat in dat geval sprake is van een onoverbrugbaar financieel tekort;
- dat ook door de provincie (nu geen provinciale financiële ondersteuning beschikbaar konden worden gesteld) het hergebruik van het sportcomplex en de daarmee samenhangende verbouw tot turnhal als financieel niet haalbaar is bestempeld;
- dat sindsdien in dat opzicht de weg vrij staat voor vaststelling van het bestemmingsplan;
- dat de locatie voormalig sportcomplex Action in eigendom is verworven door een derde partij en daarmee niet meer beschikbaar is;
- dat eind 2015 door Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) de eerder door haar verleende en daarna diverse malen door haar verlengde borgstelling (onder opschortende voorwaarden) is ingetrokken;
- dat de borgstelling door SWS noodzakelijk is in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nu borgstelling door SWS tevens als voorwaarde is verbonden aan de gemeentelijke borgstelling en de gemeentelijke financiële bijdrage in de bouwkosten;
- dat op 20 juli 2016 door SWS een nieuwe borgstelling aan aanvrager is verstrekt, waarmee de planologische procedure kan worden voortgezet;
- dat met de opgenomen (voorwaardelijke) verplichtingen in de specifieke en algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voorts geen sprake is van ruimtelijke en/of milieutechnische belemmeringen welke zich tegen de vaststelling van het bestemmingsplan verzetten;
- dat burgemeester en wethouders enige aanpassing van de regels hebben voorgesteld ten opzichte van het bestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, een en ander zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
- dat het verhaal van de gemeentelijke kosten (anders dan de financiële bijdrage en het om niet overdragen van de grond) die samenhangen met het plan zonder het opstellen van een exploitatieplan verzekerd is, waardoor vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk is;



- dat met voornoemd voorstel en de daarbij behorende bescheiden volledig kan worden ingestemd.

BESLUIT:

1. Bestemmingsplan 'Buitengebied, 2015-1 Turnhal Margriet Didam met identificatienummer NL.IMRO.1955.bplgbgalmargriet-on01 van de gemeente Montferland vaststellen met inbegrip van de volgende aanpassingen in de regels:
 - De tabel zoals opgenomen in artikel 3.1 sub a moet daarbij als volgt worden aangepast om mogelijke onduidelijkheid bij de latere toetsing van het bouwplan te voorkomen.

Nadere bestemming	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m ²)	Maximale oppervlakte aan gebouwen (m ²)	Opmerkingen
Turnhal	0	1.485	

- De begrippen 1.28 'voorgevel' en 1.29 'voorgevelrooilijn' worden uit artikel 1 van de regels verwijderd nu deze begrippen niet in de regels voorkomen en op het plangebied niet van toepassing zijn.
2. Geen exploitatie vaststellen;

's-Heerenberg, 27 oktober 2016

De raad van de gemeente Montferland,
De griffier, De voorzitter,


C.D. Berends


C.C. Leppink-Schuitema



Raadsvoorstel

Registratienr: 16INT02606

Agendapunt:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied 2015-1, Turnhal Margriet Didam'

Portefeuillehouder: wethouder W.A.R. Visser

Samenvatting:

Van 4 juni 2015 tot en met 15 juli 2015 heeft ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, 2015-1, Turnhal Margriet Didam'. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend door de provincie. Nu de grondslag voor de zienswijze is vervallen en sinds kort (met het oog op de economische uitvoerbaarheid) een nieuwe borgstelling door SWS is ontvangen, zijn er geen verdere beletselen welke aan vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

Aanleiding:

Van 4 juni 2015 tot en met 15 juli 2015 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, 2015-1, Turnhal Margriet Didam'. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een turnhal mogelijk in de oksel van de Vincwijcweg en de Kerckhoveweg te Didam met een ontsluiting op de Luijnhorststraat.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is bij brief van 2 juli 2015 een zienswijze ingediend door de provincie (zie bijlage). De provincie vond de conclusie dat het toen nog leegstaande sportcomplex Action geen onderkomen zou kunnen bieden voor de gewenste turnhal (met het oog op de 'ladder voor duurzame verstedelijking') te snel getrokken. Naar aanleiding hiervan is door Gymvereniging Margriet nader onderzoek uitgevoerd naar het voormalig sportcomplex Action.

Gelet op het aankoopbedrag voor het sportcomplex, maar ook de daarbij komende verbouwkosten en het ontbreken van financiële ondersteuning vanuit de provincie, is uiteindelijk ook door de provincie hergebruik van het voormalig sportcomplex Action ten behoeve van de turnhal als financieel niet haalbaar bestempeld. Sinds februari 2016 staat in dat opzicht de weg vrij voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Situatie/ probleem:

Zoals ook opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan wordt de investering voor de turnhal gedekt door een lening van €350.000,- (waarvoor zowel SWS als de gemeente beide voor €175.000,- borg staan), een financiële bijdrage van de gemeente van €500.000,-, een lening van €50.000,- van de gymvereniging aan de Stichting Exploitatie Turnhal Didam (SETD) en het te verrekenen BTW bedrag. Nu eind 2015 door Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) de voor de lening noodzakelijke borgstelling aan Margriet is ingetrokken, zou om het bestemmingsplan verder in procedure te kunnen brengen, de economische uitvoerbaarheid opnieuw moeten worden aangetoond. Op 22 maart jl. hebben wij besloten Margriet hiertoe 4 maanden in de gelegenheid te stellen. De voorwaarde tot afgifte van de borgstelling door SWS is daarvoor tot dan toe altijd bepalend geweest nu deze borgstelling ook als voorwaarde is gekoppeld aan de borgstelling door de gemeente en de financiële bijdrage door de gemeente. Op 20 juli jl. is door SWS een nieuwe borgstelling aan Margriet verstrekt, waarmee de planologische procedure kan worden voortgezet.

Op grond van het ontwerp bestemmingsplan is reeds gebleken dat geen sprake is van ruimtelijke en/of milieutechnische beletselen welke zich tegen de vaststelling van het bestemmingsplan verzetten wanneer a) ter plaatse ten minste 60 parkeerplaatsen worden aangelegd, b) het gezamenlijke bronniveau van de installaties niet meer bedraagt dan 80 dB(A), waarbij deze op ten minste 50 meter afstand van omliggende woningen zijn geplaatst en c) landschappelijke inpassing plaatsvindt op de overeengekomen wijze. De betreffende voorwaarden zijn als (voorwaardelijke) verplichting opgenomen in de specifieke en algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan.



De ontwikkeling zoals deze met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt biedt goede aanknopingspunten voor versterking van de landschappelijke structuur van het gebied, sluit goed aan bij de bestaande en sport- en recreatievoorzieningen in het gebied ten westen van Didam, is in lijn met de gebiedsvisie 'de Nevelhorst' en wordt ingepast op een wijze welke in overeenstemming is met het LOP en het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.

Het plan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, geeft aanleiding tot enige correctie van de regels bij vaststelling van het bestemmingsplan. De tabel zoals opgenomen in artikel 3.1 sub a moet daarbij als volgt worden aangepast om mogelijke onduidelijkheid bij de latere toetsing van het bouwplan te voorkomen.

Nadere bestemming	Bestaande oppervlakte aan gebouwen (m ²)	Maximale oppervlakte aan gebouwen (m ²)	Opmerkingen
Turnhal	0	1.485	

De begrippen 1.28 'voorgevel' en 1.29 'voorgevelrooilijn' moeten uit artikel 1 van de regels worden verwijderd nu deze begrippen niet in de regels voorkomen en op het plangebied niet van toepassing zijn.

Een exploitatieplan behoeft niet te worden vastgesteld nu het verhaal van de gemeentelijke kosten (anders dan de financiële bijdrage en het om niet overdragen van de grond) die samenhangen met het plan anderszins is verzekerd. Zo is ook in de uitvoeringsovereenkomst d.d. 11 april 2014 vastgelegd dat alle kosten voor de uitvoering van het project geheel ten laste komen van Stichting Exploitatie Turnhal Didam (SETD). Hiernaast is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Oplossing:

1. Bestemmingsplan 'Buitengebied, 2015-1 Turnhal Margriet Didam' met inbegrip van de voorgestelde aanpassing in de regels, vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Communicatieparagraaf:

Wijkraad 'de Greffelkamp' is in het voorstadium proactief geïnformeerd ten aanzien van de nieuw te bouwen turnhal. Vanuit de omgeving zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties:

Overeenkomstig uw besluit van 2 november 2007 wordt een bijdrage beschikbaar gesteld in de bouwkosten voor de turnhal van €500.000,-. Dit bedrag wordt beschikbaar gesteld indien en zodra:

1. De omgevingsvergunning is verleend;
2. De lening is aangetrokken en sprake is van een definitieve borgstelling door SWS (en daarmee de gemeente).

De gemeente staat borg voor een leningdeel van €175.000,-. De grond wordt om niet aan Margriet overgedragen (notariskosten voor Margriet). Alle kosten voor de uitvoering van het project komen voor rekening van Margriet

Advies:

1. Bestemmingsplan 'Buitengebied, 2015-1 Turnhal Margriet Didam met identificatienummer NL.IMRO.1955.bplggbalgmargriet-on01 van de gemeente Montferland, met de voorgestelde aanpassing in de regels, vaststellen ;
2. Geen exploitatie vaststellen.

Didam, 6 september 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,

De secretaris,
T.M.J.M. Evers

De burgemeester,
C.C. Leppink-Schuitema



Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2015-1 Turnhal Margriet Didam' (toelichting, regels, verbeelding);
2. Zienswijze provincie d.d. 2 juli 2015 (2015-007472);
3. Uitvoeringsovereenkomst getekend d.d. 11 april 2014;
4. Realisatieovereenkomst getekend d.d. 28 mei 2015;
5. Planschadeovereenkomst;
6. Toekenningsbrief en rapport borgstelling SWS d.d. 20 juli 2016;
7. Concept raadsbesluit.