

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2015	RA15.0091	B 3	15/836

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Emmen, Emmermeer, Aireydoorp, Mr. C.L. Kniphorststraat"

Portefeuillehouder: R. v.d. Weide

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team : Ontwikkeling

Steller: H. Nieken, telefoon (0591-689593)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Emmen, Emmermeer, Aireydoorp, Mr. C.L. Kniphorststraat" vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2015008-B701" en "Ondergrond_Emmen_2015-09.dxf" vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan "Emmen, Emmermeer, Aireydoorp, Mr. C.L. Kniphorststraat" geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

In het gebied dat wordt begrensd door de Mr. C.L. Kniphorststraat, de nieuwe bebouwing aan de R. Schuilingstraat en de Valtherzandweg en het voet-fietspad tussen de Valtherzandweg en de Mr. C.L. Kniphorststraat is op dit moment de bouw mogelijk van 8 twee-onder-een kapwoningen óf 2 twee-onder-een kapwoningen en 8 rijwoningen. Door veranderende marktomstandigheden en gewijzigde wetgeving is de bouw van de geplande twee-onder-een kapwoningen echter niet meer haalbaar. Daarom is het plan opgevat om in plaats daarvan 9 rijwoningen te realiseren. Het bestemmingsplan "Emmen, Emmermeer, Aireydoorp, Mr. C.L. Kniphorststraat" maakt de bouw van deze woningen mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen en in dit geval te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten voor dit bestemmingsplan anderszins zijn geregeld.

Bijlagen:

Bestemmingsplan "Emmen, Emmermeer, Aireydoorp, Mr. C.L. Kniphorststraat"

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 10 november 2015 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2015	RA15.0091	B	3	15/836

1. Aanleiding voor het voorstel

Op 30 januari 2014 is het bestemmingsplan Emmen, Emmermeer, Aireyrdorp fase 3 vastgesteld ter afronding van de herstructurering van Aireyrdorp. Met dit plan van woningcorporatie Lefier werd de bouw van circa 30 woningen mogelijk gemaakt. De woningen aan de Valtherzandweg en R. Schuilingstraat zijn ondertussen gerealiseerd. Aan de Mr. C.L. Kniphorststraat werd de bouw mogelijk gemaakt van 8 twee-onder-een kapwoningen óf 2 twee-onder-een kapwoningen en 8 rijwoningen. Door veranderende marktomstandigheden en gewijzigde wetgeving is de bouw van de geplande twee-onder-een kapwoningen echter niet meer haalbaar. Het plan is nu opgevat om in plaats daarvan 9 rijwoningen te realiseren. Omdat deze nieuwe plannen in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, is nu een nieuw bestemmingsplan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan Emmen, Emmermeer, Aireyrdorp, Mr. C.L. Kniphorststraat voorziet in de bouw van 9 rijwoningen aan de Mr. C.L. Kniphorststraat. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 september 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Eenieder kon tegen het bestemmingsplan een zienswijze indienen.

Op het moment dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen is verleend en de woningen zijn gerealiseerd is de herstructurering van Aireyrdorp afgerond. Aan het verzoek tot wijziging wordt meegewerkt omdat er planologische gezien slechts beperkte wijzigingen zijn ten opzichte van de bestaande bestemmingsplanmogelijkheden. Daarnaast is de afronden van de herstructurering van belang voor de wijk, het langdurig braak liggen van gronden is ruimtelijke gezien niet gewenst.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Het bestemmingsplan "Emmen, Emmermeer, Aireyrdorp fase 3" is door uw raad op 30 januari 2014 vastgesteld.

Op 28 mei 2015 is de herziene exploitatieopzet voor onder andere de herstructurering van Aireyrdorp, als onderdeel van de jaarrekening, vastgesteld.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Diverse externe partijen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken geweest.

Het bestemmingsplan is op 26 juni 2015 verzonden in het kader van artikel 3.1.1 Bro aan onder andere de provincie Drenthe, de Gasunie, de VAC en de Veiligheidsregio. De genoemde partijen konden zich vinden in het plan (zie ook Bijlage 1 Nota van Beantwoording van het bestemmingsplan).

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wro verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1.000 m² of meer. Het voorliggende bestemmingsplan Emmen, Emmermeer Aireyrdorp, Mr. C.L. Kniphorststraat betreft een herstructurering van een woongebied.

Voor de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling van Emmen, Emmermeer, Aireyrdorp fase 3 is door de gemeenteraad op 24 februari 2005 een krediet toegekend. Dekking hiervoor is gevonden in de opbrengsten uit aan- en verkoop van (bouw)grond, een bijdrage uit het Fonds Rioleringen, een bijdrage uit de Reserve Stedelijke Vernieuwing en een bijdrage van Lefier en voor het overige is een Rijksbijdrage

togekend. Alle kosten en opbrengsten ten behoeve van fase 1 en 2 zijn gerealiseerd. De nog te maken kosten kunnen worden gedekt vanuit grondexploitatie 7054 Aireydrorp. Naar verwachting zal te zijner tijd deze grondexploitatie met een positief saldo worden afgesloten. De herziene exploitatieopzet per 1-1-2015 is te vinden in de Meerjaren Programma Grondexploitatie 2015. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 10 november 2015.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris,

de burgemeester,


I.A.A. Oostmeijer-Oosting


C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2015	RA15.0091	B 3	15/836

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2015 , nummer: 15/836;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 4 september 2015 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht;
- ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen zijn aangebracht.

besluit:

1. Het bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer, Aireydoorp, Mr. C.L. Kniphorststraat” vervat in het GML-bestand “NL.IMRO.0114.2015008-B701” en “Ondergrond_Emmen_2015-09.dxf” vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan “Emmen, Emmermeer, Aireydoorp, Mr. C.L. Kniphorststraat” geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2015.

de griffier,

H.D. Werkman

de voorzitter,

C. Bijl