

Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2013	RA13.0111	A 4	13/1089

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Emmen, Emmermeer Aireydrorp fase 3.

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Ontwikkeling

MAG Snijders telefoon ((0591)685379

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Emmen, Emmermeer Aireydrorp fase 3 vervat in het GML- bestand “NL.IMRO.0114.2012023-0702” en “Ondergrond_Emmen_2012_09.dxf gewijzigd vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan vervat in het GML- bestand “NL.IMRO.0114.2012023-0702” en “Ondergrond_Emmen_2012_09.dxf geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting

Rond 2000 is de gemeente Emmen gestart met de herstructurering van Aireydrorp. De eerste aanzet van de herstructurering in Emmermeer was de Valtherbosrand. Inmiddels zijn van de herstructurering Aireydrorp fase 1 en 2 gereed. Fase 3, de realisatie van 30 woningen is het slotstuk van de herstructurering van Aireydrorp en wordt nu met dit bestemmingsplan Emmen, Emmermeer Aireydrorp fase 3 mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 5 december 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel is als gevolg van de huidige ontwikkelingen en inzichten op de woningbouwmarkt op verzoek van Emmermeer B.V. het plan aangepast wat betreft de typologie woningen aan de R. Schuilingstraat. Hier worden in plaats van 6 twee onder een kap woningen nu met de gewijzigde vaststelling 8 rijwoningen mogelijk gemaakt. Voorgesteld wordt om in dit geval te besluiten om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten voor dit bestemmingsplan anderszins zijn geregeld.

Bijlagen:

Het bestemmingsplan Emmen, Emmermeer, Aireydrorp fase 3

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 10 december 2013

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2013	RA13.0111	A	4	13/1089

1. Aanleiding voor het voorstel

Rond 2000 is de gemeente Emmen gestart met de herstructurering van Aireyrdorp. Het project maakt deel uit van het gemeentelijk woonbeleid en het verdichtingprogramma in het kader van de VINEX en is onderdeel van Emmen ISV 2000 - 2004 (vastgesteld door gemeenteraad d.d. 21 oktober 1999).

De eerste aanzet van de herstructurering in Emmermeer was de Valtherbosrand. Inmiddels zijn van de herstructurering Aireyrdorp fase 1 en 2 gereed.

Fase 3, de realisatie van 30 woningen is het slotstuk van de herstructurering van Aireyrdorp en wordt nu met dit bestemmingsplan Emmen, Emmermeer Aireyrdorp fase 3 mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet in aaneengesloten woningen aan de Valterzandweg en de R. Schuilingstraat en twee-ondereenkapwoningen of aaneengesloten woningen (afhankelijk van de behoefte) aan de Kniphorststraat

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 5 december 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel is als gevolg van de huidige ontwikkelingen en inzichten op de woningbouwmarkt op verzoek van Emmermeer B.V. het plan aangepast wat betreft de typologie woningen aan de R. Schuilingstraat. Hier worden in plaats van 6 twee onder een kap woningen nu met de gewijzigde vaststelling 8 rijwoningen mogelijk gemaakt.

2. Argumentatie/beoogd effect

Nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en geen zienswijzen zijn ingediend kan het plan worden vastgesteld. Op het moment dat de wabovergunning voor het bouwen van de woningen zijn verleend en de woningen zijn gerealiseerd is de herstructurering van Aireyrdorp afgerond. Aan het verzoek tot wijziging wordt meegewerkt omdat planologische gezien geen sprake van een verslechtering ten opzichte van het ontwerp en bestaande bestemmingsplan mogelijkheden. 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

De invulling van de locatie Aireyrdorp staat niet op zich, maar maakt deel uit van de integrale benadering van de wijk Emmermeer als totaliteit, zoals omschreven in de structuurvisie en het woonbeleid. In combinatie met het noordelijk gelegen gerealiseerde plan "Valtherbosrand-oost", de noordwestelijk gelegen nog te ontwikkeling 2e fase Valtherbosrand, het oostelijk gelegen gerealiseerde plan "Trianthabuurt", het oostelijk gelegen in uitvoering zijnde plan Aireyrdorp-Oost en het zuidelijk en westelijk gelegen gerealiseerde plan Aireyrdorp fase 2, aan de toevoeging van woningen op de locatie Aireyrdorp fase 3 als een stedenbouwkundige afronding van de noordelijke rand van de wijk worden beschouwd. Een belangrijk uitgangspunt van alle herstructureringsprojecten en renovatie in Emmermeer was en is een goede inpassing in en behoud en versterking van de bestaande (o.a. cultuurhistorische) waardevolle en karakteristieke structuur van Emmermeer

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Diverse externe partijen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken geweest, o.a. Lefier (woningbouwcoöperatie) en Bemog (ontwikkelaar).

Daarnaast hebben de wettelijke erkende overleg partners en de gemeentelijke EOP Emmermeer advies kunnen geven op het bestemmingsplan. Geen van de overlegpartners hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Tevens heeft op 1 november een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor geïnteresseerden in het plan.

5. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 5 december 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening 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 1000 m² of meer.

Het voorliggende bestemmingsplan Emmen, Emmermeer Aireydoorp fase 3 betreft een herstructurering van een woongebied. Voor de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling van dit plangebied 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 Riolerings, een bijdrage uit de Reserve Stedelijke Vernieuwing en een bijdrage van Lefier en voor het overige is een Rijksbijdrage toegekend. Alle kosten en opbrengsten t.b.v. fase 1 en 2 zijn gerealiseerd. De nog te maken kosten kunnen worden gedekt uit grondexploitatie 7054 Aireydoorp. Naar verwachting zal t.z.t. deze grondexploitatie met een positief saldo worden afgesloten. De herziene exploitatieopzet per 1-1-2013 is te vinden de Meerjaren Programma Grondexploitatie 2013. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 10 december 2013.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2014	RA13.0111	A	4	13/1089

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2013, nummer: 13/1089;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht;
- Op verzoek van Emmermeer B.V. wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht waardoor in plaats van 6 twee onder een kap woningen aan de R. Schuilingstraat 8 rijwoningen aan de R. Schuilingstraat worden gerealiseerd;
- Als gevolg van de wijziging de toelichting op de volgende wijze worden aangepast:
 - tekstuele aanpassingen: van 28 –naar 30 woningen in & 1.1 en 5.3;
 - 5.3 tekstuele aanpassing betreffende te realiseren woningen aan de Schuilingstraat;
 - Hoofdstuk 6 toelichting op de regels aangepast;
 - Hoofdstuk 8 jaartal 2012 gewijzigd in 2013;
- Als gevolg van de wijziging de regels op de volgende wijze worden aangepast:
 - Artikel 9 Wonen- Tweeaaneen 2 verdwijnt;
 - Artikel 11 Wonen- 2 verdwijnt;
 - Toegevoegd artikel 8 Wonen- Aaneengebouwd 1;
 - Hernummering artikelen;
- Als gevolg van de wijziging de verbeelding wordt aangepast op de volgende wijze:
 - Bestemming Wonen – 2 en Wonen- Tweeaaneen 2 aan R. Schuilingstraat wordt Wonen- Aaneengebouwd 1;
 - Aanpassen bouwvlakken en aanduidingen aan R. Schuilingstraat;
 - Aanpassen bestemming Verkeer- Verblijfsgebied in gehele plangebied aan nieuwe situatie;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Emmen, Emmermeer Aireydoorp fase 3 vervat in het GML- bestand “NL.IMRO.0114.2012023-0702” en “Ondergrond_Emmen_2012_09.dxf gewijzigd vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan vervat in het GML- bestand “NL.IMRO.0114.2012023-0702” en “Ondergrond_Emmen_2012_09.dxf geen exploitatieplan vast te stellen;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2014.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl