



Nr. e190001680
Casenr. 19e0000258

Onderwerp : Herontwikkeling Fokko Kortlanglaan 150-152
Datum voorstel : 22 januari 2019
Portefeuillehouder : A.L. Klappe
Behandelend ambtenaar : [REDACTED]

Samenvatting

Voor de locatie Fokko Kortlanglaan 150-152, is naar aanleiding van de bij amendement gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'De Driehoek 2016' (van 9 naar 3 woningen in het lint, waarvan 2 op voorliggende locatie) een aangepast en gelet op de te saneren locatie haalbaar plan ingediend. Het plan zet 50% meer in op woningbouw sociale sector, geeft invulling geeft aan de duurzaamheidsdoelstellingen en zorgt voor een flinke impuls voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan is passend binnen de beleidsdoelstellingen voor het gebied.

Voorstel

1. In principe instemmen met de herontwikkeling van de locatie Fokko Kortlanglaan 150-152 naar in totaal 10 woningen (toevoeging van 8 woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan);
2. de herontwikkeling uiteindelijk mogelijk maken door middel van een bestemmingsplanherziening en bijbehorende anterieure overeenkomst

Inleiding

De locatie Fokko Kortlanglaan 150-152 betreft een voormalig agrarisch erf dat verrommeld en verpauperd is en waar een forse asbestverontreiniging moet worden gesaneerd. In bijlage 4 zijn foto's van de huidige situatie opgenomen. Onlangs is de zogenaamde 'Witte boerderij' gekraakt en zijn naast achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit ook leefbaarheidsproblemen ontstaan. Als gevolg hiervan is initiatiefnemer genoodzaakt geweest om een deel van de bebouwing onbewoonbaar/voor kraken ongeschikt te maken. Deze actie heeft tot een verdere verrommeling van de locatie geleid.

Op 8 maart 2018 is het bestemmingsplan 'De Driehoek 2016' vastgesteld. Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad is voor de locatie Fokko Kortlanglaan 150-152 een amendement aangenomen. Het initiatief voor het bouwen van 9 woningen (waarvan 8 op voorliggende locatie) is hiermee aangepast, waarbij het aantal woningen is teruggebracht tot maximaal 3 woningen in het bebouwingslint van de Fokko Kortlanglaan (waarvan 2 vrijstaande woningen op voorliggende locatie). In het amendement geeft de gemeenteraad aan dat woningbouwontwikkeling voor een deel buiten het aangeven lint op de visiekaart behorende bij Visie De Driehoek (vastgesteld 7 november 2013) ligt. De bebouwing binnen het lint wordt als passend gezien, het toevoegen van bebouwing in het middengebied niet. Verder geeft de gemeenteraad aan dat de bij de ontwikkeling behorende geluidswal met scherm en landschappelijke inpassing niet passend is bij het gebied, omdat hiermee de openheid van het gebied nog verder wordt aangetast. Het volledige amendement is opgenomen in bijlage 1.

Initiatiefnemer is tegen het besluit van de raad in beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gegaan (zitting vindt plaats 27 februari 2019), omdat het plan door het via amendement

aangebrachte wijziging volgens hen niet uitvoerbaar is. Daarnaast zijn er gesprekken opgestart tussen gemeente en initiatiefnemer om onderling alsnog tot een in het gebied passende en economisch uitvoerbare herontwikkeling van de locatie te komen. Deze gesprekken hebben geleid tot een aangepast plan, waarbij wordt gebouwd binnen ongeveer dezelfde contour (het bestaande voormalig agrarische erf) en opzet als de oorspronkelijk geplande 8 woningen op deze locatie, maar in plaats van vrijstaande woningen een viertal 'schuurwoningen' (onder één kap) in de sociale huursector worden gebouwd. In bijlage 2 en 3 zijn de beoogde verkaveling en referentiebeeld/sfeerbeelden opgenomen.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een kwaliteitsverbetering op deze locatie binnen de Driehoek. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt het verrommelde voormalig agrarische erf gesaneerd en getransformeerd tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied, waarin ook 50% sociale huur wordt toegevoegd.

Argumenten

1.1 Door uitvoering van het voorgenomen plan krijgt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een flinke kwaliteitsimpuls die past in de omgeving

De locatie betreft een voormalig agrarisch erf dat erg verrommeld en verpauperd is. Daarnaast is ter plaatse een forse asbestverontreiniging aanwezig. In bijlage 4 zijn foto's van de huidige situatie opgenomen. Onlangs is de zogenaamde 'Witte boerderij' gekraakt en zijn naast achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit ook leefbaarheidsproblemen ontstaan. Als gevolg hiervan is initiatiefnemer genoodzaakt geweest om een deel van de bebouwing onbewoonbaar/voor kraken ongeschikt te maken. Deze actie heeft tot een verdere verrommeling geleid.

Het oorspronkelijke plan is via amendement (zie bijlage 1) aangepast. Belangrijk argument hierbij was dat het plan niet in lijn is met de visie voor het gebied. Om hier nader inzage in te krijgen wordt hieronder beknopt ingegaan op de relevante beleidsdocumenten, waaraan de ontwikkeling getoetst moet worden

Intergemeentelijke Structuurvisie Groene Zoom (2011)

Deze visie geeft aan dat het gebied een overgangszone betreft voor het nog te ontwikkelen bedrijventerrein ten oosten van de Kolbaanweg en het recreatief uitloopgebied de Groene Zoom. Incidentele invulling van locaties met woningen gewenst is. Op de visiekaart (zie bijlage 5) wordt ten zuidwesten van het plangebied met een pijl een doorzicht/open ruimte aangegeven. Ten noorden van de Fokko Kortlanglaan 152 in de gemeente Harderwijk zijn rode ontwikkelingen voorzien.

Structuurvisie Ermelo 2025 (2012)

De Driehoek wordt in de structuurvisie specifiek beschreven. Daarbij wordt aangegeven dat het gebied deels dreigt te verrommelen met oude eendenschuren, illegale activiteiten en dito problemen met handhaving. Deels belemmeren de huidige functies elkaar (agrarische/bedrijfsactiviteiten, wonen, recreatie). Alleen een economisch robuuste invulling kan deze verrommeling een halt toeroepen, respectievelijk voldoende middelen opleveren om hinderlijke bedrijven te verplaatsen. De kansen en contouren voor die robuuste invulling zijn te vinden in de huidige situatie: landschappelijke kwaliteiten, mix aan woon/werk functies en dergelijke, en de ontwikkelingen in de omgeving, met name in de stadsrandzone Groene Zoom. De Driehoek neemt daarbij geografisch gezien een scharnierfunctie in. De provincie gaat ermee akkoord dat de gemeente een zo minimaal mogelijke 'rode' ontwikkeling in een ruime groene en landschappelijke setting nastreeft om de upgradering van het gebied te kunnen bekostigen.

In de structuurvisie wordt gesproken over het landschappelijke raamwerk. Dat landschappelijke raamwerk kan eruit bestaan dat mede op basis van bestaande structuren, 'groene kamers' worden

gecreëerd en daarmee verschillende deelgebieden worden geaccentueerd (landschap, bos). Het raamwerk kan bijvoorbeeld uit traditionele wildwallen bestaan in combinatie met een enkel struinp pad (doorverbinding Groene Zoom). In een (zie bijlage 5) is een ordening in een groen raamwerk indicatief aangegeven. Functies die het landschappelijk raamwerk ondersteunen zijn per gebiedsdeel (kamer) te differentiëren, bijvoorbeeld een 'kamer' met veldschuren, een 'boskamer' met woon/werkfuncties etc.

Visie De Driehoek (2013)

De doelen uit de structuurvisie Ermelo 2025 voor De Driehoek zijn doorvertaald in de Visiekaart De Driehoek (zie bijlage 6)

Bij het opstellen van Visiekaart De Driehoek is een onderscheid gemaakt naar drie deelgebieden. Het betreft de 'Kleine Driehoek', het middengebied en de twee linten langs de Julianalaan en de Fokko Kortlanglaan.

Het middengebied is vooralsnog niet in beeld voor ontwikkelingen waarbij de gemeente een leidende rol op zich neemt. Er zijn wel ontwikkelingen mogelijk, maar die zullen vooral vanuit het gebied zelf moeten komen. Bij ontwikkelingen in dit deelgebied dient altijd sprake te zijn van een forse kwaliteitsverbetering en goede landschappelijke inpassing.

In de twee linten langs de Julianalaan en Fokko Kortlanglaan zijn (conform de structuurvisie groene zoom) beperkte ontwikkelingen mogelijk in de zin van wonen en werken. Bij wonen wordt gedacht aan een omvorming in de functieverandering van voormalig agrarisch grondgebruik, die op eenzelfde wijze tot stand worden gebracht zoals omschreven in de Structuurvisie Functieverandering van de gemeente. Ten aanzien van werken wordt gedacht aan beperkte uitbreiding of economische instandhouding van bedrijvigheid. De uitbreiding dient altijd in combinatie met een goede landschappelijke inpassing te worden vormgegeven.

Structuurvisie Functieverandering

Door de gemeenteraad van Ermelo is op 11 oktober 2012 de Structuurvisie Functieverandering vastgesteld. Met deze structuurvisie wordt een kader voor functieverandering in het buitengebied (als gevolg van stoppende agrarische bedrijven) gegeven op gemeentelijk niveau. De structuurvisie biedt oplossingen voor nieuwe functies die worden ingepast in de bestaande omgeving: iedere functieveranderingsverzoek moet passen op zijn plaats.

In het functieveranderingsbeleid zijn aan aantal gebieden, waaronder de bebouwde kom en De Driehoek uitgesloten. Wel wordt in visie De Driehoek aangegeven dat functieveranderingen van voormalig agrarische erven op eenzelfde wijze tot kunnen worden gebracht als omschreven in de structuurvisie functieverandering. Dit houdt in eerste instantie in dat de functieverandering passend op de plaats moet zijn, de ontwikkeling mag geen landschappelijke waarden of rechten van omliggende functies schaden en er moet in geval van wonen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- een leefklimaat.

Beeldkwaliteitsparagraaf de Driehoek

Bij het bestemmingsplan De Driehoek is de beeldkwaliteitsparagraaf 'Landschappelijk raamwerk voor initiatieven' gemaakt. In deze beeldkwaliteitsparagraaf is op basis van bovengenoemd beleid en in overleg met initiatiefnemers in het gebied aangegeven hoe de diverse ontwikkelingen in de Driehoek kunnen worden ingepast met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de Fokko Kortlanglaan wordt aangegeven dat hier kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn binnen het kader van het functieveranderingsbeleid. Op pagina 24 van de beeldkwaliteitsparagraaf is een beeld gegeven van de landschappelijke inpassing van de ontwikkelingsgebied (zie bijlage 7). Voor de Fokko Kortlanglaan 150-152 is een landschappelijke inpassing/groenstructuur met sloten, wadi's en diverse beplantingen

overeenkomstig het nu voorliggende plan opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is door het ingediende amendement niet aangepast.

Conclusie toetsing aan beleid

De nu voorgestelde verkaveling en bijbehorende landschappelijke inpassing kunnen als passend in het gebied en het daarop van toepassing zijnde beleid worden beschouwd. De locatie waar de woningen geprojecteerd worden, gelegen in de noordelijke punt van de Driehoek, is op dit moment reeds een bestaand erf met bebouwing en opgaande beplanting. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt dit bestaande erf met 1050 m² bestaande bebouwing getransformeerd in een kleinschalig woongebied met circa 950 m² bebouwing (in het oorspronkelijke plan was dit circa 1323 m² aan bebouwing (zie bijlage 8). Van verdere aantasting van de openheid van het middengebied door de ontwikkeling is geen sprake.

De geluidwal met scherm is noodzakelijk om in het woongebiedje een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren. De geluidswal, die grotendeels achter de bestaande bomen wordt aangelegd, doet ten opzichte van de huidige bebouwings- en beplantingsituatie geen grotere afbreuk aan de openheid van het middengebied. De locatie ligt in de noordhoek van de Driehoek, waar reeds bebouwing staat en veel erf- en laanbeplanting aanwezig is. In bijlage 9 zijn streetviewfoto's vanaf de Kolbaanweg op het erf opgenomen. Deze laten zien dat in de huidige situatie ter plaatse van de Fokko Kortlanglaan 150-152 van een open gebied openheid geen sprake is. Verderop in de richting van Ermelo is dit wel het geval. Na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling blijft deze openheid behouden.

1.2 Er wordt een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd dat grotendeels aansluit bij het gemeentelijk woonbeleid

Het gemeentelijk woonbeleid (sturingskader woningbouw Ermelo) zet bij woningbouwinitiatieven in op een verhouding van 50% vrije sector, 30% sociale huur en 20% sociale koop. Het plan voorziet in de bouw van in totaal 10 woningen op de locatie Fokko Kortlanglaan 150-152 bestaande uit twee vrijstaande koopwoningen, vier twee-onder-één-kappers (koop) en vier sociale huurwoningen ondergebracht in een schuurwoningconcept. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan De Driehoek 2016 dat reeds twee vrijstaande woningen mogelijk maakt, neemt het aantal woningen toe met 8 woningen. De koopwoningen zijn voor het duurdere segment (boven € 300.000,-) de huurwoningen zullen voor een huurprijs tot € 710,- p/m in de markt worden gezet. [REDACTED] heeft een eigen beheerorganisatie met beleggingen waaronder o.a. sociale woningbouw, de verhuur zal via deze organisatie geregeld worden. De verhouding vrije sector (4 twee-onder-één-kappers) versus sociale huur/koop (4 schuurwoningen) bedraagt 50%. Dit is niet geheel in lijn met de beleidsdoelstelling, omdat er geen sociale koop wordt gerealiseerd. Het aandeel sociaal is echter wel 50%. Dit is 50% meer ten opzichte van het oorspronkelijke plan dat alleen uit dure vrije sector woningen bestond. Verder wordt opgemerkt dat het beoogde programma noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van deze herontwikkeling. In bijlage 10 is de van initiatiefnemer ontvangen kosten en opbrengsten inschatting opgenomen.

Om de sociale huur in de toekomst te kunnen borgen (indien wenselijk op dat moment) dient het bestemmingsplan qua bouwmogelijkheden zodanig van opzet te zijn dat uitbreiding tot duurdere woningen niet bij recht mogelijk is (inperking vergunningsvrij bouwen).

Op dit moment wordt met de harde en bijna harde plancapaciteit nog net niet aan de met provincie gemaakte afspraken over aantallen te bouwen woningen voldaan. In kwantitatieve zin voldoet de ontwikkeling daarom aan de afspraken die met de provincie zijn gemaakt. Het plan voor de oorspronkelijke 9 vrijstaande woningen zit verder nog steeds als zacht plan in de gemeentelijke planmonitor.

1.3 Het plan geeft mede invulling aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Ermelo

De woningen binnen het plangebied worden conform wetgeving gasloos gebouwd. Daarnaast worden de schuurwoningen voorzien van zonnepanelen in het achterdakvlak, waarbij het de ambities is deze energieneutraal te bouwen. De vrije sector woningen worden als kavels uitgegeven, ook hierbij is het de verwachting dat deze gelet op de huidige ontwikkelingen omtrent klimaat en energie, energiezuinig of energieneutraal worden gebouwd.

2.1 Het recent vastgestelde bestemmingsplan de Driehoek moet partieel worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken

Het geldende bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk en zal herzien moeten worden. Hierbij moet het reeds uitgevoerde akoestisch onderzoek en het besluit hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder worden aangepast naar de nu voorgenomen ontwikkeling. Tevens zal moeten worden gezien of er ook andere onderzoeken moet worden aangepast. Ook de anterieure overeenkomst zal moeten worden aangepast (zie ook hieronder).

2.2 De kostenverhaalsbijdrage moet worden aangepast op het nieuwe plan voor 10 woningen

De kostenverhaalsbijdrage voor het gebied De Driehoek is gebaseerd op een vast bedrag + een variabel bedrag per toegevoegde eenheid. De anterieure overeenkomst moet onder andere op basis hiervan worden aangepast.

Kanttekeningen

1.1 Niet meewerken betekend geen ontwikkeling en verdergaande verrommeling en leefbaarheidsproblematiek

Met het voorgenomen plan wordt de aanwezige asbesthoudende bebouwing en asbest verontreinigde grond op locatie gesaneerd en herontwikkeld tot een gebied met veel ruimtelijke kwaliteit en wordt in grote mate invulling gegeven aan de woondoelstellingen van de gemeente Ermelo. Niet meewerken aan deze ontwikkeling houdt in dat het plan zoals nu in het bestemmingsplan opgenomen (3 woningen in het lint, waarvan 2 op voorliggende locatie) economisch onhaalbaar is (zie bijlage 10). De kosten voor sanering van huidige situatie wegen niet op tegen de opbrengsten van drie woningen.

2.1 Niet meewerken betekend ook dat het geldende bestemming aanpassing behoeft.

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor Fokko Kortlanglaan 150-152. Hierin is geregeld dat gronden en bouwwerken niet gebruikt mogen worden zonder inachtneming van de volgende voorwaardelijke verplichtingen (gekopieerd uit het bestemmingsplan):

- a. binnen drie jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dienen de gronden met de bestemming 'Groen' te zijn ingericht overeenkomstig de regels en richtlijnen uit hoofdstuk 5 van de Beeldkwaliteitsparagraaf De Driehoek, zoals opgenomen in Bijlage 4 Beeldkwaliteitsparagraaf De Driehoek bij deze regels;
- b. binnen drie jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en voorafgaand aan de bouw van woningen dient de geluidwal binnen de bestemming 'Groen' te zijn aangelegd overeenkomstig de regels en richtlijnen uit hoofdstuk 5 van de Beeldkwaliteitsparagraaf De Driehoek, zoals opgenomen in Bijlage 4 Beeldkwaliteitsparagraaf De Driehoek bij deze regels;
- c. binnen 3 maanden na de melding van de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient alle bebouwing die aanwezig is ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, te zijn gesloopt.

Deze voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan het beeldkwaliteitsplan, waarin voor de locatie nog is uitgegaan van een landschappelijke inpassing van oorspronkelijk geplande 9 woningen en het aanbrengen van een geluidswal. De opbrengsten van deze 9 woningen dekken de kosten voor de geplande landschapsmaatregelen en geluidswal met scherm (in de anterieure overeenkomst, zie bijlage 11 is de opzet van de geluidswal nader uitgewerkt). Als wordt vastgehouden aan het conform

amendement vastgestelde bestemmingsplan De Driehoek 2016 voor drie woningen in het lint van de Fokko Kortlanglaan is de voorwaardelijke verplichting economisch gezien niet uitvoerbaar.

Communicatie

Het nieuwe plan voor de locatie Fokko Kortlanglaan wordt aan de hand van dit commissievoorstel in de commissievergadering Infrastructuur en Ruimte op 19 februari 2019 besproken met de gemeenteraad. Het college van B en W vraagt hiermee advies aan de raad omtrent de ontwikkeling van deze locatie. Initiatiefnemer wordt nadien geïnformeerd over het vervolg.

Financiële gevolgen en dekking

Bij medewerking aan voorliggend plan zal de kostenverhaalsbijdrage in de anterieure overeenkomst moeten worden aangepast aan het aantal woningen.

Indien geen medewerking wordt verleend aan het plan voor in totaal 10 woningen (8 toevoegen t.o.v. geldende bestemmingsplan) en wordt vastgehouden aan het geldende bestemmingsplan (3 woningen in het lint), heeft dit consequenties voor de reeds voor initiatiefnemer betaalde kostenverhaalsbijdrage welke is gebaseerd op ontwikkeling van de oorspronkelijke 9 woningen. De gesloten anterieure overeenkomst (zie bijlage 11) wordt dan ontbonden en de reeds betaalde kostenverhaalsbijdrage moet deels worden terugbetaald. Verder is de opgenomen voorwaardelijke verplichting (zie ook kanttekening 2.1.) welke is gebaseerd op een ontwikkeling 9 woningen niet meer uitvoerbaar. Er zal om tot enige vorm van ontwikkeling op het perceel een nieuwe overeenkomst en een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld en in procedure gebracht. Hiermee zijn kosten gemoeid.

Planning

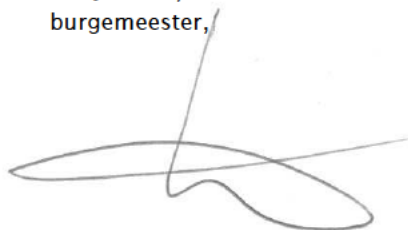
Het nieuwe plan voor de locatie Fokko Kortlanglaan wordt in de commissievergadering infrastructuur en ruimte op 19 februari 2019 besproken met de gemeenteraad. Vervolgstappen worden deze opiniërende behandeling bepaalt. Bij positief advies zal een nieuw bestemmingsplantraject worden gestart.

Evaluatie

-

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,
A.M. Weststrate,
secretaris,

A.A.J. Baars,
burgemeester,



- Bijlage(n) :
- Bijlage 1 Amendement bestemmingsplan De Driehoek 2016 Fokko Kortlanglaan 150-152 (e190001727)
 - Bijlage 2 Verkaveling Fokko Kortlanglaan 27-11-2018 (e190001730)
 - Bijlage 3 Referenties schuurwoningen Fokko Kortlanglaan (e190001732)
 - Bijlage 4 Bestaande situatie Fokko Kortlanglaan 152, Ermelo (e190001733)
 - Bijlage 5 Visiekaart Structuurvisie Groene Zoom (e190001734)
 - Bijlage 6 Visiekaart De Driehoek (e190001735)
 - Bijlage 7 Beeldkwaliteitsparagraaf bestemmingsplan de Driehoek 2016 (e190001736)
 - Bijlage 8 Huidige en nieuwe bebouwingssituatie (e190001737)
 - Bijlage 9 Straatbeeld op bestaand erf Fokko Kortlanglaan 150(e190001738)
- VERTROUWELIJK:**
- Bijlage10 Exploitatie Fokko Kortlanglaan 152 (Vertrouwelijk) (e190001739)
 - Bijlage11 Anterieure overeenkomst Fokko Kortlanglaan 150-152 [REDACTED] Onroerend Goed B.V. (22-8-2017) (Vertrouwelijk) (e190001740)
- Uitnodigen belanghebbende(n) : N.v.t.