



|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Datum: 17 januari 2019                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Corsanr: e190001647<br>Casenr.: 19e0000258<br>Mandaatnr. |
| Onderwerp: Herontwikkeling Fokko Kortlanglaan 150-152, Ermelo                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                          |
| Bevoegd beslisorgaan:<br><input checked="" type="checkbox"/> college <input type="checkbox"/> burgemeester <input type="checkbox"/> algemeen directeur |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Portefeuillehouder:<br>A.L. Klappe                       |
| Besproken met portefeuillehouder:<br><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ambtenaar/projectleider:<br>[REDACTED]                   |
| Advies openbaar/besloten:<br><input checked="" type="checkbox"/> openbaar<br><input type="checkbox"/> besloten (o.g.v. WOB/Gemeentewet)                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                          |
| Ter behandeling naar:<br><input type="checkbox"/> Agendacommissie<br><input type="checkbox"/> OR/GO                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                          |
| <b>Advies</b>                                                                                                                                          | <ol style="list-style-type: none"><li>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);</li><li>2. de herontwikkeling uiteindelijk mogelijk maken door middel van een bestemmingsplanherziening en bijbehorende anterieure overeenkomst</li><li>3. de stukken via bijgaand commissievoorstel en bijbehorende bijlagen aanbieden aan de raad.</li></ol> |                                                          |
| Eventuele opmerkingen<br><i>(in te vullen door college)</i>                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                          |
| Vergadering                                                                                                                                            | Datum 22 januari 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nr. 4                                                    |
| <b>Besluit</b>                                                                                                                                         | Conform advies                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                          |

### **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 meer 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, maar in plaats van vrijstaande woningen een viertal 'schuurwoningen' (onder één kap) in de sociale huursector worden gebouwd. In de bijlage zijn het commissievoorstel met bijbehorende bijlagen opgenomen.

### **Beoogd effect**

Het opiniërend bespreken van de beoogde ontwikkeling van Fokko Kortlanglaan 150-152, met als doel 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**

Zie bijgaand commissievoorstel en bijbehorende bijlagen.

### **Kanttekeningen**

Zie bijgaand commissievoorstel en de bijbehorende bijlagen.

### **Communicatie**

Het nieuwe plan voor de locatie Fokko Kortlanglaan wordt aan de hand van bijgaand commissievoorstel in een 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**

Zie bijgaand commissievoorstel en bijbehorende bijlagen.

### **Planning**

Het nieuwe plan voor de locatie Fokko Kortlanglaan wordt in de commissievergadering infrastructuur en ruimte op 19 februari 2019 besproken met de gemeenteraad. Vervolgens vindt er definitieve besluitvorming plaats.

### **Evaluatie**

-

### **Interne afstemming**

Dit advies is voorbereid in overleg met de volgende collega's:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Commissievoorstel herontwikkeling Fokko Kortlanglaan 150-152
- Bijlage 2: Bijlage 1 commissievoorstel Amendement bestemmingsplan De Driehoek 2016 Fokko Kortlanglaan 150-152
- Bijlage 3: Bijlage 2 commissievoorstel Verkaveling Fokko Kortlanglaan 27-11-2018
- Bijlage 4: Bijlage 3 commissievoorstel Referenties schuurwoningen Fokko Kortlanglaan
- Bijlage 5: Bijlage 4 commissievoorstel Bestaande situatie Fokko Kortlanglaan 152, Ermelo
- Bijlage 6: Bijlage 5 commissievoorstel Visiekaart Structuurvisie Groene Zoom
- Bijlage 7: Bijlage 6 commissievoorstel Visiekaart De Driehoek
- Bijlage 8: Bijlage 7 commissievoorstel Beeldkwaliteitsparagraaf bestemmingsplan de Driehoek 2016
- Bijlage 9: Bijlage 8 commissievoorstel Huidige en nieuwe bebouwingssituatie
- Bijlage10: Bijlage 9 commissievoorstel Straatbeeld op bestaand erf Fokko Kortlanglaan 150
- Bijlage11: Bijlage10 commissievoorstel Exploitatie Fokko kortlanglaan 152 (GEHEIM)
- Bijlage12: Bijlage11 commissievoorstel Anterieure overeenkomst Fokko Kortlanglaan 150-152 Vierhouten Onroerend Goed B.V. (22-8-2017) (GEHEIM)