

Collegevoorstel



Datum: 26-1-2021		Documentnr: 02330000063847 Zaaknr.: 02330000021935 Mandaatnr.
Onderwerp: Alternatief woningbouwplan Fokko Kortlanglaan 150 – 152 te Ermelo.		
Bevoegd beslisorgaan: ☒ college ☐ burgemeester ☐ algemeen directeur		Portefeuillehouder: A.L. Klappe
Besproken met portefeuillehouder: ☒ ja ☐ nee		Ambtenaar/projectleider: mevrouw G. van der Hoek
Advies openbaar/besloten: ☒ openbaar ☐ besloten (o.g.v. WOB/Gemeentewet)		
Ter behandeling naar: ☐ Agendacommissie ☐ OR/GO		
Advies	1. In principe in te stemmen met planologische medewerking aan Alternatief woningbouwplan Fokko Kortlanglaan 150-152 (dit in tegenspraak met de visie De Driehoek voor dit initiatief met 8 woningen onder voorbehoud van prioritering afweging woningbouw). 2. Indien wordt ingestemd met beslispunt 1 de discussienota ter bespreking aan de raad aan te bieden.	
Eventuele opmerkingen (in te vullen door college)		
Vergadering	Datum 2 februari 2021	Nr. 2
Besluit	Conform advies.	

Inleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een aangepast woningbouwplan aan de Fokko Kortlanglaan 150-152 te Ermelo voor de afweging woningbouw 2021 in te dienen. Het eerder ingediende plan is bij vaststelling van het bestemmingsplan De Driehoek door de raad deels afgewezen (raadsbesluit e1800028682).



Fig. 1 oorspronkelijk plan



Fig. 2 alternatief plan

De raad heeft op 8 maart 2018 de bestemmingsplanwijziging van het raadsvoorstel bestemmingsplan De Driehoek (e170028683) afgewezen en een alternatief plan vastgesteld. Dit alternatief plan bestaat uit 2 vrijstaande woningen langs het lint en een agrarische bestemming voor het middengebied. Op de volgende gronden is het initiatief afgewezen:

- Bebouwing in het lint passend is, bebouwing toevoegen in het middengebied niet;
- De voorgestelde woningbouwontwikkeling in het middengebied landschappelijk niet passend is, deze ontwikkeling is niet in de lijn met de visie;
- Door de voorgestelde ontwikkeling een geluidswal noodzakelijk is, waarmee de openheid van het gebied nog verder wordt aangetast. Dit is niet wenselijk en passend binnen de visie;
- De voorgestelde verevening landschappelijke inpassing niet passend is bij het gebied.



Fig. 3 Alternatief vastgesteld bestemmingsplan De Driehoek



Fig. 4 Bestemmingsplan projectgebied aangepast initiatief

Legenda

-  Projectgrens
-  Middengebied

De initiatiefnemer heeft dit besluit aangevochten. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de raad in het gelijk gesteld op de volgende punten die zijn aangevoerd door de initiatiefnemer:

Het alternatieve vastgestelde plan is een ondergeschikte wijziging en de wettelijke procedure uit afdeling 3.4 van de Awb hoeft niet opnieuw te worden doorlopen. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen.

De anterieure overeenkomst die na 10 jaar van overleg gesloten is, geeft de raad de verplichting om een inspanningsverplichting te doen maar kan er niet toe leiden dat de raad aan gronden een bestemming geeft die zij niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht.

De initiatiefnemer is voornemens om bij afweging woningbouw 2021 een aangepast plan in te dienen waarbij de afwijzingsgronden van het oude plan worden meegenomen. Het aangepaste plan lost het ruimtelijke probleem, asbestverontreiniging, op, de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit wordt sterk verbeterd en maakt een bijdrage aan het sociale woningbeleid mogelijk.

Indien het college positief besluit, wil de Initiatiefnemer graag dat dit initiatief wordt besproken in de raad gezien de ervaring in het verleden. Dit zou vóór 1 maart 2021 moeten plaatsvinden zodat de initiatiefnemer een goede afweging kan maken of deze een aanvraag afweging woningbouw 2021 gaat indienen.

Beoogd effect

Een forse ruimtelijk kwaliteitsverbetering in de Driehoek. Het oplossen van de milieuverontreiniging en de gezondheids- en veiligheidsrisico's die hiermee samen hangen uit te sluiten. De ruimtelijke kwaliteit op de locatie door een goede landschappelijke inpassing sterk te verbeteren. Een bijdrage te leveren aan het sociale woningbeleid door realisatie van 6 sociale huurwoningen.

Argumenten

1. Het initiatief maakt een forse kwaliteitsverbetering van het gebied mogelijk en sluit het risico op verdere milieuverontreiniging uit.

De huidige situatie is een sterk verwaarloosd perceel met bouwvallen, krotten en asbestverontreiniging. De locatie heeft door de huidige verwaarloosde staat een aantrekkende werking op criminaliteit en illegale afvaldumping. Bij brandstichting is er een groot risico dat het asbest zich over een zeer groot gebied verspreidt.

In het verleden is de boerderij gekraakt en was er drugsproblematiek. De boerderij is destijds door handhaving ontruimd. De boerderij blijft een aantrekkende werking hebben op criminele activiteiten en is een risico dat er kosten voor handhaving en ontruiming moeten worden gemaakt.

In het lint langs de Fokko Kortlanglaan zijn twee woningen van het oude plan vastgesteld in het bestemmingsplan De Driehoek, de ander 6 woningen zijn afgewezen. De businesscase voor de 2 bestemde woningen levert te weinig rendement op om het ruimtelijk probleem op deze locatie op te lossen.

Illegale afvaldumpingen zijn een risico op het nog ernstiger vervuilen van deze locatie waardoor de haalbaarheid van een mooie ruimtelijke ontwikkeling wordt verkleind. Volgens de exploitatieberekening van het vorige plan was het rendement van dit initiatief nihil bij realisatie van 8 grote woningen. Bij vergroting van het probleem of verslechtering huidige situatie is er een risico dat er op deze locatie vanuit initiatiefnemers geen ontwikkelingen komen en op de lange termijn de kosten voor rekening van de samenleving komen. De huidige agrarische bestemming biedt geen mogelijkheden om met een rendabele exploitatie het ruimtelijke probleem op te lossen.

1.1. Het initiatief levert een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid op de Kolbaanweg.

Het perceel wordt nu ontsloten met een uitrit op de Kolbaanweg. Vanuit verkeersveiligheid is het wenselijk dat deze uitrit vervalt. Bij realisatie van dit plan wordt het perceel via de Fokko Kortlanglaan ontsloten wat een positieve ontwikkeling is voor de verkeersveiligheid.



Fig. 5 inrit aan de Kolbaanweg

1.2. Het plan is landschappelijk goed ingepast.

Het vastgestelde bestemmingsplan De Driehoek is een uitwerking van de visie De Driehoek. De voorwaardelijke verplichting die op deze locatie ligt geeft aan dat het groen volgens het beeldkwaliteitsplan moet worden gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan geeft het volgende aan:

- dat het middengebiet aan de oostzijde moet worden ingevuld met groen of bos(visie De Driehoek)
- opgaand groen(houtsingel)(beeldkwaliteitsplan).

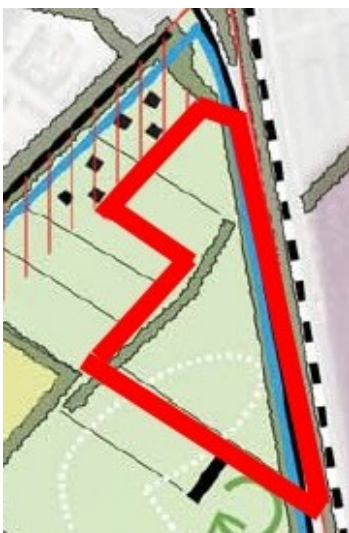


Fig. 6 visie kaart De Driehoek



Fig. 7 visualisatie visie De Driehoek
Beeldkwaliteitsplan



Fig. 8 beoogde landschappelijke inpassing
Beeldkwaliteitsplan

De openheid van het middengebied is vanaf openbaar gebied, de Kolbaanweg en de Fokko Kortlanglaan, bij realisatie van groen volgens het beeldkwaliteitsplan niet of zeer beperkt waarneembaar. De benodigde geluidswal heeft geen negatieve invloed op de beleving van de openheid van het gebied. De openheid is alleen waarneembaar op de locatie zelf die particulier eigendom is.

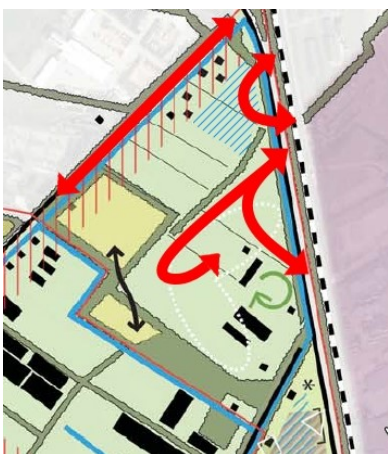


Fig. 9 zichtlijnen visie

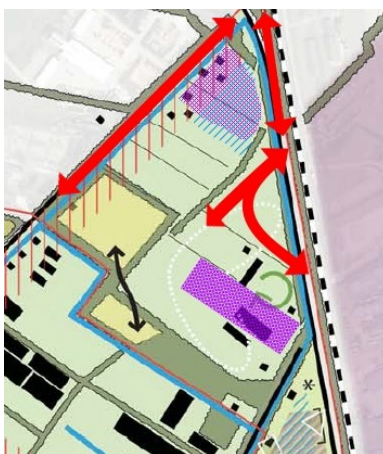


Fig. 10 zichtlijnen huidige situatie



Fig. 11 zichtlijnen nieuwe situatie

Legenda



Middengebied



Zichtlijnen



Massa gebouwen, beplanting



Geluidswal

1.3. Het initiatief geeft uitvoering aan de visie De Driehoek door realisatie van ecologisch waardevolle gebieden.

Het initiatief geeft uitvoering aan de visie De Driehoek door realisatie van het doel doorkoppeling ecologische waardevolle gebieden waarbij de gewenste openheid van het gebied wordt vastgelegd. Het gebied tussen de geluidswal en de Kolbaanweg heeft een agrarische bestemming. Bij realisatie van dit initiatief wordt een bloem- en kruidenrijkgrasland met waterpoelen aangelegd. Het bloem- en kruidenrijkgrasland in combinatie met de waterpoelen dragen bij aan de biodiversiteit en de natuurwaarde van het gebied en hebben een veel hogere waarde voor biodiversiteit en natuur dan bijvoorbeeld de inzet van grasland voor hobbydieren of dieren veehouderij. De instandhouding van deze waarden wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst behorende bij dit project. Hierdoor wordt de kwaliteit voor de lange termijn vastgelegd.

1.4. De te realiseren geluidswal met topscherm is goed inpasbaar in de regionale structuur van het gebied.

De aanleg van een geluidswal met topscherm is noodzakelijk om de functie wonen in het middengebied mogelijk te maken. Dit i.v.m. de hoge geluidbelasting op de woningen vanwege geluid afkomstig van de spoorlijn Zwolle – Amersfoort (railverkeer) en Kolbaanweg (wegverkeer). De geluidswal is vastgelegd in het bestemmingsplan bij vaststelling van het amendement met het alternatieve plan met 2 woningen. De geluidswal is noodzakelijk om te voldoen aan de wet Geluidhinder bij realisatie van deze twee bestemde woningen.

De Kolbaanweg sluit aan op de Groene Zoomweg in de gemeente Harderwijk en is grotendeels voorzien van een geluidswal. Het aanleggen van de geluidswal langs de Kolbaanweg is een verlenging van de bestaande geluidswal aan de Groene Zoomweg en wordt onderdeel van de bestaande regionale structuur.

Een groot deel van de geluidswal van het plangebied is vanaf het openbaar gebied niet waarneembaar omdat deze achter een bestaand bos ligt. De geluidswal wordt aangelegd buiten de wortelzone van dit bos en heeft geen negatieve invloed op dit bos. De geluidswal met topscherm heeft een groene uitstraling en wordt beplant met heesters.



Fig. 14 referentiebeeld geluidswal

De te realiseren geluidswal vormt geen storend element in de huidige structuur doordat de bestaande structuur in de vorm van een geluidswal wordt verlengd en slecht gedeeltelijk waarneembaar is. De openheid van het middengebied is vanaf de Kolbaanweg niet of beperkt waarneembaar volgens de gewenste situatie van de visie.



Fig. 12 massa structuur huidige situatie



Fig. 13 massa structuur nieuwe situatie

Legenda

	Middengebiedvisie De Driehoek
	Projectgebied
	Bestaande bebouwing en beplanting, geen doorzichten
	Gebied in ontwikkeling met grote massa, beperkte of geen doorzichten na realisatie
	Lijnelementen, beperkte doorzichten
	Lijnelementen, geen doorzichten
	Geluidswal 4 - 6 meter hoog, geen doorzichten
	Bebouwing massa, geen doorzichten
	Laanbeplanting, onderbroken doorzichten
	Fietsroutes
	Autoroutes
	Spoorweg

1.6. De visie de Driehoek is geen toetsend maar richtinggevend instrument.

Na vaststelling van de visie de Driehoek zijn er initiatieven gerealiseerd waarbij de visie De Driehoek als richtinggevend instrument en niet als toetsend instrument is toegepast. Bij het vaststellen van de bestemmingsplannen van onderstaande initiatieven is de visie De Driehoek als richtinggevend instrument gebruikt.

Tuincentrum De Struukakkers

In de visie De Driehoek wordt aangegeven dat op de locatie van het nieuwe tuincentrum De Struukakkers, ontwikkelingen op de lange termijn mogelijk zijn mits versterking open karakter en vermindering bebouwing. Bij de realisatie van dit tuincentrum is de bebouwing ten opzichte van de oude situatie met 1185 m² toegenomen. Het doel van de visie, opheffen verrommeling en mogelijkheden bieden voor lokale milieubewuste ondernemers, is met dit initiatief gerealiseerd. Het behoud van het voormalige open karakter van het achterliggende perceel in de vorm van grasland is voor een deel teniet gegaan door de toename van bebouwing en ruimte voor de kwekerij. De visie is daarmee richtinggevend en niet toetsend toegepast.

Tankstation Tinq

In de visie De Driehoek wordt de locatie waar het Benzine pomp Tinq is gerealiseerd aangegeven als zichtlocatie. Een landmark zou op deze locatie passend zijn. Een landmark is een bijzonder vormgegeven gebouw of landschappelijk element. Het benzine station is een herkenningspunt, maar heeft geen bijzonder architectuur en is geen landmark in de zin van een kwalitatieve verbetering of toevoeging aan het landschap.

In het raadsvoorstel van het Tankstation wordt benoemd dat deze invulling niet romantisch is en alleen voldoet aan voyant, aandachttrekkend element (e 14067429). De realisatie van dit initiatief is in de lijn van de visie maar niet zoals het in eerste instantie bedoeld was. De visie is daarmee richtinggevend en niet toetsend toegepast.

Fokko Kortlanglaan 150-152

Het initiatief voldoet aan de visie De Driehoek als deze als richtinggevend instrument wordt toegepast. In de toelichting van de visie De Driehoek wordt genoemd dat rode ontwikkelingen noodzakelijk zijn om een sterke groene landschapsstructuur te realiseren. Langs de Fokko Kortlanglaan ligt een 150 m diepe zone die bedoeld is voor het realiseren van een groen werklandschap. Het gehele initiatief valt binnen de zone van 150 meter. Het initiatief voldoet aan 2 van de 3 doelen: oplossen verrommeling en groene landschappelijke herstructurering met doorkoppelingen richting ecologisch waardevolle gebieden. Het realiseren van opengebied in het middengebied is bij realisatie van de woningen niet mogelijk. Dit is acceptabel omdat de openheid in de huidige situatie niet waarneembaar is en in de gewenste situatie slechts zeer beperkt waarneembaar vanaf de Kolbaanweg. Het initiatief past daarmee binnen de visie De Driehoek.



Figuur 15 kaart visie de Driehoek met 150 meter zone

1.7. Het initiatief betreft een niet grootschalige ontwikkeling in het middengebied.

In de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 april 2019 wordt aangehaald dat

“De raad wijst op de op 7 november 2013 vastgestelde visie voor het gebied “De Driehoek” waaruit volgt dat kleinschalige ontwikkelingen in het lint mogelijk zijn en in het “Middengebied” niet grootschalige ontwikkelingen als sprake is van een forse kwaliteitsverbetering en een goede landschappelijke inpassing. De zes woningen die in het ontwerp zijn voorzien buiten het lint, in het “Middengebied”, zijn volgens de raad niet wenselijk en niet passend binnen de visie voor het gebied”.

In het aangepast plan zijn 3 bouweenheden opgenomen waarbij de wooneenheid van de 6 sociale huurwoningen een groter oppervlakte heeft dan 1 wooneenheid voor een vrijstaande woning. In de 150 meter zone zijn rode ontwikkelingen noodzakelijk om een goede sterke landschapsstructuur te realiseren. Bij realisatie van het plan vervalt de openheid van het Midden gebied, deze is zeer beperkt tot niet waarneembaar buiten het plangebied. Daarbij biedt het plan de mogelijkheid om een hoogwaardig open gebied te borgen door instandhouding van de poelen en kruidenrijkgrasland te laten vastleggen in de regels van het bestemmingsplan en in een anterieure overeenkomst. In de huidige situatie is er 1050 m² bebouwing aanwezig in de vorm van noodwoningen, bedrijfswoning en schuurvolumes. In het vorige plan was 1323 m² woningen excl. Bijgebouwen gepland. In het nieuwe plan is 1068m² aan woningen excl. bijgebouwen gepland. Het aantal m² bebouwing is vergelijkbaar met de huidige situatie. In vergelijking tot het initiatief De Struukakkers is de toename van bebouwing te verwaarlozen.

Kantttekeningen

1.1. Er is een mogelijkheid dat het initiatief bij de afweging woningbouw 2021 niet wordt geprioriteerd.

De anterieure overeenkomst van het eerdere ingediende plan moet ontbonden worden omdat de aanpassingen van dit initiatief geen ondergeschikte wijzigingen betreft. Woningbouwplannen met een anterieure overeenkomst die na 1 oktober 2019 worden vastgesteld moeten mee met de afweging woningbouw (beleidsnotitie afweging woningbouw e190027829). Voor dit plan betekent dit dat deze voor 1 maart 2021 moet worden ingediend en het proces afweging woningbouwplannen doorloopt. De initiatiefnemer zal opnieuw de Leges voor het indienen van een aanvraag afweging woningbouw moeten voldoen.

Indien het college zich positief uitspreekt over dit plan is dat geen garantie voor de initiatiefnemer dat dit plan ook daadwerkelijk wordt geprioriteerd. Prioritering is afhankelijk van de plancapaciteit die jaarlijks wordt vastgesteld, kwaliteit en kwantiteit overige plannen afweging woningbouw, score op de afwegingwoningbouw in vergelijking tot andere initiatieven en collegebesluit prioritering woningbouw 2021.

1.2. Niet conform de visie handelen, geeft gronden voor beroep en bezwaar.

Belanghebbende kunnen beroep en bezwaar aantekenen bij de RO procedures met het argument dat het plan niet conform de visie is. Dit bezwaar kan weerlegd worden als de afwijking van de visie goed onderbouwd en gemotiveerd is. De visie is een richtinggevend en geen toetsend instrument. Bij de initiatieven De Struukakkers en Tinq is de visie ingezet als richtinggevend instrument. In het kader van het gelijkheidsbeginsel zou de visie de Driehoek voor dit plan ook als richtinggevend instrument moeten worden ingezet.

1.3. Een visie is geen toetsend instrument en het is daarom niet wenselijk om deze aan te passen.

Een plaatselijk aanpassing van de visie is niet wenselijk. Dit geeft een precedent werking. Indien er ander initiatieven worden vastgesteld die niet in lijn met een visie zijn kan er bij beroep en bezwaar worden teruggesproken dat aanpassen van de visie noodzakelijk is. Het voor ieder initiatief de visie aanpassen is tijdrovend en kosten intensief.

Voor het aanpassen van de visie zijn geen uren beschikbaar of financiële middelen om deze te laten uitvoeren door derden en is niet geplaatst op de prioriteiten lijst van het college. Het aanpassen van de visie is niet nodig bij een goede argumentatie en inzet als richtinggevend instrument. Voor het aanpassen van de visie zal een budget van tussen de € 10.000, - € 20.000, - moeten worden vrijgemaakt. Het aanpassen van de visie zal minimaal 6 maanden in beslag nemen.

1.3. De raad kan bij vaststelling van het bestemmingsplan het plan afwijzen.

Een initiatief is altijd op eigen risico van de initiatiefnemer. De raad heeft het eerste plan afgewezen. Het argumenten waardoor het eerste plan is afgewezen zijn in dit aangepast initiatief meegenomen. Het aangepaste plan lost een milieuprobleem op, verbetert de ruimtelijke kwaliteit en is goed landschappelijk ingepast. Daarbij levert dit project een bijdrage aan het sociaal woningbeleid door het realiseren van 60 % sociale huur.

De mogelijkheden om het huidige ruimtelijke probleem met initiatieven die voldoende rendement opleveren om de saneringskosten te dekken zijn niet bekend. Het rendement van de 2 woningen en een agrarische bestemming is ontoereikend om de kosten te dekken. Als er geen mogelijkheden worden geboden om dit ruimtelijk probleem door een initiatiefnemer op te laten lossen in redelijk- en billijkheid, dan is de kans groot dat uiteindelijk de samenleving op de lange termijn voor de kosten gaat opdraaien.

Communicatie

Omwonenden worden door initiatiefnemer geïnformeerd als het plan wordt ingediend voor de afweging woningbouw.

Financiële gevolgen en dekking

n.v.t.

Planning woningbouw

Voor 1 maart ter bespreking in de Raad

1 maart 2021	Indienen Afwegingen woningbouw
1 juni 2021	Collegebesluit prioritering woningbouw
1 dec 2021	Anterieure overeenkomst
2022	Vaststelling Bestemmingsplan
2023	Uiterlijke oplevering woonhuizen

Evaluatie

n.v.t.

Interne afstemming

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

- Susanne Veltmaat
- Klaas Braamskamp

Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing (e210003486)

Discussienota Raad (e210002637)

Toelichting visie De Driehoek e210003505

Visiekaart De Driehoek (e210002644)

Uitspraak Raad van State (e210002643)

Raadsbesluit (e1800028682) (e210002651)

Amendement Fokko Kortlanglaan 150-152 (e210002650)

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan De Driehoek (e170028683) (e210002652)