

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan De Driehoek 2016	
Datum voorstel	11 december 2017	
Corsanr.	e170028683	
Casenr.	17e0004806	
Commissie	Infrastructuur en Ruimte	16 januari 2018
		13 februari 2018
Opmerkingen agenda-commissie	18 december 2017: geagendeerd voor commissie Infrastructuur en Ruimte ter voorbereiding van besluitvorming in de raad.	
	19 februari 2018: op verzoek van de commissieleden als besprekstuk geagendeerd in de raad.	
Advies commissie	16 januari 2018: Insprekers: - Mevrouw Van Eijdsen; - De heer Elbertsen namens Tomassen Duck To; - De heer Ploeger; - De heer Veldhuizen. Wethouder Van den Bosch zegt toe: • dat het college de vragen m.b.t. eventuele handhaving van de stankoverlast/milieuvergunning bij Tomassen Duck- To schriftelijk zal beantwoorden; • informatie na te sturen m.b.t. de natuur- en landschapscompensatie bij de locatie Vierhouten; • terug te komen op de vraag over de extra ontsluiting van de Fokko Kortlanglaan op de Kolbaanweg; • de vraag over de schriftelijke enquête schriftelijk te beantwoorden. De commissieleden geven aan dat het voorstel, zoals dat er nu ligt, niet door naar de raad kan. De stukken worden aan het college teruggegeven, waarbij de commissie 2 opties aan het college meegeeft: • de integraliteit van het bestemmingsplan te bewaren en de besluitvorming in zijn geheel uit te stellen totdat alle milieuaspecten van Tomassen Duck-To bekend zijn; • te komen met gewijzigde stukken waarbij het perceel van Tomassen Duck-To uit het bestemmingsplan is gehaald. Wethouder Van den Bosch geeft aan dat hij dit meeneemt. 13 februari 2018: Insprekers: - Mevrouw Wallet - De heer G. Elbertsen - Mevrouw Van der Boom Wethouder Van den Bosch zegt toe (technische) vragen over dit voorstel van de fractie Progressief Ermelo zo snel mogelijk voorafgaand aan de raadsvergadering van 8 maart 2018 te beantwoorden.	

	De commissieleden geven aan dit onderwerp als een bespreekstuk in de volgende raadsvergadering te willen behandelen.	
Raadsvergadering	8 maart 2018	
Portefeuillehouder	mr. J. van den Bosch	Behandelend ambtenaar
		S. Veltmaat-Harwijne 0341 56 72 05
Bijlagen	- Raadsbesluit (e170028682); - Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (e170021022); - verbeelding bestemmingsplan De Driehoek 2016 (e170038673) - Toelichting bestemmingsplan De Driehoek 2016 (e170038659) - bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan De Driehoek 2016 - Bijlage 1 Vooronderzoek bodem (e170039674) - Bijlage 2 Akoestisch en luchtkwaliteit (e170038675) - Bijlage 3 Milieuzonering (e170038676) - Bijlage 4 Natuurtoets (e170038677) - Bijlage 5 Reactienota de Visie op de Driehoek (e170038678) - Bijlage 6 Beoordeling externe veiligheid (e170038681) - Bijlage 7 Quickscan natuur (e170038684) - Bijlage 8 Verkeersgeneratie (e170038685) - Bijlage 9 Inspraaknota (e170038687) - Bijlage 10 Ruimtelijke onderbouwing (e170038688) - Bijlage 11 Bodemonderzoek Fokko Kortlanglaan (e170038689) - Bijlage 12 Verkeerseffecten (e170038690) - Bijlage 13 Bodemonderzoek Oude Nijkerkerweg (e170038691) - Regels bestemmingsplan De Driehoek 2016 (e170038660); - bijlagen bij de regels bestemmingsplan De Driehoek 2016 - Bijlage 1 Bedrijf aan huis (e170038789) - Bijlage 2 Staat bedrijfsactiviteiten (e170038791) - Bijlage 3 Lijst horecabedrijven (e170038792) - Bijlage 4 Beeldkwaliteitsparagraaf (e170038793).	
Uitnodigen belanghebbende (wanneer van toepassing)	Zienswijzenindieners: 1. Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland, Postbus 234, 7300 AE Apeldoorn 2. Stichting Natuur- en Milieuplatform Ermelo, Zwaluwstraat 47, 3853 CB Ermelo 3. Prorail, Moreelsepark 2, 3511 EP Utrecht 4. J.G.L. Janssen, Prins Hendriklaan 11, 3851 RW Ermelo 5. H. Van Malkenhorst, Oranjelaan 14, 3851 RK Ermelo 6. R. Meijer, M.E. Meijer-Kerkhoven, Alexiahof 13, 3851 KW Ermelo 7. C.Th. Kwaaitaal, Beatrixlaan 10, 3851 RT Ermelo 8. D. Toes, Prins Hendriklaan 5, 3851 RW Ermelo 9. O.N. Lieshout, Regentesselaan 10, 3851 RR Ermelo 10. W. Veldhuizen en N.Veldhuizen-van Opstal, Koningin Emmalaan 14, 3851 RJ Ermelo 11. A.M.J. Vos en A.A. Vos-Wilks, Irenelaan 17, 3851 RM Ermelo 12. L.J. Breur, Beatrixlaan 17, 3851 RT Ermelo 13. R. de Boer, Prins Hendriklaan 13, 3851 RW Ermelo 14. G.T. Philippi, Beatrixlaan 9, 3851 RT Ermelo	

	15. J.W. Norbart, Julianalaan 54a, 3851 RD Ermelo 16. S.B.A. Norbart, Julianalaan 54a, 3851 RD Ermelo 17. U. Norbart-Schimmel, Julianalaan 54a, 3851 RD Ermelo 18. J.C. Granum-Kamerling, Julianalaan 54, 3851 RD Ermelo 19. J.C. Kamerling-van Hoogstraten, Julianalaan 54, 3851 RD Ermelo 20. J.T. Granum, Julianalaan 54, 3851 RD Ermelo 21. D.R. Granum, Julianalaan 54, 3851 RD Ermelo 22. M.B. Zoon-Folkerts, Julianalaan 65, 3851 RB Ermelo 23. P.J.C. Zoon, Julianalaan 65, 3851 RB Ermelo 24. H.E. Tromp, Alexanderlaan 2, 3851 RL Ermelo 25. M. Kouwenhoven, Prins Bernhardlaan 11, 3851 XL Ermelo 26. G.J. Groen, Fokko Kortlanglaan 140, 3853 KJ Ermelo 27. G.J. Groen Installatie- en Zwembadtechniek, Fokko Kortlanglaan 140, 3853 KJ Ermelo 28. Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners B.V., namens de heer en mevrouw Wallet, Postbus 30, 6666 ZG Heteren 29. A&A, namens de heer H. Ploeger, Spoorstraat 27, 1724 NA Oudkarspel 30. Schreuder Adviseurs, namens de heer J. Timmer, Postbus 195, 3880 AD Putten 31. Schreuder Adviseurs, namens Timmershoeve V.O.F. , Postbus 195, 3880 AD Putten 32. Waterschap Vallei & Veluwe, Steenbokstraat 10, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn 33. L.C. Bruining, Oude Nijkerkerweg 145, 3853JP Ermelo 34. Gemeente Harderwijk, Postbus 149, 3840AC Harderwijk 35. D. Van Bruxvoort, Koningin Emmalaan 3, 3851RJ Ermelo 36. N.C. Overeem, Julianalaan 75, 3851 RB Ermelo Initiatiefnemers 37. Vestaal Vastgoed, M. Aalderink, namens C. Vierhouten, Drielandendreef 42-44, 3845 CA Harderwijk 38. Dhr. Groen, Fokko Kortlanglaan 140, 3853 KJ ERMELO 39. Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners B.V., namens de heer en mevrouw Wallet, Postbus 30, 6666 ZG Heteren 40. Dhr. E. Bosch, Fokko Kortlanglaan 126, (3853 KJ) te Ermelo 41. Lisuda Vastgoed B.V., dhr. G.J. Tomassen, Slagsteeg 43, 3853 MA Ermelo 42. Fam. Rikers, Schepel 61 3853 EV Ermelo 43. Dhr. Bruining, Oude Nijkerkerweg 145, 3853JP Ermelo 44. Fam. Esveld, Julianalaan 104, 3853 KL Ermelo 45. Dhr. Tomassen, Julianalaan 100, 3853 KK Ermelo 46. Dhr. Tomassen Horsterweg 205, 3853 JC Ermelo 47. Schreuder Adviseurs, namens Timmershoeve V.O.F. , Postbus 195, 3880 AD Putten 48. Dhr. J. Kamphorst, Oude Nijkerkerweg 118A, (3853 JT) Ermelo 49. Dhr G. Tomassen, Slagsteeg 43, 3853 MA ERMELO
--	--

Samenvatting

Wij stellen u voor het bestemmingsplan De Driehoek 2016 en de daarbij horende stukken vast te stellen. Dit bestemmingsplan leidt tot een toekomstig bestendig planologisch kader voor De Driehoek.

Voorstel

1. Ten aanzien van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan De Driehoek 2016 een beslissing te nemen overeenkomstig de beoordeling en conclusie, zoals beschreven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Driehoek 2016';
2. Het ontwerpbestemmingsplan De Driehoek 2016 naar aanleiding van de zienswijzen te wijzigen, zoals beschreven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Driehoek 2016';
3. Het ontwerpbestemmingsplan De Driehoek 2016 ambtshalve te wijzigen, wijzigen zoals beschreven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Driehoek 2016';
4. Het bestemmingsplan De Driehoek 2016, als vervat in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0233.BPdedriehoek2016-0401, langs elektronische weg en in analoge vorm op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het bestemmingsplan De Driehoek 2016 vast te stellen.

Inleiding

Het gebied De Driehoek is een gebied in Ermelo dat nog niet voorzien is van een geactualiseerd bestemmingsplan. De vigerende bestemmingsplannen zijn zeer oud en een actualisatie van de bestemmingsplannen is noodzakelijk. Als voorbereiding op een geactualiseerd bestemmingsplan heeft u op 7 november 2013 de Visiekaart De Driehoek vastgesteld. De Structuurvisie Ermelo 2025 heeft als basis gediend voor deze Visiekaart De Driehoek. De visie heeft van 28 november 2013 tot en met 8 januari 2014 ter inzage gelegen.

De visie heeft geleid tot het voorontwerp-bestemmingsplan De Driehoek en Struikakkers 23. Per brief van 5 juli 2016 bent u geïnformeerd over dit voorontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan De Driehoek. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft samen met het beeldkwaliteitsplan met ingang van vrijdag 15 juli 2016 tot en met donderdag 8 september 2016 ter inzage. Er zijn 35 inspraakreacties ontvangen, waarvan 3 betrekking hebben op de locatie Struikakkers 23. Reeds eerder heeft u het bestemmingsplan Struikakkers 23 en Oude Nijkerkerweg 165 eo vastgesteld. Dit deel maakt geen deel meer uit van het voorliggende bestemmingsplan De Driehoek 2016.

Het ontwerpbestemmingsplan De Driehoek 2016 heeft van 18 mei tot en met 28 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken hebben 36 personen gebruik gemaakt. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op verkeer. Daarnaast zijn er nog zienswijzen ingediend over de wijzigingsbevoegdheid voor de Waterberging (en niet het permanent bestemmen), trillinghinder als gevolg van treinverkeer en tegen enkele ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Een van deze wijzigingen betreft de wijziging van het perceel Fokko Kortlanglaan 122-124. Aangezien het perceel van eigendom is veranderd zijn ook de wensen voor het perceel veranderd. Het gewijzigde gebruik past binnen de opgestelde regels van het (ontwerp)bestemmingsplan, maar vraagt wel om een aanpassing in de toelichting. Voor een overzicht van alle zienswijzen, wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Driehoek 2016'.

Hogere (geluids)grenswaarden

Op grond van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor bestemmingsplan De Driehoek 2016. Uit dit onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau op de gevels van 26 woningen boven de volgens de Wet geluidhinder toegestane geluidnorm van 48dB (verkeerslawaaï) of 55dB (spoorlawaaï) zal komen te liggen. Het geluid is afkomstig van de spoorlijn Zwolle – Amersfoort, de Fokko Kortlanglaan en de Julianalaan.

Het is in dit geval redelijkerwijze niet mogelijk om zodanige maatregelen te treffen dat wel binnen die norm wordt gebleven. Daarom dient op grond van de Wet geluidhinder hogere (geluid)grenswaarden te worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 18 mei 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Ermelo. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend. Het college heeft op 32 oktober 2017 besloten de hogere (geluid)grenswaarden vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van een toekomstbestendig planologisch kader voor De Driehoek.

Argumenten

2.1 Op basis van de zienswijzen hebben aanpassingen plaatsgevonden.

De aanpassingen zijn in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Driehoek 2016' opgenomen. De wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op het aanvullen van de verkeersparagraaf in de toelichting en het daarbij behorende verkeersonderzoek. Daarnaast vinden er een

aantal wijzigingen plaats binnen het initiatief van De Loohof. Deze wijzigingen zijn met de initiatiefnemer doorgesproken.

3.1 Ambtshalve hebben aanpassingen plaatsgevonden.

De aanpassingen zijn in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Driehoek 2016' opgenomen. De wijzigingen zijn in overleg met de initiatiefnemers doorgevoerd en hebben een beperkte ruimtelijke impact.

4.1 U bent bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt.

4.2 De Driehoek krijgt de gewenste kwaliteitsimpuls

De Driehoek is een van de laatste gebieden waarvoor het bestemmingsplan geactualiseerd moet worden. Het gebied mist op dit moment ruimtelijke kwaliteit en binnen het vigerende bestemmingsplan is weinig tot geen ruimte voor ontwikkeling. Het resultaat van alle plannen gezamenlijk betekent een forse kwaliteitsimpuls voor het gebied.

5.1 Met de initiatiefnemers waarvoor ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen zijn anterieure overeenkomsten gesloten.

Het kostenverhaal voor de initiatieven is anderszins verzekerd.

Kanttekeningen

4.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het plan

De complexiteit van het gebied is groot en de afrondende werkzaamheden voor het bestemmingsplan zijn onder grote tijdsdruk tot stand gekomen. Omissies in de documenten zijn hierom niet uit te sluiten. Dit kan van invloed zijn op de hoeveelheid beroepen.

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Dit schort de werking van het besluit niet op, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd.

4.2 Bij een aantal locaties is afgeweken van de visiekaart de Driehoek.

Op een aantal locaties binnen De Driehoek is afgeweken van de Visiekaart De Driehoek. Dit betreft het perceel Oude Nijkerkerweg 159 en Fokko Kortlanglaan 116. In de visie wordt het middengebied open en groen gehouden. De ontwikkelingen betreffen een uitbreiding richting het open gebied. Weliswaar zijn de ontwikkelingen niet in lijn met de visie De Driehoek maar daar staat tegenover dat dit ruimtelijk gezien wel tot een betere situatie leidt. Door een goede landschappelijke inpassing van beide initiatieven is er wel sprake van een robuuste groene dooradering en daarmee sprake van versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Daarnaast is de locatie van de waterberging anders dan in de visiekaart opgenomen. Dit heeft te maken met de gemeentelijke grondeigendommen.

Communicatie

Indieners van zienswijzen en initiatiefnemers met betrekking tot dit onderwerp zijn voorafgaand aan de commissievergadering geïnformeerd.

Het bestemmingsplan wordt op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd.

Financiële gevolgen en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn reeds gedekt. Kosten die voortkomen uit ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden gedekt door anterieure overeenkomsten.

Indien beroep wordt ingesteld, zal dit kosten met zich meebrengen waarvoor aanvullend budget benodigd is.

Planning

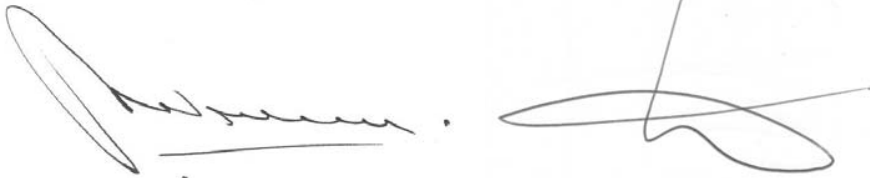
Na vaststelling in uw raad wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden is dan de mogelijkheid een beroepsschrift in te dienen. Indien geen beroep en/of voorlopige voorziening wordt ingesteld door de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State, treedt het bestemmingsplan 6 weken later in werking.

Evaluatie

Niet van toepassing.

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

A.A.J. Baars,
burgemeester,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more fluid and cursive, while the one on the right is more structured and angular. Both are placed below their respective printed names.