



Datum: 19 februari 2019		Corsanr: e190008326 Casenr.: 19e0001779 Mandaatnr.
Onderwerp: Principebesluit CPO in Vogelvlucht en ontwikkeling perceel Haspel 123a		
Bevoegd beslisorgaan: <input checked="" type="checkbox"/> college <input type="checkbox"/> burgemeester <input type="checkbox"/> algemeen directeur		Portefeuillehouder: A.L. Klappe
Besproken met portefeuillehouder: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee		Ambtenaar/projectleider: mevrouw A.J. van Kol mevrouw S. Veltmaat
Advies openbaar/besloten: <input checked="" type="checkbox"/> openbaar <input type="checkbox"/> besloten (o.g.v. WOB/Gemeentewet)		
Ter behandeling naar: <input type="checkbox"/> Agendacommissie <input type="checkbox"/> OR/GO		
<b>Advies</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In principe medewerking te verlenen aan het woningbouw initiatief CPO in Vogelvlucht aan het Rodeschuurwegje conform ingediend plan (e190009201);</li> <li>2. In principe medewerking te verlenen aan zorginitiatief aan de Haspel 123a conform ingediend plan (e190008861);</li> <li>3. Hiervoor af te wijken van de Structuurvisie Functieverandering (e190009203);</li> <li>4. Dit principebesluit één jaar geldig te verklaren.</li> </ol>	
Eventuele opmerkingen <i>(in te vullen door college)</i>		
Vergadering	Datum 12 maart 2019	Nr. 1
<b>Besluit</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In principe medewerking te verlenen aan het woningbouw initiatief CPO in Vogelvlucht aan het Rodeschuurwegje conform ingediend plan (e190009201);</li> <li>2. In principe medewerking te verlenen aan zorginitiatief aan de Haspel 123a conform ingediend plan (e190008861);</li> <li>3. Hiervoor af te wijken van de Structuurvisie Functieverandering (e190009203);</li> <li>4. Hieraan wel de expliciete restrictie te verbinden, dat het bouwinitiatief aan de Haspel 123a geen belemmering mag vormen voor uitvoering van het collegebesluit d.d. 4 oktober 2018, indien het lopende verplaatsingsonderzoek inzake de Haspelstrook zou leiden tot continuering/partiële legalisering van Pallet- en timmerfabriek Ten Hove, zoals in dat besluit vermeld.</li> <li>5. De raad te informeren conform de bijgevoegde ontwerp-raadsbrief.</li> <li>6. Dit principebesluit één jaar geldig te verklaren.</li> </ol>	

## **Inleiding**

### *CPO in Vogelvlucht*

Op 10 april 2018 hebben de initiatiefnemers van woningbouwproject CPO in Vogelvlucht hun plan gepresenteerd aan de gemeenteraad. Op basis hiervan is het college gevraagd om de mogelijkheden voor dit plan te verkennen. Doordat het toen ingediende plan niet paste binnen het bestaande beleid heeft het college een negatief advies afgegeven voor deze ontwikkeling met het verzoek om nog eens naar het locatieonderzoek te kijken en om ook te zoeken naar andere oplossingen (e190008842 collegevoorstel en e190008835, beoordeling).

Hierop heeft CPO in Vogelvlucht een gewijzigd plan gemaakt. Dit plan bestaat uit 34 woningen. Tien woningen hiervan zullen verhuurd worden in het goedkope segment en 24 woningen zijn bestemd voor de initiatiefnemers van CPO in Vogelvlucht. Deze 24 woningen vallen voornamelijk onder de goedkope koop en middeldure koop.

In reactie hierop heeft de gemeenteraad door middel van een unanieme motie op 1 november 2018 opdracht gegeven aan het college om te starten met de procedure die moet leiden tot een bestemmingsplan voor CPO in Vogelvlucht en oplossingen te vinden voor eventuele barrières en deze voor te leggen aan de raad.

Op basis van de motie, ambtelijke gesprekken en nader onderzoek heeft de initiatiefnemer wederom een aangepast plan opgesteld (e190009201, Toelichting Rodeschuurderwegje). In dit collegevoorstel wordt in kaart gebracht welke onderdelen van het plan binnen bestaand beleid past en welke (nog) niet en hoe we daar mee om kunnen gaan.

Een belangrijke voorwaarde vanuit de raadsmotie om de CPO in Vogelvlucht te ontwikkelen is het realiseren van voldoende sloopmeters in Ermelo. Dit kan niet binnen het CPO plan zelf, dus dit zal op een andere locatie moeten worden gevonden. Voor de locatie Haspel 123a loopt een zorginitiatief, waarbij gesloopt moet worden. De initiatiefnemers van beide initiatieven hebben daarom gekozen om samen verder op te trekken.

### *Haspel 123a*

Na de zomer 2018 is voor de Haspel 123a een initiatief gepresenteerd in samenwerking met het CPO in Vogelvlucht. Het initiatief (corsanr e190008861, bijlage Toelichting Haspel 123a) betreft de sloop van alle voormalige agrarische opstallen, de bouw van een gebouw met 10 zelfstandige woonruimten/ appartementen (ten behoeve van begeleid wonen voor mensen met een gedragsstoornis) met een dagbestedingsruimte en recreatieve voorzieningen zoals een looppad naar het achterliggende natuurgebied, een theetuin-rustpunt en een pluktuin. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast. De bestaande woning blijft behouden. De initiatiefnemer gaat hier wonen en gaat de zorg van de bewoners (grotendeels) op zich nemen.

De te slopen opstallen worden grotendeels ingezet om de woningen binnen het CPO in Vogelvlucht woningen te realiseren. Met het deel van de opstallen dat overblijft wordt het nieuwe gebouw gerealiseerd. In totaal zal er circa 550m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing aanwezig zijn op het terrein van de Haspel 123a.

### *Sloopmeters*

De ontwikkeling van CPO in Vogelvlucht is beoogd op een locatie in het buitengebied van Horst. In principe betekent dit dat er alleen bebouwing mogelijk is volgens het actuele functieveranderingsbeleid (e190009203, Structuurvisie Functieverandering) waarbij de inzet van sloopmeters een vereiste is.

De initiatiefnemers willen de sloopmeters inzetten vanuit de locatie Haspel 123a. Dat betekent dat één bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen voor zowel CPO in Vogelvlucht als Haspel 123a. De Haspel valt niet binnen de locaties van het functieveranderingsbeleid. Gezien de kwaliteitslag die gemaakt wordt aan de Haspel, de zorgcomponent en het recreatieve karakter van de ontwikkeling en de motie in kader van CPO in vogelvlucht is het initiatief voor de Haspel toch in lijn met functieveranderingsbeleid beoordeeld. Op basis van deze onderbouwing wordt geadviseerd af te wijken van het beleid.

De locatie Haspel betreft een sloopopgave groter dan 1500m<sup>2</sup>. Volgens het functieveranderingsbeleid geldt een terugbouwpercentage van 35%.

Daarnaast is het Basispakket+ van toepassing (naast de standardeisen binnen het functieveranderingsbeleid worden elementen toegevoegd waarbij de ruimtelijke kwaliteit verder wordt versterkt, zoals natuurherstel, recreatieve voorzieningen, zorg en recreatie en goedkope woningbouw).

Volgens de initiatiefnemer is op de Haspel circa 5390m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig. Om de bebouwing mogelijk te maken is een sloopopgave nodig van circa 1570m<sup>2</sup>. De resterende sloopmeters (circa 3820m<sup>2</sup>) wordt ingezet voor het CPO initiatief. Voor het CPO initiatief is circa 4714m<sup>2</sup> aan sloopmeters nodig. Het tekort van circa 896m<sup>2</sup> kan worden aangevuld door gebruik te maken van de salderingsregeling van het functieveranderingsbeleid.

#### **Beoogd effect**

- Realiseren van een kwaliteitsimpuls aan de Haspelstrook
- Realiseren van woningbouwambities voor particulieren en zorg.

#### **Argumenten**

*1.1 Door te starten met de procedures om te komen tot een bestemmingsplan wordt voldaan aan de motie.* In de motie CPO in Vogelvlucht, locatie Wagtendonk (Rodeschuurderwegje Horst), van 1 november 2018 geeft de gemeenteraad opdracht om te beginnen met de procedures die leiden tot een spoedige realisatie van het CPO in Vogelvlucht-project op de locatie Wagtendonk (Rodeschuurderwegje Horst). Met dit besluit wordt de voortgang van de ontwikkeling geborgd en worden de belangrijkste consequenties in beeld gebracht en wordt een oplossing voor gevonden.

*1.2 Vooruitlopend op gebiedsuitwerking 'Hart van Horst' wordt medewerking verleend aan een bestemmingsplanwijziging voor de woningbouw van CPO in Vogelvlucht.*

In het hart van Horst zijn diverse ontwikkelingen gaande. Ook is er ruimte voor veel verschillende functies. Om die reden is het wenselijk om de ontwikkelingen zoveel mogelijk in samenhang te betrekken. De opdracht om de procedure voor CPO in Vogelvlucht te starten heeft als consequentie dat het lastig is om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen. De behoefte aan woningbouw moet in een bestemmingsplan onderbouwd worden met de ladder van duurzame verstedelijking. Alle initiatiefnemers in het gebied wordt in deze ontwikkeling opdracht gegeven om de overige ontwikkelingen mee te nemen in de onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking. Daarbij gaat het om de volgende ontwikkelingen:

- Woningbouwontwikkeling bij de Goede Herderschool
- CPO in Vogelvlucht
- Clusterlocatie voor functieveranderingen
- Pelsteeg fase 3

*1.3 Door voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure randvoorwaarden mee te geven kan vroegtijdig voldaan worden aan de tevens in de motie genoemde constatering.*

In overleg met de provincie Gelderland worden aan de voorkant randvoorwaarden voor de CPO ontwikkeling opgesteld. Op basis van deze randvoorwaarden vragen we CPO in Vogelvlucht om een ruimtelijke onderbouwing (welke in een later stadium deel uit kan maken van het bestemmingsplan), die vervolgens getoetst kan worden (e190008874). In lijn met de Omgevingswet kan zo nog voor het juridisch-planologische proces meer duidelijk worden over de haalbaarheid van het plan. Op basis van een advies bij de ruimtelijke onderbouwing kan een besluit genomen worden over het vervolg van de procedure.

*1.5 en 2.2 De gemeente neemt in deze ontwikkeling een faciliterende rol in*

De Omgevingswet en het gemeentelijke beleid leggen het initiatief dichterbij burgers. Daarmee verandert de rol van de overheid van 'nee, tenzij', naar 'ja, mits'. Deze ontwikkelingen geven invulling aan deze nieuwe rol.

*2.3 en 3.1 Een ontwikkeling aan de Haspel 123a is wenselijk voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit*

Op dit moment staan diverse voormalig agrarische opstallen op het perceel. Het perceel wordt niet conform het vigerende bestemmingsplan gebruikt. Als een nieuwe functie aan het perceel wordt toegekend, kan een ruimtelijke kwaliteitsslag worden gemaakt. Een groot deel van de opstallen worden gesloopt en het geheel wordt landschappelijk ingepast. Dit komt de kwaliteit van de omgeving ten goede.

Daarbij heeft het plan onderdelen voor dagrecreatie in het gebied en draagt het dus bij om de gebiedsvisie van het recreatiecluster Strokel en Tonsel (Toekomstvisie Vitale Vakantieparken januari 2016).

*2.4 Er is behoefte aan meer woningen voor mensen met een zorgcomponent.*

Initiatiefnemer ervaart een tekort in Ermelo aan woningen voor begeleid wonen voor mensen met een gedragsstoornis. De locatie aan de Haspel is volgens initiatiefnemer zeer geschikt voor huisvesting en begeleiding van mensen met een gedragsstoornis. Het betreft hier een prikkelarme omgeving. De initiatiefnemer gaat zelf zorg dragen voor de begeleiding en in de bestaande bedrijfswoning wonen.

*4.1 In het proces van vooroverleg is opgenomen dat toezeggingen maximaal één jaar geldig zijn*

Door de toezegging maximaal één jaar geldig te laten zijn, wordt voorkomen dat we over een aantal jaar te maken hebben met een toezegging die nog niet is ingevuld en op dat moment niet binnen het dan geldende beleid past. Initiatiefnemer wordt op deze manier ook verplicht om binnen een jaar actie te ondernemen. Mocht het officiële verzoek na één jaar worden ingediend, dan wordt het verzoek op dat moment opnieuw bekeken en getoetst aan het dan geldende beleid. Dit jaar gaat in op de dag na verzending van de brief met uw besluit.

### **Kanttekeningen**

*1.1 Op dit moment wordt nog niet voldaan aan alle in de motie genoemde constatering en overwegingen*

In de motie van 1 november 2018 wordt tevens opdracht gegeven om beperkingen van reikwijdte van huidige beleidskaders aan te geven en voor te leggen aan de raad. Het plan past bijvoorbeeld niet binnen de kaders van het huidige functieveranderingsbeleid. Ook moet aangetoond worden dat er binnen de bebouwde kom niet voldoende plancapaciteit beschikbaar is in Ermelo. De initiatiefnemers krijgen de opdracht om daar waar afgeweken wordt van het beleid dit in haar ruimtelijke onderbouwing toe te lichten en aan te geven op welke manier gecompenseerd wordt voor deze afwijkingen.

*1.2 Het advies van de buurtvereniging Horst en Telgt, gebaseerd op Structuurvisie Buurtplan Horst en Telgt, is op een aantal punten negatief*

De buurtvereniging Horst en Telgt heeft ter voorbereiding van het collegebesluit van juni 2018 haar advies meegegeven aan het college. Zij geeft aan dat ook zij een tekort ervaren aan betaalbare woningen. In dit advies benoemen zij echter ook enkele bezwaren, waar vooralsnog geen oplossing voor is. Het principe van functieverandering wordt toegepast op een locatie waarop het functieveranderingsbeleid niet van toepassing is. Daarmee wordt het doel van ontstening voor de in het beleid aangegeven gebieden niet bereikt, en komt er juist meer bebouwing in het buitengebied.

Ook de totale omvang van de beoogde ontwikkelingen (12 woningen ten behoeve van de Goede Herderschool, maximaal 29 woningen op de clusterlocatie en 34 woningen van CPO in Vogelvlucht) zorgt in totaal voor een forse ontwikkeling. De buurtvereniging vraagt zich af of het totaal van deze omvang wenselijk is in dit gebied. Om die reden zullen de initiatiefnemers in het gebied in hun ruimtelijke onderbouwing rekening moeten houden met alle beoogde ontwikkelingen.

*1.3 en 2.1 De uitvoerbaarheid van de plannen moet nog nader worden onderzocht.*

In het kader van de voorgestelde ontwikkelingen is een eerste scan uitgevoerd op de haalbaarheid van de plannen en dit was positief. Initiatiefnemers zullen voordat een bestemmingsplan ter inzage gaat diverse onderzoeken (geluid, bodem, archeologie, natuur, ladder voor duurzame verstedelijking, etc.) uit moeten voeren waaruit de uitvoerbaarheid blijkt. Daarnaast zal er een goed gedetailleerd landschappelijk inrichtingsplan moeten worden aangeleverd, waaruit de meerwaarde van de ontwikkelingen daadwerkelijk blijkt. Belangrijke aandachtspunten zijn onder andere de sport en hondendressuuractiviteiten in de omgeving, de hindercontouren van agrarische en onderwijsfuncties en Natura2000-gebied Veluwe. Eventuele kosten voor aanpassingen in het openbaar gebied (o.a. water, licht en riolering) worden nog nader onderzocht en moeten worden verhaald op de initiatiefnemers door middel van een anterieure overeenkomst.

*1.4 Door de opdracht van de gemeenteraad is het niet haalbaar om een integrale gebiedsontwikkeling voor Hart van Horst te maken waardoor het lastig wordt om tot een win-win voor alle actoren en initiatieven te komen.*

In de structuurvisie Buurtplan Horst en Telgt is opgenomen om een gebiedsuitwerking te maken voor Hart van Horst om te komen tot een passende en integrale woningbouwontwikkeling. De motie CPO in Vogelvlucht van 1 november 2018 in combinatie met het raadsbesluit over de woningbouw ten behoeve aan de Goede Herderschool (e190009203) maakt dat de urgentie voor de individuele plannen hoger is dan het ontwikkelen van een integraal plan. Het uitstellen dan wel niet uitvoeren van de gebiedsuitwerking van Hart van Horst zorgt ervoor dat het lastig is om tot een win-win voor alle initiatieven en actoren te komen.

*1.5 en 2.2 Woningbouwprogramma wijkt af van gewenst*

Als de woningbouwplannen worden vergeleken met het woningbouwprogramma uit de Beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2019 dan blijkt dat het percentage sociale huur (36%) en sociale koop (32%) hoger ligt dan het gewenste programma. Een afwijking ten gunste van meer sociale huur en koopwoningen is op dit moment te rechtvaardigen vanuit het tekort aan deze woningen in de woningbouwplannen in de pijplijn en de opgeleverde woningen in de afgelopen vijf jaar. Het betekent wel dat in het project geen geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden gerealiseerd.

	Wat zou de woningaantallen moeten zijn obv beleid	afgerond op hele woningen	woningbouw- programmering CPO/Haspel	%
30% huur	13,2	13	16	36%
20% koop	8,8	9	14	32%
10% middelhuur	4,4	4	4	9%
40% overig	17,6	18	10	23%
	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>100%</b>

*2.3 Het initiatief sluit deels aan op de Visie Vitale Vakantieparken.*

In de visie Vitale Vakantieparken is de Haspel aangeduid als "mogelijke uitbreidingsrichting recreatieterrein door verplaatsen andere activiteiten". Het initiatief betreft een zorgfunctie, maar neemt diverse recreatieve aspecten (wandelpad, rustpunt met theetuin, pluktuin) mee, waardoor de ontwikkeling wel een positieve stimulans zal hebben voor de recreatieve waarde van het gebied. Daarnaast is het mogelijk om een breder bestemmingsplan op te stellen, waardoor een verkleuring naar recreatie voor het perceel / de appartementen ook tot de mogelijkheid behoort in de toekomst (wanneer zorg op de locatie niet meer wenselijk of uitvoerbaar is).

*2.4 Het initiatief aan de Haspel 123a kan mogelijke toekomstige ontwikkelingen aan de Haspelstrook belemmeren.*

Het initiatief Haspel 123a is voorzien op een perceel in het midden van de Haspelstrook. Voor de Haspelstrook (Haspel 99 Pallet- en Timmerfabriek E. Ten Hove B.V. tot en met Haspel 129 Ricisa B.V.) moet nog een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. De basis hiervoor zal komen uit het onderzoek dat nu loopt naar de haalbaarheid van verplaatsing of (deels) inpassing van de aanwezige bedrijven op de percelen in de Haspelstrook (scenariostudie).

Het initiatief voor Haspel 123A (woon-zorg in combinatie met dagrecreatie) ligt nu voor ter behandeling en loopt dus voor op de scenariostudie. Voor de beoordeling van dit initiatief wordt rekening gehouden met de huidige planologische mogelijkheden van de omliggende percelen (agrarisch – pluimveehouderij en recreatie – specifieke vorm van recreatie paardenmennerij). Het initiatief voorziet ook in een goede landschappelijke inpassing door de aanleg van een (brede) groenstrook/bosstrook. Het initiatief betreft een functie (woon-zorg) waaromheen niet 'zomaar' andere functies geprojecteerd worden. In zoverre kan het initiatief dan ook een beperkende werking hebben voor de toekomstige planologische mogelijkheden voor de andere percelen in de Haspelstrook.

Pas wanneer het onderzoek is afgerond, kan worden bekeken welke ontwikkelingen wenselijk zijn voor de gehele Haspelstrook en of deze ontwikkelingen onderling elkaar belemmeren.

### *2.5 Locatie Haspel minder logisch voor eventuele toekomstige regulier wonen*

De woningen die in de Haspel gerealiseerd worden, worden gebouwd voor een specifieke doelgroep: mensen die behoefte hebben aan beschermd wonen in een prikkelarme omgeving. Voor deze doelgroep is de locatie op dit moment geschikt. Mensen uit de doelgroep maken gebruik van zorg gefinancierd vanuit de Wmo.

Maar woningen worden doorgaans gebouwd voor een periode van minimaal 50 jaar. Er zijn geen garanties dat de locatie in de toekomst ook steeds als zorglocatie gebruikt gaat worden. Voor regulier wonen is de locatie ver van voorzieningen en verder van het dorp minder logisch. Voorzieningen zijn bijvoorbeeld maar beperkt aanwezig. Een verkleuring naar wonen is dan ook niet wenselijk op deze locatie.

Er wordt een breder bestemmingsplan opgesteld, waardoor een verkleuring naar recreatie voor het perceel / de appartementen tot de mogelijkheid behoort in de toekomst (wanneer zorg op de locatie niet meer wenselijk of uitvoerbaar is).

### *3.1 Het toepassen van functieveranderingsbeleid zoals voorgesteld kan precedentwerking oproepen*

Het functieveranderingsbeleid is niet van toepassing aan de Haspel. Het plan aan de Haspel maakt echter ontwikkelingen mogelijk die de verkleuring richting recreatie conform het beleid Vitale vakantieparken positief stimuleert. Daarnaast wordt binnen het plan wel voldaan aan de sloop en herbouw opgave conform het beleid (35% herbouw en Basispakket+).

### **Communicatie**

Beide initiatiefnemers zijn ervoor verantwoordelijk om de omgeving van de locaties te bespreken over hun initiatieven.

De initiatiefnemers worden schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

### **Financiële gevolgen en dekking**

Met de initiatiefnemers worden anterieure overeenkomsten gesloten. Hiermee worden de plankosten, eventuele planschade en eventuele kosten voor het aanpassen van het openbaar gebied verhaald op de initiatiefnemers.

### **Planning**

Als u instemt met het advies worden de initiatiefnemers hiervan op de hoogte gesteld. Initiatiefnemers worden dan ook gevraagd om de benodigde onderzoeken uit te voeren, het bestemmingsplan op te stellen en aan te tonen wat het draagvlak is voor de ontwikkeling. Uw toezegging is één jaar geldig. Binnen dit jaar moeten initiatiefnemers stappen hebben ondernomen voor het opstarten van de planologische procedure.

### **Evaluatie**

In de motie van 1 november 2018 wordt voorgesteld dat kaderstelling voor CPO in Vogelvlucht als voorbeeld kan dienen voor de kaderstelling bij CPO-projecten in het algemeen. Na afloop van het proces wordt een evaluatie uitgevoerd over dit project.

### **Interne afstemming**

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

- Wietske Weis (ruimtelijke ontwikkeling)
- Jolande Blok (Haspel)
- Selma de Schipper (wonen en zorg)
- Georgina Somerwil (grondzaken)

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Toelichting Rodeschuurderwegje (e190009201)
- Bijlage 2: Motie CPO in Vogelvlucht (e190008833)
- Bijlage 3: Collegevoorstel 12 juli 2018 (e190008842)
- Bijlage 4: Beoordeling bij voorstel 12 juli 2018 (e190008835)
- Bijlage 5: Advies Buurtvereniging Horst en Telgt (e190008840)
- Bijlage 6: Toelichting Haspel 123a (e190008861)
- Bijlage 7: Brief aan initiatiefnemers (e190008874)

- Bijlage 8: Persbericht (e190008869)
- Bijlage 9: Raadsinformatiebrief (e190008918)
- Bijlage 10: Structuurvisie Functieverandering (e190009203)
- Bijlage 11: Raadsbesluit Goede Herderschool en Zeeweg 96 (e190009202)