

Aanvullende notitie college van B&W d.d. 28-09-2023

“De consequenties van het mogelijk aannemen van het amendement Hamburgerweg”.

Inleiding

Dit onderwerp stond voor besluitvorming geagendeerd d.d. 20 september 2023. Tijdens de besluitvorming is besloten om het onderwerp voor de oordeelsvormende tafel te agenderen waarna de agendacommissie heeft besloten om een aanvullende notitie aan het college van B&W te vragen over de consequenties van het mogelijk aannemen van het amendement Hamburgerweg.

Consequenties

Bij het aannemen van dit amendement is er geen andere procedurele optie mogelijk dan de huidige procedure stop te zetten en een compleet nieuwe bestemmingsplanprocedure te starten van A tot Z. Indien hiervoor gekozen wordt, zal de ‘nieuwe’ ruimtelijke procedure naar schatting in 2026 eindigen. Hieronder wordt een toelichting nader uiteengezet.

Bestemmingen

Indien het amendement wordt aangenomen heeft dit destructieve consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan en kan dit in huidige vorm niet voortgezet worden. De voornaamste reden dat het bestemmingsplan niet voortgezet kan worden komt door de huidige woonbestemmingen (bouwblokken) die in de bestemmingsplankaart aanwezig zijn (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1 (bestemmingsplankaart)

Uitgangspunt vanaf 2020

Een aanpassing zoals het wijzigen van de ontsluiting (in dit geval op de Hamburgerweg) is geen ondergeschikt onderdeel. Sterker nog; de infrastructuur is bepalend zodat er na het woonprogramma gevormd kan worden. In het specifieke geval van de Hamburgerweg is ook eerst gekeken hoe de ontsluiting plaats kon vinden. Conform het vigerende beleid is het uitgangspunt bepaald om een ontsluiting via de Wethouder Paulushof op de Oude Telgterweg te hanteren. Dit uitgangspunt is verstrekt aan initiatiefnemer.

Huidige planning vanaf 2020

- Principebesluit 20 juni 2020;
- Intentie ovk: 12 juli 2021;
- AOK: 25 januari 2022;
- Vanaf januari 2022 tot heden is het planologisch traject inclusief het participatietraject gevolgd.

Wijziging bouwblokken

Indien de ontsluiting gewijzigd moet worden, zullen de bouwblokken zoals weergegeven in de bestemmingsplan tekening verplaatst moeten worden of eventueel komen te vervallen.

Dit woonblok zou verplaatst moeten worden naar een nader te bepalen positie, zoals bijvoorbeeld de linkerhoek (zie de blauwe pijl).

Technische consequenties

Het verplaatsen van het bouwblok en het wijzigen van de ontsluiting hebben technische consequenties voor de plankaart en alle onderliggende stukken. O.a. op het gebied van geluid, bodem, sonderingen zullen alle onderzoeken opnieuw gedaan moeten worden. Ook de ruimtelijke onderbouw moet herschreven worden.

Planologische consequenties

Daarnaast heeft het verplaatsen van het bouwblok en het wijzigen van de ontsluiting planologische consequenties. Voorafgaand aan het huidige voorliggende bestemmingsplan heeft er namelijk een zorgvuldig proces plaats gevonden (inclusief participatietraject) zodat de 11 sociale huurwoningen op deze wijze gerealiseerd kunnen worden.

Participatietraject

Indien het bestemmingsplan eenzijdig gewijzigd wordt (op basis van het amendement) ontstaan er procedurefouten. Het huidige participatietraject is bijvoorbeeld deels niet meer bruikbaar, omdat andere omwonenden ook de gelegenheid moet kunnen krijgen om te participeren. Stel dat het woonblok verplaatst wordt dan is het goed mogelijk dat de direct aangrenzende woningen het niet eens zijn met de nieuwe positie (op basis van bijvoorbeeld inzicht, privacy, bezonning, etc. etc.).

Het verleggen van een ontsluiting is complex. Aan de zijde waar de ontsluiting niet meer plaatsvindt zal de weerstand afnemen, maar aan de zijde waar de ontsluiting naar toe verplaatst zal de weerstand weer toenemen.

Stedenbouwkundige goedkeuring

Daarnaast moet de stedenbouwkundige opzet opnieuw door de Commissie Omgevingskwaliteit getoetst worden moet het plan opnieuw getoetst worden door de omgevingsdienst, de veiligheidsregio en brandweer.

Interne goedkeuringen woningcorporatie

Bij de initiatiefnemer zal intern opnieuw goedkeuring gevraagd moeten worden, omdat er dubbele kosten gemaakt moeten worden. De initiatiefnemer heeft de businesscase al aangepast omdat het plan is veranderd van 12 naar 11 woningen en door een ontsluiting kan het zijn dat het aantal woningen wederom wijzigt.

Onderzoeken i.r.t. een goede ruimtelijke onderbouwing

In aanvulling is door twee onderzoeksbureaus onderzocht of een aansluiting op de Oude Telgterweg via de Wethouder Paulushof mogelijk is. Hieruit is geconcludeerd dat een aansluiting op via de Wethouder Paulushof mogelijk is conform het Duurzaam Veilig principe. Het tweede onderzoek heeft geadviseerd dat een ontsluiting op de Oude Telgterweg via de Wethouder Paulushof de voorkeur heeft (op basis van zichtcriteria). Op basis van een goede ruimtelijke ordening is het wijzigen van de ontsluiting ingewikkeld te verantwoorden. Er liggen immers twee onderzoeken, waarvan één een voorkeur op via de Wethouder Paulushof voorstelt. Mocht de ontsluiting gewijzigd worden en er worden nieuwe zienswijzen ingediend door andere bewoners dan is het ingewikkeld om te onderbouwen waarom de conclusie van het onderzoek van Goudappel Coffeng genegeerd wordt.

Belangrijkste onderbouwing voorkeur voor ontsluiting op de Wethouder Paulushof i.p.v. op de Hamburgerweg

- Bij nieuwe projecten/ontwikkelingen wordt verkeerskundig vooraf beoordeeld hoe een ontsluiting van een nieuw woningbouwproject plaats kan vinden. Dit woningbouwproject ligt tussen twee gebiedsontsluitingswegen. In basis (vanuit duurzaam veilig) willen we zo min mogelijk aansluitingen op ontsluitingswegen. In dit geval is er een goede bestaande aansluiting op de Oude Telgterweg te realiseren via een reeds bestaande ontsluiting, nl. de Wethouder Paulushof. Het plan biedt prima ruimte qua verkeersaantallen en verkeersveiligheid (het gaat om een beperkt aantal huishoudens) om daar op aan te sluiten.
- Alle gemeenten hebben zich geconformeerd aan het principe duurzaam veilig en zo ook Ermelo. In de mobiliteitsvisie wordt dit onderstreept en invulling aan gegeven.
- Voorkomen precedent werking; de uitgangspunten zijn helder en meegegeven aan initiatiefnemer. Het wijzigen van de uitgangspunten en daardoor afwijken van het vigerende beleid geeft aan andere ontwikkelaars mogelijk een precedentwerking. Het beleid hoeft immers niet gevolgd te worden als er weerstand vanuit een deel van de omgeving aanwezig is. Ook (onafhankelijke) onderzoeken die aantonen dat een ontsluiting veilig gemaakt kunnen worden kunnen genegeerd worden.
- Het participatietraject is zorgvuldig uitgevoerd. Bochtstralen zijn aangepast, technische tekeningen zijn eerder opgesteld op verzoek van de omgeving en er hebben meerdere informatiebijeenkomsten plaats gevonden en individuele gesprekken met omwonenden.
- Er is contact opgenomen met de ontwikkelaar (Bunte Vastgoed) omtrent de verkoop van de woningen aan de Wethouder Paulushof. Uit deze terugkoppeling is gebleken dat de destijds toekomstige sociale woningbouw ook ontsloten zal worden via de Wethouder Paulushof. Dit is niet in de koopovereenkomsten vastgelegd, maar er is in de koopovereenkomsten ook niet vastgelegd dat de toegangsweg enkel voor de woningen aan de Wethouder Paulushof zal dienen. Op een verkoopimpressie (zie afbeelding 2) is de weg ook niet als doodlopend/ dicht getekend maar juist open door bijvoorbeeld hagen niet doorlopend te tekenen.



Afbeelding 2: verkoopimpressie woningen Wethouder Paulushof

Nieuwe procedure

Bij het aannemen van dit amendement is er geen andere procedurele optie dan de procedure stop te zetten en zal een compleet nieuwe bestemmingsplanprocedure opgestart moeten worden van A tot Z..

Een indicatieve planning bij een nieuw bestemmingsplanprocedure:

- Kwartaal 3 - 2023 De resterende maanden dit jaar zal door initiatiefnemer gebruikt moeten worden om intern goedkeuringen op te halen en opnieuw te rekenen. Indien het bestuur van initiatiefnemer akkoord geeft kan het project doorgang vinden.
- Kwartaal 1 - 2024: nieuwe schetsontwerpen;
- Kwartaal 2 - 2024: nieuwe intentieovereenkomst sluiten;
- Kwartaal 3 - 2024: toetsing gemeente Ermelo op nieuwe basis principe + participatie;
- Kwartaal 4 2024 en kwartaal 1 2025; opstellen nieuw bestemmingsplan + opnieuw van onderzoeken + toetsing omgevingsdienst, Commissie Omgevingskwaliteit + participatie;
- Kwartaal 2 2025: aanpassen anterieure overeenkomst op basis van definitieve ontwerpen;
- Kwartaal 3 2025: start ruimtelijke procedure;
- Kwartaal 1 of 2 2026; einde ruimtelijke procedure;
- Kwartaal 3: Mogelijke start bouw wanneer nieuw bestemmingsplan onherroepelijk is.