



## Informatiememo

Datum: 20 januari 2022		Documentnr: 02330000113330 Zaaknr.: 02330000032628 Mandaatnr.  Portefeuillehouder: A.L. Klappe  Ambtenaar/projectleider: mr. J. Woolderink- Tjallingii/mr. D. van Voorst
Onderwerp: Principebesluit herontwikkeling Haspelstrook		
<b>Datum</b>	8 februari 2022	
<b>Collegebesluit</b>	1. Kennis te nemen van het besluit tot het verlenen van principemedewerker aan het initiatief tot herontwikkeling van de Haspelstrook.	
	<input type="checkbox"/> ter informatie voorleggen aan het college <input checked="" type="checkbox"/> ter informatie voorleggen aan de raad <input type="checkbox"/> ter bespreking voorleggen aan de raad	

### Kennisnemen van

Het besluit tot het verlenen van principemedewerking aan het initiatief tot herontwikkeling van de Haspelstrook.

### Inleiding

Op 30 augustus jl. is het Project Initiatie Document Actualisatie Haspelstrook (PID) vastgesteld. Dit PID vormde de start van de herziening van het bestemmingsplan voor de Haspelstrook. U bent door middel van een informatiememo en het PID tevens geïnformeerd over de start van de procedure. Het doel van de bestemmingsplanherziening is het creëren van een nieuw, actueel, ruimtelijk planologisch kader voor de gehele Haspelstrook dat, waar mogelijk, ruimte biedt voor de grondeigenaren voor een eigen invulling en leidt tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied en de directe omgeving.

In het najaar van 2021 hebben de grondeigenaren met een schetsontwerp een initiatief ingediend voor dat deel van de Haspelstrook waar de provincie in 2014 haar goedkeuring aan onthield vanwege de gewenste (uitbreiding van de) bedrijvigheid. Deze goedkeuring werd destijds voorbehouden aan de uitkomst van het verplaatsingsonderzoek dat op 3 december 2020 is afgerond en waarvan bij raadsbesluit d.d. 26 mei 2021 de conclusies zijn onderschreven dat o.a. de verplaatsing van de bedrijvigheid in de Haspelstrook niet haalbaar is vanwege het ontbreken van een sluitende businesscase.

In het schetsontwerp komt een groot deel van de (agrarische) bedrijvigheid niet meer terug. Het schetsontwerp (figuur 1 hieronder) zoals dat nu door de grondeigenaren is ingediend, biedt wel een voor hen sluitende businesscase.



*Figuur 1: schetsontwerp*

Het schetsontwerp gaat uit van een transformatie van het gebied van (agrarische) bedrijvigheid naar woningbouw, inclusief een mogelijkheid voor (mantel)zorg voor het perceel Haspel 129. Het gaat om 24 nieuwe woningen op grote kavels van 2.500 – 6.000 m<sup>2</sup> en drie bestaande woningen, met behoud van de bedrijvigheid van de palletfabriek (inclusief een uitbreiding met 1 hectare (reeds aanwezige asfaltplaat)). Daarbij zal bij 1 woning een mantelzorgwoning worden toegestaan (Haspel 129). Om plaats te maken voor woningbouw, zullen de milieubedrijven (aan de Haspel 125-129) verdwijnen.

Een evenwichtige toedeling van functies tussen de woon- en bedrijfsbestemming van de palletfabriek zal worden geborgd met o.a. een inrichtingsplan en beeldkwaliteitseisen waarbij -bijvoorbeeld- een groene bufferzone rondom de palletfabriek zal worden vastgesteld.

De Haspelstrook is buiten bovengemeentelijke beleidsdocumenten gehouden (zoals het RPW) omdat de toekomst van het plangebied als (agrarisch) bedrijventerrein lange tijd onzeker was. Het initiatief biedt een eindsituatie voor zowel de palletfabriek als voor de woonbestemming op de naastgelegen percelen.

### **Participatie**

Het schetsontwerp is ook met de naastgelegen camping (Jacarja) en de Stichting WRBT uitvoerig besproken en naar aanleiding daarvan ook aangepast om te komen tot een breed gedragen en zorgvuldig gekozen initiatief. Alle gesprekken zijn vooralsnog constructief. De (mogelijke) bezwaren van derdebelanghebbenden zijn met name gericht tegen de ervaren (geluids- en verkeers)hinder van de palletfabriek en niet tegen de woonbestemming. Getracht wordt die gestelde hinder zoveel mogelijk te kunnen voorkomen door gelijktijdig met het bestemmingsplan een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Een aantal van de (mogelijke) bezwaren van deze belanghebbenden zijn al breder opgepakt dan het plangebied. Zo is de mobiliteitsvisie aangepast om aan de bezwaren die betrekking hebben op het verkeer, zoveel mogelijk integraal aandacht te besteden. Ook zijn de 'lessons learned' opgehaald en verwerkt in het nieuwe handhavingbeleid. Dit participatietraject heeft het draagvlak voor het initiatief bij belanghebbenden vergroot. De dialoog met belanghebbenden blijft, ook gedurende de planprocedure. De stichting WRBT heeft expliciet aangegeven dat dit voor haar heel belangrijk is.

### **Principebesluit en vervolg**

Op 8 februari 2022 is besloten onder voorwaarden, zoals vermeld in het besluit met kenmerk 02330000113327, medewerking te verlenen aan het initiatief tot herontwikkeling van de Haspelstrook.

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van het bestemmingsplan en uitvoeren van de onderzoeken. Behoudens onvoorziene omstandigheden, zal het ontwerpbestemmingsplan rond juli 2022 ter inzage worden gelegd.

**Bijlage(n)**

- Principebesluit herontwikkeling Haspelstrook 02330000113327/e220002543

Anoniem

Raadhuisplein 2  
Postbus 500  
3850 AM Ermelo  
t 0341 56 73 21  
f 085 110 8515  
e gemeente@ermelo.nl  
i www.ermelo.nl  
NL92 BNGH 0285 0024 49

datum 8 februari 2022  
onderwerp Principebesluit herontwikkeling Haspelstrook  
onze ref. 02330000113327  
zaaknr. 02330000032628

Op 9 september 2021 heeft u een principeverzoek voor uw initiatief aan de 'Haspelstrook' bij ons ingediend. Het gaat om de herontwikkeling van een deel van de Haspelstrook waarbij milieubedrijvigheid zal plaatsmaken voor 24 woningen (inclusief mantelzorgfunctie bij Haspel 129), met uitzondering van de bedrijvigheid (en de uitbreiding) van pallet- en timmerfabriek E. ten Hove B.V. Wij hebben besloten, onder de hieronder genoemde voorwaarden, medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Er wordt medewerking aan uw initiatief verleend, mits er sprake is van:

- sanering van alle agrarische opstallen, met een uitgestelde termijn voor de sanering van de (toegestane) caravanopslag op het adres Haspel 129 waarvoor een overgangssituatie c.q. uitsterfregeling van maximaal 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal gelden;
- voldoende stikstofruimte voor het initiatief;
- geen significante effecten op Natura 2000 (onder meer licht, geluid, foerageerroutes);
- een nadere uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan met een beplantingsplan (soorten en aantallen) in het bestemmingsplan;
- een ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan waarin aangetoond wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening van dit initiatief, inclusief alle noodzakelijke onderzoeken (onder meer natuuronderzoek, bodemonderzoek incl. asbest, akoestisch onderzoek, riolerings- en wateronderzoek en onderzoek bedrijven en milieuzonering);
- het voldoen aan het beleid met betrekking tot groen- en natuurinclusief bouwen;
- het intrekken van de aanwezige gebruiks- en milieuvergunningen;
- een juiste privaatrechtelijke (her)indeling van de kavels;
- de financiële uitvoerbaarheid is aangetoond door middel van een ondertekende anterieure overeenkomst: kostenverhaal is daarmee verzekerd, waarbij financiële verevening plaatsvindt en planschaderisico is gedekt (overeenkomsten). De bijdrage ter financiële verevening voor de 24 woningen bedraagt in totaal € 420.000.

Naast bovenstaande geldt dat de commissie Omgevingskwaliteit nog advies moet uitbrengen over het stedenbouwkundig plan. Wij kunnen besluiten dat naar aanleiding van dit advies het plan op onderdelen aangepast dient te worden.

Dit besluit betekent dat er ambtelijke capaciteit voor u beschikbaar is gemaakt. Onze medewerking bestaat uit het opstellen van een anterieure overeenkomst en het toetsen van het

ontwerpbestemmingsplan, alsmede het in procedure te brengen ervan en het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure.

In de anterieure overeenkomst die wij nog met u afsluiten worden onder andere bepalingen over de plankosten, planschade en andere wederzijdse (financiële) verplichtingen opgenomen. U ontvangt van ons een conceptovereenkomst en na afstemming met u wordt deze definitief opgemaakt en ondertekend. Nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend kan de bestemmingsplanprocedure daadwerkelijk opgestart worden.

Het vervolgproces ziet er globaal als volgt uit:

1. Stap 1: Binnen drie maanden na datum van deze brief moet er een anterieure overeenkomst zijn ondertekend.
2. Stap 2: Rond juli 2022 zal het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.
3. Stap 3: Binnen een half jaar na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zal er door de gemeenteraad een vaststellingsbesluit over het plan worden genomen. Aan het onherroepelijk worden van dat besluit is geen termijn verbonden, omdat zowel de gemeente als de initiatiefnemers hier slechts gedeeltelijk invloed op hebben.
4. Stap 4: Binnen een half jaar nadat het plan onherroepelijk is geworden, moet er door de initiatiefnemers een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten worden ingediend. Aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt geen termijn verbonden, omdat zowel de gemeente als de initiatiefnemers hier slechts gedeeltelijk invloed op hebben.
5. Stap 5: Binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten moet worden gestart met de activiteiten voor bouw.

Dit principebesluit heeft een geldigheidsduur van 1 jaar.

Indien u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw J.G. Woolderink - Tjallingii.

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

dra. Th.A.J. Burmanje,  
burgemeester,

