

Ruimtelijke onderbouwing
Initiatief Fokko Kortlanglaan 150/152 te Ermelo
De Driehoek

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	3
2. Planbeschrijving.....	4
2.1 Huidige situatie.....	4
2.1.1 Functionele opbouw.....	4
2.1.2 Stedenbouwkundige opbouw	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.2.1 Functionele opbouw.....	8
2.2.2 Landschappelijk opbouw	9
3. Uitvoerbaarheid	10
3.1 Economische uitvoerbaarheid.....	10
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	10

Bijlage 1: Inrichtingstekening

Bijlage 2: Terreininrichtingsplan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Fokko Kortlanglaan 150/152 in Ermelo is lange tijd in gebruik geweest als agrarische bedrijfsvoering. De opstallen die op het terrein aanwezig zijn herinneren nog aan deze tijd. Naast de verpauperde boerderij staan op het terrein nog een woning en een aantal agrarisch bedrijfsgebouwen, waarvan de functie inmiddels verloren is gegaan. De schuren raakten leeg en kwamen in verval. Een schuur is afgebrand en de andere schuren zijn inmiddels niet meer bruikbaar door het verval.

In de periode 2010 tot en met 2018 is door initiatiefnemer Vierhouten Onroerend Goed B.V. voor deze verpauperde locatie op de hoek van de Fokko Kortlanglaan en Kolbaanweg te Ermelo na een intensief en zorgvuldig traject met het College en ambtenaren van de gemeente Ermelo een woningbouwplan gemaakt. Dit plan omvatte qua landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing een prachtige ontwikkeling van dit verpauperde stuk aan een van de belangrijkste invalswegen van Ermelo. De vervuiling met asbest en ligging nabij het spoor en de Kolbaanweg qua geluid maakte het niet eenvoudig om tot een haalbaar plan te komen. Door een goede samenwerking met de gemeente was dit uiteindelijk wel gelukt. Het plan aan de Fokko Kortlanglaan / Kolbaanweg bevatte 4 vrijstaande woningen en 4 grote tweekappers op royale kavels. Het plan werd in de ontwerp bestemmingsplanprocedure door de Raad van Ermelo goedgekeurd. Hoge kosten voor diverse onderzoeken en adviseurs waren gemaakt en de anterieure overeenkomst met de gemeente werd getekend en de anterieure bijdrage overgemaakt aan de gemeente.

Om politieke redenen werd dit plan toch tijdens de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan De Driehoek Ermelo via een amendementsprocedure afgekeurd. Dit amendement met de vaststelling van 2 in plaats van 8 vrije sector woningen was opgesteld zonder enige kennisgeving over het voornemen hiervan aan de eigenaar Vierhouten Onroerend Goed BV en jaren van intensief en zorgvuldig overleg werden eenzijdig terzijde geschoven. Dit amendementsvoorstel leidde tot een onhaalbare (financieel) plan, waardoor het projectgebied niet tot ontwikkeling kon komen.

Inmiddels is De Driehoek in ontwikkeling geraakt door de realisatie van diverse nieuwbouwprojecten. Ook de gemeente Harderwijk pakt door met planvorming in het aan de overzijde van de Fokko Kortlanglaan gelegen gebied De Groene Zoom. Op de projectlocatie is echter de verpaupering verder doorgezet. Opstallen en daken zakken door hun voegen vanwege gebrek aan onderhoud, leegstand en diverse gevallen van inbraak en in bezit name door krakers heeft inmiddels plaats gevonden. Tevens wordt de locatie gezien als openbare stortplaats van afval. Het College van Ermelo acht het belangrijk dat aan deze situatie een eind komt.

Duidelijk is dat op dit moment het de wens is van de Gemeenteraad van Ermelo dat er meer betaalbare woningen in Ermelo gerealiseerd worden en ook op deze locatie. Dit heeft geleid dat initiatiefnemer een alternatief plan heeft gemaakt.

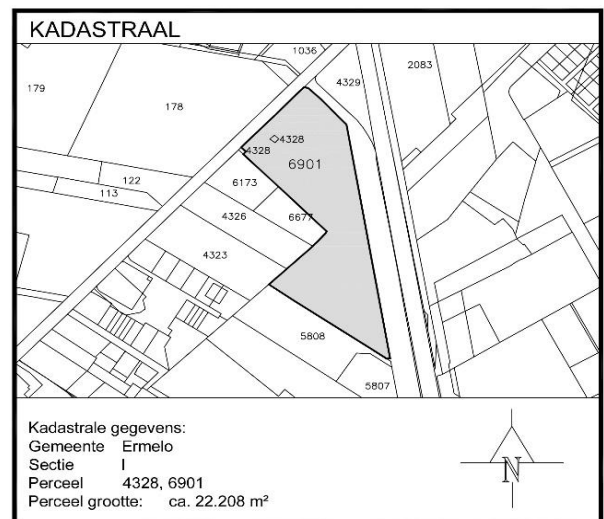
In deze rapportage wordt de aangepaste ontwikkelingsvisie voor de Fokko Kortlanglaan 150/152 toegelicht. In de bijlages treft u de visualisatie van het plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft de kadastrale aanduiding: Gemeente Ermelo, sectie I, perceel 6174 (ged.), 6175, 6176 (ged.), 6178 (ged.), 6175, 6180 en 6181, gezamenlijk groot 22.208 m² en is gelegen op de hoek Fokko Kortlanglaan 150/152 en Kolbaanweg te Ermelo.



Figuur 1 Luchtfoto plangebied Fokko Kortlanglaan 150/152



Figuur 2 Plangebied Kadastrale gemeente

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals in de aanleiding beschreven heeft het plangebied dus in 2018 door het amendement de voor initiatiefnemer ongewenste grotendeels bestemming agrarisch gekregen. Alleen de twee vrijstaande kavels aan de Fokko Kortlanglaan 150/152 zijn als zodanig bestemd als wonen binnen het vigerend bestemmingsplan.



De locatie maakt ruimtelijk deel uit van “De Driehoek, het gebied ten westen van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle, gelegen tussen de Kolbaanweg, Julianalaan en Fokko Kortlanglaan. Binnen het gebied De Driehoek is onderscheidt gemaakt naar een drietal deelgebieden: de kleine Driehoek (werk/- en waterlandschap, boskamer, veldschuur), middengebied en linten. Het plangebied ligt nabij het deelgebied Linten. De uitgangspunten voor het deelgebied de Linten zijn:

1. Kleinschalige ontwikkeling wonen en/of werken;
2. Wonen, functieverandering agrarisch grondgebruik;
3. Werken, beperkte uitbreiding t.b.v. instandhouding bedrijvigheid;
4. De landschappelijke structuren worden behouden en verbeterd.

Vanwege de ligging in de linten, vindt beoordeling van het plangebied dus ook plaats vanuit de genoemde uitgangspunten voor de linten.

2. Planbeschrijving

De huidige en toekomstige situatie zijn in dit hoofdstuk beschreven. Er wordt ingegaan op de functionele-, stedenbouwkundige- en landschappelijke opbouw van het plangebied.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Functionele opbouw

Het plangebied omvat op dit moment diverse (ingestorte) woning(en), afgebrande opstallen en schuren. De verpauperde witte boerderij is gelegen aan de Fokko Kortlanglaan 152 en een andere inmiddels ingestorte woning is meer op het achter terrein aan de Kolbaanwegzijde gelegen. Verder zijn er nog een aantal zwaar vervallen opstallen verstrooid gelegen op het terrein aanwezig.



Figuur 3 Huidig plangebied met ongewenste functionele inrichting met oude opstallen

Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd waarbij aangetoond is dat er veel asbest gebruikt is in de gebouwen en door het instorten van diverse panden de omliggende grond met asbest verontreinigd is geraakt. Het resterende braakliggende gebied binnen het plangebied wordt niet onderhouden en geeft een schamele aanblik.

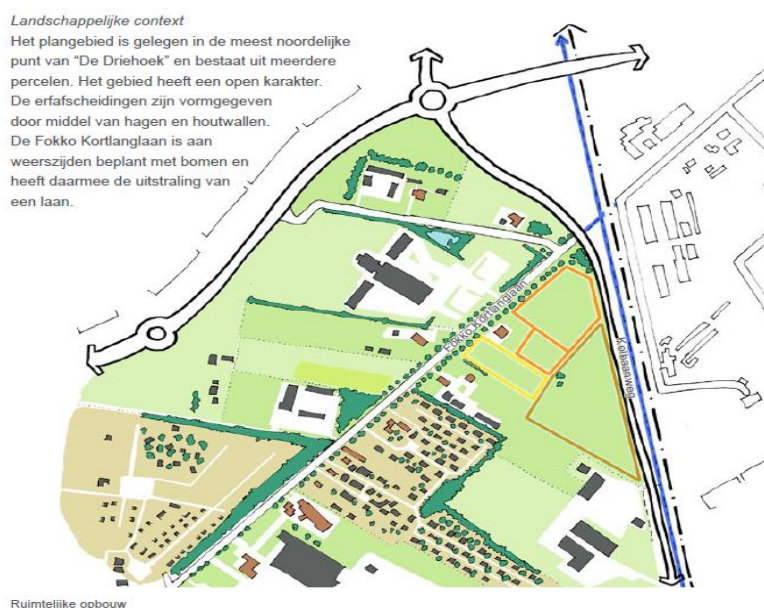
In de huidige stedenbouwkundige opzet is er sprake van een ongewenste functionele opbouw van de diverse gebouwen. Daarnaast heeft de gemeente ook, vanuit verkeerskundige veiligheid gezien, de wens zo min mogelijk in-/uitritten op de Kolbaanweg te realiseren. De aanwezigheid van de huidige in-/uitrit op de Kolbaanweg is niet gewenst. Door de staat en inrichting van de huidige bebouwing is de openheid van het gebied zeer beperkt.





Vanaf de Fokko Kortlanglaan- en Kolbaanweg zijde heeft het projectgebied door de vele opstallen en aanwezigheid van (grotendeels uitheems) groen een ondoorzichtig geheel. Deze belangrijke toegangsweg naar het centrum van Ermelo geeft een zeer onverzorgde indruk en is geen reclame voor de gemeente.

Het bestemmingsgebied “De Driehoek” waar het plangebied in ligt, is in de loop der jaren ingeklemd geraakt tussen verschillende functies. De omgeving biedt ruimte aan verschillende vormen van groot- en kleinschalige bedrijvigheid en wonen. In het gebied bevinden zich diverse opslagloodsen. Aan de oostzijde van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle ligt bedrijventerrein Veldzicht. Het zuidelijk deel van dit bedrijventerrein stamt uit de jaren '80. Het noordelijk deel is recent ontwikkeld. De spoorlijn kan worden gezien als een harde fysieke grens tussen het bedrijfsmatige karakter aan de oostzijde en het meer open landschappelijke karakter aan de westzijde. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een aantal vakantieparken, die deels ook verkleuren naar wonen. De functiescheiding tussen agrarisch en recreatie is momenteel vormgegeven door houtwallen.

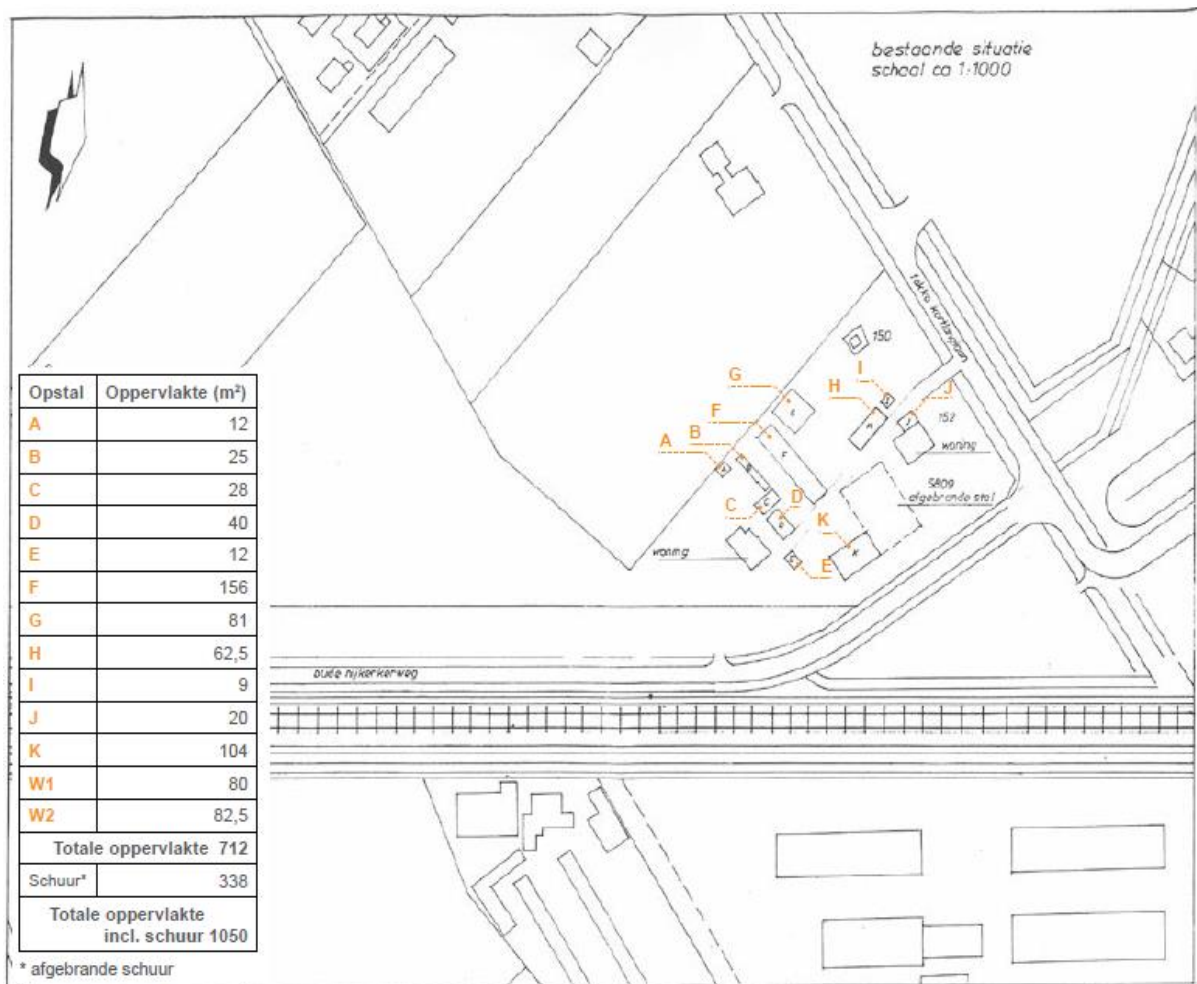


Figuur 4: Bestemmingsplan De Driehoek

2.1.2 Stedenbouwkundige opbouw

De locatie is van oudsher georiënteerd op de Fokko Kortlanglaan, maar heeft door de aanleg van de Kolbaanweg langs het spoor ook een inrit aan de Kolbaanwegzijde. De bebouwing langs de Fokko Kortlanglaan wordt gekenmerkt als lintbebouwing. Daarachter bevinden zich soms grotere bebouwingseenheden, die diep het midden gebied ingrijpen. Als voorbeeld noemen we de opstallen van installatiebedrijf Groen en het nieuw ontwikkelde terrein met 22 woningen “De Loohof”. Aan de oostzijde van het plangebied vormen de spoorlijn en de Kolbaanweg een harde grens.

De oppervlakte aan gebouwen die aanvankelijk in het projectgebied aanwezig was, bedroeg 1.050 m².



Bestaande situatie Fokko Kortlanglaan - alle opstallen zijn met een letter aangeduid (bron: Hans Griffioen - Productions, 2007)

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied betreft een kleinschalige ontwikkeling op het gebied van wonen aan een brink (zie bijlage 1).

2.2.1 Functionele opbouw

In het plangebied worden vier twee onder een kap woningen en zes woningen in rij gerealiseerd. In de oorspronkelijke plannen voor de ontwikkeling van de locatie was nog sprake van acht dure vrije sector woningen. De initiatiefnemer is zich bewust dat de realisatie van sociale woningbouw in 2021 belangrijk is voor een evenwichtig woningbouwprogramma. Het plan voorziet daarom nu ook in 6 sociale wooneenheden. Daarmee wordt binnen het plangebied doorgerekend een score behaald met 60% sociale woningbouw. Gezien op de gehele ontwikkeling (dus incl. reeds in bestemmingsplan vastgesteld) is dat 50%.

De twee vrijstaande entreewoningen aan de brink staan in de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Fokko Kortlanglaan en hebben een diepe voortuin. De overige bebouwing is geconcentreerd rondom een brink achter deze bebouwing. Deze clustering rond een brink sluit aan bij het functieveranderingsbeleid dat geldt voor grote delen van het buitengebied van Ermelo.



Figuur 5: Verkaveling Fokko Kortlanglaan 150/152 Ermelo

2.2.2 Landschappelijk opbouw

In de beleidsdocumenten wordt ingezet op een groen en open middengebied van “De Driehoek”. Om de woningbouw te kunnen realiseren dient echter de bestaande geluidwal (als groene variant) langs de Kolbaanweg en de Groene Zoomweg (Harderwijks grondgebied) in het plangebied doorgetrokken te worden. Hierdoor zal het geluid op de gevel binnen de normen vallen en kan de woningbouw gerealiseerd worden. De geluidswal wordt op terrein van de initiatiefnemer gerealiseerd en bestaat uit een opgeworpen grondwal met grond afkomstig uit het plangebied en daarop een vaste constructie/scherm. De grondwal zal met een bloemrijk mengsel van grassen en kruiden worden ingezaaid. Het topscherm zal worden begroeid met klimop en heeft daardoor een natuurlijke uitstraling. De geluidwal zal langs het bestaande bosje op de hoek van de Kolbaanweg met voetgangers/fietsoversteek geplaatst worden. Hierdoor behoeven er bomen gekapt te worden en wordt de geluidwal landschappelijk goed ingepast. Kosten voor aanleg van deze groene geluidswal zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



Door tussen de bebouwing voldoende ruimte open te laten, is er vanaf de brink zicht op een groot deel van het omringende landschap en de groene geluidwal. Dit versterkt de visuele relatie met het landelijk midden gebied. De afbakening van de kavels dient plaats te vinden door middel van hagen. Dit sluit aan bij de huidige natuurlijke erfafscheidingen in het gebied en draagt bij aan het groene karakter van het middengebied. Dit groene karakter wordt nog eens versterkt wanneer de toegangsweg naar de brink aan beide zijden wordt beplant met bomen. Dit sluit aan bij het laankarakter van de Fokko Kortlanglaan.

Alle op de locatie nog aanwezige bebouwing zal gesloopt worden. In totaal is hiermee 1050 m² agrarische bebouwing gesloopt. Daarmee wordt de verrommeling van het landschap, die

is ontstaan door het verval van de bebouwing, aangepakt. De eventuele bestaande productierechten op de Fokko Kortlanglaan 150/152 zullen worden ingeleverd.

De bouwmassa's zullen worden geconcentreerd worden rondom de brink, die kleinschalig en compact van opzet is. In het belang van de bewoners aan de Fokko Kortlanglaan wordt de verkeersbelasting van deze weg zo min mogelijk aangetast. Dit wordt gewaarborgd door voldoende parkeerplaatsen te realiseren, deels op eigen terrein en binnen het projectgebied aangebrachte parkeerhaven. Het bestaande trafohuis midden in het projectgebied wordt verschoven naar de erfgrans met Fokko Kortlanglaan 146 en zoveel mogelijk uit het zicht gehaald door middel van plaatsing achter een groene haag. Hiermee wordt een betere landschappelijke inpassing voor dit trafohuis wordt gerealiseerd.

De percelen en de randen van de percelen worden aangeplant met hagen en bossages (gebiedseigen beplanting). De toegangsweg naar de brink is een bomenlaan, die voor een groene begeleiding tot aan de brink zorgt. Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied verstrekt.

De inrichting van het open midden gebied zal worden ingevuld met bloemrijk grasland en voorzien worden van een poel. Deze weide kan door de toekomstige bewoners gebruikt worden voor het hobbymatig houden van agrarische dieren.

Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een voetprint van 1068 m². Deze voetprint is nagenoeg gelijk aan de voetprint van de te slopen opstallen.

In bijlage 2 is het terreininrichtingsplan bijgevoegd. Dit plan geeft een gedetailleerde uitwerking van de diverse onderdelen waar het plan uit opgebouwd is.

3. Uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer draagt als projectontwikkelaar het volledige financiële risico van de ontwikkeling. De gemeente Ermelo is geen partij in de grondexploitatie. Er moet nog een anterieure overeenkomst worden gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het stadium waar het project zich op het moment bevindt is nog geen formeel contact met de directe burens van het project. Het project ligt zodanig gesitueerd dat er in principe maar een tweetal directe burens zijn. Gezien het karakter van het project en gezien het feit dat de verpaupering van de desbetreffende locatie wordt tegengegaan, worden er geen bezwaren tegen het initiatief verwacht.