



Nr. 13036520
Casenr. 2013-01871

Visiekaart De Driehoek

Toelichting

Afdeling : Ontwikkeling
Datum : 18 oktober 2013

Toelichting bij Visiekaart De Driehoek

Inleiding

De gemeenteraad heeft middels de vaststelling van de structuurvisie Ermelo 2025 de wens uitgesproken voor revitalisering van het gebied De Driehoek. Daarbij wordt met name gedacht aan het creëren van een woon-/werklandschap.

Op 28 juni 2012 heeft de raad ingestemd met het projectplan De Driehoek. In het projectplan is de procesgang aangegeven om bepaalde doelen/producten te realiseren. Een eerste product om uiteindelijk tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen is de visiekaart voor De Driehoek.

De visiekaart ligt op dit moment voor een periode van 6 weken ter inzage. Het voorliggende document vormt de toelichting op de Visiekaart De Driehoek.

Context

Voor de ontwikkeling van De Driehoek zijn van belang het provinciale beleid, de intergemeentelijke Structuurvisie Groene Zoom en het gemeentelijk beleid inclusief de lokale woon- en werkgelegenheid.

EPO

Het EPO (Economische Programmering en Ontwikkeling), de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties en de Regionale Programma's Bedrijventerreinen (RPB) zijn de nadere uitwerking van het streekplan (2005). Gezien de 'harde' voorraad bedrijventerrein in de regio is er geen behoefte aan (grote) nieuwe terreinen. Wel is door de gemeenten in de regio gepleit voor enige beleidsruimte voor kleinschalige lokale werklocaties, zodat elke gemeente zijn eigen bedrijfsleven komende jaren kan helpen aan een stukje grond of een nieuw onderkomen. Voor Ermelo essentieel omdat het bedrijventerrein Veldzicht bijna vol is.

KWP3

Het KWP3 (Kwalitatief WoonProgramma 2010-2019) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte. Het aantal woningen dat Ermelo komende jaren mag bouwen is daarmee begrensd en ligt vast in concrete plannen. Maatwerk in bijzondere situaties moet mogelijk zijn.

Intergemeentelijke structuurvisie Groene Zoom

De centrale doelstelling van de Groene Zoom is 'het realiseren van een samenhangend en aantrekkelijk vormgegeven stedelijk uitloopgebied tussen Ermelo en Harderwijk, waarbij het groene karakter overheerst en waarin rode elementen op een verantwoorde manier worden ingepast binnen dit groene kader'.

De plannen voor de Groene Zoom wijzen in De Driehoek langs de F. Kortlanglaan een 150 m diepe zone aan als groen overgangsgebied c.q. werklandschap. Onder werklandschap verstaat de structuurvisie 'gebieden die zich kenmerken door een menging van de functie werken (kleinschalige mengbare bedrijfjes) met verschillende ander functies als wonen, recreatie en natuur'.

Wil er een eind komen aan de verrommeling van De Driehoek dan moeten grote delen van het gebied een economisch robuustere invulling krijgen. De kansen en contouren daarvoor zijn te vinden in de huidige situatie (landschappelijke kwaliteiten, mix aan functies) en de ontwikkelingen in de omgeving, met name in de stadsrandzone Groene Zoom. De Driehoek neemt daarbij geografisch gezien een scharnierfunctie in.

De voorkeur gaat uit naar een herontwikkelen van de Driehoek tot 'groen werklandschap'. Daarmee ontstaat continuïteit met de geplande ontwikkelingen in de noordoost hoek van de Groene Zoom en de aangewezen 150 m zone langs de F. Kortlanglaan. In De Driehoek komen daarmee drie doelen binnen bereik: opheffen verrommeling, een groene landschappelijke herstructurering met doorkoppelingen richting ecologisch waardevolle gebieden, en ruimte voor milieubewuste lokale ondernemers. Rode ruimtelijke ontwikkelingen maken een sterke groene landschapsstructuur mogelijk. Zo'n menging van functies komt ook het beheer en de veiligheid ten goede!

Werkwijze

Voor de visie hebben de beleidsmatige uitgangspunten zoals genoemd in de *Context* als basis gediend. Vervolgens is geïnventariseerd welke initiatieven er bij de inwoners van het gebied spelen. Deze initiatieven zijn op een inventarisatiekaart verwerkt. Tot slot is een kaart vervaardigd met de belemmeringen binnen het gebied. Belemmeringen zijn bijvoorbeeld: de geur-, en geluidscontouren, de gezondheidszone naast de hoogspanningsleiding, de veiligheidszones rondom gastransportleidingen, etc. Door de uitgangspunten, initiatieven en belemmeringen met elkaar te confronteren op één kaart worden de on-/mogelijkheden binnen het gebied zichtbaar.

Het resultaat van deze werkwijze levert een visiekaart voor het gebied waarop de toekomstige ontwikkelingsrichting van het gebied staat weergegeven.

Voor de begeleiding van de totstandkoming van de visiekaart is een klankbordgroep met bewoners uit het gebied ingericht. De klankbordgroep is op de hoogte gehouden en betrokken bij het ontwikkelproces.

Visie De Driehoek

De Driehoek maakt feitelijk geen onderdeel meer uit van het buitengebied van Ermelo. Stedelijke ontwikkelingen, als Drielanden en Veldzicht, hebben ervoor gezorgd, dat De Driehoek min of meer geïsoleerd is komen te liggen. Mede door de geïsoleerde ligging is er een diversiteit aan functies ontstaan, die al dan niet zijn bestemd. Zo zijn er agrarische bedrijven in het gebied aanwezig, evenals recreatie en woonfuncties. De tendens is dat met name de agrarische bedrijven een omslag hebben gemaakt naar meer intensievere bedrijfspraktijken. Deze nieuwe activiteiten hebben vaak geen relatie meer met het boerenbedrijf. Vaak liggen er nog wel milieucirkels om deze boerenbedrijven en daarom is het in het gebied maar moeilijk om nieuwe functies toe te staan.

Het bestemmingsplan is sterkt verouderd en conserverend van aard. De milieucirkels in combinatie met een gebrek aan een actuele bestemmingsplan, leidt ertoe dat het gebied in feite al jaren op 'slot' zit.

Fysiek gezien is het gebied verrommeld en maakt het vanaf de Kolbaanweg gezien een verwaarloosde indruk. De gemeente Ermelo wil hier een eind aan maken en het bestaand ruimtegebruik waar mogelijk intensiveren en landschappelijke versterking mogelijk maken.

Binnen het gebied De Driehoek is een onderscheid te maken naar drie deelgebieden. Het betreft de 'Kleine Driehoek', het middengebied en de twee linten langs de Julianalaan en de Fokko Kortlanglaan.

Voor de 'Kleine Driehoek' wordt met name gedacht aan het creëren van een woon/werklandschap. De beoogde ontwikkelingen zijn combinaties van bebouwing met groene inpassing (zgn. rood/groene functies) die via het principe van een woon/werklandschap worden gebruikt om de bestaande kwaliteiten van het landschap te verbeteren en te versterken. Deze landschappelijke versterking heeft ten doel om een robuust landschappelijk raamwerk te maken waarbinnen rode functies kunnen plaatsvinden. Door voort te borduren op bestaande landschappelijke structuren kan dit nieuwe raamwerk 'groene kamers' opleveren. Per 'groene kamer' wordt gekeken naar de meest geschikte functie. Men kan dan denken aan zorgfuncties, kleinschalige productie en kleine zelfstandigen.

Het middengebied is voornamelijk nog niet in beeld voor ontwikkelingen waarbij de gemeente een leidende rol op zich neemt. Er zijn wel ontwikkelingen mogelijk, maar die zullen vooral vanuit het gebied zelf moeten komen. Bij ontwikkelingen in dit deelgebied dient altijd sprake te zijn van een forse kwaliteitsverbetering en goede landschappelijke inpassing. Bovendien past een grootschalige ontwikkeling op deze plek niet.

In de twee linten langs de Julianalaan en Fokko Kortlanglaan zijn beperkte ontwikkelingen mogelijk in de zin van wonen en werken. Bij wonen wordt gedacht aan een omvorming in de functieverandering van voormalig agrarisch grondgebruik, die op eenzelfde wijze tot stand worden gebracht zoals omschreven in de Structuurvisie Functieverandering van de gemeente. Ten aanzien van werken wordt gedacht aan beperkte uitbreiding of economische instandhouding van bedrijvigheid. De uitbreiding dient altijd in combinatie met een goede landschappelijke inpassing te worden vormgegeven.

Ruimtelijke kaders

Het bestaande landschappelijke raamwerk vormt het vertrekpunt voor herontwikkelingen. De oorspronkelijke, nog zichtbare kavelstructuur is leidend. Het aanwezige groen, aan de Fokko Kortlanglaan, de Oude Nijkerkerweg en het recreatiepark De Loohof wordt uitgebreid en aangevuld. Langs nieuw aan te leggen waterstructuren kunnen 'wildwallen' worden gemaakt waarvan sommige struinpaden kunnen zijn richting de Groene Zoom. Ook fietspaden worden versterkt zodat er een goede routing ontstaan vanuit Drielanden naar Ermelo. Voor de ontwikkelingen die eventueel gaan plaatsvinden moet infrastructuur worden aangelegd. De aanleg hiervan gebeurt integraal maar kan gefaseerd plaatsvinden.

Innovatief werk/waterlandschap (I)

Een nieuwe stevige laanbeplanting langs de Kolbaanweg schermst De Driehoek af van de spoorlijn en Veldzicht en creëert tegelijkertijd een fraai wegprofiel. Direct ten westen hiervan, ongeveer halverwege de Kolbaanweg, is er plek voor een klein werklandgoed. Er is sprake van een goede zichtlocatie. Hier bedraagt de bebouwing niet meer dan circa 15% van het kaveloppervlak en mag de bebouwing maximaal 3 lagen + kap hoog worden. Het is tevens het zoekgebied voor waterberging waarbij wordt gedacht aan slimme functiecombinaties. Omdat de komst van een waterberging nog niet zeker is, wordt een flexibele invulling aangehouden. Hierdoor kan in de toekomst op nieuwe ontwikkelingen worden ingespeeld. Hierbij staat een kwalitatief hoogwaardige invulling van het terrein voorop.

Boskamer (II)

In de Kleine Driehoek, specifiek in de zuidoostelijke hoek, kan een boscomplex worden gemaakt dat aansluit op de bestaande ecologische lijnen uit de omgeving, de Boskamer. In dit gebied zijn woon/werkunits denkbaar die via de Oude Nijkerkerweg bereikbaar zijn. Hier en daar kan een nieuwe woon/werkfunctie door de bomen heen prikken richting de Kolbaanweg, zodat ook hier een paar mooie zichtlocaties ontstaan. Er ontstaan kavels van maximaal circa 1500 tot 2500 vierkante meter die voor tenminste 30% met bos worden beplant. De bebouwing bedraagt niet meer dan circa 10% en er is sprake van individuele bebouwing van 2 lagen + kap.

Veldschuur (III)

Ten westen van de Boskamer kan een gebied ontstaan met zogeheten veldschuren waarin nevenfuncties of volwaardige werkfuncties worden verricht. Hierbij wordt gedacht aan kleine en grote units van ongeveer 30 vierkante meter tot 500 vierkante meter voor bijvoorbeeld startende ondernemers of zzp'ers. Ook zijn kleinere (ambachtelijke) bedrijfjes met 5 á 10 arbeidsplaatsen mogelijk. De kavels ontstaan al naar gelang de ontwikkelingen die zich voordoen. De bebouwing bedraagt dan niet meer dan circa 10% van het kaveloppervlak. De bebouwingstypologie is te omschrijven als veldschuren waarbij er sprake is van maximaal 1,5 bouwlaag + kap en kantoortjes met een landschappelijke uitstraling. De bestaande woningen worden gehandhaafd.

Hoge beeldkwaliteit

Langs deze rooilijnen wordt door de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan een hoge beeldkwaliteit. Dat toetsingskader wordt nader bepaald in overeenstemming met de CRK en bijgevoegd bij het nog vast te stellen bestemmingsplan in de 'Beeldkwaliteitparagraaf'.

Nieuwe weg

In het gebied aangeduid als de 'Boskamer' hebben de huidige kavels een dusdanige diepte dat er sprake kan zijn van kavelsplitsing om tot een gunstiger kaveloppervlak en vorm te komen voor het woon/werklandschap. Onlosmakelijk is hiermee verbonden de aanleg van nieuwe ontsluitingen van deze kavels. De gemeente streeft naar een soortgelijke ontwikkeling als in het Tonselse Veld waarbij samen met de ondernemers en initiatiefnemers wordt gewerkt aan het ontwerp en de realisatie van een nieuwe ontsluiting.

Nieuwe fietspaden

De gemeente streeft naar een complementair fietsnetwerk tussen de wijk Drielanden en Ermelo. De Driehoek is hierin een belangrijke stapsteen. Op de visiekaart zijn indicatief fietspaden aangeduid. Deze fietspaden worden waar mogelijk gerealiseerd in combinatie met ontwikkelingen in het gebied, in het kader van landschappelijke inpassing en/of versterking. Waar nodig neemt de gemeente zelf een actieve rol op zich om 'missing links' in de fietspadenstructuur op te vullen.

Waterstructuur + zoekgebied waterberging

Binnen de gemeentegrenzen van Ermelo ontstaat bij forse regenval op diverse locaties wateroverlast. Er ontstaat een situatie van water op de straat en panden lopen onder met afvalwater. Eén van die locaties waar dit reeds meerdere malen is opgetreden betreft de omgeving van bedrijventerrein Veldzicht. Daarom wordt in deze omgeving gezocht naar een locatie voor de realisatie van een waterberging waarin rioolwater tijdelijk kan worden geborgen. Voor een geschikte en economische haalbare oplossing is een onderzoek uitgevoerd naar diverse locaties in de directe omgeving. Daarbij is de locatie binnen het plan De Driehoek als meest geschikt naar voren gekomen. Een voorziening op deze locatie biedt o.a. de mogelijkheid om een aanvullende afvoerende watergang naar het Veluwerandmeer te realiseren. Deze aanvullende maatregel maakt de berging oneindig groot waardoor extreme en opeenvolgende buien kunnen worden geborgen.

Momenteel wordt gedacht aan een 'drietrap-waterberging'. Een eerste stap is het opvangen van het water, een tweede stap is het zuiveren van het water en ten slotte kan het water overvloeien in een waterstructuur die het gebied als het ware dooraderd. Op deze wijze wordt de waterberging op een natuurlijke wijze in het gebied ingepast.

Watergangen

De watergangen vormen een laatste stap in de duurzame en ecologisch verantwoorde manier van waterhuishouding zoals hiervoor is besproken. De gemeente ziet met name de kans om deze watergangen te benutten om aangename wegprofielen te creëren en de algehele blauwgroene ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Zichtlocatie

Op de visiekaart is een zichtlocatie aangeduid. De specifieke ligging, aan de Kolbaanweg en de spoorlijn, geeft de gemeente aanleiding om hier een ontwikkeling in de sfeer van een 'landmark' mogelijk te maken. Hierbij wordt gedacht aan een ontwikkeling die qua schaal en functie in het gebied past.

Kleine driehoek

De gemeente is van mening dat De Driehoek niet in één keer kan worden ontwikkeld. Er is daarom gekozen voor een fasering waarbij de zogeheten 'Kleine Driehoek' vooralsnog prioriteit krijgt. Maar ook in dit gebied geldt dat de voorkeur uitgaat naar een 'groen werklandschap'. Het idee is dat door een rode ontwikkeling het groene beeld sterker gemaakt kan worden. Dus goede ontwikkelingen met een solide landschappelijke inpassing. De gemeente neemt hier een actieve rol op zich om aan de hand van succesvolle voorbeelden van kaveluitgifte en ontwikkelingen een voorbeeld te stellen voor eventuele ontwikkelingen in een breder verband in de hele Driehoek. Deze actieve rol heeft enerzijds te maken met het gemeentelijk grondeigendom en anderzijds de kennis en ervaring van en planologische ondersteuning voor deze nieuwe ontwikkelingen.

Ontwikkeling camping

De camping 'De Loohof' heeft plannen om de locatie kwalitatief op een hoger niveau te brengen. Een woonfunctie behoort daarbij tot de mogelijkheden. De gemeente grijpt deze kans aan om orde te scheppen in de situatie omtrent permanente bewoning op het park in relatie tot de agrarische activiteiten in de omgeving. De gemeente streeft actief naar een win-win situatie voor meerdere partijen op deze locatie.

Kleinschalige ontwikkelingen in het lint

In de linten Julianalaan en Fokko Kortlanglaan staat de gemeente kleinschalige ontwikkeling toe binnen het kader van het functieveranderingsbeleid. Ook beperkte uitbreiding van economische activiteit is mogelijk maar onder de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing. Kernwoord bij deze ontwikkelingen is kleinschaligheid.

Ontwikkeling langere termijn

Indien de ontwikkelingen in de Kleine Driehoek een succes blijken te zijn, dan is de gemeente bereid deze voorbeelden te gebruiken en op een nog nader te bepalen schaal uit te rollen over de gehele Driehoek. Bij ontwikkelingen op langere termijn in de gehele Driehoek geldt de visiekaart in eerste instantie als toetsingskader voor de wenselijkheid van een ontwikkeling.

Vervolg proces

De visie ligt voor een periode van 6 weken ter inzage en geeft een ieder de gelegenheid een inspraakreactie in te dienen. De binnengekomen reacties worden behandeld, beantwoording vindt plaats in een nota van inspraakreacties. Deze nota wordt aan de indieners toegezonden voorafgaand aan de terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Binnen de visie hebben initiatiefnemers de gelegenheid om het idee verder uit te werken naar een bouwplan. Dit bouwplan bevat een uitwerking van onder andere de bouwwerken, de parkeeroplossing op het eigen terrein en de landschappelijke inpassing. Indien over het plan overeenstemming is bereikt worden op basis van een anterieure overeenkomst de afspraken vastgelegd. Daarna wordt het bouwplan uitgewerkt naar een concept bestemmingsplankaart.

De uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan vindt in de eerste helft van 2014 plaats. Naar verwachting kan het ontwerpbestemmingsplan na de zomer van 2014 ter inzage worden gelegd.