



*RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
OUDE NIJKERKERWEG 165^A*

ERMELO

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Leeswijzer	4
2 BELEIDSKADER	5
2.1 Visie “De Driehoek”	5
2.2 Vigerend bestemmingsplan.....	5
3 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	7
3.1 Ruimtelijke en functionele context.....	7
3.2 Functionele en ruimtelijke indeling perceel	9
3.3 Ruimtelijke visie	10
4 TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	11
4.1 Ruimtelijke indeling	11
4.2 Bebouwing	12
4.3 Vergelijking oppervlakte oude en nieuwe situatie	13
4.3 Landschappelijke inpassing	15
4.4 Dubbele kwaliteitsslag.....	16
5 OMGEVINGSASPECTEN.....	17
5.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	17
COLOFON.....	19

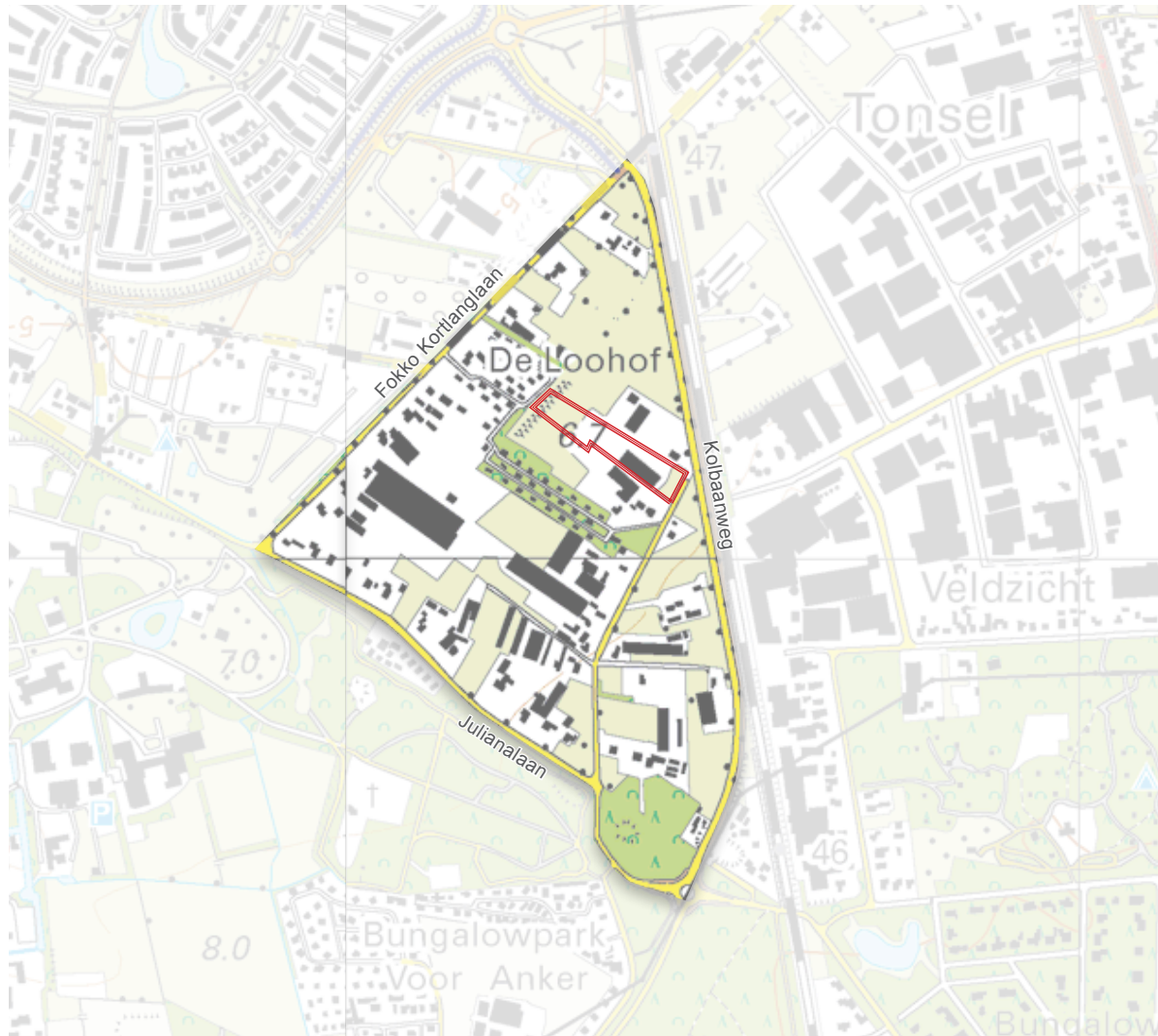
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie aan de Oude Nijkerkerweg 165^a te Ermelo is nog steeds in gebruik voor agrarische bedrijfsvoering. Naast een vervallen buitenterrein is op het perceel een grote loods gevestigd, wat in gebruik is als kalverstal. De gemeente Ermelo heeft aangegeven mee te willen denken aan de bedrijfsverplaatsing van het tuincentrum 'De Struukakkers' vanuit het dorp Ermelo naar het gebied "De Driehoek" en hier positief tegenover staat. De ontwikkeling van de nieuwe vestigingslocatie is daarmee één van de ruimtelijke initiatieven die meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied.

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. De gemeente Ermelo heeft voornemens dit gebied te revitaliseren in de vorm van een woon-werklandschap. Daartoe is de gemeente momenteel bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor "De Driehoek". De verschillende initiatieven in het gebied worden geïnventariseerd en er wordt gekeken hoe deze meegenomen kunnen worden in de planvorming.

De eigenaar van het tuincentrum "De Struukakkers" heeft de ambitie om het bedrijf uit te breiden. Dit is echter niet mogelijk in het dichtbevolkte gebied waar het bedrijf nu gevestigd is, namelijk binnen het stedelijk gebied. Het perceel aan de Oude Nijkerkerweg 165^a biedt een oplossing voor de uitbreidingsambitie van het tuincentrum.



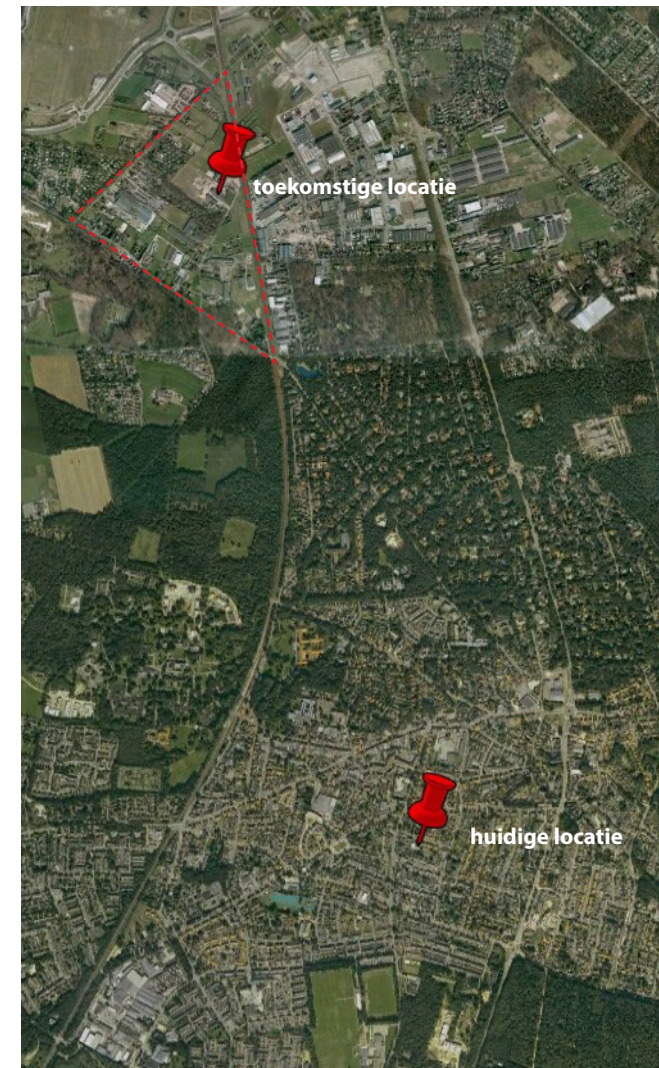
Ligging en begrenzing plangebied binnen "De Driehoek" (schaal 1:10.000)

De verplaatsing van het tuincentrum zorgt voor een dubbele kwaliteitsslag in Ermelo. Aan de ene kant komt het perceel op de huidige locatie vrij. Dit is een perceel midden in een woonwijk van Ermelo. Op dit perceel zullen woningen worden gerealiseerd, wat past in de huidige structuur van de wijk. Aan de andere kant zorgt de komst van het tuincentrum in “De Driehoek” voor een kwaliteitsslag. De eigenaar heeft het voornemen om de bestaande kalverstal te slopen en een nieuw gebouw neer te zetten in de vorm van een kas. Verder zal een deel van het buitengebied van het perceel worden gebruikt voor de buitenverkoop. Ten slotte wordt er op het perceel ruimte vrijgemaakt voor een bedrijfswoning. Dit betekent dat het gehele perceel zal worden opgewaardeerd, wat binnen de Visie van “De Driehoek” valt (in het kader van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de huidige bestemming ‘agrarisch’ deels wordt gewijzigd in het nieuwe bestemmingsplan.

Daarnaast komt met het vertrek van het tuincentrum in het stedelijk gebied ruimte vrij voor de ontwikkeling van woningbouw. Dit draagt bij aan de kwaliteit van het centrum van Ermelo.

1.2 Leeswijzer

In deze rapportage wordt de ontwikkelingsvisie voor de Oude Nijkerkerweg 165^a toegelicht. In **hoofdstuk 2** ‘Beleidskader’ wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid met betrekking tot “De Driehoek”. **Hoofdstuk 3** betreft de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van het gebied. In **hoofdstuk 4** wordt de toekomstige situatie beschreven, met een gedetailleerd schetsontwerp en referentiebeelden. **Hoofdstuk 5** eindigt met de omgevingsaspecten, waarbij de Ladder Duurzame Verstedelijking wordt besproken.



Luchtfoto huidige en toekomstige locatie

2 BELEIDSKADER

Voor de ontwikkeling van de Oude Nijkerkerweg 165^a zijn twee beleidsplannen leidend. Dit zijn het vigerend bestemmingsplan en de Visie “De Driehoek”.

2.1 Visie “De Driehoek”

De gemeente Ermelo werkt aan de ontwikkeling van het gebied ‘De Driehoek’. Eind 2013 heeft de gemeenteraad van Ermelo besloten de visiekaart (zie volgende pagina) en de toelichting vast te stellen. Dit zijn de kaders voor de huidige ontwikkeling.

Het gebied ‘De Driehoek’ is in de loop der jaren min of meer geïsoleerd komen te liggen, ingeklemd tussen stedelijke ontwikkelingen. Daardoor is er in het gebied een diversiteit aan functies ontstaan.

Fysiek gezien is het gebied verrommeld en maakt het vanaf de Kolbaanweg gezien een verwaarloosde indruk. De gemeente Ermelo wilt hier een eind aan maken en het bestaand ruimtegebruik waar mogelijk intensiveren en landschappelijke versterking mogelijk maken (Toelichting Visie De Driehoek, 2013, p. 3).

In de visie voor ‘De Driehoek’ wordt onderscheid gemaakt tussen drie deelgebieden: 1) de ‘Kleine Driehoek’, 2) het middengebied en 3) de twee linten langs de Julianalaan en de Fokko Kortlanglaan. Het perceel aan de Oude Nijkerkerweg 165^a is in het middengebied gelegen.

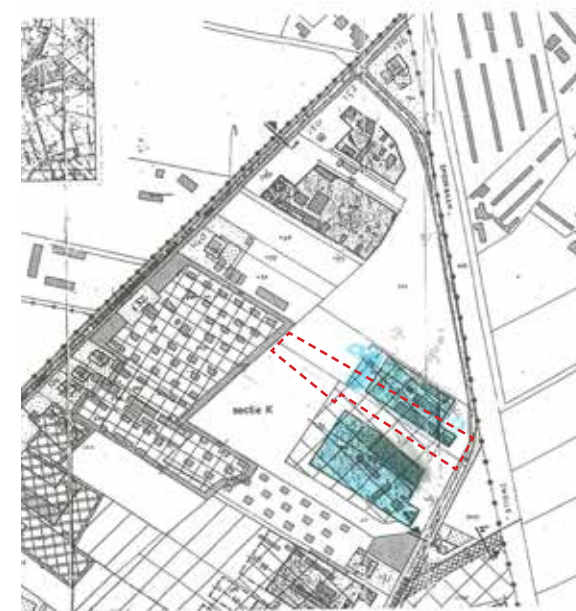
Voor dit middengebied zal de gemeente in principe niet de leidende rol nemen in de ontwikkeling. De ontwikkelingen zullen vooral vanuit het gebied zelf moeten komen, waarbij in acht moet worden genomen dat grootschalige ontwikkelingen niet passend zijn op deze locatie. Te allen tijde dient bij ontwikkelingen in het middengebied sprake te zijn van “*een forse kwaliteitsverbetering en een goede landschappelijke inpassing*”. Het bestaande landschappelijk raamwerk vormt het uitgangspunt bij ontwikkelingen.

Verder wordt in de visie ook de nadruk gelegd op de versterking van het open karakter van de “Driehoek”.

Het voornemen van de eigenaar van de Oude Nijkerkerweg 165^a is om een tuincentrum op het perceel te vestigen binnen de kaders van een goede landschappelijke inpassing en daarnaast een kwaliteitsslag te maken.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie aan de Oude Nijkerkerweg in de “Driehoek” is het bestemmingsplan “De Driehoek 1978” van kracht. Het plangebied heeft hierin de bestemming van agrarisch gebied, bestemd voor pluimveefokkerijen, pluimveehouderijen, kalverfokkerijen, kalvermesterijen, varkensfokkerijen en varkensmesterijen (Bestemmingsplan de Driehoek, 1978).



Bestemmingsplan “De Driehoek” 1978, met aanduiding plangebied



LEGENDA

Landschappelijke kaders

-  Innovatief werk/waterlandschap
-  Boskamer
-  Veldschuur

Fysieke structuren

-  Bebouwing
-  Wegen
-  Spoorweg
-  Groen en bos

Nieuwe infrastructuur en beleid

-  Hoge beeldkwaliteit
-  Nieuwe weg
-  Nieuwe fietspaden
-  Waterstructuur + zoekgebied waterberging
-  Watergangen
-  Zichtlocatie
-  Kleine Driehoek
-  Ontwikkeling camping
-  Kleinschalige ontwikkelingen in het lint (conform structuurvisie De Groene Zoom)
-  Ontwikkeling langere termijn, mits versterking open karakter en vermindering bebouwing

Uitsnede uit 'Visie De Driehoek' (2013) met aanduiding plangebied

3 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het in hoofdstuk 2 benoemde beleidskader heeft als uitgangspunt gediend voor de ontwikkelingsvisie voor de Oude Nijkerkerweg 165^a. Dit hoofdstuk beschrijft ruimtelijke en landschappelijke context van het plangebied, evenals de huidige situatie van het perceel.

3.1 Ruimtelijke en functionele context

Het gebied “De Driehoek” is in de loop der jaren ingeklemd geraakt tussen verschillende functies. De omgeving biedt ruimte aan verschillende vormen van groot- en kleinschalige bedrijvigheid. 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 groot aantal vakantieparken.

Stedenbouwkundige context

De locatie is georiënteerd op de Oude Nijkerkerweg. Het merendeel van de bebouwing langs de Oude Nijkerkerweg kenmerkt zich door lintbebouwing. Aan de oostzijde van het plangebied vormen de spoorlijn en de Kolbaanweg een harde grens.



Ruimtelijke omgeving

Landschappelijke context

Het plangebied is gelegen in het midden van “De Driehoek” en heeft een open karakter. De erfafscheidingen zijn vormgegeven door middel van hagen en bomen. De Oude Nijkerkerweg wordt gekenmerkt door een eenbaansweg welke langs de nieuwe rondweg, de Kolbaanweg, loopt. De Oude Nijkerkerweg loopt in het noorden over in een fietspad.

Ontwikkeling in directe omgeving

De gemeente Ermelo werkt mee aan upgradel van het gebied “De Driehoek”. In de afgelopen jaren is de Kolbaanweg gerealiseerd, wat ervoor heeft gezorgd dat de Oude Nijkerkerweg geen functie als doorgaande route meer heeft.



Omgeving “De Driehoek”



Fietspad Oude Nijkerkerweg



Locatie Oude Nijkerkerweg t.o.v. Kolbaanweg

3.2 Functionele en ruimtelijke indeling perceel

De locatie aan de Oude Nijkerkerweg is een veehouderij gevestigd. Op het terrein van 10.000 m² staat een oude kalverstal met 367 kalveren. De loods heeft een oppervlakte van circa 1085 m². De veehouderij die op dit moment aan de Oude Nijkerkerweg is gevestigd, wordt beëindigd. Hierdoor komt de kalverstal leeg te staan. Het resterende deel van het perceel, het buitengebied is een rommelige en vervallen ruimte. Op het terrein staan enkele (ongebruikte) containers en vrachtwagens, afgewisseld met puin en zandhopen. Hier is verbeterslag wenselijk om aan de kwaliteitseisen van de Visie “De Driehoek” te voldoen. Het opruimen en opknappen van dit perceel zal daarom bijdragen aan een verhoogde kwaliteit in “De Driehoek”.

Landschappelijke opbouw perceel

De erfafscheiding van het perceel wordt linksonder afgeschermd door enkele bomen. De rest van het perceel bestaat uit open perceelsgrenzen. De inrit tot het perceel bevindt zich op dit moment vanaf het perceel aan de Oude Nijkerkerweg 165. Zowel binnen de percelen als bij de erfscheiding van de percelen worden weinig groenelementen gezien, wat tegenstrijdig is met de visie van de gemeente waarbij het groene karakter van “De Driehoek” centraal staat. Daarnaast bestaat er op het perceel een onderscheid tussen bebouwde ondergrond (asfalt, stenen, etc.)



Huidige situatie Oude Nijkerkerweg 165^a

en een groene ondergrond (weiland). Op dit moment is de verhouding tussen groene en bebouwde ondergrond ongeveer gelijk.

3.3 Ruimtelijke visie

Op basis van het beleidskader en de huidige situatie zijn enkele ontwerpprincipes geformuleerd, die in onderstaand overzicht worden weergegeven.

In de beleidsdocumenten wordt ingezet op een groen en open middengebied van “De Driehoek”. Door tussen de bebouwing voldoende ruimte open te laten is er vanaf de percelen zicht mogelijk op het omringende landschap. Dit versterkt de visuele relatie met het landelijk gebied. Vanuit de visie voor een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van de Driehoek te waarborgen heeft de ontwerp opgave de volgende principes:

- het bebouwingspercentage dient niet groter te zijn dan 25% van het totale oppervlakte;
- de verdeling groene en verharde ondergrond dient ongeveer gelijk te zijn met de bestaande situatie;
- de afbakeningen van het perceel dient plaats te vinden door middel van natuurlijke erfafscheidingen wat aansluit bij de huidige situatie;
- ter verbetering van de natuurlijke eigenschappen van het middengebied is het wenselijk dat het

perceel aansluit bij de omgeving.

Deze ontwerpprincipes worden in de ontwerp opgave verwerkt zodat deze past bij de visie van het gebied “De Driehoek”.



Buitenruimte plangebied



Buitenruimte plangebied



Buitenruimte plangebied

4 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Alle op de locatie nog aanwezige bebouwing zal gesloopt worden. In totaal wordt hiermee circa 1.084 m² agrarische bebouwing gesloopt. Daarmee wordt de 'verrommeling' van het landschap, die is ontstaan door het verval van deze bebouwing, aangepakt. De bestaande agrarische productierechten op de locatie Oude Nijkerkerweg 165^a worden ingeleverd.

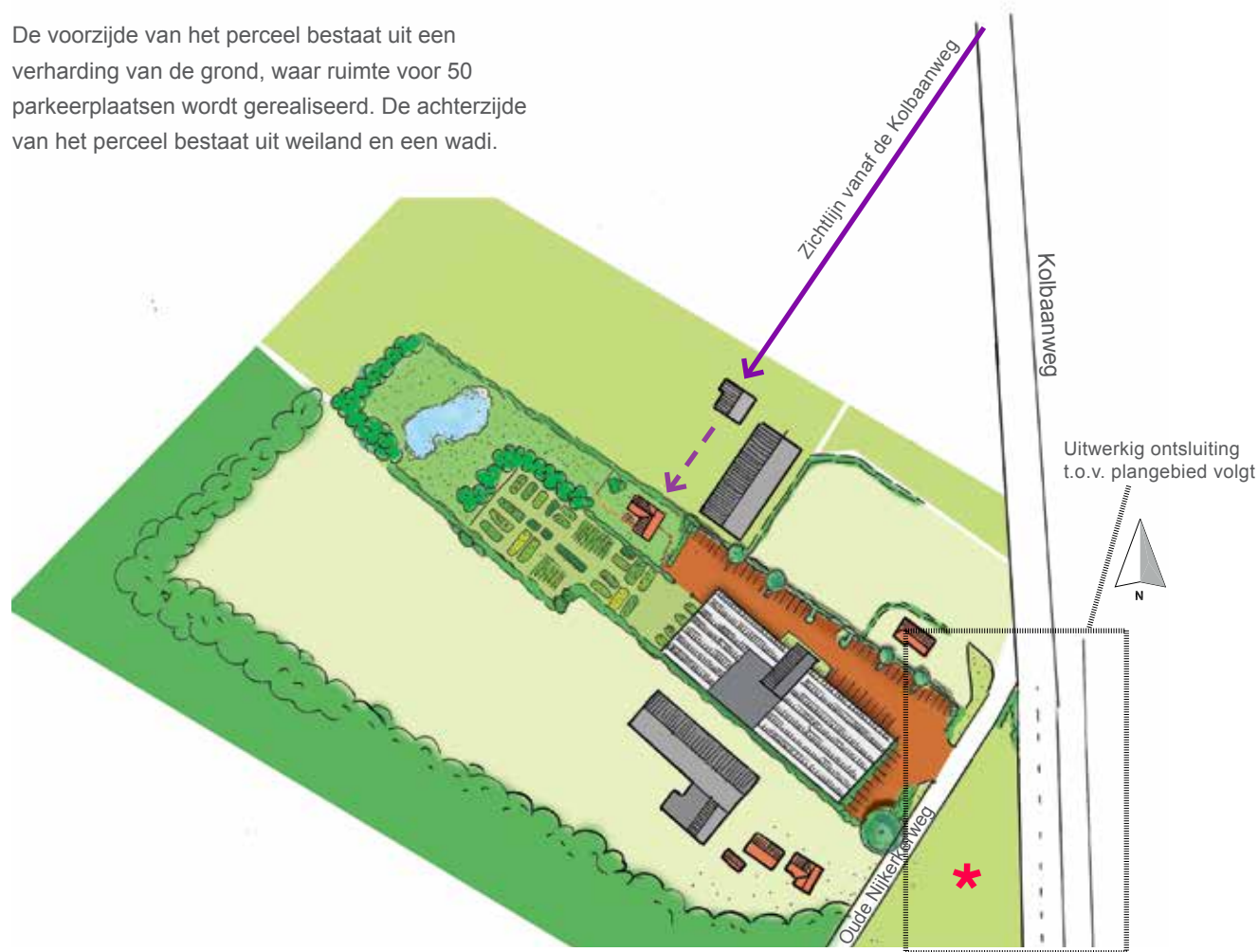
Op de locatie zullen vervolgens twee nieuwe gebouwen komen te staan, te weten een bedrijfswoning en een kas. Deze worden zorgvuldig ingepast in de landschappelijke omgeving.

4.1 Ruimtelijke indeling

Op de locatie aan de Oude Nijkerkerweg zal een kas worden gebouwd van circa 2.150 m². Dit wordt de nieuwe tuincentrum "De Struukakkers". Daarnaast komt er ruimte vrij voor een bedrijfswoning van circa 120 m². Deze bedrijfswoning wordt in het midden van het perceel geplaatst, waardoor deze niet zichtbaar is vanaf de Kolbaanweg. Hierdoor wordt het open karakter van de "Driehoek" behouden. Achter de toekomstige kas wordt ruimte vrijgehouden voor de verkoop van buitenplanten, hiervoor is ca. 2.000 m² vrijgehouden. Deze oppervlakte voor de verkoop van buitenplanten wordt bestraat. Dit is noodzakelijk voor de vergroening op dit oppervlakte. Zodoende bestaat het perceel van de ontwerpogave relatief uit meer bestrating, echter een groot deel van deze bestrating

heeft een groene uitstraling (door middel van verkoop van buitenplanten en -bloemen).

De voorzijde van het perceel bestaat uit een verharding van de grond, waar ruimte voor 50 parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. De achterzijde van het perceel bestaat uit weiland en een wadi.



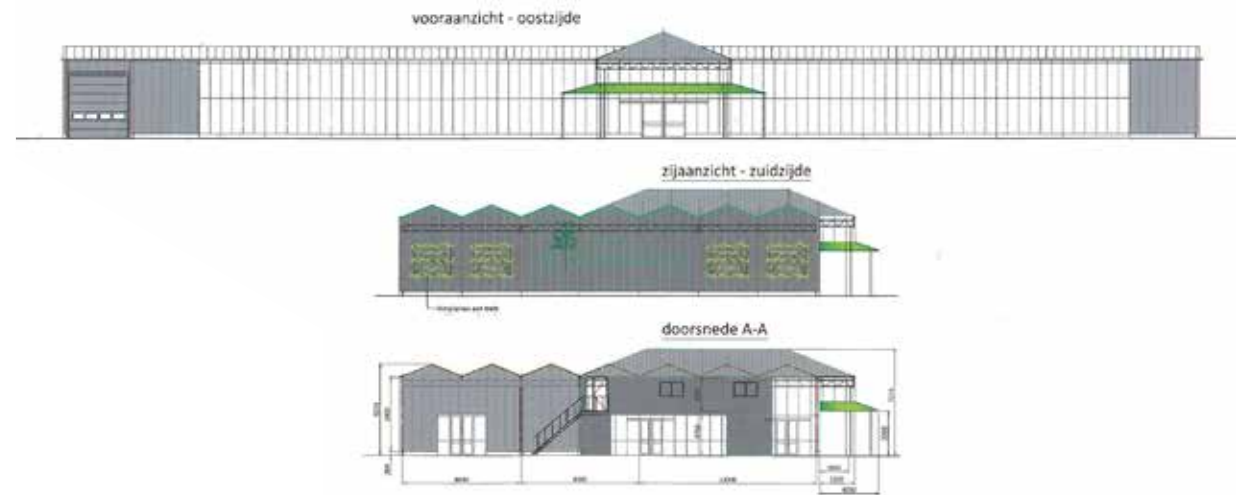
Schetsontwerp

4.2 Bebouwing

Het nieuwe tuincentrum op de toekomstige locatie bestaat voor het grootste gedeelte uit een kas, een warme en koude kas. Het midden van het tuincentrum bestaat uit twee verdiepingen, met op de begane grond een bloemenwinkel en een shop voor streekproducten en op de eerste verdieping ruimte voor het personeel (kantoor, kleedruimte, kantine). Dit zorgt voor diversiteit in het dak, zowel qua materiaal als qua hoogte. De goothoogte van de kas bedraagt 5 meter en als nokhoogte wordt 6,2 meter aangehouden. Voor het middengedeelte van het tuincentrum wordt eveneens een goothoogte van 5 meter aangehouden, de nokhoogte bedraagt echter 7,215 meter. Het verschil in nokhoogte ligt in het feit dat er voor het middengedeelte een extra dak wordt gebouwd. Om het groene karakter te accentueren is het wenselijk dat de kleur van de kas bijdraagt aan het landschap. Hiervoor is gekozen om de zuidzijde van de kas met behulp van klimbeplanting te 'vergroenen'. Verder zorgt een glazen muur in tegenstelling tot een massieve muur voor een meer open karakter. De luifel van de kas wordt ingericht met behulp van een sedumdak. De gevels worden antraciet van kleur. Dit gebruik van de groenelementen zorgt voor een goede landschappelijke inpassing in het gebied.



Referentiebeelden tuincentrum

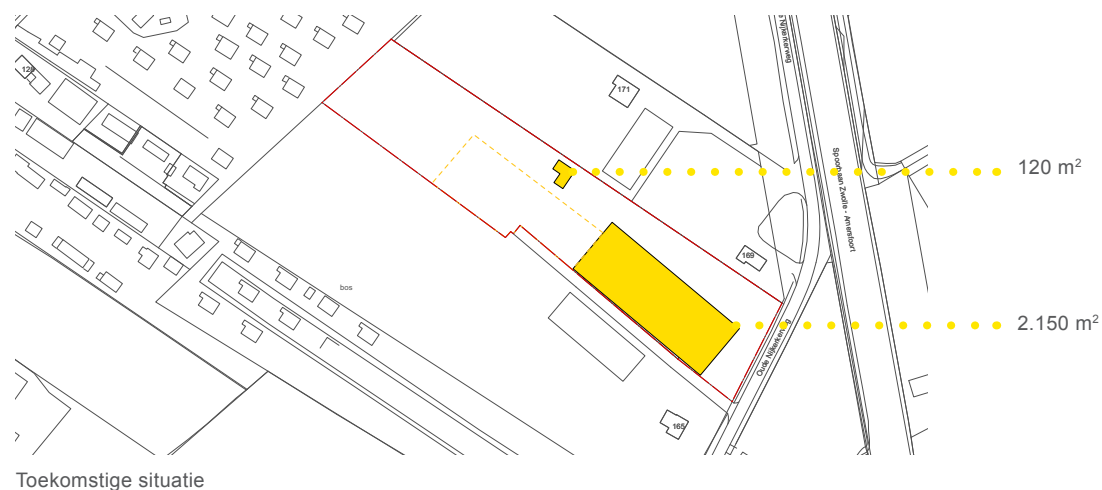


Plan indeling tuincentrum (gebaseerd op plan van ReyTec Innovation projects)

4.3 Vergelijking oppervlakte oude en nieuwe situatie

De locatie van het perceel aan de Oude Nijkerkerweg is oorspronkelijk bestemd voor agrarische functies. De kalverstal is hier het bewijs van. Deze loods heeft een oppervlakte van circa 1.085 m². De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 10.000 m². Dit zorgt voor een bebouwingspercentage van circa 10%. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van de bouw van een bedrijfswoning en het tuincentrum. Voor het tuincentrum wordt een oppervlakte van 2.150 m² vrijgehouden. De bedrijfswoning wordt geschat op een bebouwingsoppervlakte van circa 120 m². Dit maakt een totaal van 2.270 m² met een bebouwingspercentage van 23%, wat past binnen de ontwerpprincipes van de visie van “De Driehoek”.

Verder is gekeken naar de verdeling van de groene en verharde ondergrond voor de huidige en de toekomstige situatie. Op dit moment bestaat het oppervlakte van het perceel voor 50% uit een verharde ondergrond en voor 50% uit een groene ondergrond. In de toekomstige situatie is er relatief meer verharding. Echter, veel van de verhardingen (zoals de parkeerplaatsen en de buitenverkoop) wordt ‘vergroend’. Dit zorgt voor een kwaliteitsslag en past daarmee in de visie van “De Driehoek”.





Impressie bouwvolumes in de omgeving



Referentiebeeld sedumdak



Referentiebeeld klimbeplanting

4.3 Landschappelijke inpassing

Erfbeplanting en groen

Het perceel en de randen van het perceel worden zoveel mogelijk opgevuld door gebiedseigen beplanting. Daarnaast krijgt het perceel een 'groene' uitstraling door het gebruik van de ruimte voor buitenverkoop van het tuincentrum. Binnen het perceel wordt daarnaast ook ruimte gemaakt voor diverse lanen van beplanting. De perceelafscheidingsen worden daarnaast door middel van het plaatsen van diverse planten, hagen en bomen afgesloten. Doordat er in de toekomstige situatie een tuincentrum op dit perceel wordt gevestigd, heeft het tuincentrum "De Struukakkers" besloten om te investeren in erfbeplanting en erfafdeling. In plaats van de 'gebruikelijke' erfbeplanting zal het terrein bestaan uit een diversiteit

aan beplanting (zie de referentiebeelden). Deze beplanting worden in de vorm van zogenaamde 'windsingels' op het terrein geplaatst. De aanwezige bomen blijven bestaan. Deze vergroening van het perceel in combinatie met de diversiteit in beplanting zorgt voor een versterking in de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Verder zorgt de wadi voor een natuur- en dier vriendelijk element binnen het landschap. Het hemelwaterafvoer van de kas wordt opgeslagen in de wadi en kan daarna worden afgevoerd. Dit duurzame systeem sluit aan bij de visie "De Driehoek".

Ontsluiting en parkeren

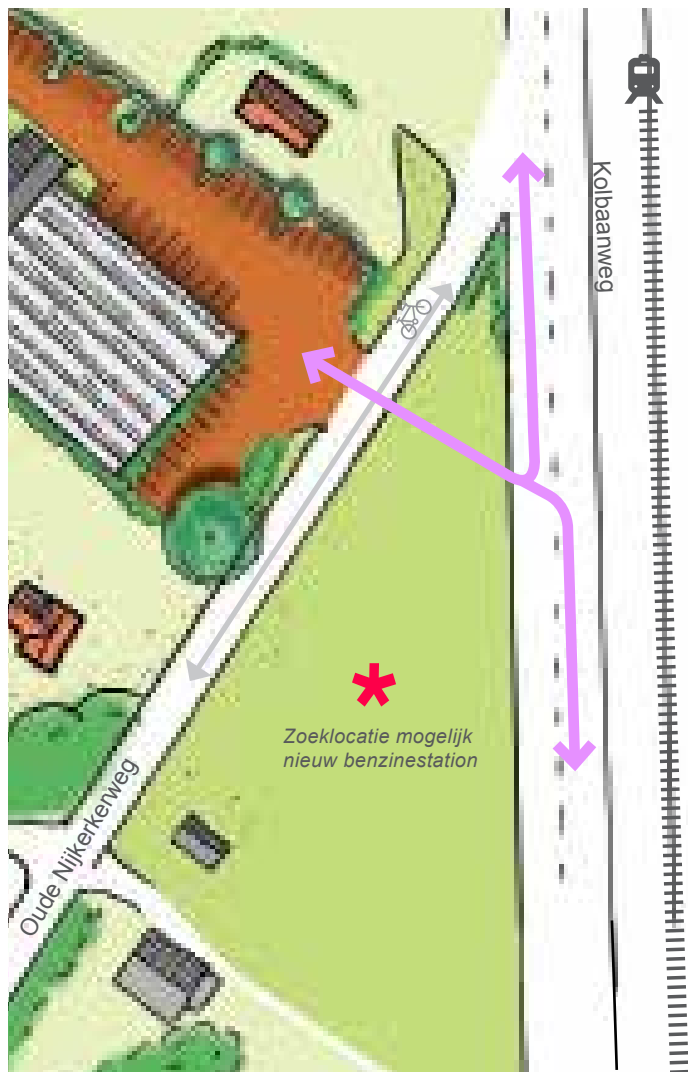
Door de komst van het tuincentrum "De Struukakkers" wordt er een toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht. Het is niet wenselijk om dit verkeer af te wikkelen via de Oude

Nijkerkerweg, omdat er dan te veel druk op deze weg komt te liggen. Op dit moment heeft het perceel geen eigen inrit; de percelen aan de Oude Nijkerkerweg 165 en 165^a hebben een gezamenlijke inrit. In de ontwerpopgave bestaat de wens om voor het perceel een eigen inrit te realiseren. Hierbij bestaat de mogelijkheid om de inrit vanaf de Kolbaanweg te implementeren, waardoor het verkeer wordt afgewikkeld over de Kolbaanweg. Dit zorgt voor een vermindering van verkeersdruk op de Oude Nijkerkerweg.

In de toekomstige situatie komt er ruimte voor 50 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden ingepast in de omgeving. Zo worden de parkeervakken gescheiden door hagen en bomen. Daarnaast wordt het parkeervak zelf beplant door middel van siergrassen en gesteente. De extra aandacht voor de parkeerplaatsen past in de visie



Referentiebeelden erfbeplanting, de 'windsingels'



Schets ontsluiting plangebied

van “De Driehoek” om een kwaliteitsslag in het gebied te maken.

4.4 Dubbele kwaliteitsslag

Met de ambitie voor de verplaatsing van het tuincentrum “De Struukakkers” van het centrum van Ermelo naar “De Driehoek” wordt ten opzichte van de bestaande bestemmingen een belangrijke planologische en ruimtelijke kwaliteitsslag geleverd, die qua doelstelling zeker past bij de uitgangspunten van de visie “De Driehoek”. Het gaat dan om de wijziging van de bestaande agrarische bestemming. Met het ingediende

schetsontwerp en de nadere uitwerking in een voorlopig ontwerp, wordt een goede ruimtelijke inrichting gerealiseerd.

Niet alleen “De Driehoek” profiteert van de verplaatsing van het tuincentrum; het vertrek van “De Struukakkers” uit het centrum van Ermelo biedt kansen voor de ontwikkeling van woningen op dat perceel. Dit zorgt ook voor een kwaliteitsslag binnen het stedelijk gebied.



Referentiebeelden parkeerplaats



5 OMGEVINGSASPECTEN

Ter onderbouwing van de ontwikkelingsvisie behandelt dit hoofdstuk de Ladder Duurzame Verstedelijking en maakt een vergelijking van de oppervlakte van de huidige situatie ten opzichte van de nieuwe situatie. Dit hoofdstuk behandelt de beschikbare informatie voor deze onderwerpen.

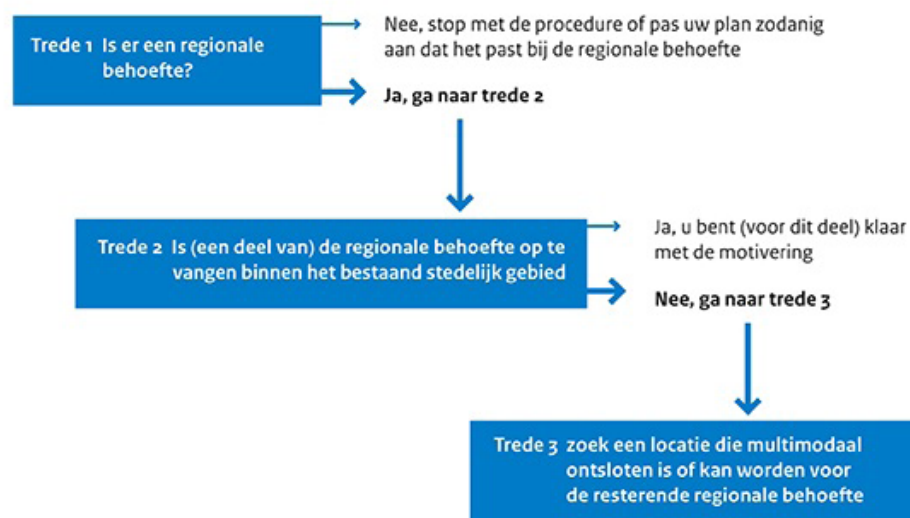
5.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Deze is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd (Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, 2013, p. 4). De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 - Bepalen regionale vraag naar ruimte

Een tuincentrum wordt door de gemeente Ermelo gezien als een specialiseerd bedrijf, ook wel perifere detailhandel. Dit zijn winkels die vanwege hun aard en omvang over het algemeen niet in traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt-, wijkcentra) kunnen worden gevestigd. De ambitie tot uitbreiding van het tuincentrum “De Struukakkers” enerzijds en de ambitie van verstedelijking binnen huidige locatie van

De ladder



Ladder Duurzame Verstedelijking

het tuincentrum “De Struukakkers” leidt tot de vraag tot verplaatsing van het tuincentrum. De toekomstige vestigingslocatie van het tuincentrum moet aan een aantal gespecialiseerde vereisten voldoen:

- een groot oppervlakte (zowel het tuincentrum, buitengebied en een bedrijfswoning moeten plaats krijgen);
- bereikbaarheid (de locatie moet goed bereikbaar zijn voor de (mogelijke) klanten);
- de locatie moet zich binnen de regio Veluwe bevinden.

Voor het bepalen van de regionale vraag naar ruimte is gekeken naar het aanbod van woon-werkkavels met een oppervlakte van 8.000 tot 12.000 m². Dit valt namelijk in dezelfde categorie als het oppervlakte van het perceel aan de Oude Nijkerkerweg (deze bedraagt 10.000 m². In de regio Veluwe is dit aanbod zeer gering. Een zoekopdracht op de website Funda brengt slechts 3 hits in de regio, namelijk in Apeldoorn, Wenum-Wiesel en Harderwijk. Dit laat zien dat er weinig aanbod is van gespecialiseerde woon-werk kavels in de regio Veluwe op basis van de zoektermen (regio Veluwe en oppervlakte van 8.000 tot 12.000 m²).

Een van de afspraken die is gemaakt is om bij de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte eerst

te onderzoeken of bestaande (nu verouderde) gebieden kunnen worden geherstructureerd zodat ze aantrekkelijk voor bedrijfsvestiging en wonen worden. (Regionale Programma Bedrijventerreinen Noord-Veluwe, 2011, p. 2).

Trede 2 - Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

De bouw van een nieuw tuincentrum binnen het stedelijk gebied is niet wenselijk. Dit omdat de opzet van het gebouw en de ruimte voor de buitenverkoop, de perifere detailhandel, een dermate groot oppervlakte is wat niet beschikbaar is binnen het stedelijk gebied. Deze aanname wordt onderbouwd door de huidige locatie van het tuincentrum “De Struukakkers”. Dit ligt namelijk binnen het stedelijk gebied. Door de jaren heen is het tuincentrum ingeklemd door woningen en heeft het geen mogelijkheid meer voor uitbreiding.

Trede 3 - Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In Trede 3 wordt aandacht gevraagd voor de modaliteit van de locatie. Het plangebied is multimodaal ontsloten en heeft een goede verbinding op meerdere niveaus. Tegen het plangebied aan ligt een autoweg, een fietsverbinding en een spoorlijn. Het fietsnetwerk biedt de mogelijkheid om binnen 10 minuten zowel station Harderwijk als station Ermelo te bereiken. De verplaatsing van het tuincentrum zorgt ervoor dat de verkeersdruk in de woonwijk in

Ermelo afneemt. De toename van de verkeersdruk door de plaatsing van het tuincentrum aan de Oude Nijkerkerweg kan worden opgevangen door een inrit te realiseren vanaf het toekomstige tankstation voor het perceel. De locatie is dus geschikt voor de bouw van een commercieel bedrijf met verkoop aan particulieren; perifere detailhandel.

COLOFON

Titel	Ruimtelijke onderbouwing Oude Nijkerkerweg 165 ^a , Ermelo
Opdrachtgever	Tuincentrum "De Struukakkers"
Contactpersoon opdrachtgever	Dhr. A. Raveling
Ambtelijke begeleiding	Mvr. Iris Ietswaart
Status	Definitief
Datum	04-05-2015
Documentnummer	08094
Projectnummer	430.01
Projectteam	Serge Vonk Tara van den Ban Suzan Boekenoogen

Soesterweg300B

3812 BH Amersfoort

T 033 448 15 46

info@imoss.nl

www.imoss.nl

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**