



IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
LOCATIE STRUIKAKKERS**

ERMELO

6 januari 2016

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Leeswijzer	4
2 BELEIDSKADER	5
2.1 Ruimtelijke verordering Gelderland	5
2.2 Woonvisie Ermelo 2014	5
2.3 Klimaattuitvoeringsprogramma 2010-2014	5
3 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	6
3.1 Ruimtelijke en functionele context.....	6
3.2 Functionele en ruimtelijke indeling perceel	8
3.3 Ruimtelijke visie	9
4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	10
4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	10
4.2 Ontwerp.....	11
4.3 Ontsluiting en parkeren	12
4.4 Vergelijking oude en nieuwe situatie	13
COLOFON.....	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie aan de Struikakkers 23 te Ermelo is momenteel in gebruik door het tuincentrum “De Struikakkers”. Naast het tuincentrum dat bestaat uit een kas en buitenruimte voor verkoop van planten, bevindt zich op het terrein een bedrijfswoning.

De eigenaar van het tuincentrum “De Struikakkers” heeft de ambitie om het bedrijf uit te breiden. Dit is echter niet mogelijk op de huidige locatie, waardoor verplaatsing een logische volgende stap is. De gemeente Ermelo heeft aangegeven mee te willen denken aan de bedrijfsverplaatsing van het tuincentrum “De Struikakkers” vanuit het dorp Ermelo naar het gebied ‘De Driehoek’ en hier positief tegenover te staan. Door de verplaatsing van het tuincentrum komt de huidige locatie aan de Struikakkers vrij. Dit is een perceel midden in een woonwijk in Ermelo, gelegen in de wijk Centrum Zuid van Ermelo.

Na vertrek van het tuincentrum “De Struikakkers” zal de bestaande bebouwing gesloopt worden waardoor er ruimte vrijkomt voor het realiseren van nieuwe woningen.

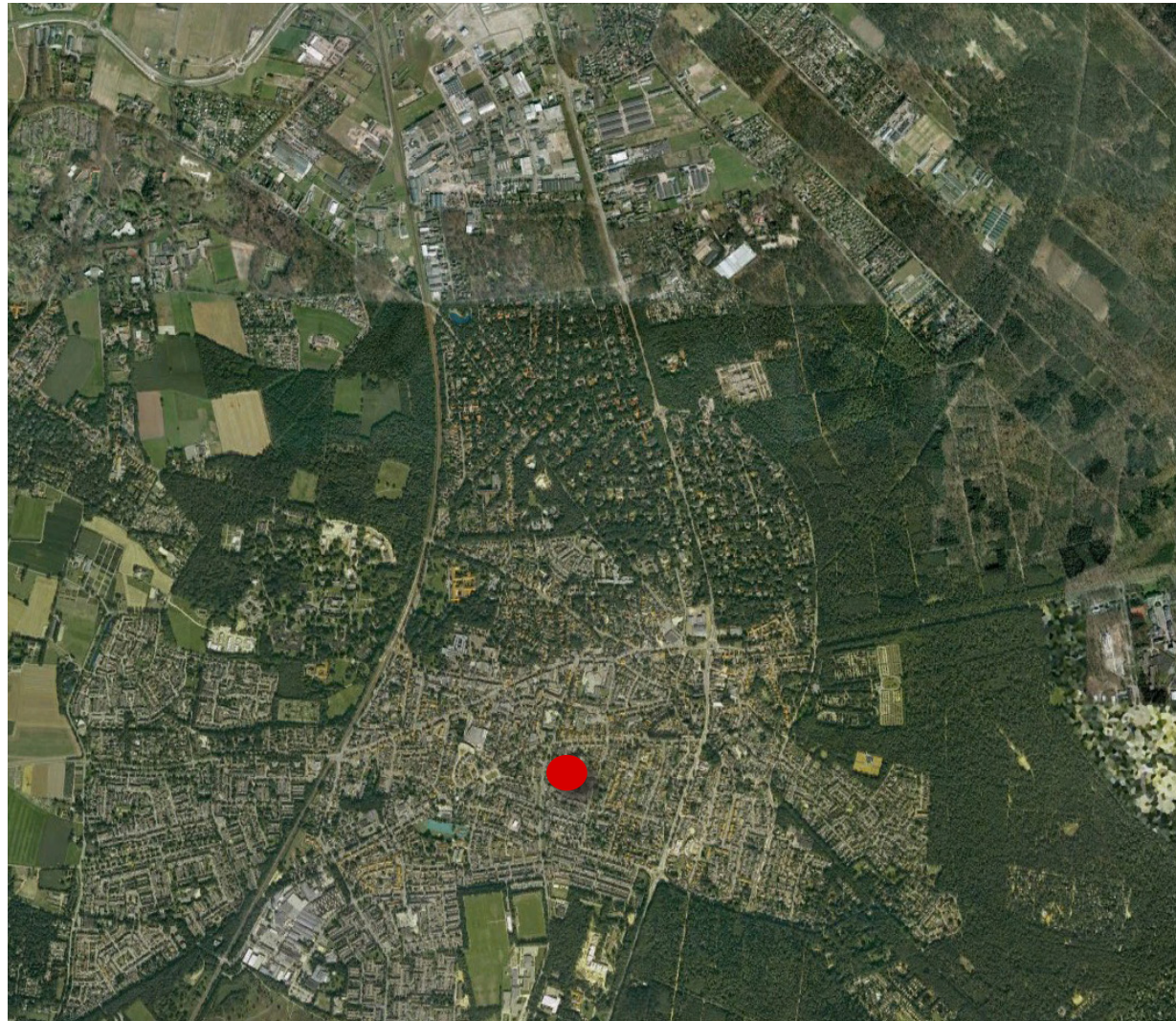
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de huidige bestemming ‘detailhandel’ wordt gewijzigd naar de bestemming ‘wonen’.



Ligging en begrenzing plangebied (schaal 1:10.000)

1.2 Leeswijzer

In deze rapportage wordt de ontwikkelingsvisie voor de Struikackers 23 toegelicht. In **hoofdstuk 2** 'Beleidskader' wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid met betrekking tot het perceel Struikackers 23. **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.



Luchtfoto locatie Struikakker 23, Ermelo

2 BELEIDSKADER

Voor de ontwikkeling van het perceel de Struikakkers 23 zijn verschillende beleidsplannen leidend. Dit zijn de Ruimtelijke Verordening Gelderland, de Woonvisie Ermelo 2014 en de Klimaatuitvoeringsprogramma 2010-2014.

Volgens het huidige bestemmingsplan 'Kom Ermelo' geldt er voor de huidige locatie van "De Struikakkers" de bestemming 'detailhandel'. Voor het realiseren van woningbouw zal een vernieuwd bestemmingsplan met de bestemming 'wonen' noodzakelijk zijn.

2.1 Ruimtelijke verordening Gelderland

Daarnaast wordt het uitgangspunt gehanteerd dat stelt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. Het perceel aan de Struikakkers past binnen de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

2.2 Woonvisie Ermelo 2014

Eerder genoemde voornemens zijn overgenomen in de Woonvisie Ermelo 2014 waarin de gemeente de ambitie kenbaar maakt om nieuwe woningen zoveel mogelijk te realiseren op inbreidinglocaties binnen de huidige bebouwde kom van Ermelo.

De bevolkingssamenstelling binnen de gemeente Ermelo verandert, waardoor ze te maken heeft met een sterke vergrijzing. Met name de groep 75-plussers stijgt fors. Deze vergrijzing zorgt voor kleinere huishoudens en andere woonwensen. De verwachting is dat deze groep in 2020 met een derde zal toenemen. Vergeleken met 2013 zal deze groep in 2040 ongeveer twee keer zo groot zijn. Door de stijging van het aantal 75-plussers zal ook het belang en de behoefte naar een sociaal netwerk, ondersteuning en zorg in de nabijheid toenemen.

Als gevolg van de vergrijzing binnen de gemeente Ermelo zal de vraag naar tredeloze woningen in de toekomst stijgen.

2.3 Klimaatuitvoeringsprogramma 2010-2014

In dit programma beschrijft de gemeente Ermelo de ambitie om in 2030 een energieneutrale gemeente te zijn. Om deze doelstelling te bereiken zal nieuwbouw voortaan aan klimaatdoelstellingen moeten voldoen.

3 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het in hoofdstuk 2 benoemde beleidskader heeft als uitgangspunt gediend voor de ontwikkelingsvisie voor de Struikakker 23. Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en landschappelijke context van het plangebied, evenals de huidige situatie van het perceel.

3.1 Ruimtelijke en functionele context

Het perceel ligt aan de straat Struikakkers midden in de bebouwde kom van Ermelo. Ermelo is na de Tweede Wereld oorlog snel gegroeid. Aan de rand van het dorp zijn typische wederopbouw wijken toegevoegd. De straat Struikakkers ligt in zo'n wijk.

Stedenbouwkundige context

De wijk waar in het perceel van "De Struikakkers" ligt, ligt ingeklemd tussen de historische linten, Oude Telgterweg, Hamburgerweg en de Putterweg.

De locatie is georiënteerd op de Struikakkers. De Struikakkers is een woonstraat die is gerealiseerd in de jaren '50, waarbij het accent in die tijd lag op het bouwen van goedkopere woningen. De stedenbouwkundige opzet en architectuur hebben een wat sober en uniform uiterlijk. De woningen langs de straten zijn gebouwd in rijtjes van vier of meer en deze worden afgewisseld met tweekappers en vrijstaande woningen.



Ruimtelijke omgeving



De aanwezige woningen hebben royale voortuinen, enkele zijtuinen kenmerken zich door veel groen. Deze tuinen spelen mee in de beleving van de straten in de omgeving.

Het huidige straatbeeld van de Struikakkers wordt gedomineerd door langskappen. Het woonhuis wat hoort bij het tuincentrum heeft een dwarskap en staat verder naar achter, hiermee wordt de uniformiteit van kaprichtingen onderbroken en wordt de entree van het tuincentrum gemarkeerd.

Landschappelijke context

De omgeving van Ermelo is divers. De zuid en oost rand van de bebouwde kom van Ermelo vormt de grens met het Nationaal Landschap Veluwe. Aan de west-zijde van Ermelo grenst de bebouwde kom aan de weilanden, deze gaan daarna over gaan in de randmeren Nuldernauw en Wolderwijd.



Struikakkers



Oude Telgterweg



Omgeving van Ermelo.

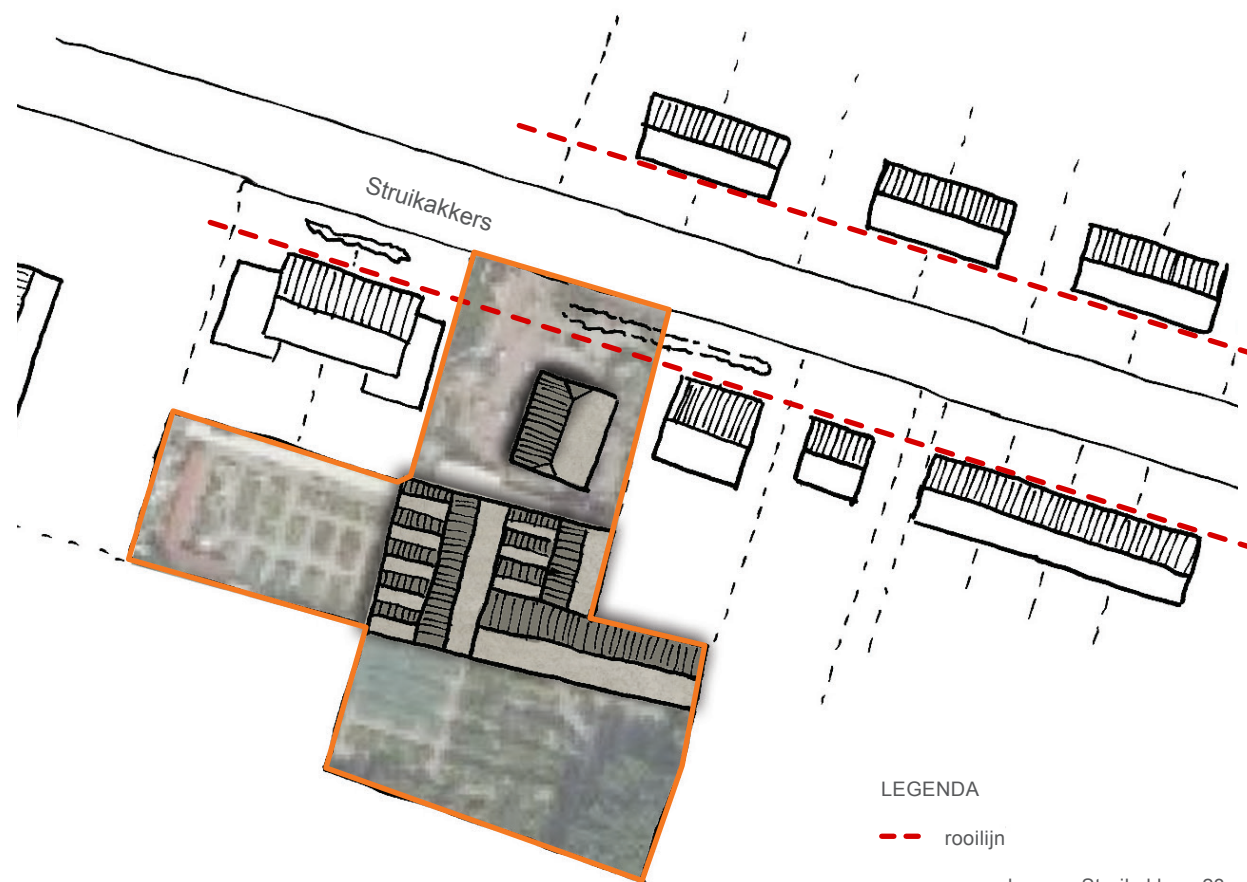
3.2 Functionele en ruimtelijke indeling perceel

Op de locatie aan de Struikakker is nu het tuincentrum "De Struikakkers" gevestigd. Op het terrein van 1.807 m² bevindt zich een kas voor de verkoop van planten en benodigdheden, naast de kas bevindt zich een bedrijfswoning. Nadat het tuincentrum verplaatst is naar zijn nieuwe locatie buiten de bebouwde kom van Ermelo, zal de huidige bebouwing gesloopt worden. Hierna komt er ruimte vrij voor de ontwikkeling van woningen binnen de bebouwde kom. Daardoor wordt het mogelijk om een deel van de behoefte naar senioren woningen op te vangen.

Ruimtelijke opbouw perceel

De grens van het perceel wordt aan de noordzijde kenbaar gemaakt door een lage erfafscheiding bestaande uit een hekje met aansluitend een diepe voortuin.

De overige grenzen worden gemarkeerd door hoge erfafscheidingen bestaande uit een houten schutting. Deze erfafscheidingen zijn conform de eisen die gesteld worden in het huidige bestemmingsplan "Kom Ermelo". Na realisatie van de woningen zal aan sommige zijdes het materiaal van de erfafscheidingen veranderen.



Huidig perceel aan de Struikakkers

Verkeersbewegingen

Na de verhuizing van het tuincentrum en de realisatie van de inbreidingslocatie zal er een verandering plaatsvinden in de hoeveelheid verkeersbewegingen aan de Struikakker.

Hiernaast staat een overzicht met de huidige betalende bezoekers van het tuincentrum "De Struukakkers". Hier is te zien dat er voornamelijk in het voorjaar en het begin van de zomer een behoorlijke toestroom van bezoekers is. In de herfst en winter is het rustiger.

3.3 Ruimtelijke visie

Op basis van het beleidskader en de huidige situatie zijn er enkele ontwerpuitgangspunten geformuleerd.

In de beleidsdocumenten wordt ingezet op de herbestemming en inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom van Ermelo. Daarnaast is er de komende jaren een vergrijzing zichtbaar onder de inwoners van Ermelo. Waardoor niet alleen de vraag naar senioren woningen zal stijgen, maar ook de de behoefte naar een sociaal netwerk, ondersteuning en zorg in de nabijheid.

De volgende concrete uitgangspunten zijn geformuleerd:

- Het grootste deel van de nieuwe woningen worden seniorenwoningen
- De senioren woningen komen in een hofje te staan.
- De tweekapper wordt verbijzonderd, hiermee wordt de entree van het hofje aangegeven.

Periode	Aantal bezoekers per dag
april t/m juli	300 - 400
(5x top zaterdagen)	600-800
(moederdag zaterdag)	1000-1200
augustus t/m maart	80 - 100

Van de bezoekers komt 35% met de fiets en 65% met de auto.

Verkeersbewegingen tuincentrum "De Struukakkers"



Huidige buitenruimte plangebied

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Alle bebouwing die na de verhuizing van het tuincentrum "De Struikakkers" nog aanwezig is zal worden gesloopt. Hierdoor zal er ruimte vrijkomen voor de nieuwe bebouwing. Op de nieuwe inbreidingslocatie zullen vervolgens 8 nieuwe woningen worden gerealiseerd, welke zorgvuldig worden ingepast in de bestaande wijkstructuur.

4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De toekomstige bebouwing wordt onderverdeeld in 3 verschillende type woningen met de volgende randvoorwaarden.

1. *Vrije bouwkvavel*, De kopers zijn vrij om een bungalow van een laag neer te zetten. Met een hoogte van maximaal 3,5 meter. Het dak wordt plat afgewerkt. De woning dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.
2. *De senioren woning*, bestaat uit een woonlaag met een kap. Voor de nokhoogte wordt maximaal 6,5 meter aangehouden en voor de goothoogte maximaal 3,5 meter. Van twee woningen is het vloeroppervlakte groter en wordt het dak uitgebreid met een dakkapel aan de voorzijde.
3. *De tweekapper*, bestaat uit 2 woonlagen met een kap. Hierbij wordt er voor de goothoogte maximaal 7 meter en de nokhoogte 10 meter aangehouden. De woningen worden verbijzonderd en hebben een dwarskap.



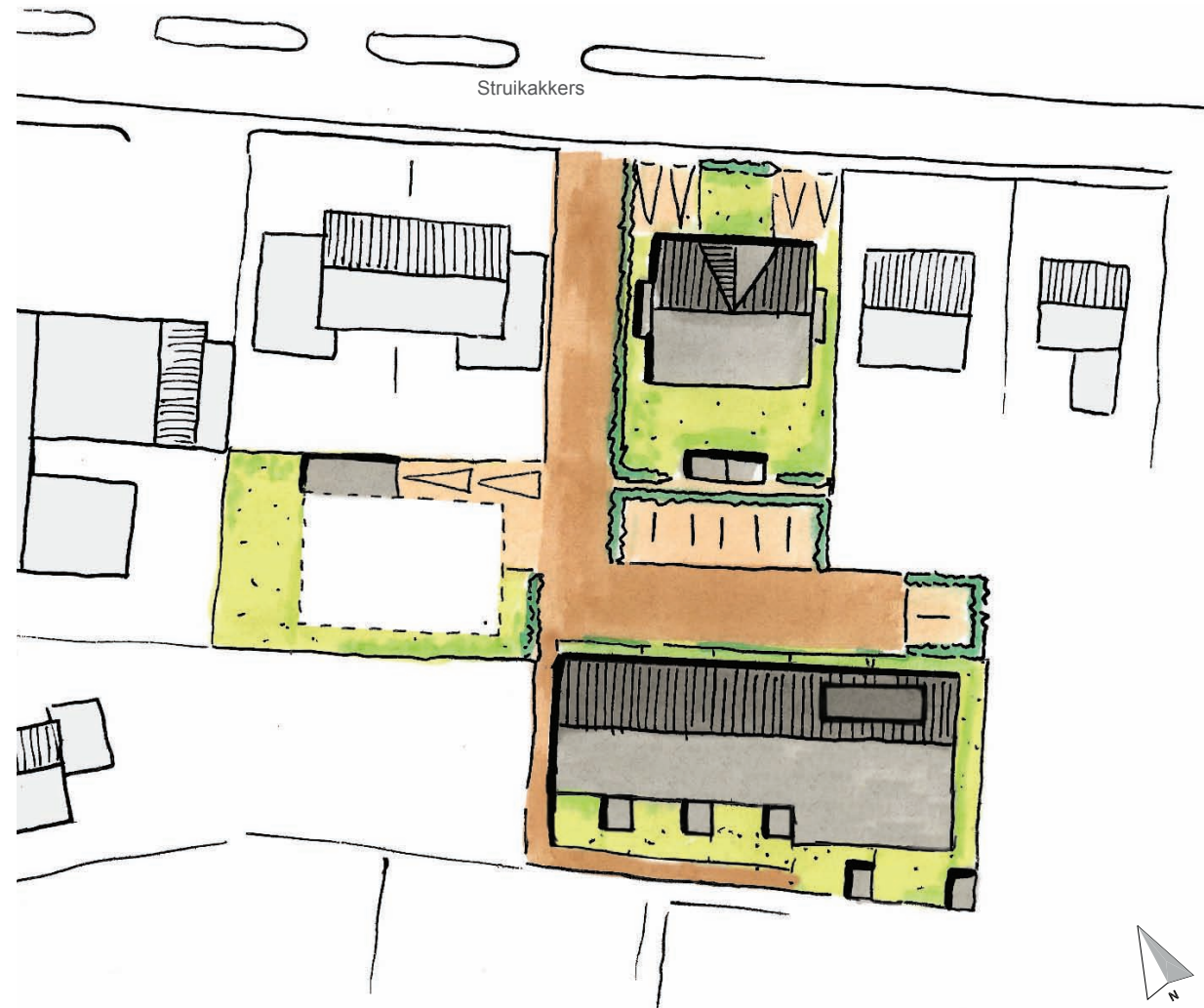
Randvoorwaarden.

4.2 Ontwerp

Op de locatie aan de Struikakker zullen verschillende type huizen worden gebouwd. Er zullen 5 senioren woningen, een tweekapper en een vrij bouwkaavel voor een bungalow worden gerealiseerd.

Hierbij zal de tweekapper georiënteerd worden op de Struikakkers. Hiermee wordt de inrit gemarkeerd die leidt naar het hofje. Hier ligt de vrije kavel en de 5 senioren woningen. Binnen het perceel wordt ook het parkeren op gelost. Doordat de seniorenwoningen bij elkaar staan ontstaat er sociale controle.

De erfafscheidingen blijven op dezelfde plaats staan als in de huidige situatie. Wel zal het materiaal verschillen met de huidige situatie. In de nieuwe situatie zal er meer gebruik gemaakt worden van groene afscheidingen, zoals hagen. Dit is passend bij het groene karakter van de wijk.



Schetsontwerp

4.3 Ontsluiting en parkeren

Door het vertrek van het tuincentrum “De Struukakkers” wordt een afname van de verkeersbewegingen verwacht. Volgens het landelijke gemiddelde vinden er per woning, 6 verkeersbewegingen per dag plaats. Volgens het plan worden er 8 nieuwe woningen bebouwd waarmee er 48 verkeersbewegingen per dag plaatsvinden. Dit is een aanzienlijke vermindering van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Doordat er nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden zal er wel een toename zijn in de verkeersbewegingen buiten de openingstijden van het huidige tuincentrum. Een deel van deze verkeersbewegingen gaat richting het hofje over het perceel.

Achter de seniorenwoningen bevindt zich een terras. Om deze te kunnen bereiken wordt er achter de eerste vier woningen een nieuw achterpad aangelegd. De laatste woning kan over eigen terrein naar de achterzijde.

Het parkeren verandert in de toekomstige situatie. Waar nu de bezoekers van “De Struukakkers” kunnen parkeren in de straat Struikakkers en op het parkeerterrein van de Rehobothkerk, moet er een andere oplossing komen voor het parkeren. Het

grootste deel van deze parkeeropgave zal worden opgelost binnen het plangebied. Hierdoor wordt de parkeerdruk in de Struikakkers niet hoger, maar juist lager. Het parkeren voor de bewoners van de seniorenwoningen vindt plaats in het hofje. De parkeerplaatsen worden afgescheiden door hagen. Het parkeren voor de vrije kavel en de tweekapper wordt opgelost op eigen terrein.

(Parkeernormen volgens CROW (ASVV 2012))

Parkeerbehoefte (A)					
Woning typologieën	Aantal	Norm CROW 2012*		Behoefte	
		min.	max.	min.	max.
Twee-onder-een-kap woning	2	1,7	2,5	3,4	5
Bungalow	1	1,5	2,6	1,5	2,6
Seniorenwoningen	5	1,5	2,4	7,5	12
Totaal gerealiseerd (A)	16,0			12,4	19,6

Gerealiseerd (B)			
Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm CROW 2012	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	8	1	8
Lange oprit met garage	1	1,30	1,3
Dubbele oprit duur	2	1,80	3,6
Totaal gerealiseerd (B)			12,9

Vershil minimale norm (B-A)	12,9	- 12,4	= 0,5
Vershil maximale norm (B-A)	12,9	- 19,6	= -6,7



4.4 Vergelijking oude en nieuwe situatie

In de huidige situatie staat de kas van het tuincentrum "De Struikakkers" midden op het perceel de kas heeft ongeveer een hoogte van 6 meter. Na de verhuizing van het tuincentrum zullen er op de plek van de kas senioren woningen gerealiseerd worden, deze woningen zullen bestaan uit een woonlaag en een kap. Hierdoor zullen ze in hoogte overeenkomen met de huidige kas.

De tweekapper is georiënteerd op de Struikakkers en staan op dezelfde rooilijn als de woningen in de straat. De kap ligt net als in de huidige situatie dwars op de Struikakkers, hiermee wordt de entree naar het hofje gemarkeerd.



Huidie situatie Struikakkers



Toekomstige situatie



Impressie bouwvolumes in de omgeving



Impressie bouwvolumes in de omgeving



Impressie bouwvolumes in de omgeving

COLOFON

Titel	Ruimtelijke onderbouwing Struikakkers 23, Ermelo
Opdrachtgever	Driewegen Ontwikkeling BV p/a Vestaal Vastgoed BV
Contactpersoon opdrachtgever	Dhr. Maurits Aalderink
Ambtelijke begeleiding	Mvr. Iris Ietswaart
Status	Definitief
Datum	06-01-2016
Documentnummer	08679-R
Projectnummer	430.02
Projectteam	Serge Vonk Joram van Otterloo Suzan Boekenoogen

Soesterweg300B

3812 BH Amersfoort

T 033 448 15 46

info@imoss.nl

www.imoss.nl

IMOSS

STEDENBOUW

LANDSCHAP

BUITENRUIMTE