



Ontwikkeling Meeboerserf

Meeboerserf (noordelijk van nr. 6) Ermelo

v3, 14-04-2025

Introductie

Opdrachtgever/eigenaar:

M.J. Wellenberg Holding B.V. (Welplast)

Drosteweg 22 A

3881PG Putten

Dhr. H. Wellenberg

Gemachtigde namens opdrachtgever/eigenaar:

Vestaal Vastgoed B.V.

Middelershof 8b

3851 SP Ermelo

Locatie:

Meeboerserf (noordelijk van nr. 6)

3851SR Ermelo

Locatie omschrijving

De nieuw te ontwikkelen locatie is gelegen aan Meeboerserf te Ermelo nabij de gemeentegrens tussen de gemeente Ermelo en de gemeente Harderwijk. De opstellen en gronden op kadastrale percelen gemeente Ermelo sectie K, nr's 2215 en 2216, groot ca 2.000 m² zijn in 2022 gesloopt/gesaneerd en geschikt gemaakt voor de bestemming bedrijvigheid en wonen.

Rondom deze kadastrale percelen heeft de opdrachtgever nog diverse andere gronden, onder andere nr. 2217, die voorzien is van een groene inrichting van ca. 910 m², nr. 2090 voorzien van een tennisbaan en kantoor en nr. 2091 een 3-tal parkeerplaatsen.

Voorgeschiedenis

Enige jaren geleden is de bestemming van een deel van de kavels gewijzigd naar wonen/werken.

Echter de doorontwikkeling van deze bestemming is de afgelopen jaren lastig gebleken. De invulling wonen/werken wordt voor het woonaspect op deze locatie steeds als niet gunstig bevonden. Het project ligt nabij de hoogspanning en de verhouding, waarbinnen gewoond en gewerkt kan worden, is verre van ideaal.

Opdrachtgever is ook eigenaar van de diverse naastgelegen gronden (gemeente Ermelo sectie K, nummers: 1795, 1962, 2218) en heeft onlangs ook kadastraal perceel 2090 en 2091 gekocht.

Door de samenvoeging van alle kavels is het mogelijk een nieuwe visie te ontwikkelen qua verkaveling en invulling.

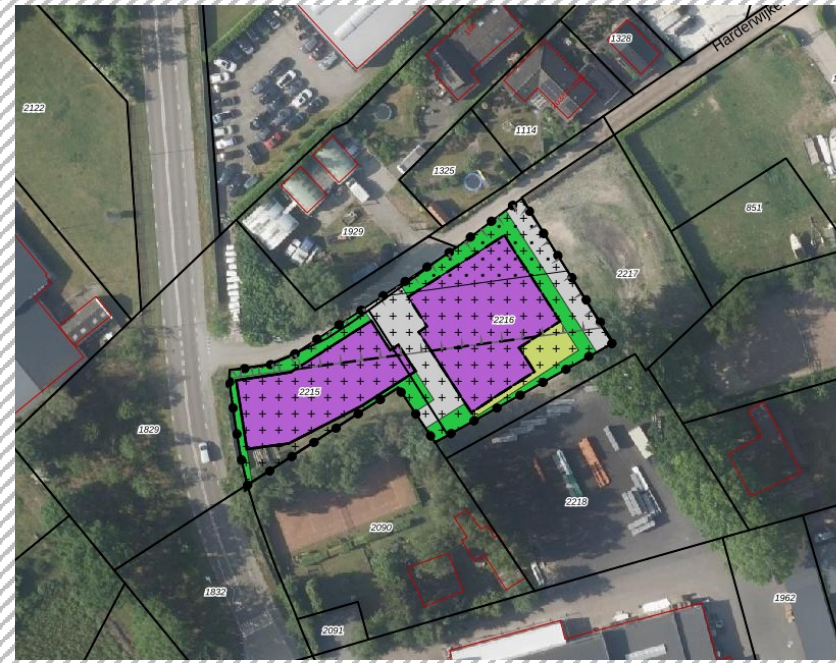
Dit document geeft de gewijzigde zienswijze op de verschillende kavels weer en wordt gebruikt als document om het overleg met de gemeente ten aanzien van de invulling van de ideeën en haalbaarheid op te starten.



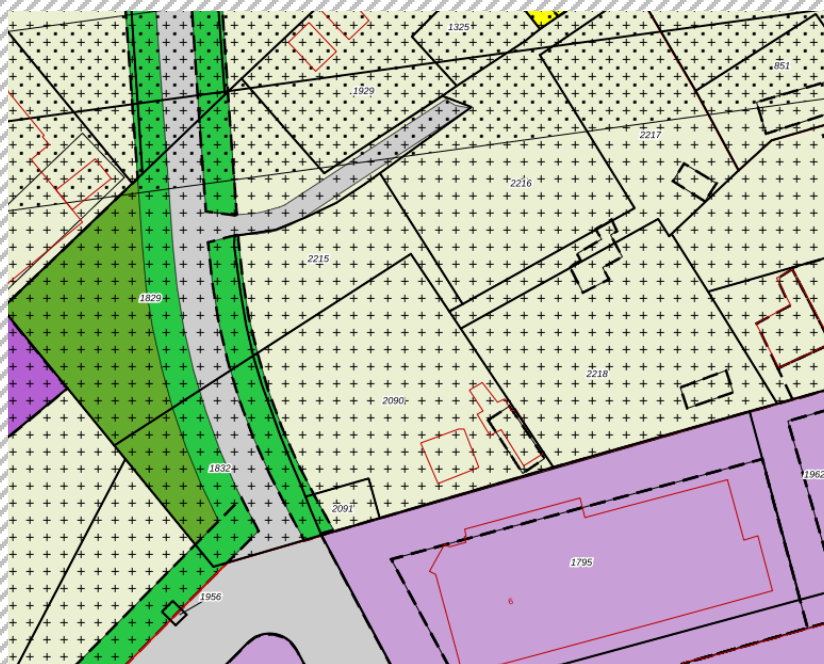
Vigerend bestemmingsplan



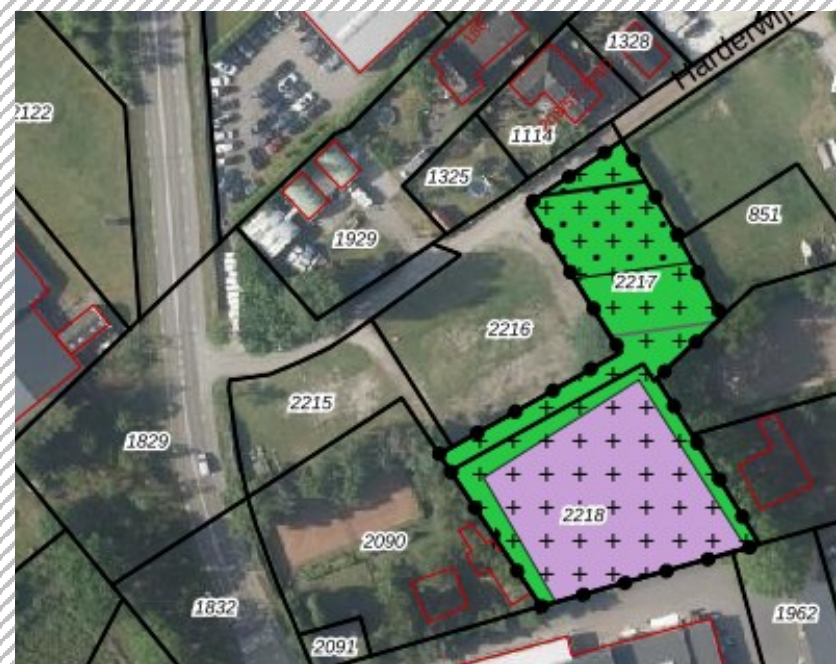
Locatie/ Percelen



Bestemmingsplan "Meeboerserf, perceel K1830"



Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veldzicht 2012"



Bestemmingsplan "Meeboerserf 6"

Vigerend bestemmingsplan

De locatie valt binnen 3 huidige bestemmingsplannen, bestemmingsplan "Meeboerserf, perceel K1830", bestemmingsplan Meeboerserf 6 en het bestemmingsplan Veldzicht 2022.

De bestemming voor het perceel is deels 'bedrijf' met mogelijkheid tot wonen/werken en deels agrarisch met bouwvlakken voor een kantoor en een recreatiewoning.

De totale oppervlakte van de betreffende locatie bedraagt ca. 4040m².

Bestemmingsplan Meeboerserf, perceel K1830;

De totale oppervlakte van de percelen gelegen in dit bestemmingsplan is 705 + 618 m² = 1323m²

Perceel 1 (705m²) heeft een bebouwingspercentage van max. 40% van het bouwvlak. Dit geeft een maximale bebouwing van 191m².

Perceel 2 (618m²) heeft een bebouwingspercentage van max. 52 % van het bouwvlak. Dit geeft een maximale bebouwing 321m².

Totaal geeft dit een bebouwingsoppervlakte van 512m².

Bestemmingsplan Veldzicht 2012;

De percelen binnen dit bestemmingsplan hebben een oppervlakte van 3537m². De huidige bestemming is agrarisch met bouwvlakken voor een kantoor en een recreatiewoning.

Dit deel van de locatie valt binnen de Wro-zone - wijzigingsgebied 1, dit biedt burgemeester en wethouders de bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisering van een werklandschap, waar bedrijven, bedrijfswoningen, extensieve recreatie en natuur is toegestaan .

Bestemmingsplan Meeboerserf 6;

Een klein deel van de ontwikkeling valt binnen dit bestemmingsplan.

Dit deel heeft de bestemming Groen en de bestemmings bedrijventerrein-parkeerterrein.

Planomschrijving

Omschrijving ontwikkeling

Het nieuwe plan betreft de realisatie van 10 bedrijf-/ kantoorunits, verdeeld over twee bouwdelen.
De units variëren in beukmaat en in grootte, het BVO varieert tussen de ca. 70 en ca. 300m².
De units met een grootte beukmaat zullen deels worden voorzien van een verdiepingsvloer.
De totale bebouwingsoppervlak zal ca. 1160m² zijn.

Bij de twee bouwdelen wordt een visueel onderscheid gemaakt in een hoofdgebouw en een bijgebouw. Het voorste gebouw kan worden gezien als het hoofdgebouw en het achterste gebouw als het bijgebouw. Het hoofdgebouw is gelegen parallel aan het Meeboerserf en zal op de kopgevels open vormgegeven worden. Verder is er per unit een risoliet voorzien.
Het bijgebouw is minder open en zonder risolieten soberder vormgegeven. De noordelijke gevel zal blind worden uitgevoerd.

Langs de voorzijde, de noordelijke en oostelijke erfgrens zal er royaal groen worden gepland. Rondom het perceel grenzend aan openbaar gebied zullen hagen worden aangebracht .
Parkeerplaatsen zullen deels door middel van graskeien worden aangelegd.
De kantoor en recreatie bestemming worden wegbestemd.
Langs het Meeboerserf ligt nu nog een geluidswal, deze is aangelegd ter bescherming van de achterliggende recreatie woning. Met het wegbestemmen van deze woning, kan ook de geluidswal komen te vervallen.
Dit zorgt ervoor dat de bocht in het Meeboerserf en de toegang tot de locatie overzichtelijker wordt, hetgeen bijdraagt aan de algehele verkeersveiligheid op die plek.

Bouwhoogte

De nokhoogte bedraagt 8m en en de goothoogte 6m. De dak schuinte is minimaal 15°

Hoogspanningslijn

Over een deel van de locatie loopt een hoogspanningslijn.
Een deel van de bebouwing komt in de beïnvloedingszone van deze hoogspanningslijn. Er zal advies ingewonnen worden bij de betrokken leidingbeheerder of de betreffende bouwhoogte mogelijk is onder de hoogspanningslijn.

Parkeren

BVO totale bebouwing:	1815m²
Parkeernorm:	2 parkeerpl. per 100m²
Benodigde parkeerplaatsen:	36,2 parkeerplaatsen
Aanwezig:	38 parkeerplaatsen

In– en uitrit

De bestaande aansluiting van de Harderwijkerweg op het Meeboerserf wordt opnieuw aangelegd en verbreed.
De ontsluiting van de ontwikkeling sluit ook aan op deze aansluiting.
De ontsluiting wordt zo losgekoppeld van de ontsluiting van Welplast en het kruising van het Meeboerserf met het Middelerf.

Bereikbaarheid

Middels Autoturn zijn de verkeersbewegingen van een vrachtwagen combinatie op het terrein gesimuleerd. De uitkomsten hiervan zijn positief.

Groen

Op de locatie bevinden zich enkele berkenbomen, sparren en dennen. Deze staan langs de oude lijn van de kadastrale percelen. Een aantal van deze bomen is in te passen in de huidige plannen, de anderen zullen moeten wijken.
De te verwijderen bomen zullen gecompenseerd worden door nieuw aan te planten bomen.
Daarnaast zal er in 285m² aan bestaand groen (uit bestemmingsplan Meeboerserf 6) worden gecompenseerd in het plan.
In totaal zal er ca. 1.310m² (incl. hierboven genoemde 285m²) aan groen in het plan worden aangebracht.
Aan de noordelijke, oostelijke en zuidelijke perceelgrens zal (deels) een houtwal worden aangelegd.
Daarnaast zullen de perceelsgrenzen grenzend aan openbaar gebied voorzien worden van beukenhagen.
De perken zullen worden voorzien van een bodembedekker/ wildbloemmengsel.

Archeologie

Er zal overleg plaatsvinden met de lokale archeoloog of een archeologisch onderzoek op deze locatie nodig is.

Onderzoeken o.a.;

- Bodemonderzoek
- Onderzoek magneetveldzone
- Richtafstanden bedrijven/ mileuzonering
- Aerius-berekening
- Natuurwaardenonderzoek
- Watertoets
- Verkeersgeluid

Participatie

Eerste gesprekken met de buurt geven aan dat op het inplanten van veel groen langs de noordelijke rand van het terrein positief wordt gereageerd. Door de units met een dichte gevel te realiseren aan de noordelijke zijde wordt de privacy verder geborgd.

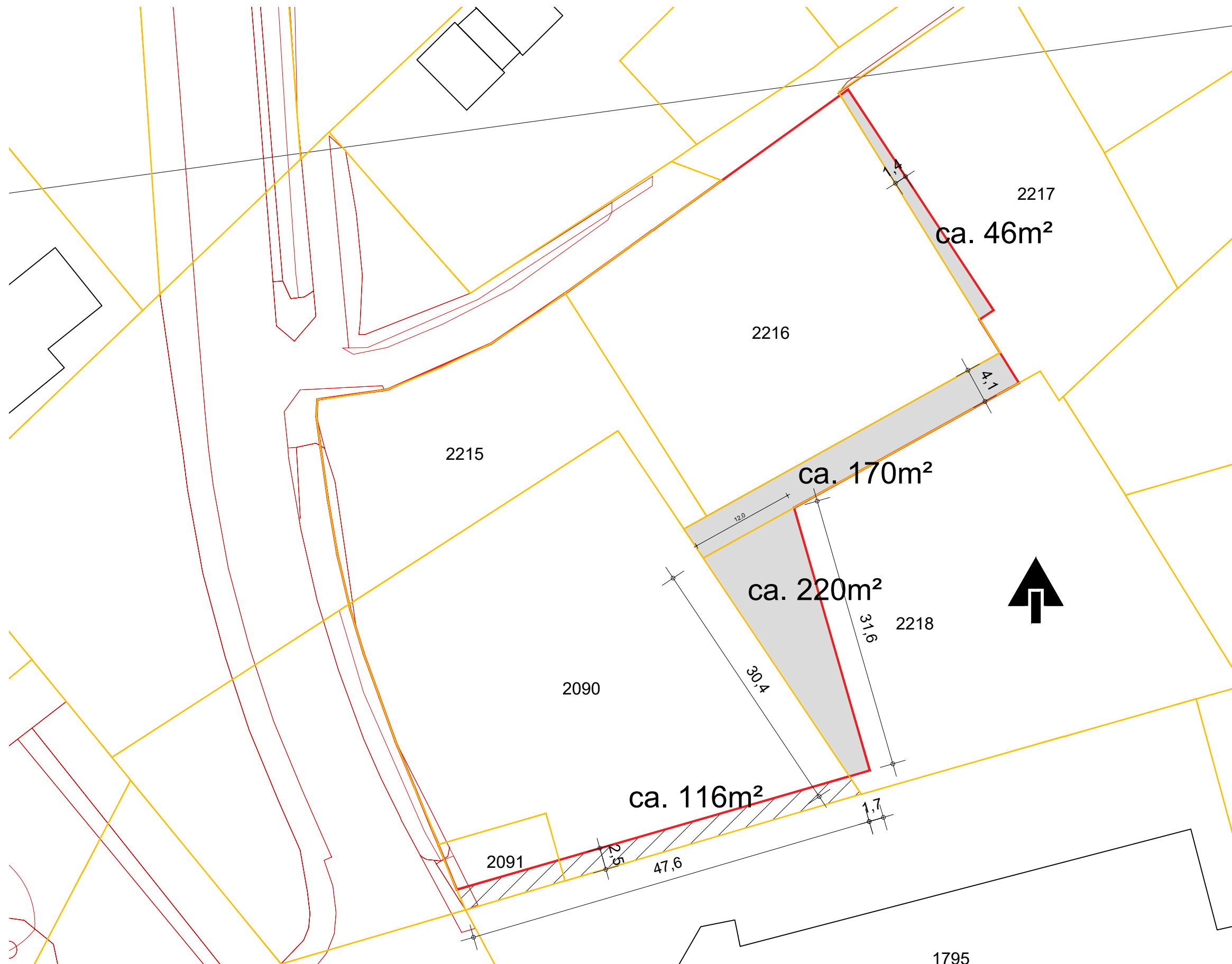
Formeel zal de participatie met de buurt plaatsvinden, nadat is gebleken dat de gemeente Ermelo positief reageert op deze ontwikkeling.

Bijlagen

- situatie + kavels
- bestemmingsplannen
- nieuwe situatie
- Autoturn-simulaties
- doorsnedes
- impressies

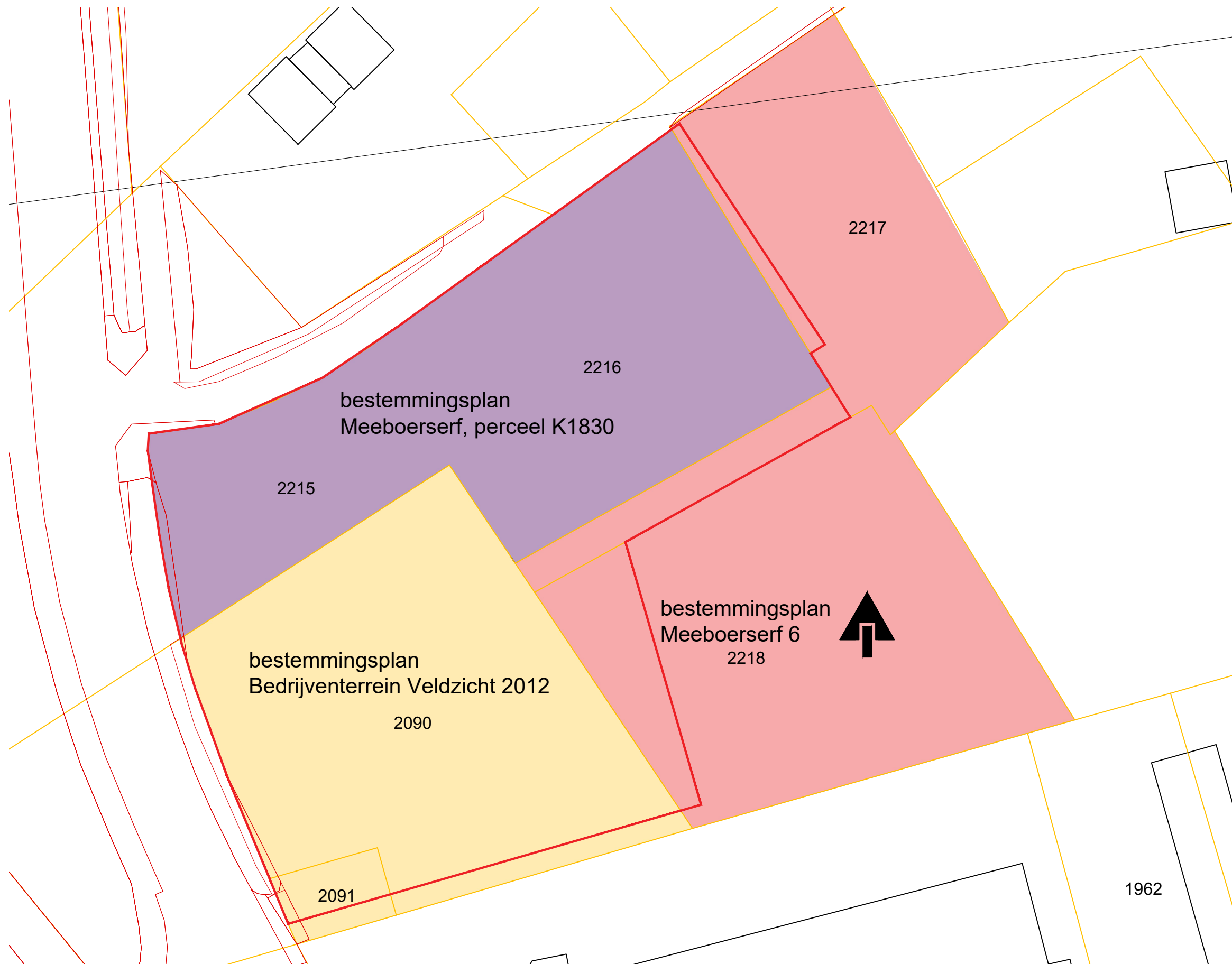
- Meeboerserf - Ermelo -

situatie + kavels



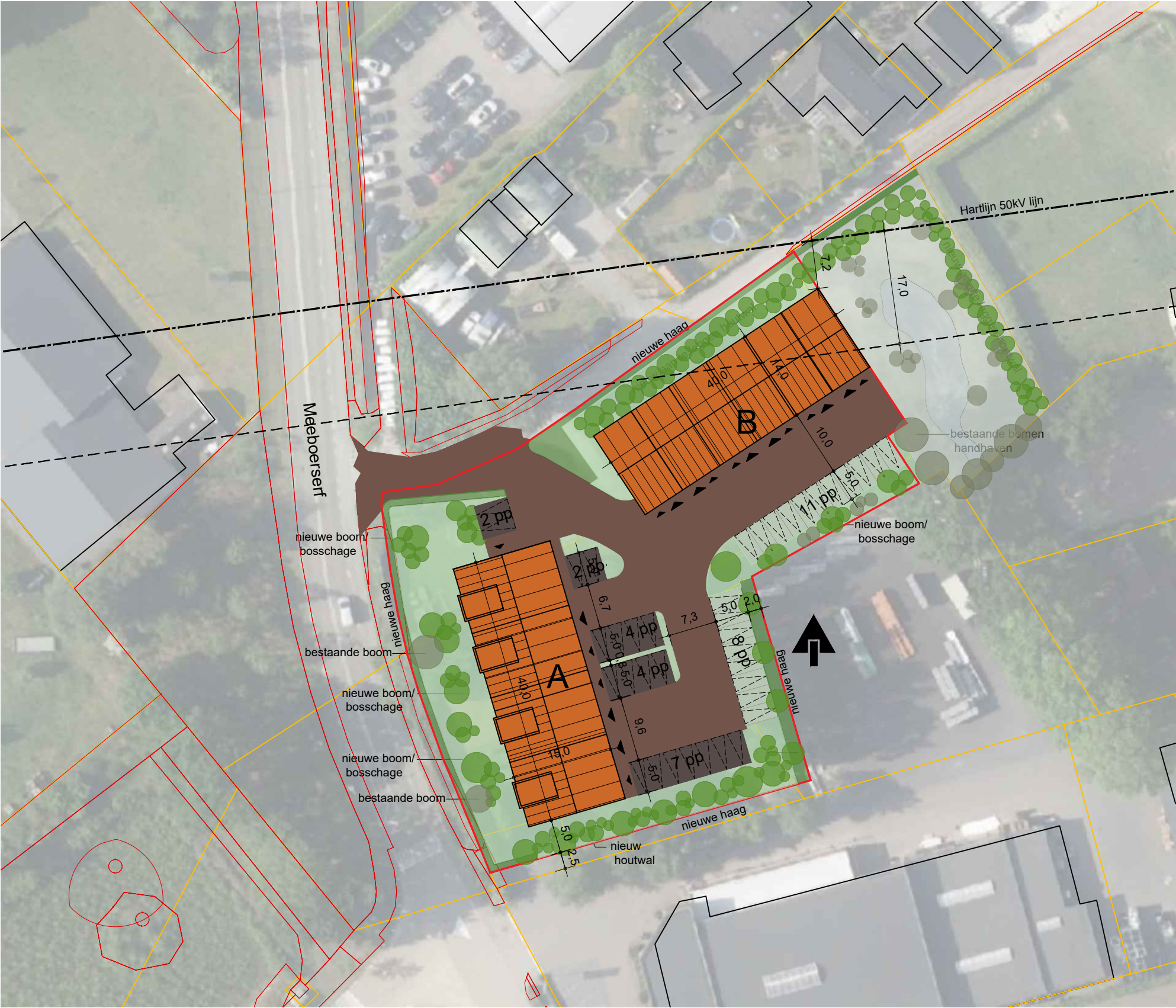
- Meeboerserf - Ermelo -

bestemmingsplannen



- Meeboerserf - Ermelo -

NIEUWE SITUATIE



LEGENDA

Klinkerbestrating

Parkeervak (graskeien) 2,5x5,0m

Parkeervak (bestrating) 2,5x5,0m

Perk

Bestaande boom

Nieuwe boom/ struik

Entredeur

Overheaddeur

BBO + BVO + PARKEREN

Perceeloppervlakte totaal: 4146m²

Bebouwd oppervlakte totaal:
600 + 560 = 1160m²

Gebouw A

begane grond15x40m = 600m²

verdieping= 375m²

totaal975m²

Gebouw B

begane grond14x40m = 560m²

verdieping= 280 m²

totaal840m²

Totaal BVO 1815m²

Parkeernorm (Nota parkeernormen Ermelo)

bedrijfsverzamelgebouw 2,0 per 100m² BVO

kantoor (zonder baliefunctie) 2,6 per 100m² BVO

hal (arbeid- en bezoekt.) 1,1 per 100m² BVO

Bedrijfsverzamelgebouw;

18,1 x 2,0 = 36,2 parkeerplek

GETEKEND 38 parkeerplekken

> VESTAAL <
O N T W E R P

SCHAAL 1:1500, formaat A3, v3 04-2025

- Meeboerserf - Ermelo -

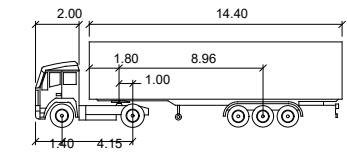
Autoturn-simulaties



Vrachtwagen - IN



Vrachtwagen - IN



TO	Meters		
Tractor Width	: 2.65	Lock to Lock Time	: 19.69 s
Trailer Width	: 2.65	Steering Angle	: 113.85 deg
Tractor Track	: 2.65	Articulating Angle	: 229.66 deg
Trailer Track	: 2.65		



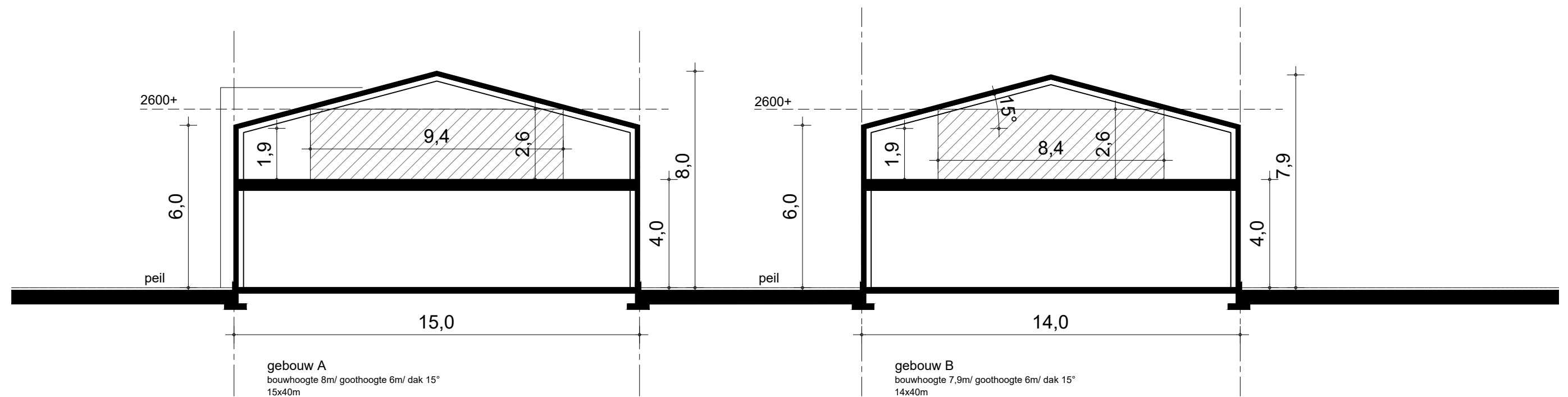
Vrachtwagen - UIT



Vrachtwagen - UIT

- Meeboerserf - Ermelo -

BOUWHOOGTES



- IMPRESSIES -

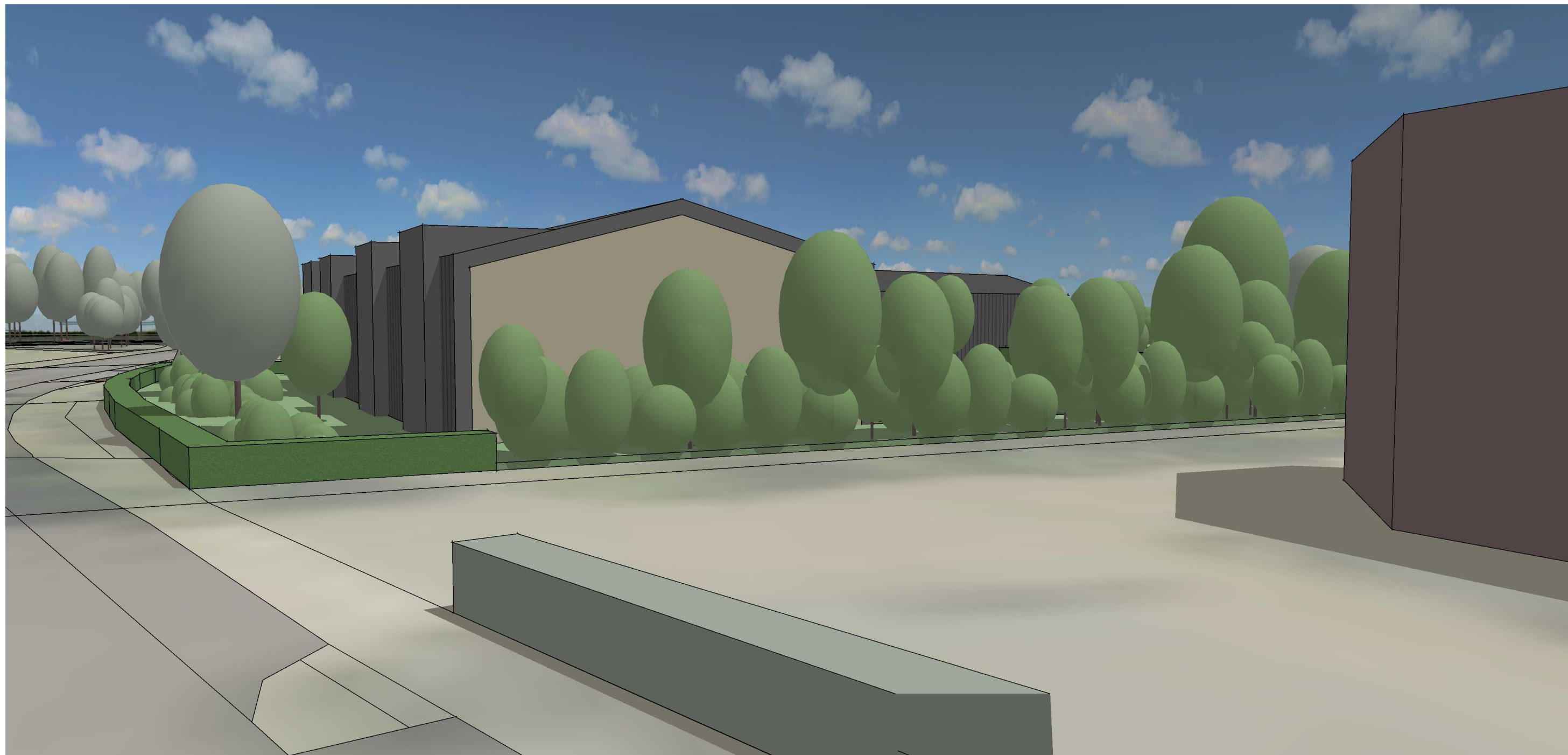
Ontwikkeling Meeboerserf Ermelo

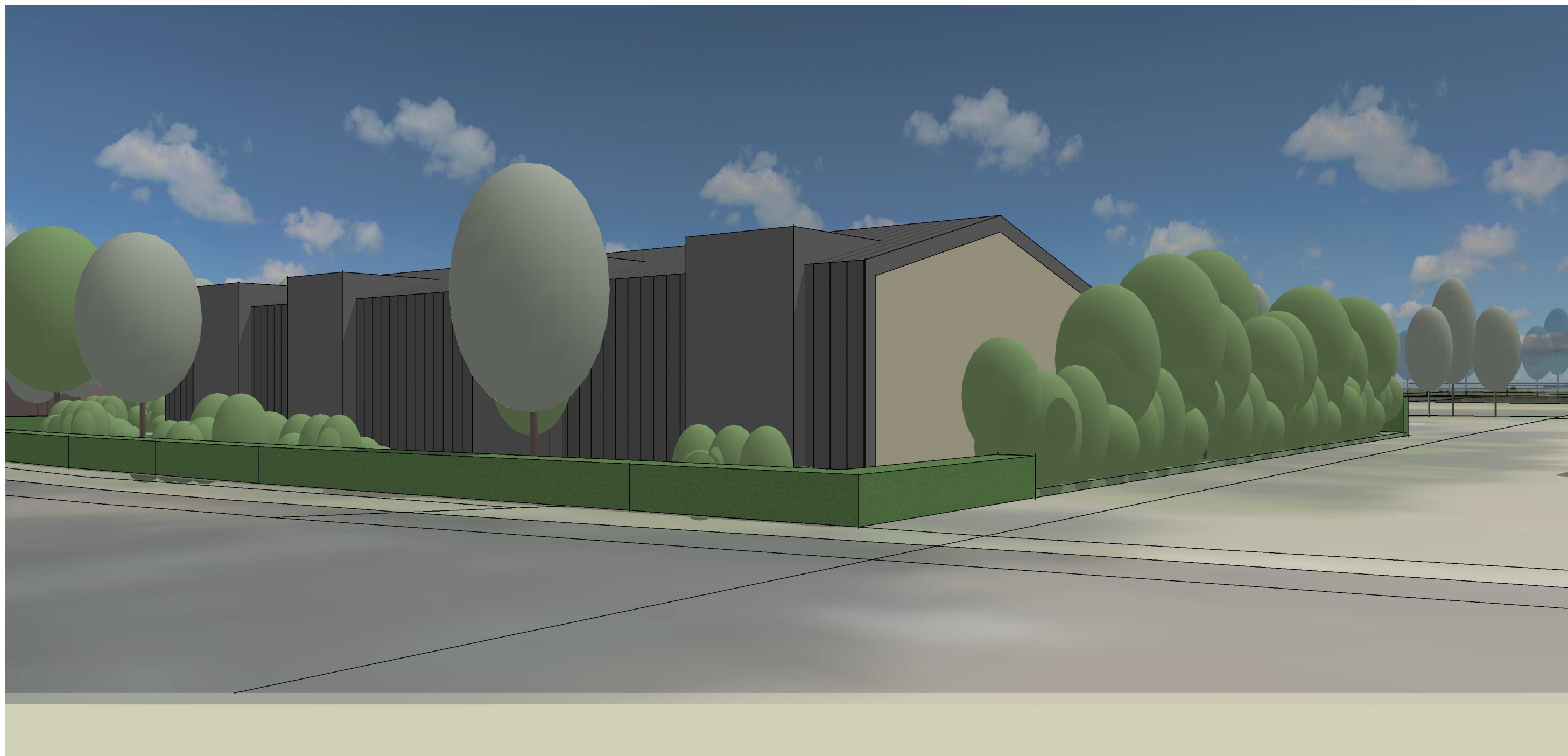
Gevelopeningen & materialisering nader uit te werken.















Impressies

Sfeerbeelden materiaalgebruik

