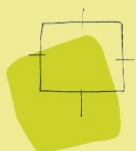


bestemmingsplan
Voorthuizerstraat 202

ontwerp



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlage regels

Voorthuizerstraat 202

ontwerp

Inhoudsopgave

Bijlage regels	5
Bijlage 1 Landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting en beeldkwaliteitsparagraaf	6

Bijlage regels

Bijlage 1 Landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting en beeldkwaliteitsparagraaf



LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING

BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

‘T MELKMEISJE

VOORTHUIZERSTRAAT 202, GEMEENTE PUTTEN

19 september 2023

INHOUD STEDENBOUWKUNDIG INRICHTINGSPLAN & BEELDKWALITEIT

1.	Terugblik - Landschappelijke context	3
	Terugblik - Stedenbouwkundig concept	4
2.	Inrichtingsplan	5
3.	Beeldkwaliteitsparagraaf	6
3.1	Stedenbouwkundige kwaliteit	6
	Algemene stedenbouwkundige structuur	6
	Oriëntatie hiërarchie en hoogte	7
	Verbijzonderingen en accenten	7
3.2	Architectonische kwaliteit van de bebouwing	8
	Materialen en kleuren voor gevels en daken	8
	Referenties bebouwing - hoofdgebouw	8
	nieuwe uitbreiding	9
	Opbouw bebouwingshoogtes	11
	Verbeelding Volume-opbouw	12
3.3	Ontsluiting en parkeren	13
	Materialen verharding (wegen, parkeren, terrassen)	13
	Referenties - verharding	14
3.4	Groeninrichting	15
	Te behouden en nieuw te planten bomen (soorten)	15
	Groengebieden en graslanden	17
	Hagen, hekwerken en terreinafscheidingen	18
	Referenties - landschapselementen	19
	straatmeubilair (speelvoorzieningen, verlichting)	20

1. TERUGBLIK - LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

De omgeving van de rotonde waar de wegen Voorthuizerstraat / N 303, Oude Nijkerkerweg en Oude Garderenseweg elkaar kruisen wordt als de zuidelijke dorpsentree van Putten gezien. Het 'ensemble' 't Melkmeisje is - naast het feit dat het een bekende locatie in Putten betreft - een belangrijk cultuurhistorisch element, een herkenningspunt in het overgangsgebied tussen:

- De hoge en droge Veluwe met natuur- en recreatiefuncties in het oosten
- Het agrarische buitengebied van de Veluwezoom / Gelderse Vallei in het westen en het zuiden
- Het dorp Putten in het noorden

- Bedrijvigheid met toenemende korrelgrootte en verstedelijking
- Waardevol ensemble (beeldbepalend)
- Zeer waardevolle bomen(rij)
- Aandacht voor vitaliteit bomen
- Waardevolle openheid
- Ruimtelijk waardevolle groene rand
- Zichtlijnen
- Plangrens

KLEINSCHALIG LANDSCHAP MET FRAAIE ZICHTEN

TERUGBLIK - STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Bij de nieuwe inrichting van het terrein moet de beeldkwaliteit van het ensemble als dorpsentree nog versterkt worden. De cultuurhistorische groei moet leesbaar blijven en de nieuwe inrichting (bebouwing en terrein) dient kwaliteit uit te stralen:

- Hoofdgebouw met behoud van de oorspronkelijke locatie en de oorspronkelijke bouwvorm met kenmerkende mansardekap
- Groei / uitbreiding van de bebouwing in noordelijke richting (naar het dorp Putten toe)
- Leesbaar maken van een historische groei in verschillen van architectonische stijl
- Versterken van de groene randen aan de rotonde (in afstemming op elkaar)
- Behoud van zo veel mogelijk waardevolle bomen
- Vervanging van de esdoorns voor 't Melkmeisje in verband met afnemende vitaliteit. De vervangende bomen worden op enige afstand van de bebouwing geplant

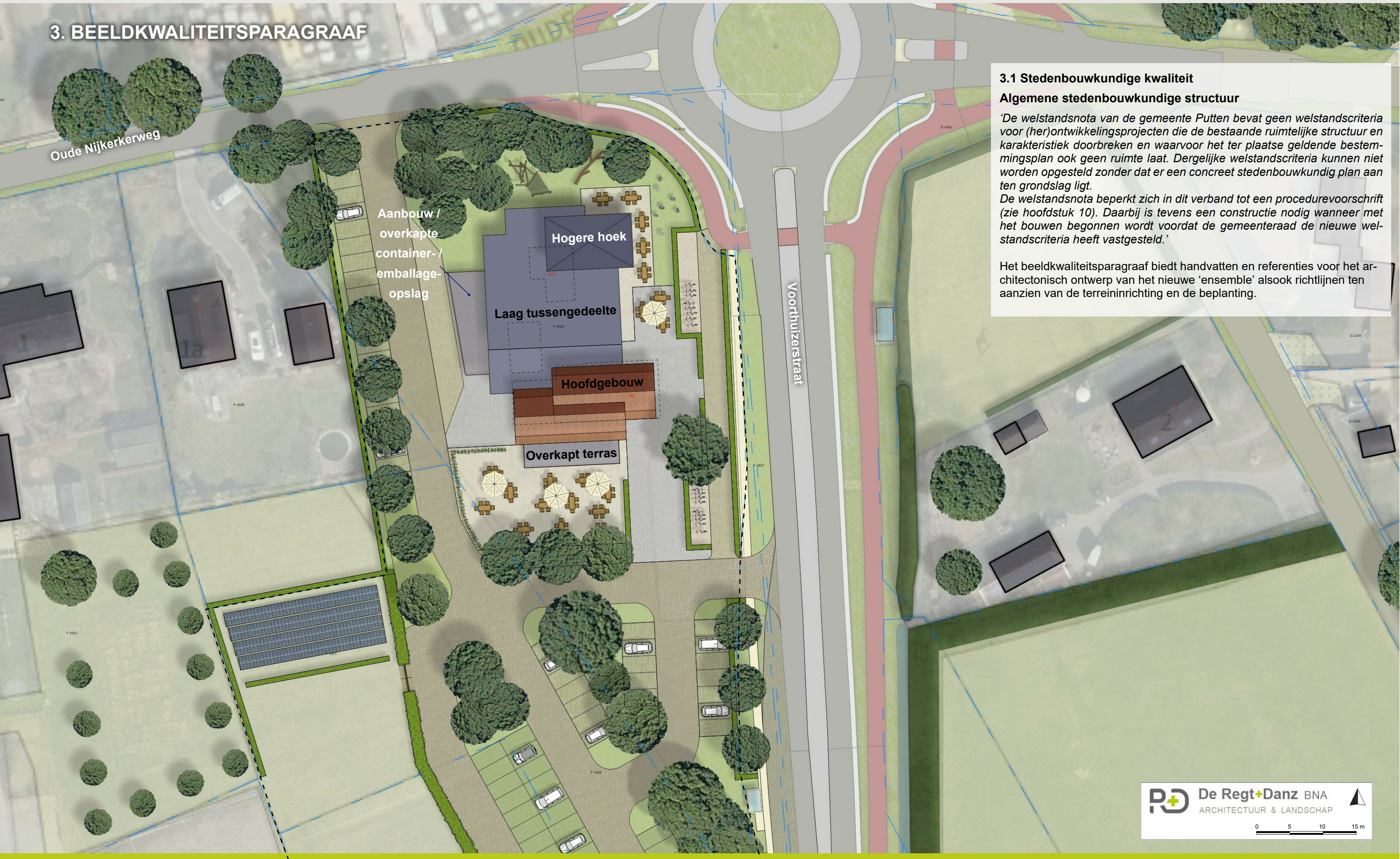
BEHOUD VAN HET LANDSCHAPPELIJKE KARAKTER

-  Inzetten op elkaar afgestemde groene randen bij de rotonde
-  Herkenbaarheid 'oorspronkelijk' hoofdgebouw 't Melkmeisje
-  Uitbreidingsrichting bebouwing
-  Vervanging bomen
-  Verbetering beeldkwaliteit voorzijde
-  Ontsluitingsprincipe
-  Opheffing oversteek N 303 (gemotoriseerd / langzaam verkeer)
-  Behoud openheid
-  Zichtlijnen
-  Plangrens

2. INRICHTINGSPLAN



3. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF



3.1 Stedenbouwkundige kwaliteit

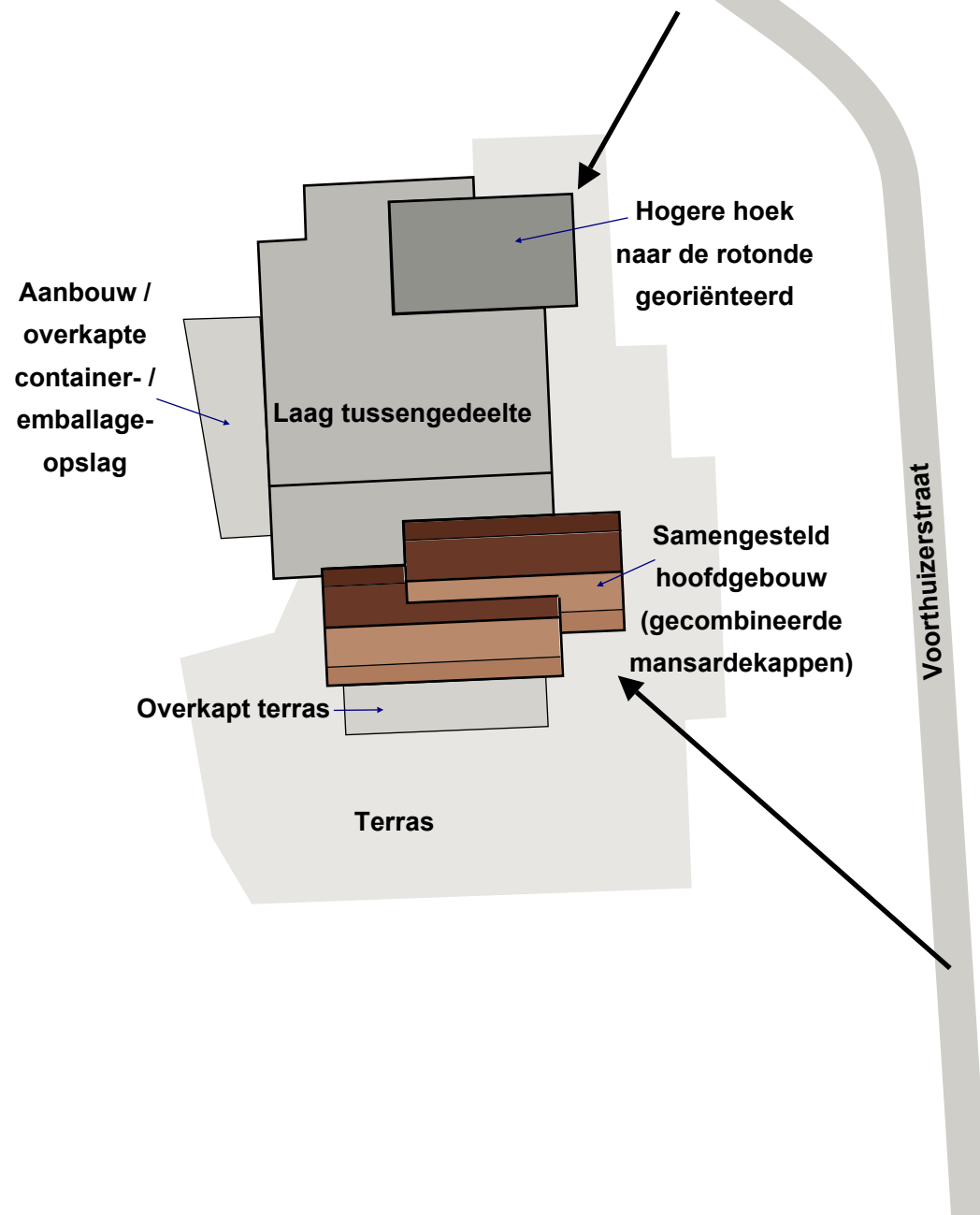
Algemene stedenbouwkundige structuur

'De welstandsnota van de gemeente Putten bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De welstandsnota beperkt zich in dit verband tot een procedurevoorschrift (zie hoofdstuk 10). Daarbij is tevens een constructie nodig wanneer met het bouwen begonnen wordt voordat de gemeenteraad de nieuwe welstandscriteria heeft vastgesteld.'

Het beeldkwaliteitsparagraaf biedt handvatten en referenties voor het architectonisch ontwerp van het nieuwe 'ensemble' alsook richtlijnen ten aanzien van de terreininrichting en de beplanting.

Oriëntatie hiërarchie en hoofdvorm

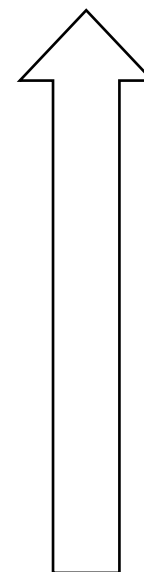
- De bebouwing is georiënteerd op de Voortuizerstraat waarbij het zuidelijke aanzicht prevaleert
- Hoofdgebouw: 't Melkmeisje in samengestelde traditionele landelijke vorm met mansardekap op de oorspronkelijke plek
- Groei / uitbreiding van de bebouwing in noordelijke richting (naar het dorp Putten toe)
- Uitbreiding gebaseerd op kenmerkende industriële landelijke gebouwen (melkfabrieken / coöperatiegebouwen)
 - Eenvoudige en rechthoekige vormen
 - Platte daken
 - Hoge en lage bouwelementen
 - Verschillen in detaillering per bouwdeel mogelijk



Verbijzonderingen en accenten

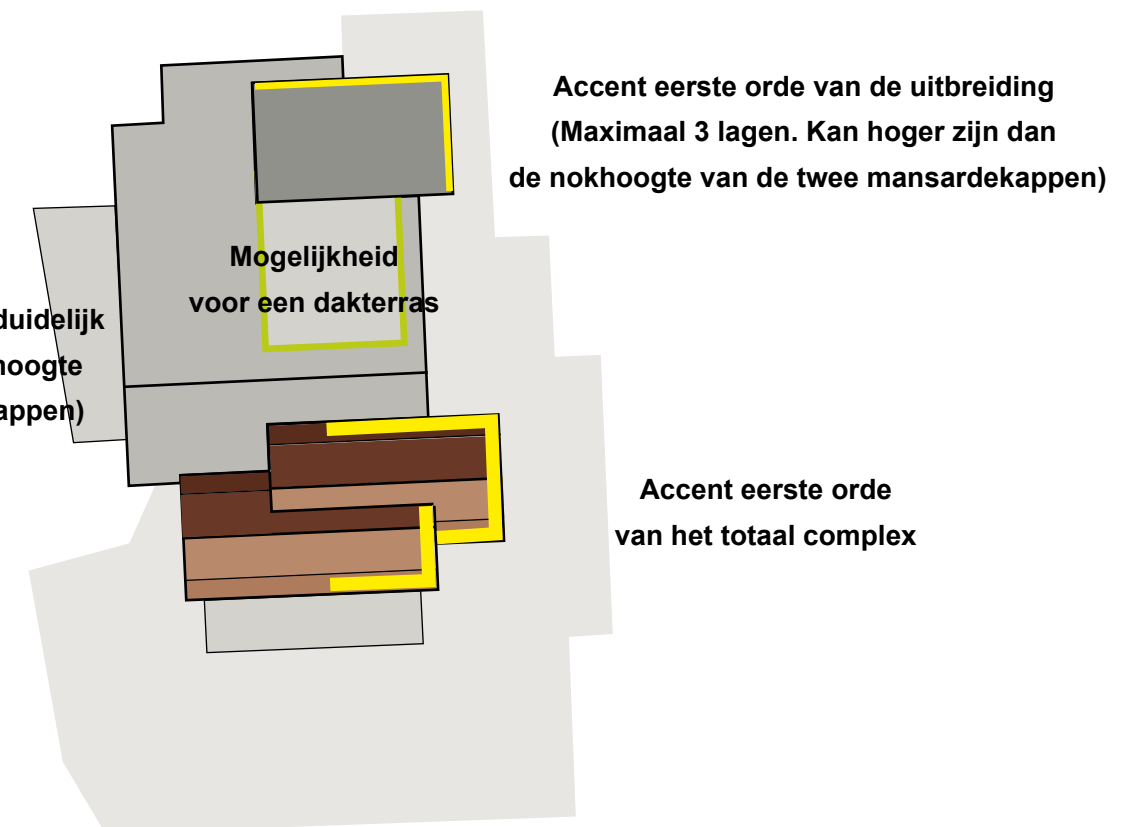
- Hoofdaccent is het hoofdgebouw
- Hoekaccent bij het hogere noordelijke bouwdeel
- Mogelijkheid om een dakterras met een groene inrichting aan te leggen
- Algemene uitstraling van 'indusrieeel erfgoed'

Uitstraling van industrieel erfgoed



Traditioneel en landelijk

Tussengedeelte
(Maximaal 2 lagen. Dient duidelijk lager te zijn dan de nokhoogte van de twee mansardekappen)



3.2 Architectonische kwaliteit van de bebouwing

Materialen en kleuren voor gevels en daken

Herbouw van het hoofdgebouw:

- Behoud van de kleuren en materialen van het oorspronkelijke gebouw 't Melkmeisje
- Zorgvuldige detaillering van het metselwerk / rollagen
- Aandacht voor de detaillering van de openingen (ramen / deuren)

Referenties bebouwing - hoofdgebouw

De referentie voor het hoofdgebouw is het bestaande / oorspronkelijke gebouw 't Melkmeisje



Bestaande dakpannen



Oranjerode dakpannen



Bestaande gevelmaterialen en keuren



Gevelstenen hoofdgebouw



Gevelstenen hoofdgebouw

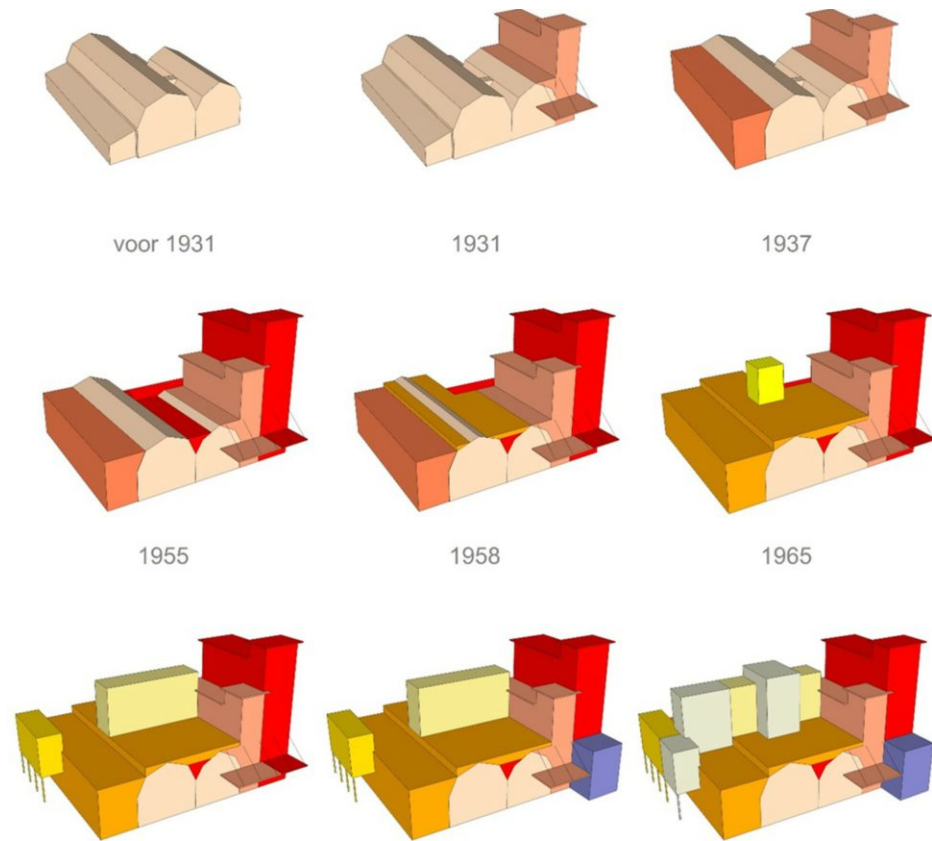


Gevelstenen hoofdgebouw (plint)



Gevelstenen hoofdgebouw

Referenties bebouwing - nieuwe uitbreiding



Groeivoorbeeld van historische en landelijke bedrijvigheid (voormalig coöperatiegebouw te Achterveld)



Referenties bebouwing - nieuwe uitbreiding



Dakterras boomkwekerij Ebben te Cuijk als inspiratie (kan ook ingetogener)

Indicatieve referenties voor een mogelijke dakterras



Dakterras boomkwekerij Ebben te Cuijk



CLV gebouw te Haaksbergen - detaillering ramen en hoogteaccenten

Materialen en kleuren nieuwe uitbreiding

Gebouw:

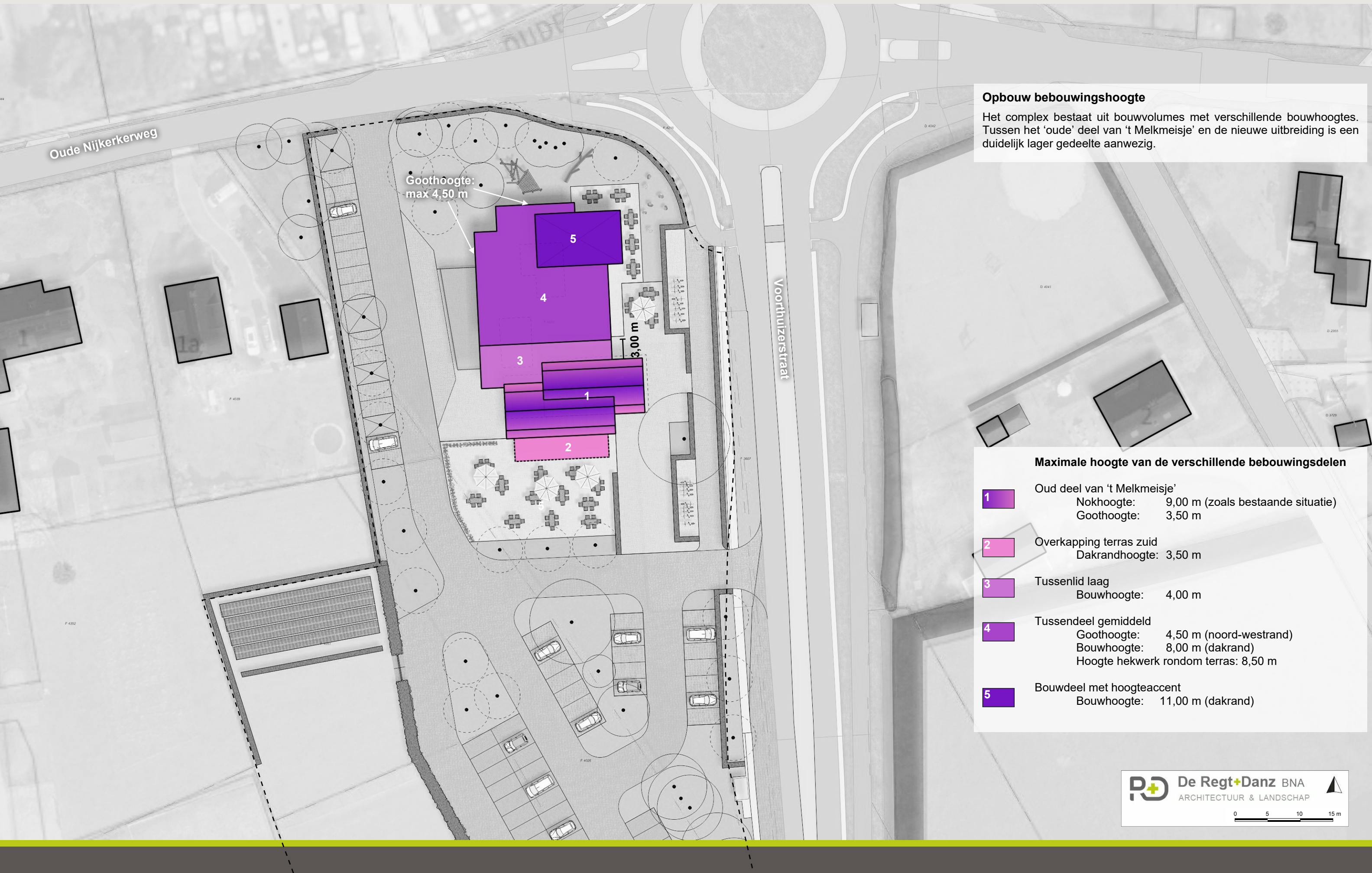
- De gevels opgetrokken uit baksteen met aardse tinten
- De platte daken (in contrast met de twee mansardekappen) zijn voorzien van boeiboorden
- Grote veelal verticale gevelopeningen, puien en ramen met verfijnde indeling en refererend naar de uitstraling van industriële erfgoed
- Het hoger accent naar de rotonde refereert naar een silo / opslaggebouw
- Het lager gedeelte (tussengedeelte) refereert naar een productiehal

Ondergeschikte elementen:

- De overkapping van een gedeelte van het zuidelijke terras heeft industriële uitstraling
- De wanden van de container- / emballageopslag aan de westzijde bestaan uit ventilerende houten delen / elementen en het geheel is voorzien van een dak om verrommeling en diefstal te voorkomen



Verfijnde raamindeling / veel licht



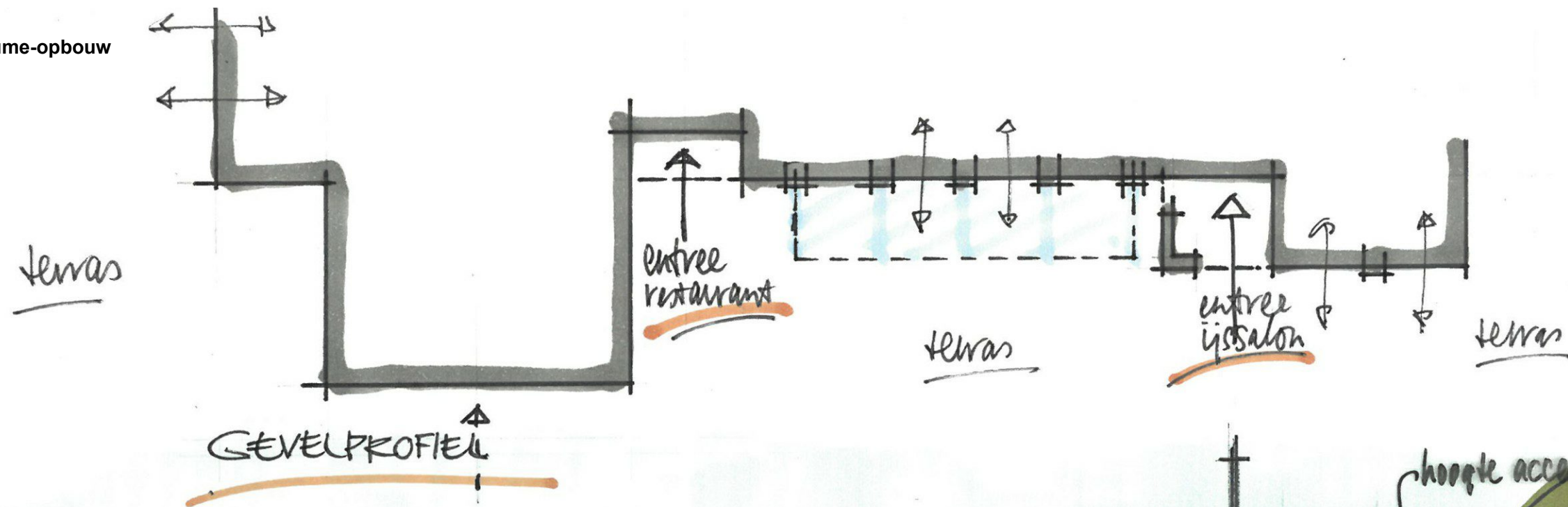
Opbouw bebouwingshoogte

Het complex bestaat uit bouwvolumes met verschillende bouwhoogtes. Tussen het 'oude' deel van 't Melkmeisje' en de nieuwe uitbreiding is een duidelijk lager gedeelte aanwezig.

Maximale hoogte van de verschillende bebouwingsdelen

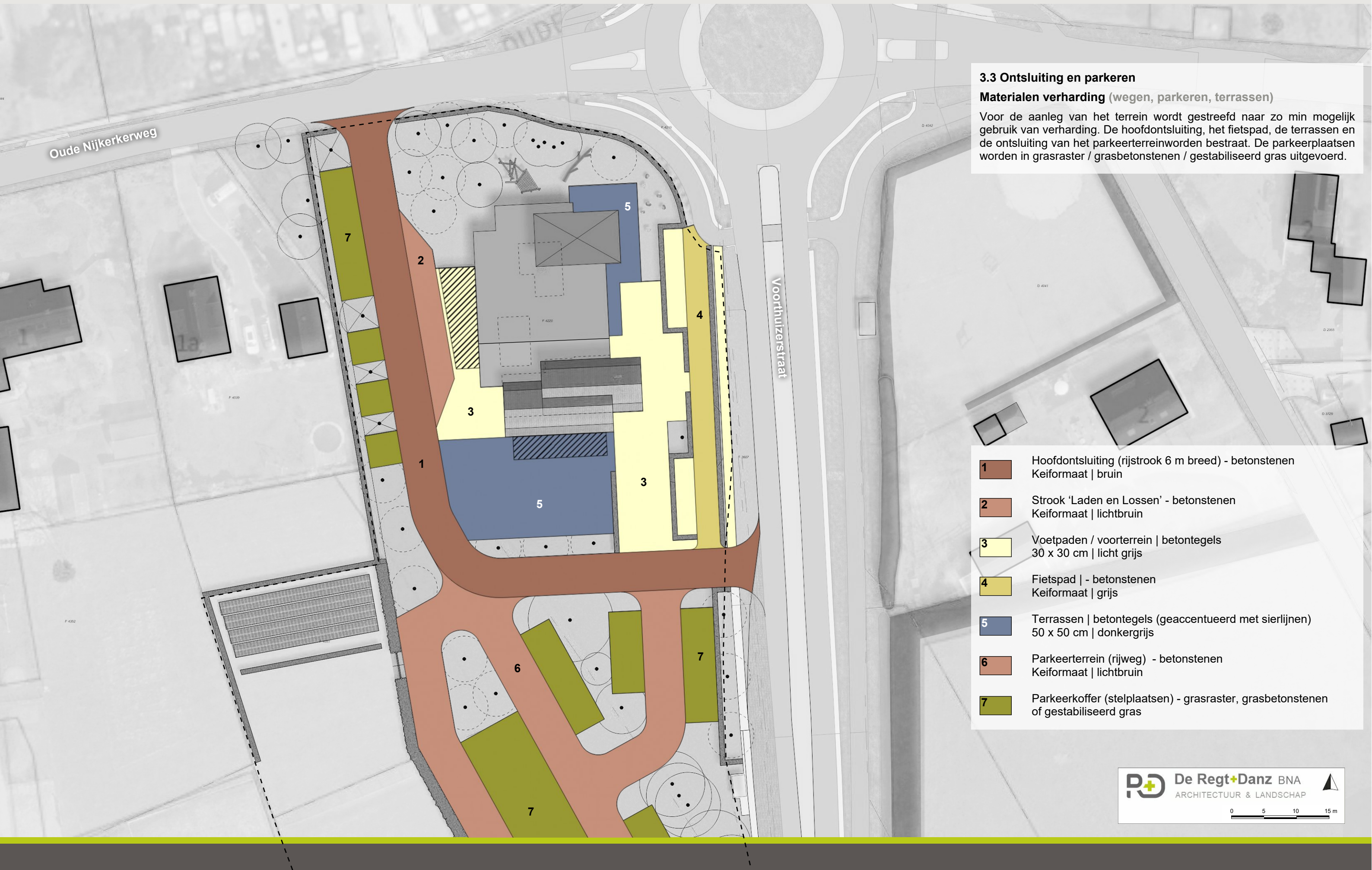
- 1** Oud deel van 't Melkmeisje'
Nokhoogte: 9,00 m (zoals bestaande situatie)
Goothoogte: 3,50 m
- 2** Overkapping terras zuid
Dakrandhoogte: 3,50 m
- 3** Tusselid laag
Bouwhoogte: 4,00 m
- 4** Tussendeel gemiddeld
Goothoogte: 4,50 m (noord-westrand)
Bouwhoogte: 8,00 m (dakrand)
Hoogte hekwerk rondom terras: 8,50 m
- 5** Bouwdeel met hoogteaccent
Bouwhoogte: 11,00 m (dakrand)

Verbeelding Volume-opbouw



VOLUME-OPBOUW NIEUWBOUW 't Melkmeisje POTTEN

g.w. 19/08/23
12/09/23



3.3 Ontsluiting en parkeren

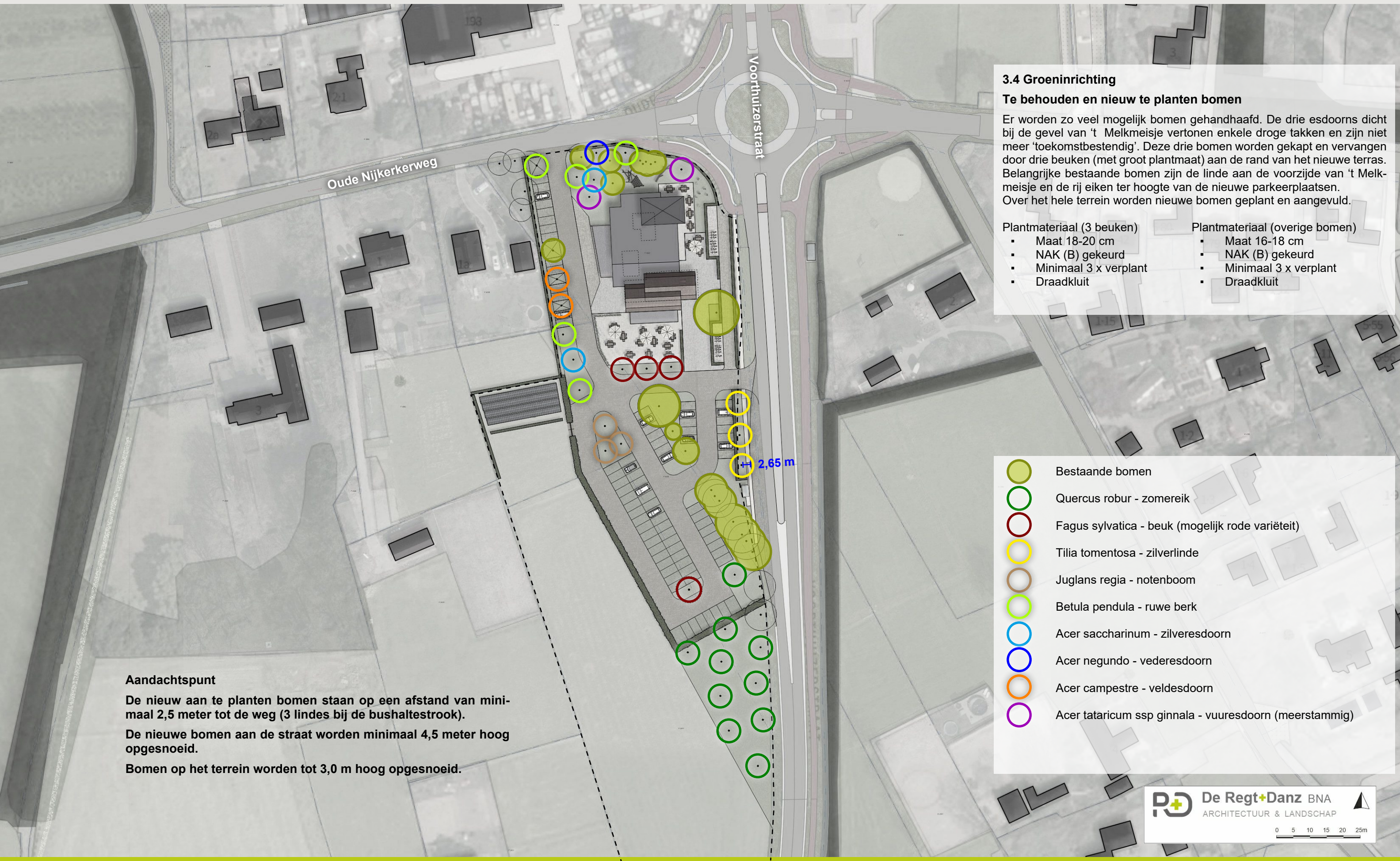
Materialen verharding (wegen, parkeren, terrassen)

Voor de aanleg van het terrein wordt gestreefd naar zo min mogelijk gebruik van verharding. De hoofdontsluiting, het fietspad, de terrassen en de ontsluiting van het parkeerterrein worden bestraat. De parkeerplaatsen worden in grasraster / grasbetonstenen / gestabiliseerd gras uitgevoerd.

- 1** Hoofdontsluiting (rijstrook 6 m breed) - betonstenen Keiformaat | bruin
- 2** Strook 'Laden en Lossen' - betonstenen Keiformaat | lichtbruin
- 3** Voetpaden / voorterrein | betontegels 30 x 30 cm | licht grijs
- 4** Fietspad | - betonstenen Keiformaat | grijs
- 5** Terrassen | betontegels (geaccentueerd met sierlijnen) 50 x 50 cm | donkergrijs
- 6** Parkeerterrein (rijweg) - betonstenen Keiformaat | lichtbruin
- 7** Parkeercoffer (stelplaatsen) - grasraster, grasbetonstenen of gestabiliseerd gras

Referenties verharding





Referenties bomen



Quercus robur - zomereik



Juglans regia - notenboom



Acer negundo - vederesdoorn



Fagus sylvatica - beuk



Betula pendula - ruwe berk



Acer tataricum ssp ginnala - vuuresdoorn



Tilia tomentosa - zilverlinde



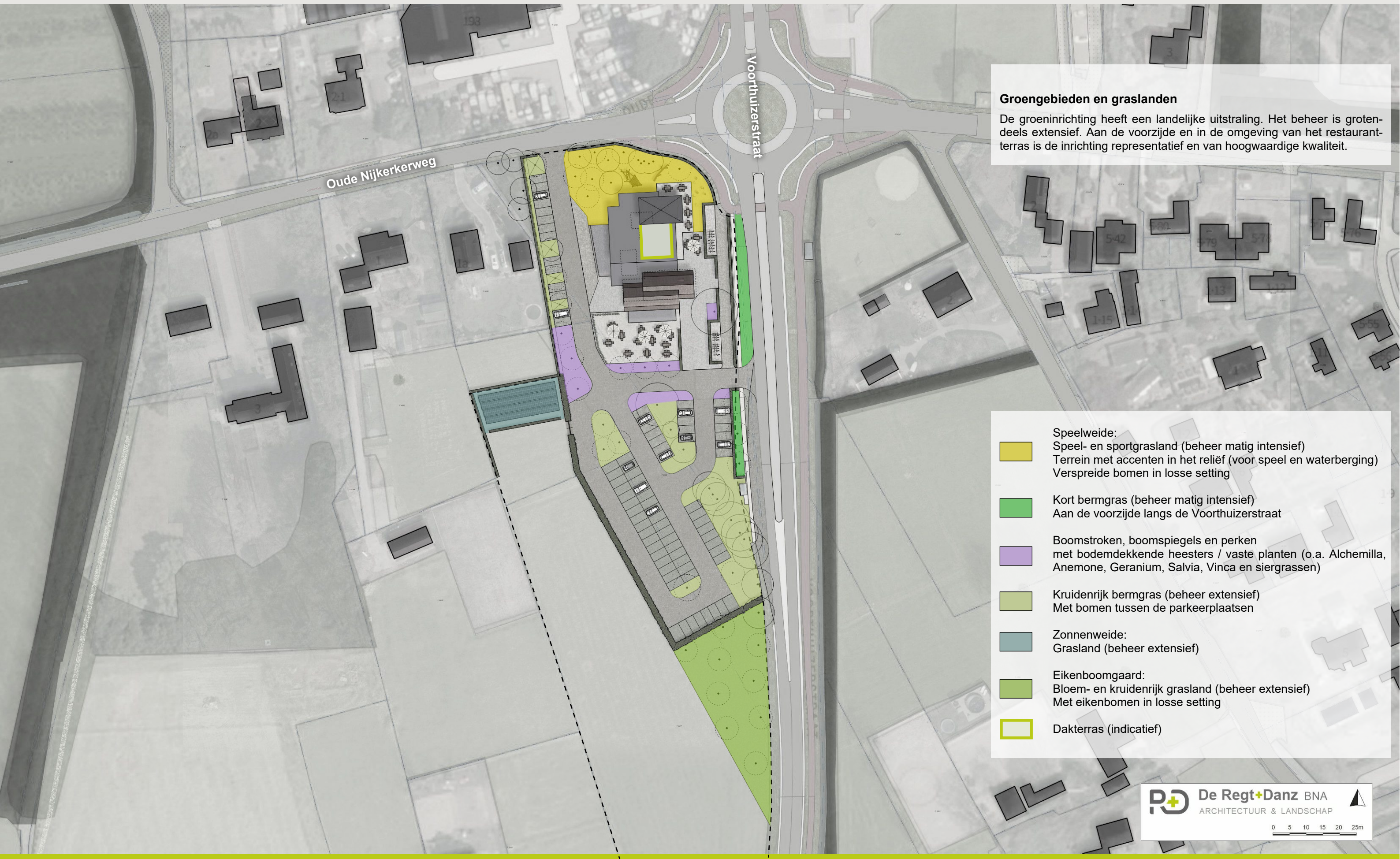
Acer saccharinum - zilveresdoorn



Acer campestre - veldesdoorn



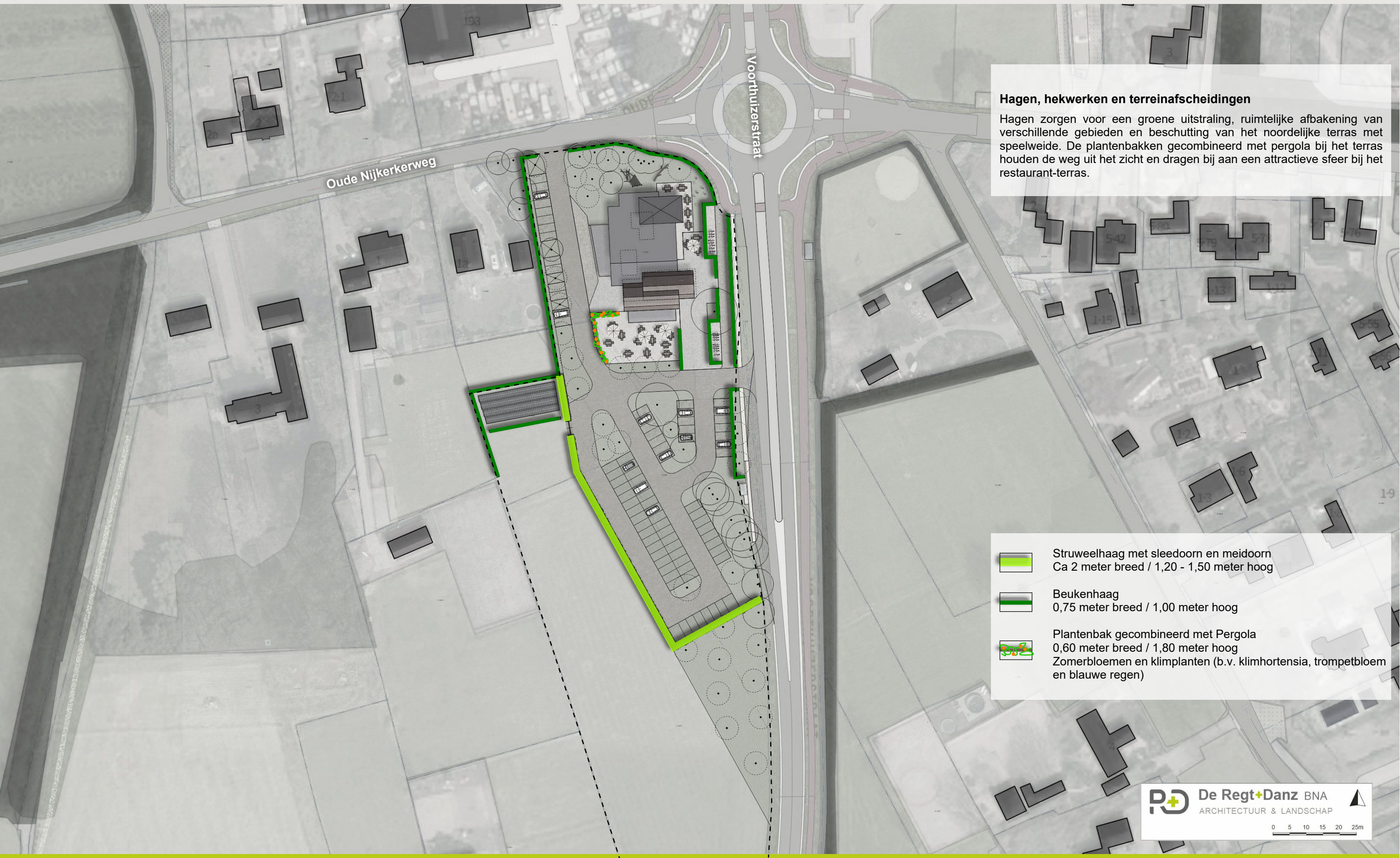
Tilia cordata - linde - bestaand



Groengebieden en graslanden

De groeninrichting heeft een landelijke uitstraling. Het beheer is groten-deels extensief. Aan de voorzijde en in de omgeving van het restaurant-terras is de inrichting representatief en van hoogwaardige kwaliteit.

-  **Speelweide:**
Speel- en sportgrasland (beheer matig intensief)
Terrein met accenten in het reliëf (voor speel en waterberging)
Verspreide bomen in losse setting
-  **Kort bermgras (beheer matig intensief)**
Aan de voorzijde langs de Voorthuizerstraat
-  **Boomstroken, boomspiegels en perken**
met bodemdekkende heesters / vaste planten (o.a. Alchemilla, Anemone, Geranium, Salvia, Vinca en siergrassen)
-  **Kruidenrijk bermgras (beheer extensief)**
Met bomen tussen de parkeerplaatsen
-  **Zonnenweide:**
Grasland (beheer extensief)
-  **Eikenboomgaard:**
Bloem- en kruidenrijk grasland (beheer extensief)
Met eikenbomen in losse setting
-  **Dakterras (indicatief)**

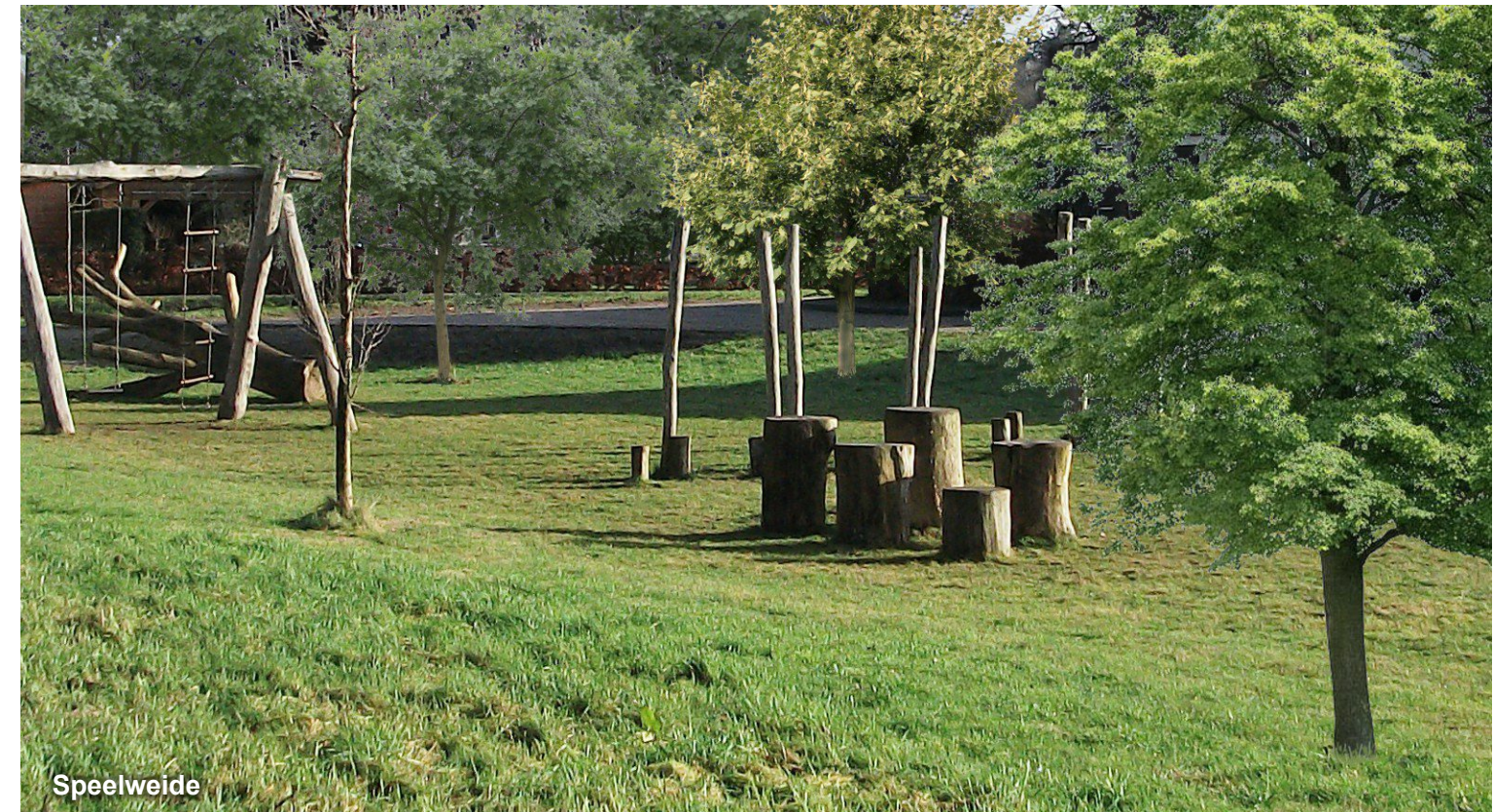


Hagen, hekwerken en terreinafscheidingen

Hagen zorgen voor een groene uitstraling, ruimtelijke afbakening van verschillende gebieden en beschutting van het noordelijke terras met speelweide. De plantenbakken gecombineerd met pergola bij het terras houden de weg uit het zicht en dragen bij aan een attractieve sfeer bij het restaurant-terras.

-  Struweelhaag met sleedoorn en meidoorn
Ca 2 meter breed / 1,20 - 1,50 meter hoog
-  Beukenhaag
0,75 meter breed / 1,00 meter hoog
-  Plantenbak gecombineerd met Pergola
0,60 meter breed / 1,80 meter hoog
Zomerbloemen en klimplanten (b.v. klimhortensia, trompetbloem en blauwe regen)

Referenties groengebieden



3.5 Straatmeubilair

