

NOTITIE

Aan:	Gemeente Putten
Van:	Buro SRO - Martijntje Stam
Datum:	13 november 2012
Project:	SR120200
Betreft:	Landschappelijke inpassing twee woningen Huinerweg 8 Putten

Opgave

Aan de Huinerweg 8 in Putten is het initiatief genomen om het bedrijf te saneren en daarvoor in de plaats één woning te realiseren en een tweede bedrijfswoning te realiseren. Bij de tweede bedrijfswoning gaat het om een verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning op het bedrijventerrein. De bedrijfswoning aldaar belemmert de daar aanwezige bedrijven in hun functioneren.

In het kader van de Regionale Beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten moet voor de herontwikkeling van deze locatie een landschappelijke inpassing worden gemaakt. De landschappelijke inpassing bestaat uit een beschrijving van het planinitiatief, een landschappelijke analyse van het gebied en geeft vervolgens een doorkijk naar een passende landschappelijke invulling van het planinitiatief.





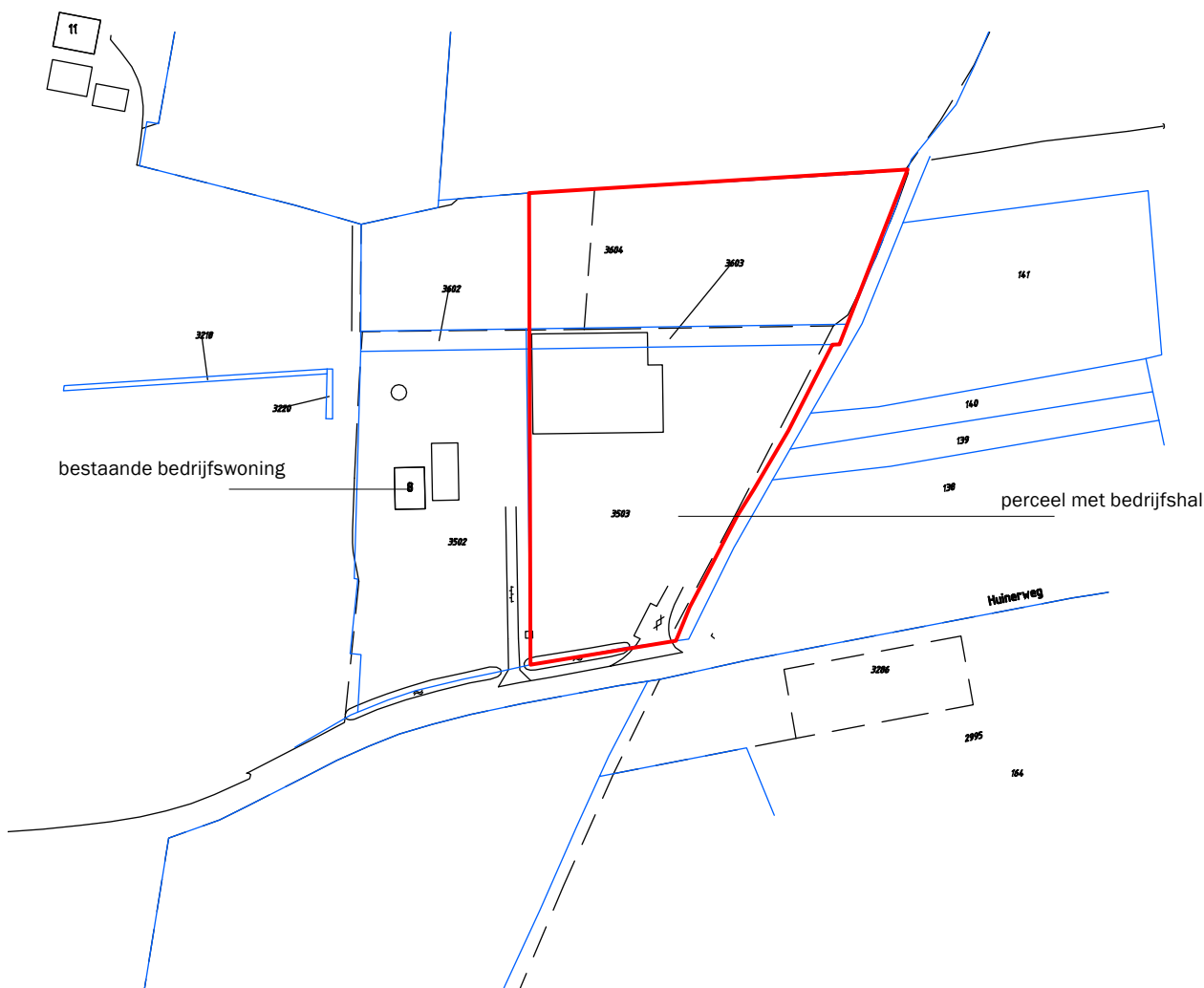
Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van de kern Putten. De Huinerweg is een secundaire ontsluiting voor het landelijke gebied rondom het gehucht Huinen. De Huinerweg takt in oostelijke richting aan op de provinciale weg (N303) tussen Putten en Voorthuizen. De Huinerweg heeft een smal profiel van ca. 3 meter met aan één zijde laanbeplanting. Ter hoogte van het plangebied ligt aan de noordzijde langs de weg een greppel.

Het plangebied bestaat momenteel uit twee percelen; op de oostelijk gelegen kavel staat een bedrijfshal en op de westelijke kavel een bedrijfswoning. De percelen vormen samen met de bestaande bedrijfswoning een bebouwingscluster dat met name aan de westzijde omzoomd is met bomen.

De bedrijfshal en woning hebben elk een eigen toegang vanaf de weg. De te slopen bedrijfshal ligt achterop het perceel. Dit perceel heeft een oppervlak van ca. 8.997 m². Aan de voor- en zijkant van de hal is het terrein ingericht voor opslag en parkeren. Het voorste deel van het perceel, dat direct aan de weg ligt heeft een groene inrichting. Het perceel heeft een open structuur waardoor vrij zicht is op het perceel.

De bedrijfswoning staat op het westelijke perceel en ligt op ca. 50 meter van de weg. De woning bestaat uit hoofd- en bijgebouw van 1 laag met kap. Dit perceel heeft een groene (tuin) inrichting waarbij de randen als houtwal zijn ingericht.



Planinitiatief

Voor het oostelijke perceel is het plan opgevat om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en om op het perceel twee woningen van elk maximaal 600 m³ te realiseren.

De gemeente Putten hanteert voor functieveranderingen in het buitengebied de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. Ten aanzien van functieverandering naar wonen zijn hierin regels opgenomen. Als de bestaande bebouwing op de locatie ongeschikt is voor ombouw naar wooneenheden, dan is nieuwbouw van één of twee (geschakelde) woongebouwen met één of meerdere wooneenheden mogelijk. Hierbij geldt dat minimaal 1000 m² bebouwing gesloopt moet worden om een woning van 600m³ te realiseren. In het kader van deze regeling kan op het perceel 1 woning gerealiseerd worden. De tweede woning betreft het verplaatsen van een bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoning elders in Putten (zie voor locatie brief gemeente) komt te vervallen en daarvoor in de plaats zal op het perceel aan de Huinerweg een tweede woning gerealiseerd worden. De gemeente gaat hiermee in principe akkoord. Als voorwaarde is onder andere opgenomen dat een landschappelijke inpassing gemaakt moet worden.



1872



1953



1912



1973



1932



1995

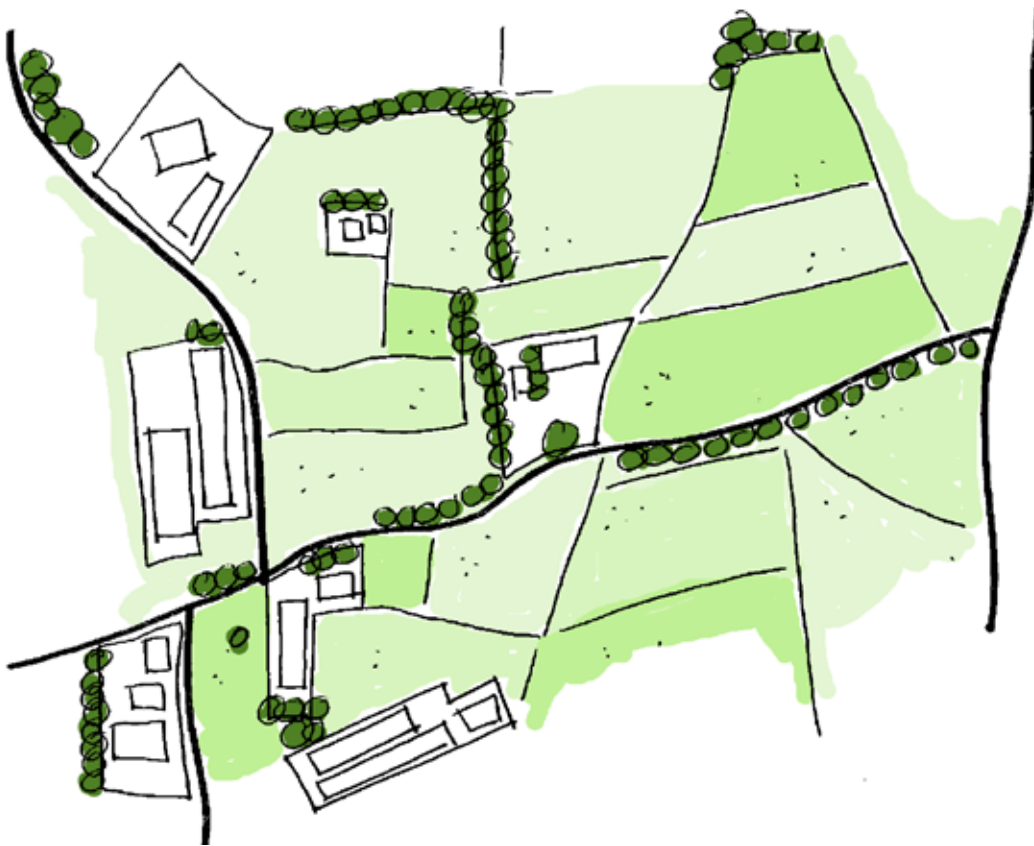
historische ontwikkeling: de oorspronkelijke landschappelijke structuur is door de jaren heen nagenoeg in tact gebleven.

Landschappelijke ligging

Het plangebied ligt in het zogenaamde enkdorpenlandschap. Dit landschap is te vinden rondom de kernen Ermelo en Putten, wat oorspronkelijk ook enkdorpen waren. Een enk of eng is een aaneengesloten bouwlandgebied dat van oorsprong in gebruik is bij verschillende boeren. Het plangebied ligt ten noorden van het buurtschap Huinen.

Het enkdorpenlandschap is te herkennen aan de bochtige wegen met oude boerderijen, oude akkerlanden (enken) en een kleinschalige verkaveling. De verkaveling kent vaak een onregelmatig, mozaiekachtige structuur. In het landschap komen houthakbosjes en houtwallen voor waardoor een half open structuur ontstaat.

De onregelmatige structuur van het enkenlandschap is goed te herkennen rondom het plangebied. De bochtige Huinerweg met aan een zijde laanbeplanting en een open zicht op de akkers. De boerderijclusters in de omgeving zijn omgeven met houtwallen. De kavel zelf heeft ook een onregelmatige vorm.



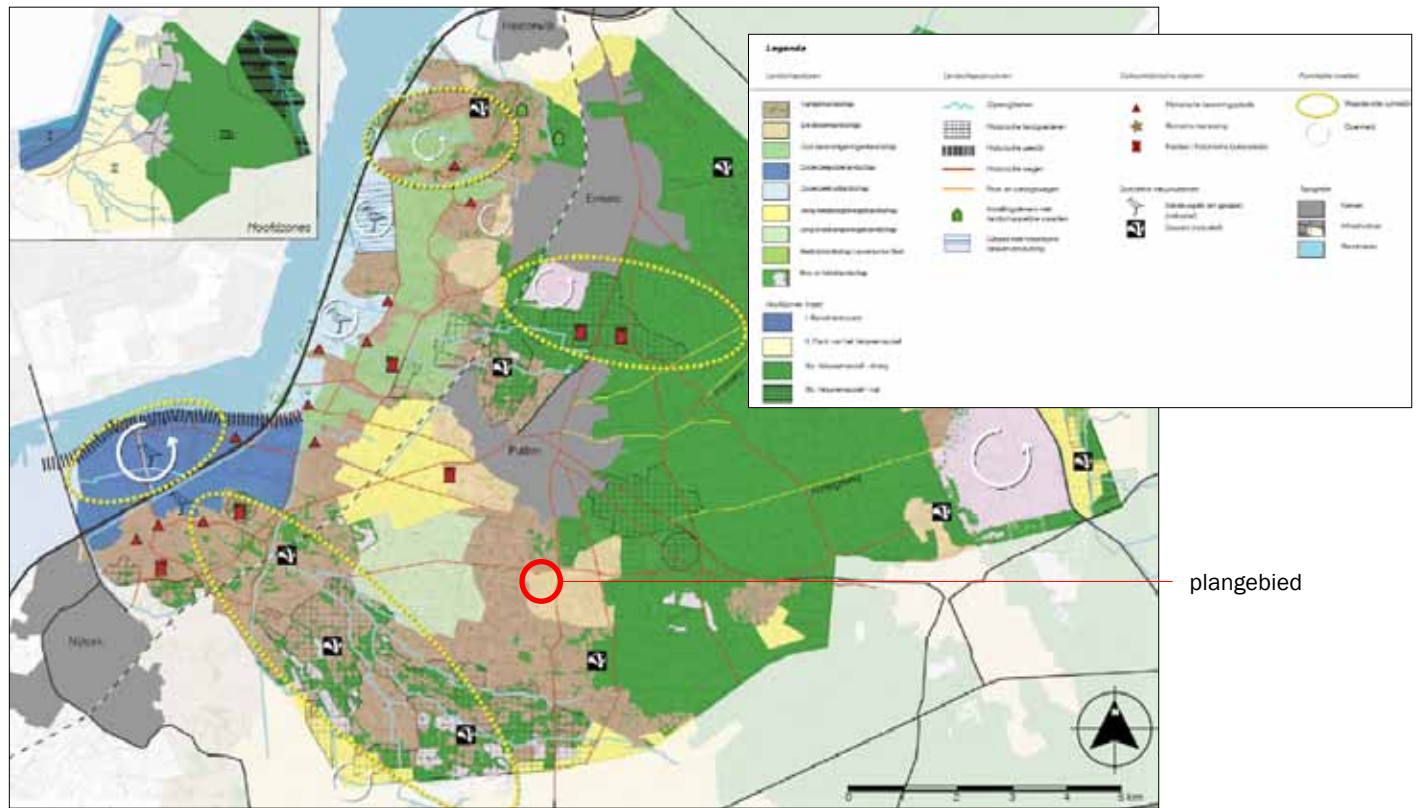
enkdorpenlandschap: bochtige wegen, laanbeplanting, enken en agrarische bebouwingsclusters.



zicht op het plangebied: bochtige weg met laanbeplanting en boerderijcluster

Landschapsonwikkelingsplan Ermelo-Putten

De gemeente Putten heeft in juni 2011 het Landschapsonwikkelingsplan Ermelo-Putten 2011-2021 (LOP) vastgesteld. In dit LOP is een integrale visie gegeven op het landelijk gebied van de gemeente. Het LOP richt zich op het behoud en verbetering van de kwaliteit van het landschap. De omvorming van boerenerven naar burgererven of bedrijfserven biedt op kansen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat bijgebouwen worden gesloopt en de nieuwe erven beter worden ingepast in het landschap.



kwaliteitskaart uit het LOP

Het plangebied ligt in hoofdzone II: flank van het Veluwemassief (zie inzet kaart). Deze flank is grotendeels 'agrarisch werklandschap' dat is opgebouwd uit een mozaïek van verschillende landschapstypen. Op de flank zijn gebieden te vinden met veel ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de dorpsranden, gebieden met verblijfsrecreatie en landbouwontwikkelingsgebieden. Ook zijn er gebieden met weinig ontwikkelingen. In de gebieden met veel ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar de versterking dan wel aanleg van een landschappelijk raamwerk om de ruimtelijke ontwikkelingen in te bedden. Het raamwerk bestaat uit bouwstenen (landschapselementen zoals lanen) die passen bij het landschapstype. Ook bij kleinschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het niveau van erven, geldt dat de bouwstenen (eigenschappen) van de verschillende landschapstypen worden benut. In 'de rest van' het agrarisch werklandschap, voornamelijk de jonge ontginningen ten westen van Ermelo en ten westen en zuiden van Putten wordt gestreefd naar behoud van het half open landschap door ruimtelijke, ecologische en recreatieve versterking van de beken, behoud en beheer van de aanwezige landschapselementen en versterking van beeldkwaliteit van erven.

In het enkdorpenlandschap wordt gestreefd naar behoud en versterking. De openheid van de enken is daarbij van belang. Vooral bij nieuwe erven en bij veranderingen op erven is het van belang om met streekeigen beplanting het erf onderdeel te laten uitmaken van het landschap. Hiervoor zijn de volgende richtlijnen gegeven:

- accentueren onregelmatige verkaveling met beplanting;
- bebouwing aan de randen van de enk inpassen met beplanting met behoud van doorzichten naar de enk;
- beslotenheid van het bos aan de stuwwalkant behouden;
- aan de kant van de eng de beslotenheid vergroten door de aanleg van bospercelen (waar mogelijk);
- herstel en behoud van laanbeplanting;
- herstel, behoud en aanleg van houtwallen en boomgroepen;
- solitaires voor op het erf.

Landschappelijke inpassing

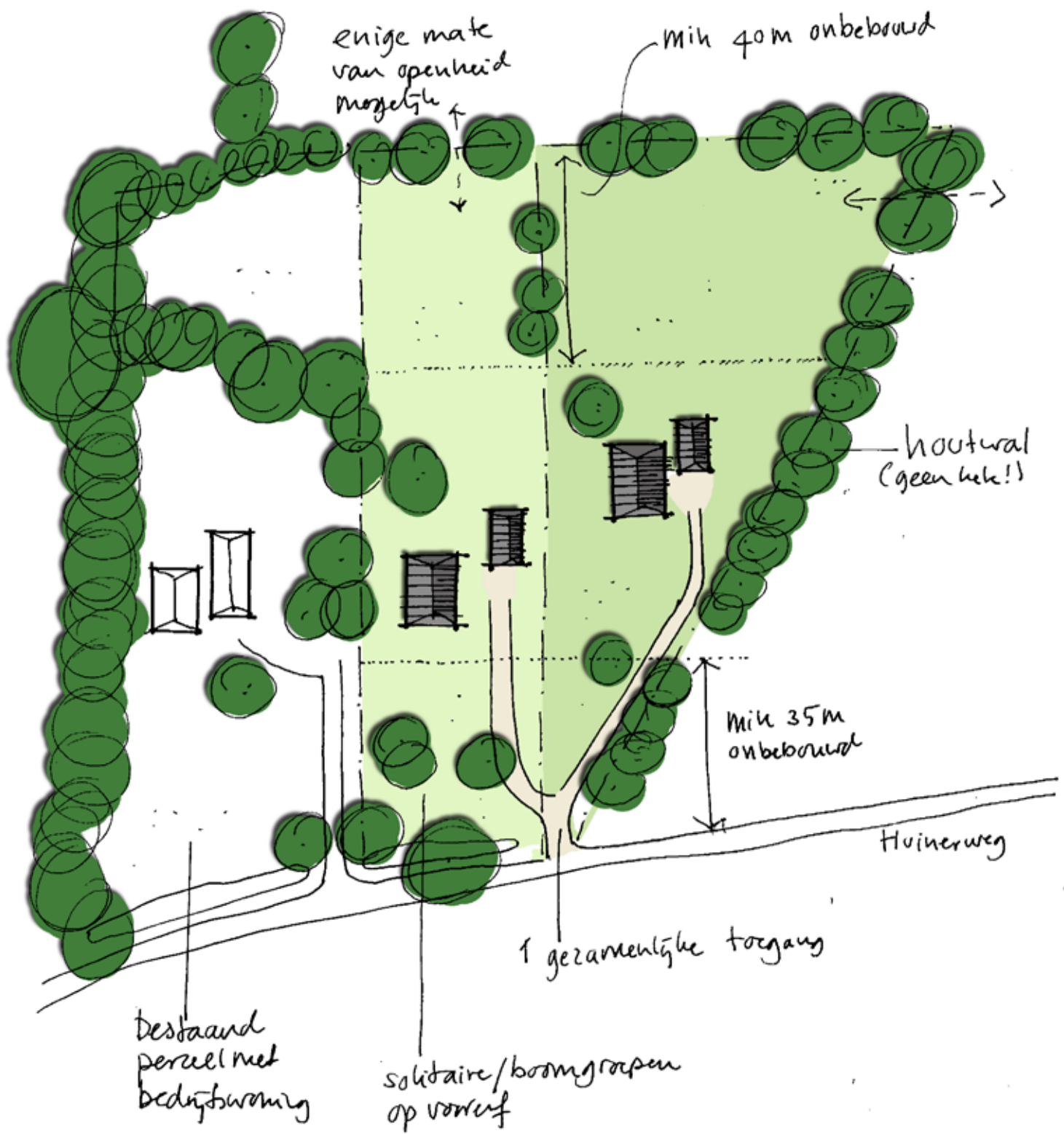
Voor de landschappelijke inpassing van de twee woningen op het perceel is het uitgangspunt dat de nieuwe woningen tezamen met de bestaande bedrijfswoning één bebouwingscluster vormen. Het bebouwingscluster wordt omzoomd met een houtwal, waarmee de onregelmatige verkavelingsvorm benadrukt wordt. Enige mate van openheid in de houtwal is toegestaan. Het voorerf is minimaal 35 meter onbebouwd en ingericht als tuin met ruimte voor solitaires en/of boomgroepen.

De woonbebouwing is achter deze 35-meter grens gesitueerd en op voldoende afstand van de naastgelegen perceel (minimaal 5 meter). Het achtererf is minimaal 40 meter bebouwingsvrij. De woningen staan ruim op de kavel zodat het landelijke karakter wordt versterkt. De woningen zijn maximaal 600m³ en bestaan uit 1 laag met een kap. Bijgebouwen zijn tevens voorzien van een kap.

De woningen zijn in principe georiënteerd op de weg, waarbij enige verdraaiing (max 5°) ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning mogelijk is. In de omgeving komen kleine verdraaiingen ten opzichte van de weg vaker voor en een verdraaiing kan de onregelmatigheid van de kavel, wat typerend is voor het enkenlandschap, benadrukken. De zadeldakken, al dan niet met wolfseinden, zijn haaks of evenwijdig.

De twee nieuwe woningen zullen met één toegang vanaf de weg ontsloten. De bestaande inrit kan in versmalde vorm blijven bestaan. De laanbeplanting en greppel blijven behouden. De houtwal bestaat uit streekeigen beplanting: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, gelderse roos, hulst. De solitaire en boomgroepen op het (voor)erf: eik, beuk, kastanje, linde, noot.

De hiernaast afgebeelde tekening is een principeschets voor de inrichting van de percelen.



inrichtingsschets schaal 1:1000