



Inrichtingsplan Krachtighuizerweg te Putten

opdrachtgever: Diaconie Hervormde Gemeente
Putten

12 mei 2015
LievenceCSO



Krachtighuizerweg

plangebied

Inhoud

<i>Inleiding</i>	4
<i>Landschapsontwikkelingsplan Ermelo - Putten 2011-2021</i>	6
<i>Inpassen bouwplan in het landschap</i>	9
<i>Beeldkwaliteit nieuwe woningen</i>	11

project	19-547
titel	Krachtighuizerweg te Putten
contactpersonen	Hans Nienhuis Nanda Sluijsmans
opdrachtgever	Diaconie Hervormde Gemeente Putten
datum	12 mei 2015

INRICHTINGSPLAN KRACHTIGHUIZERWEG INLEIDING

Op het kadastrale perceel 4056 aan de Krachtighuizerweg te Putten bestaat het voornemen om de gronden te bestemmen als bouwgrond voor drie woningen. Het terrein is tot voor kort gebruikt voor agrarische doeleinden.

Door de ligging in het buitengebied is het belangrijk dat het plan zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. Er is daarom een inrichtingsplan gemaakt. Om te komen tot een inrichtingsplan is beleid bestudeerd en zijn de huidige en historische landschapselementen geïnventariseerd.

Het inrichtingsplan is opgesteld om ervoor te zorgen dat bij de realisatie van de drie woningen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt gewaarborgd en versterkt. Uitgangspunt bij het inrichtingsplan is dat het landschap het kader vormt waarbinnen de realisatie van de woningen plaatsvindt.

Kenmerken omgeving plangebied

Het plangebied ligt in het Enkdorpenlandschap van Putten.



Landschapselementen omgeving

Kernmerkend voor dit landschap zijn de kleinschalige verkavelingen, de kleine bospercelen en de houtwallen.

De twee landschapselementen zijn goed te herkennen op de luchtfoto hierboven. Te zien is dat een groot aantal percelen in de omgeving wordt omgeven door houtwallen. Ook liggen er verspreid in het landschap bosjes. Deze bospercelen nemen in omvang toe richting het bos en heidelandschap van de Veluwe, dat op ca. 350 meter van het plangebied ligt.

Bestaande situatie plangebied en aandachtspunten bij ontwikkeling woningbouw

In de huidige situatie is het plangebied open terrein en bezit het geen landschapselementen die kenmerkend zijn voor dit gebied. Aan geen van de grenzen van het plangebied zijn houtwallen aanwezig. De oostgrens wordt zelfs begrensd door schuttingen. Ook solitaire bomen of



boomgroepen komen op het perceel niet voor. Duidelijk is dat hier bij de ontwikkeling van het gebied kansen liggen om het landschapskader te versterken.

Naast het versterken van het landschapskader zijn er nog twee belangrijke aandachtspunten die meegenomen dienen te worden bij de planvorming.

Op de naastgelegen kavel, ten zuiden van de locatie, staat een woning vrij dicht op de

perceelsgrens (zie afbeelding hiernaast). Om de privacy van deze mensen zo goed mogelijk te waarborgen is het van belang dat de nieuwbouw op enige afstand komt te staan van de zijdelingse perceelsgrens.

Ook aan de noordzijde is het waarborgen van de privacy van omwonenden een aandachtspunt. Bij de ontwerpogave dient tevens hier rekening mee te worden gehouden.



buurwoning staat kort op de zuidelijke perceelsgrens, aandachtspunt: waarborgen privacy voor deze bewoners

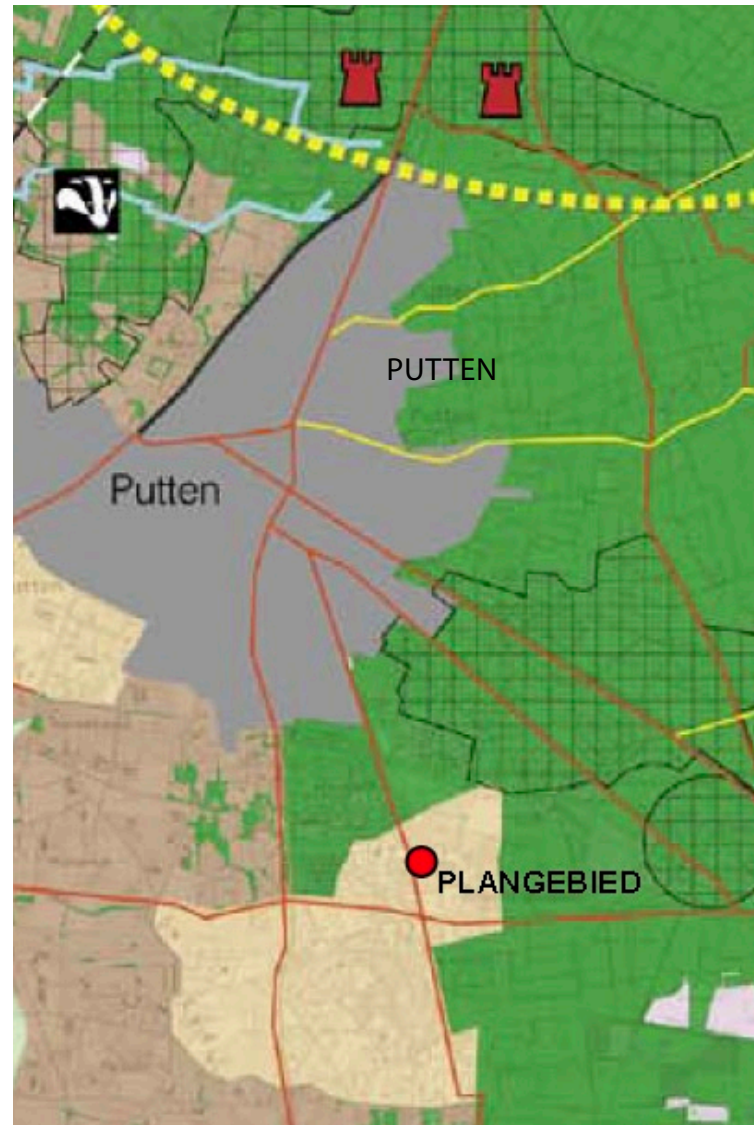
LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN ERMELO-PUTTEN 2011-2021

Het landschapsonontwikkelingsplan (LOP) Ermelo-Putten is opgesteld om sturing te geven aan het herstel, het behoud en de versterking van het landschap. Het landschapsonontwikkelingsplan biedt ruimte aan ontwikkelingen en initiatieven in het buitengebied, mits deze samengaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het buitengebied van Putten en Ermelo bestaat uit verschillende landschappen en kennen elk hun eigen bijbehorende landschapsstructuur. Het plangebied ligt in het Enkdorpenlandschap op het Veluwemassief van Putten. Dit landschap is herkenbaar, zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven, aan de bochtige wegen met oude boerderijen, oude akkerlanden (enken), een kleinschalige verkaveling en landschapselementen zoals hakhoutbosjes en houtwallen.

Vooraf bij nieuwe erven en bij veranderingen op erven vindt het LOP het belangrijk om met streekeigen beplanting het erf onderdeel te laten uitmaken van het landschap.

De richtlijnen die het LOP heeft opgesteld voor het ontwikkelen van nieuwe woonerven

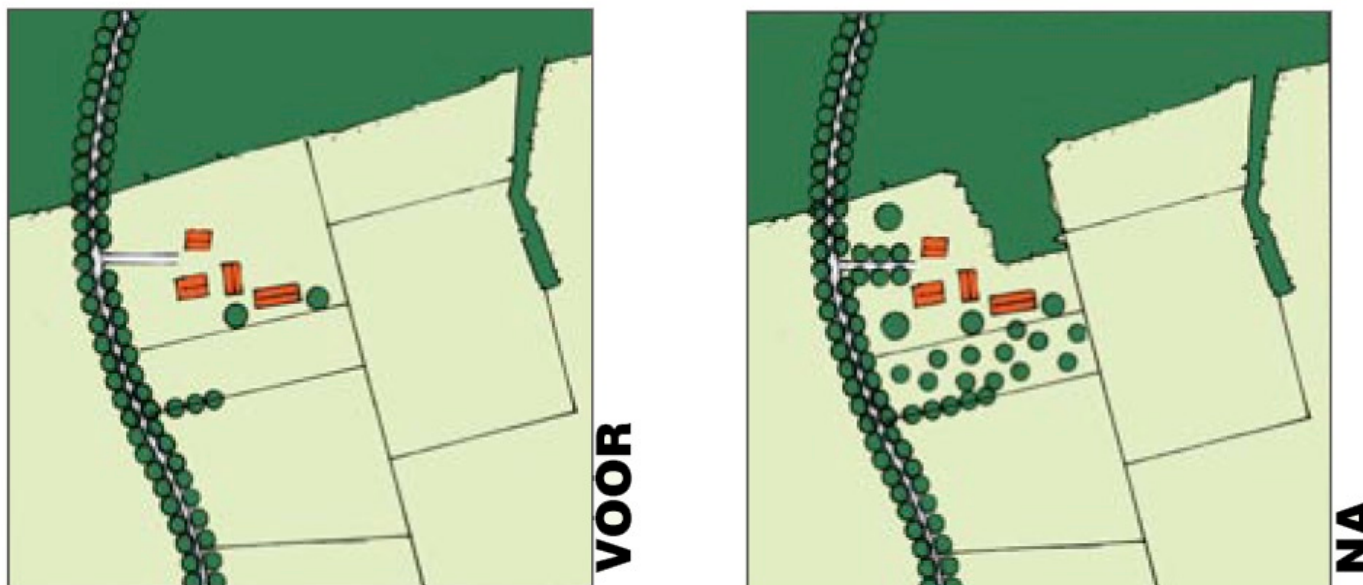


*Uitsnede
Landschapsonontwikkelingsplan Ermelo-
Putten*

Legenda

Landschapstypen

	Kampenslandschap
	Enkdorpenlandschap
	Oud broekontginningenslandschap
	Zuiderzeepolderlandschap
	Zuiderzeekustlandschap
	Jong heideontginningenslandschap
	Jong broekontginningenslandschap
	Beekdallandschap Leuvenumse Beek
	Bos- en heidelandschap



Bij nieuwe erven en bij veranderingen op erven vindt het Landschapsontwikkelingsplan het belangrijk dat het erf onderdeel wordt van het landschap.

in het enkdorpenlandschap zijn:

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



bomenrij langs
Krachtighuizerweg

hagen langs
Krachtighuizerweg

Krachtighuizerweg

houtwal

houtwal

houtwal

houtwal

4056

solitaire bomen en
boomgroepen

houtwal

houtwal

INPASSING BOUWPLAN IN HET LANDSCHAP

Het landschapsplan

Het inrichtingsplan is opgesteld met als uitgangspunten:

- Het versterken van het landschapskader;
- Het waarborgen van de privacy van omwonenden.

Kenmerkend voor het Enkdorpenlandschap is dat percelen omkaderd worden door houtwallen en op de percelen solitaire bomen en boomgroepen staan. Dat kenmerk is de leidraad voor het ontwerp van het landschapsplan voor deze nieuwe kavels, waardoor de locatie nu echt deel gaat uitmaken van het landschap. Op de perceelsgrenzen aan de voorzijde, haaks op de Krachtighuizerweg, zijn compacte houtwallen getekend. De houtwallen bestaan uit inheemse beplanting zoals eik, es, berk, meidoorn en krent. Richting de 'enk' is voor een transparantere opzet gekozen, om doorzichten te creëren.

Aanbevolen wordt om op de achterterreinen van de percelen, enkele solitaire bomen en boomgroepen te planten. Hiermee worden de landschappelijke gebiedskenmerken verder geaccentueerd.

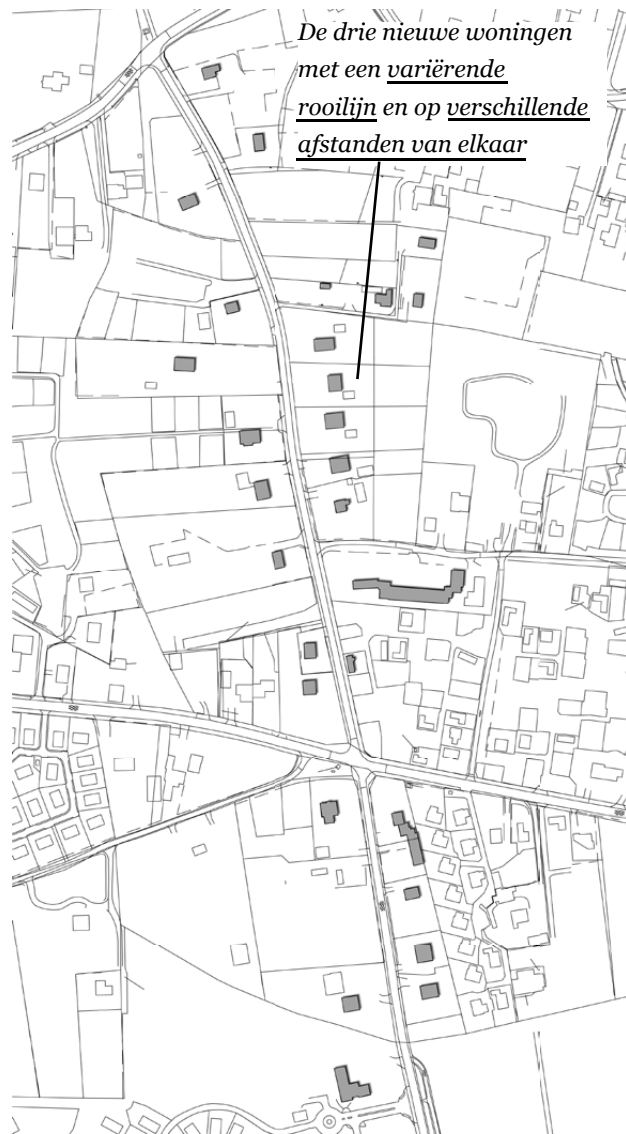
Helaas zijn enkele perceelsgrenzen langs de Krachtighuizerweg niet met groenaanplant gemarkeerd, waardoor op sommige plekken een steenachtig straatbeeld ontstaat (zie

afbeelding op pagina 2). Deze ontwikkeling is in strijd met het historisch ruimtelijk beeld van deze weg. In dit inrichtingsplan wordt aan de Krachtighuizerweg een ruimtelijke impuls gegeven door beukenhagen met een bomenrij (beuk of eik) als eis te stellen voor de markering van de perceelsgrenzen aan de voorzijde.



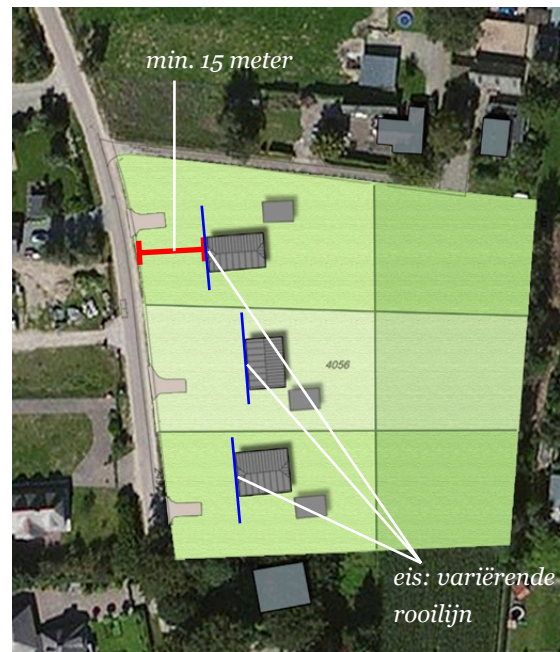
Situering van de woningen op de kavels

De woningen krijgen een voortuin van minimaal 15 meter diep. Dit is in lijn met de voortuindiepte van omliggende percelen die variëren van ca. 13 tot ca. 20 meter. Daarnaast is het van belang dat de rooilijn van de bebouwing varieert en dat de afstand tussen de woningen verschillend is.



De drie nieuwe woningen met een variërende rooilijn en op verschillende afstanden van elkaar

Bebouwingsstructuur Krachtighuizerweg met de drie nieuwe woningen

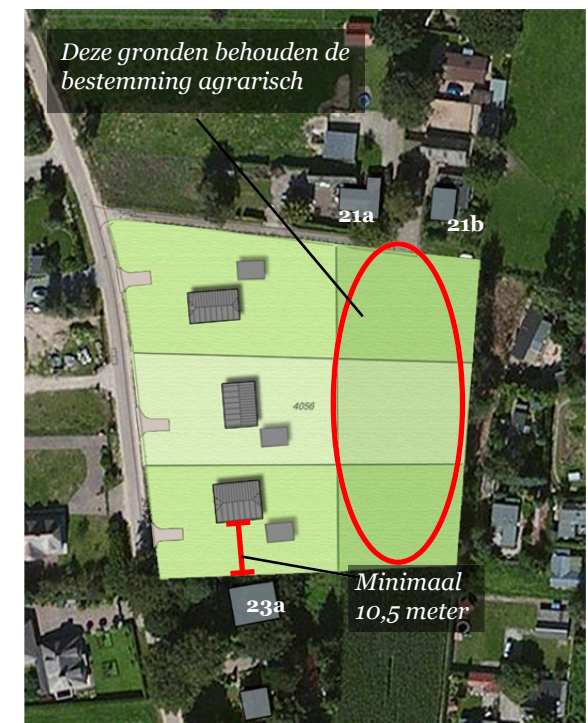


De onregelmatige positionering van de woningen versterkt de kenmerken van het Enkdorpenlandschap.

Bij de positionering van de woningen zal tevens rekening moeten worden gehouden met de privacy van de bewoners op Krachtighuizerweg 23a. De te realiseren woning aan deze zijde van het plangebied dient minimaal 10,5 meter van de zuidelijke erfgrans te worden gebouwd.

Om de privacy van de bewoners van Krachtighuizerweg 21a en b zoveel mogelijk

te waarborgen, zullen de achterste gedeelten van de nieuwe percelen hun huidige bestemming agrarisch behouden. De nieuwe bewoners kunnen op de agrarisch bestemde gronden geen bijgebouwen plaatsen (dit is ook juridisch vastgelegd.)



BEELDKWALITEIT NIEUWE WONINGEN

Kenmerken nabijgelegen woningen

De woningen rondom het plangebied liggen op ruime afstand van elkaar en hebben een landelijke uitstraling door het grote dakvlak en details zoals kruisverdelingen in de ramen, luiken en een groot dakoverstek. Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen. De goothoogte varieert tussen de 2 en 3 meter. De nokhoogte ligt op maximaal 8 meter hoogte. De kappen zijn zadeldaken met of zonder wolfseinden. De landelijke architectuurstijl van de woningen versterkt het landelijk karakter van de Krachtighuizerweg.



Woningen in de omgeving

Beeldkwaliteiteisen nieuwbouw

De beeldkwaliteiteisen voor de nieuwe woningen sluiten aan bij de landelijke architectuurstijl van de bestaande woningen en zorgen daarmee voor een verdere accentuering van de landelijke uitstraling van de Krachtighuizerweg.

Beeldkwaliteiteisen nieuwe woningen:

Algemeen

- De architectonische uitstraling van de woningen zal landelijk en ingetogen zijn;
- De woningen hebben een eigen identiteit, door o.a. verschillende basisvormen, materiaal- en kleurgebruik.

De ruime percelen en het sterke groene landschapskader zorgen ervoor dat experimentele architectuur op deze locatie goed mogelijk is. Een moderne interpretatie van de landelijke architectuurstijl is dus hier zeker toegestaan.

Hoofdvorm

- De woningen dienen te worden voorzien van een groot dakvlak;
- De kap is een zadeldak met of zonder wolfseinden;
- De goothoogte ligt op ca. 3 meter;
- De nokhoogte ligt op maximaal 8,0 meter;

- Het grote dakvlak heeft een helling tussen de 30° en 60°;
- Het dakvlak heeft een overstek van minimaal 20 cm;
- De rooilijnen van de voorgevels dienen ten opzichte van elkaar te verspringen.

Materiaal- en kleurgebruik

Baksteen, hout, grijze pannen of riet zijn de ingrediënten.

- De gevels worden uitgevoerd in baksteen en/ of in een materiaal met een houtachtige uitstraling;
- Baksteen wordt toegepast in middeldonkere en warme aardetinten zoals bruin en nuances van rood en paars;
- Signaalkleuren zijn niet toegestaan;
- Het metselwerk is genuanceerd in structuur en/ of in kleur;
- De kap is bedekt met pannen en/ of met riet;
- Bij een traditionele architectuurstijl, worden details die de landelijke uitstraling versterken, aanbevolen. Voorbeelden van details zijn een donkere plint of trasraam, luiken en kruisverdelingen in de ramen;
- Het aanleggen van zonnepanelen is altijd

mogelijk mits deze geïntegreerd zijn in het dakvlak.

Bijgebouwen

Bijgebouwen dienen mee ontworpen te worden met de woning en dienen tevens uitgevoerd te worden in materialen met een natuurlijke uitstraling en onopvallende kleuren.

Parkeren

Bij de ontwikkeling van de woningen is het noodzakelijk dat er voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf worden aangelegd.



Referentiebeelden voor de drie nieuwe woningen





Plangebied ca. 1931

Colofon

Opdrachtgever:



Diaconie Hervormde Gemeente Putten
Fontanusplein 2
Putten
3881 BZ Putten
tel: 0341-351102

project	19-547
titel	Krachtighuizerweg te Putten
contactpersonen LievenseCSO	Hans Nienhuis Nanda Sluijsmans
opdrachtgever	Diaconie Hervormde Gemeente Putten
datum	12 mei 2015