

v.o.f. Deetman
Oude Nijkerkerweg 23
3882 MA Putten

Wijziging bestemming
Locatie: Oude Nijkerkerweg 23, te Putten

Datum:
30-10-2024

Projectnummer:
E.1238

Fase:
Landschappelijk inpassingsplan

Status:
Definitief

Inleiding

V.o.f. Deetman heeft een gesloten vleesvarkenssbedrijf aan de Oude Nijkerkerweg 23 te Putten. Op deze locatie zijn twee woningen en meerdere vleesvarkensstallen gesitueerd. De initiatiefnemer is gestopt met de bedrijfstak en wenst de vleesvarkensstallen te slopen om ruimte te maken voor extra woningen.

Om dit mogelijk te maken wordt de bestemming op de verschillende percelen gewijzigd. In dit rapport wordt gekeken naar invulling van de bestemmingsvlakken van de huidige situatie en de nieuwe situatie. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar het landschap en de omgeving en de uitgangspunten en kenmerken. Aan de hand van dit onderzoek is vervolgens een landschappelijk inpassingsplan gemaakt voor twee opties voor de nieuwe situatie.



Figuur 1: Projectlocatie. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

Agrifirm (Exlan Advies)
T: 088 488 29 29
@: exlanadvies@agrifirm.com

1

Status:
Definitief

Datum:
30-10-2024

Opdrachtgever:
v.o.f. Deetman
Oude Nijkerkerweg 23
3882 MA Putten

Projectnummer:
E.1238

Onderdeel:
Inleiding

Schaal:
nvt

Formaat:
A3

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er meerdere gebouwen op de bedrijfslocatie, verdeeld over de verschillende percelen. Er zijn reeds twee woningen aanwezig; de bedrijfswoning op nummer 23 en de plattelandswoning op nummer 23A. Daarnaast zijn er meerdere vleesvarkensstallen.

De wens van de initiatiefnemer is om de agrarische functie te wijzigen naar een woonfunctie met toevoeging van twee woningen. Per woonkavel heeft de gemeente de eis dat er 1290m² gesloopt moet worden. Voor twee woningen betekent dit dat er 2580m² gesloopt moet worden.

De huidige woningen worden behouden. Alle vleesvarkensstallen worden gesloopt om te voldoen aan de functieverandering en aan het inzetbare slooppoppervlak. De te slopen vleesvarkensstallen hebben gezamenlijk een oppervlak van 5280m². Dit oppervlak is voldoende om twee woningen te realiseren op de locatie.



Situatie

Kad. gemeente: Putten
Sectie: F nr: 3468, 3536, 3893, 3894, 4449
Schaal: 1:1000

Figuur 2: Huidige situatie

Agrifirm (Exlan Advies)
T: 088 488 29 29
@: exlanadvies@agrifirm.com

2

Status:
Definitief

Datum:
30-10-2024

Opdrachtgever:
v.o.f. Deetman
Oude Nijkerkerweg 23
3882 MA Putten

Projectnummer:
E.1238

Onderdeel:
Huidige situatie

Schaal:
1:1000

Formaat:
A3

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn de woningen op nummer 23 en 23A behouden en zijn alle vleesvarkensstallen gesloopt.

Voor zowel de woning op nummer 23 als de woning op nummer 23A wordt een woonbestemmingsvlak gerealiseerd. Daarnaast worden er twee extra vlakken met woonbestemming gerealiseerd op het losse perceel van de grootste gesloopte vleesvarkensstal aan de Blarinckhorsterweg.

De huidige woningen worden behouden. Alle vleesvarkensstallen worden gesloopt om te voldoen aan de functieverandering en aan het inzetbare slooppoppervlak. De te slopen vleesvarkensstallen hebben gezamenlijk een oppervlak van 5280m². Dit oppervlak is voldoende om twee woningen te realiseren op de locatie.



Situatie

Kad. gemeente: Putten
Sectie: F nr: 3468, 3536, 3893, 3894, 4449
Schaal: 1:1000

Figuur 3: Nieuwe situatie

Agrifirm (Exlan Advies)
T: 088 488 29 29
@: exlanadvies@agrifirm.com

3

Status:
Definitief

Datum:
30-10-2024

Opdrachtgever:
v.o.f. Deetman
Oude Nijkerkerweg 23
3882 MA Putten

Projectnummer:
E.1238

Onderdeel:
Nieuwe situatie

Schaal:
1:1000

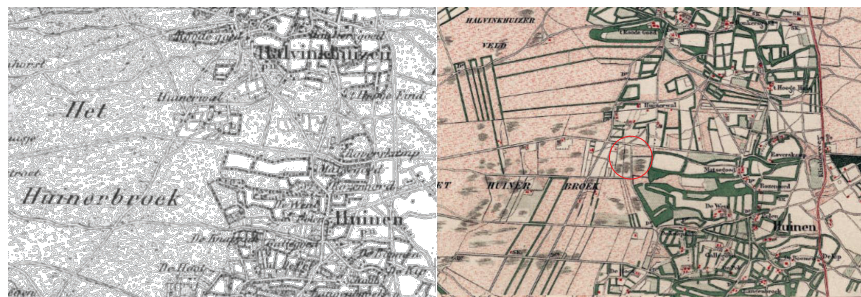
Formaat:
A3

Landschap en omgeving

De projectlocatie ligt aan de Oude Nijkerkerweg 23 en de Blarinckhorsterweg te Putten, in de gemeente Putten. De locatie valt onder de Gelderse streek Randmeerkust en ligt op de grens van de landschapstypen de heide- en broekontginningen en het kampenlandschap.

Kenmerkend voor het gebied is het kleinschalige, halfopen landschap. Daarnaast is de rationele opzet met rechthoekige kavels langs rechte wegen een kenmerk voor de heide- en broekontginningen. Er is een lichte mate van beplanting, waardoor bebouwing vaak het beeld bepaald.

Al op de kaarten vanaf 1850 en 1872 is te zien dat de projectlocatie op de grens ligt van de twee landschapstypen. Links van de locatie het gebied van de ontginningen, welke duidelijk zichtbaar zijn op de kaart vanaf 1872. Door de ontginningen ontstaat ook de Blarinckhorsterweg. Rechts van de projectlocatie valt direct het dichte landschap met veel beplanting op. Een ander duidelijk verschil is de rationele structuur aan de linkerzijde en de lossere structuur aan de rechterzijde.



Figuur 4: Projectlocatie vanaf 1850 (links) en 1872 (rechts). Bron: topotijdreis.nl

Op de kaart vanaf 1892 is te zien dat de ontginning en daarmee de verkaveling rond de projectlocatie is doorgezet. De rationele opzet blijft kenmerkend. De groenstructuur van het kampenlandschap blijft behouden. Ook vanaf 1912 zijn deze kenmerken terug te zien. Verder valt op dat vanaf 1912 een groot deel van de projectlocatie een groenbestemming had. De houtsingel aan de linkergrens van het perceel aan de Blarinckhorsterweg en het groen aan de rechtergrens van de percelen aan de Oude Nijkerkerweg zijn hier al herkenbaar.



Figuur 5: Projectlocatie vanaf 1892 (links) en 1912 (rechts). Bron: topotijdreis.nl

Op de kaart vanaf 1932 is ook de lichte mate van beplanting in het ontginningenlandschap herkenbaar. Vanaf 1952 zijn deze weer niet te zien op de kaart. De beplanting in het kampenlandschap wordt ook minder. De Blarinckhorsterweg krijgt de vorm en richting zoals deze er hedendaags bij ligt. Hoewel er nog geen bebouwing is, vormen ook de percelen van de projectlocatie zich steeds meer.



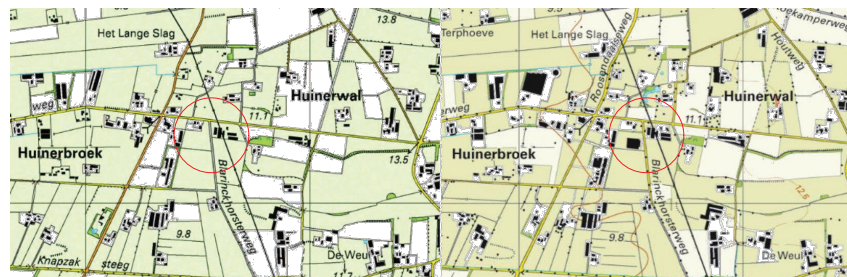
Figuur 6: Projectlocatie vanaf 1932 (links) en 1952 (rechts). Bron: topotijdreis.nl

Vanaf 1961 is er aan de Oude Nijkerker weg bebouwing te zien op de projectlocatie. In de omgeving is sprake van ruilverkaveling waardoor de kavels groter worden. De beplanting is nog steeds minimaal. Tussendoor verandert er op de kaart vanaf 1974 weinig. Vanaf 1986 is te zien dat de bebouwing op de projectlocatie verder uitbreidt.



Figuur 7: Projectlocatie vanaf 1961 (links) en 1986 (rechts). Bron: topotijdreis.nl

Vanaf de kaart van 1997 is de uitbreiding van de bebouwing op de projectlocatie te zien. De stallen zijn hier ook herkenbaar. Vanaf 2013 is ook de varkensstal aan de Blarinckhorsterweg zichtbaar. De groenstructuren worden weer beter zichtbaar en/of uitgebreid. De verschillen tussen het ontginningengebied en het kampenlandschap blijven zichtbaar door de rationele structuur naast de lossere structuur.



Figuur 8: Projectlocatie vanaf 1997 (links) en 2013 (rechts). Bron: topotijdreis.nl

Status:
Definitief

Datum:
30-10-2024

Opdrachtgever:
v.o.f. Deetman
Oude Nijkerkerweg 23
3882 MA Putten

Projectnummer:
E.1238

Onderdeel:
Landschap en omgeving

Schaal:
n.v.t.

Formaat:
A3

Uitgangspunten en kenmerken

Voor de uitgangspunten en kenmerken is er gekeken naar drie beleidsdocumenten:

- Streekgids: Randmeerkust, Ruimtelijke Kwaliteit & Landschap, Provincie Gelderland, februari 2022;
- Beeldenboek landschap & erven, Ermelo & Putten, Gemeente Ermelo en Gemeente Putten, 2011;
- Beeldkwaliteitsplan Functieveranderingen Gelderse Vallei, april 2008.

Streekgids

De projectlocatie ligt in de streek Randmeerkust, het gebied van Harderwijk tot Putten. Kenmerkend voor de streek is de openheid van het gebied wat langs de Randmeren ligt. De projectlocatie ligt op de flank van de Veluwe, in het overgangsgebied van de hoge gronden van de stuwwal van de Veluwe naar het water van de randmeren. Voor dit gebied is het van belang de karakteristieken te versterken. Voor het ontginningslandschap is dit het van oorsprong kleinschalige landschap met houtwallen en elzensingels.

Beeldenboek landschap & erven

In de jonge broekontginningen wordt er gestreefd naar de versterking van het afwisselende, halfopen landschap. Het benadrukken van de rechte blokverkaveling en lijnen in het gebied speelt hierbij een belangrijke factor. Dit kan door middel van houtwallen en laanbeplanting.

Beeldkwaliteitsplan Functieveranderingen Gelderse Vallei

De broekontginningen kenmerken zich door de grootschalige en rationele structuur. De rechthoekige kavels met transparante boomsingels geven een halfopen structuur waardoor bebouwing vaak het beeld bepaald. Er wordt ingezet op het herstel en behoud van houtwallen als begrenzing en begeleiding van lanen. Hierdoor ontstaat een relatieve openheid. Voor erfbeplanting is het van belang de bestaande lijnen in het landschap te benadrukken en waar mogelijk broekbosjes aan te planten. Aan de voorzijde van het erf is een voortuin gewenst.

Risicozone hoogspanningsverbinding

Naast bovenstaande informatie uit de beleidsdocumenten moet er rekening gehouden worden met de hoogspanningsverbinding. In het vlak wat gekenmerkt is als verbinding kan geen hoge beplanting worden geplaatst.

Projectlocatie

Op de projectlocatie is zowel de kleinschaligheid als het open karakter na schaalvergroting terug te zien. Bij de percelen aan de Oude Nijkerkerweg is ingezet op laanbeplanting en siervoorthuinen. Aan de rechtergrens van de percelen is een dichte groenstructuur in de vorm van laanbomen en een houtsingel. Het voorerf oogt hierdoor kleinschalig en besloten. Het bedrijfserf met de stallen is voorzien van weinig groen en heeft een open karakter. Dit open karakter is terug te zien bij de stal aan de Blarinckhorsterweg. Het grote gebouw is duidelijk in het zicht. Aan de noord- en oostzijde zijn bestaande houtsingels. Langs de weg is ingezet op het versterken van laanbeplanting en aan de zuidzijde is door middel van een rij elzen de erfgrans duidelijk weergegeven.



Figuur 9: Projectlocatie. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

Nieuwe situatie

Voor de nieuwe situatie wordt ingezet op het versterken van de erfgransbeplanting en laanbeplanting.

Status:
Definitief

Datum:
30-10-2024

Opdrachtgever:
v.o.f. Deetman
Oude Nijkerkerweg 23
3882 MA Putten

Projectnummer:
E.1238

Onderdeel:
Uitgangspunten en kenmerken

Schaal:
n.v.t.

Formaat:
A3

Landschappelijk inpassingsplan

De woonbestemmingsvlakken worden op verschillende manieren landschappelijk ingepast.

Woonbestemmingen Blarinckhorsterweg

De bomen langs de oprit van de gesloopte vleesvarkensstal worden verplaatst zodat deze direct naast de smallere oprit staan. Aan twee zijden wordt het perceel ingesloten door de bestaande houtwal en de rijen bomen. Aan de zuidelijke grens wordt de bestaande rij elzen verlengd. De rij beuken aan de wegzijde wordt verlengd, waarmee de laanbeplanting wordt versterkt. Een verdere inpassing van het perceel, met bijvoorbeeld een siertuin met verschillende soorten beplanting en bomen, wordt gemaakt wanneer de plannen voor het vlak bekend. Hierdoor kan de inpassing aansluiten op de bebouwing.

Woonbestemming Oude Nijkerkerweg 23

De woning van nummer 23 blijft behouden. Deze woonbestemming is grotendeels al landschappelijk ingepast en dit blijft ook behouden. Aan de achterzijde van het perceel wordt nog een beukenhaag aangeplant in het verlengde van de rij bomen. Hiermee wordt de erfgrens duidelijk zichtbaar.

Woonbestemming Oude Nijkerkerweg 23A

De woning van nummer 23a blijft behouden. Deze woonbestemming is grotendeels al landschappelijk ingepast en dit blijft ook behouden. Aan de achterzijde van het perceel wordt nog een beukenhaag aangeplant. Aan de achterzijde wordt de rij bomen verlengd, waardoor de erfgrens duidelijk zichtbaar is. Door het plaatsen van een rij bomen in plaats van een houtsingel blijft het halfopen karakter en het zicht over het landschap behouden.

Agrifirm (Exlan Advies)
T: 088 488 29 29
@: exlanadvies@agrifirm.com

6

Status:
Definitief

Datum:
30-10-2024

Opdrachtgever:
v.o.f. Deetman
Oude Nijkerkerweg 23
3882 MA Putten

Projectnummer:
E.1238

Onderdeel:
Landschappelijk inpassingsplan, optie A

Schaal:
1:1000

Formaat:
A3



Situatie

Kad. gemeente: Putten
Sectie: F nr: 3468, 3536, 3893, 3894, 4449
Schaal: 1:1000

Stedebouwkundige inpassing

De broekontgunningen kenmerken zich door de grootschalige en rationele structuur. De rechthoekige kavels met transparante boomsingels geven een halfopen structuur waardoor bebouwing vaak het beeld bepaald. De structuur wordt gevormd door de wegen met laanbeplanting. Door schaalvergroting is de kleinschaligheid op veel plekken verloren. Er worden aan de Blarinckhorsterweg worden 2 nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. De stedebouwkundige opzet van deze twee woningen op geënt op de historische boerenerfbebouwing. Er vindt een compacte en samenhangende situering van bebouwing op een erf plaats. Refererend aan de oorspronkelijke erven in het buitengebied. Hiërarchie tussen het hoofdgebouw en de overige bebouwing (in dit geval de 2^e woning) speelt een grote rol. De woningen hebben een 'relatie' met elkaar zonder dat ze op elkaar lijken, de massa en uitstraling van de gebouwen verschilt. De tweede woningen met bijgebouwen zal ondergeschikt zijn aan de eerste woning. Er zal sprake zijn van een 'hoofdwoning' en een ondergeschikte 'schuurwoning'. De schuren staan bij een boerenerf om het erf heen, naast de woning. Ook wordt gebruik gemaakt van één inrit waardoor het aansluit bij het boerenerfprincipe en de bestaande groenstructuur niet wordt aangetast. De nieuwe woningen zullen qua vormgeving en karakter ook passend zijn in de omgeving met één laag, lage goothoogte en een forse kap (zadelkap, al dan niet met wolfseinden).

Zowel eigentijdse als traditionele architectuur zijn passend in de omgeving, een stoere uitstraling passend bij het agrarisch karakter van de omgeving. De korrelgrootte (parcelering) en verschijningsvorm van de percelen zijn vergelijkbaar met de omgeving.



Status:
Definitief

Datum:
30-10-2024

Opdrachtgever:
v.o.f. Deetman
Oude Nijkerkerweg 23
3882 MA Putten

Projectnummer:
E.1238

Onderdeel:
Stedebouwkundige inpassing

Schaal:
1:1000

Formaat:
A3