



NIEUWBOUW ACHTERTUIN PARKLAAN 13

Fam. Verwijns

GEDACHTEGOED

12 februari 2015

INHOUD

inleiding	03
locatie en omgeving	05
achtergrond	10
geschiedenis Hakschaer en Korensteeg	12
stedenbouwkundige inpassing	15
cultuurhistorische waarde van omgeving	18
restauratie van de houtwal	23
aansluiting op de woonvisie van Putten	26
architectuur van de nieuwbouwwoning	29

inleiding

nieuwbouw ontwikkeling

INLEIDING

Parklaan 13 Putten

Dit visiedocument is de ruimtelijke onderbouwing van de wens van de familie Verwijs. De familie Verwijs heeft reeds tien jaar het voornemen zelf een duurzame levensloopbestendige woning in hun achtertuin aan de Parklaan 13 in Putten te realiseren.

De wens is de laatste jaren alleen maar gegroeid door de toegenomen 'zelfbouw trend' in Nederland en de lagere bouwkosten als gevolg van het economische klimaat. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een concrete invulling gegeven aan de wens van de familie Verwijs. De geschiedenis van de locatie en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de levensloopbestendige woningen komen aan bod. Hiernaast wordt inzichtelijk gemaakt dat de inpassing van de duurzame woning het cultuurhistorische karakter en de landschappelijke natuurwaarden van de omgeving versterkt. Verder wordt een verbinding gelegd tussen de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie Putten 2011-2016-2020) en de voorgenomen ontwikkeling. Tot slot worden verschillende architectonische opties aangedragen waarbij samenhang tussen stedenbouw, locatie, metrage, cultuurhistorisch karakter en de wens van de familie Verwijs worden ingevuld.

De levensloopbestendige nieuwbouw woning kan niet gerealiseerd worden met de huidige bestemming van de locatie. Dit visiedocument vormt een ruimtelijke onderbouwing voor een afwijking van het bestemmingsplan en het verzoek invulling te geven aan de duurzame woonwens van de familie Verwijs.



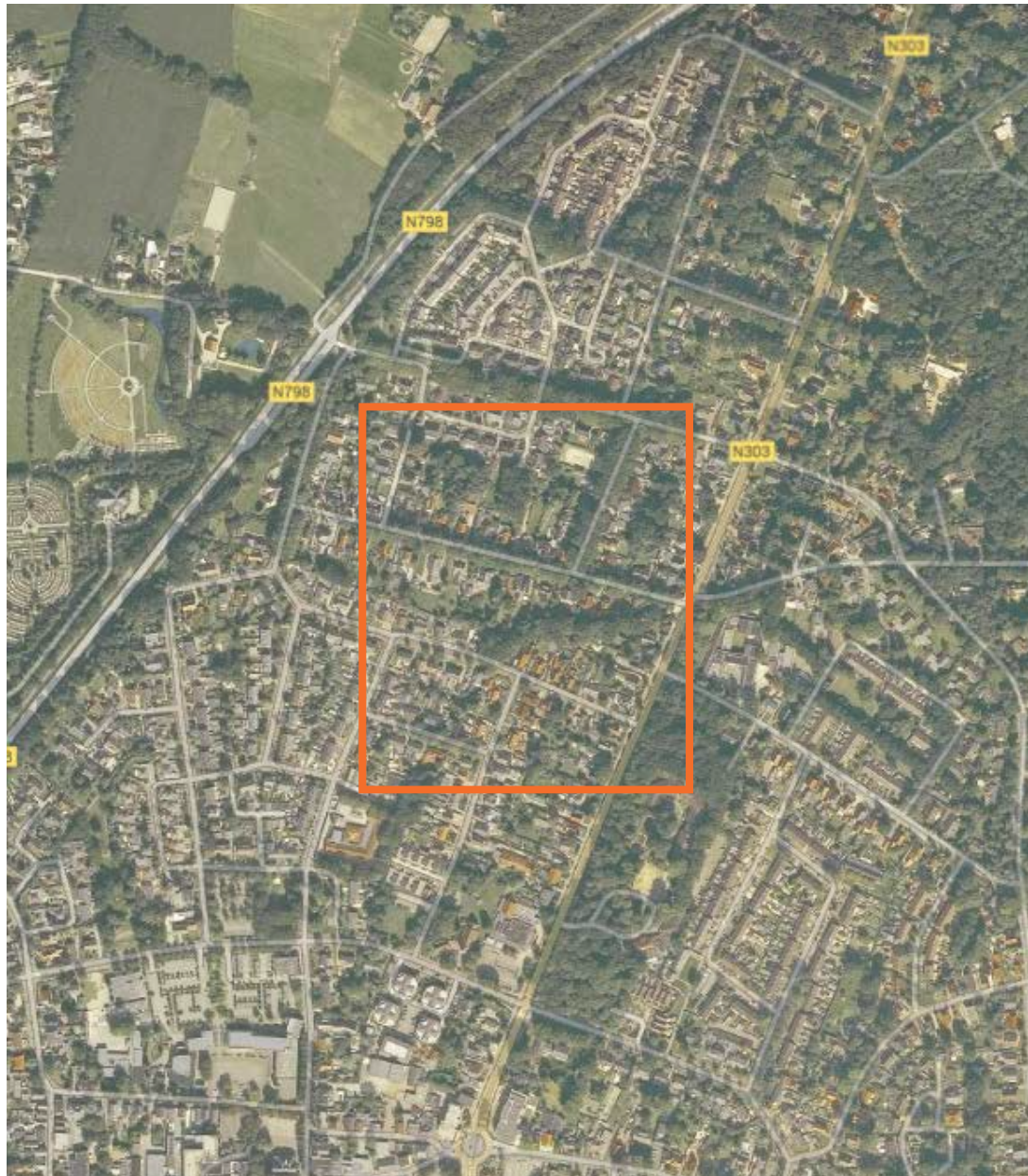
locatie en omgeving

Parklaan 13 Putten

LOCATIE

luchtfoto

De locatie Parklaan 13 heeft een afmeting 1.260 m². Het perceel is langgerekt en grenst aan de noordzijde aan de Parklaan en aan de Zuidzijde Hakschaer en Korensteeg. De woning op het perceel is gelegen aan de noordzijde. Het perceel is kadastraal bekend als: Putten, sectie C, 4584.



OMGEVING

hakschaer



OMGEVING

hakschaer torenlaan



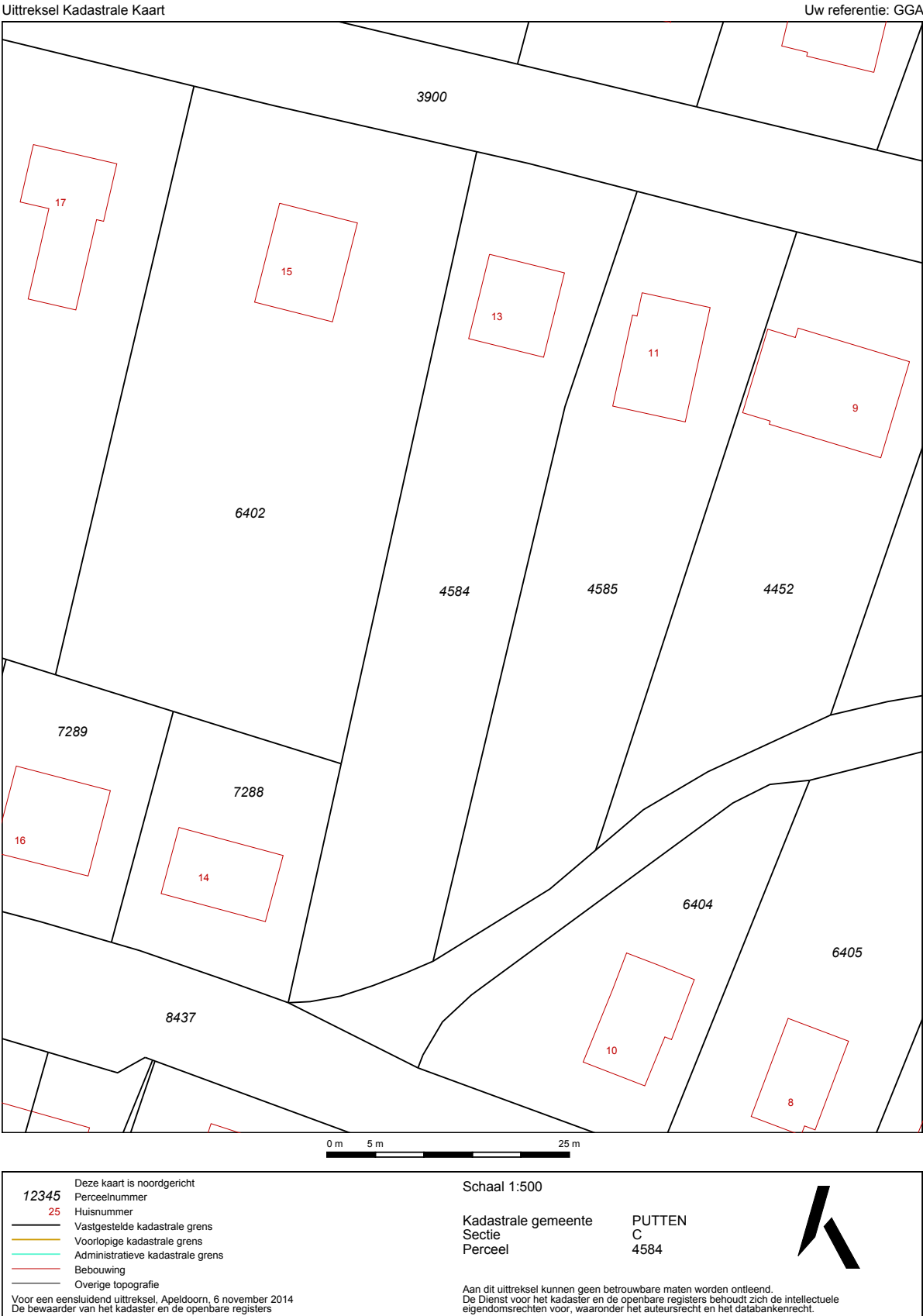
KADASTER kaart

gegevens Parklaan 13 Putten

gemeente: Putten
sectie: C
perceel nummer: 4584

oppervlakte: 1260 m²
bestemming : wonen
bestemmingsplan: parapluplan

adres gegevens:
Parklaan 13
3881 CS Putten



achtergrond

parklaan 13 putten

ACHTERGROND

Parklaan 13 Putten

In 2000 heeft de familie Verwijs een aanvraag gedaan voor een woonbestemming in de achtertuin van Parklaan 13 gelegen aan de Hakschaer en de Korensteeg. De gemeente heeft in eerste instantie ingestemd met het wijzigen van de bestemming tuin/bos naar wonen. In de getekende overeenkomst van 28 februari 2000 tussen de gemeente en de familie Verwijs wordt de voorgenomen bestemmingswijziging overeengekomen. In de brief met onderwerp Overleg ex artikel 10 BRO 1985 voorontwerpbestemmingsplan woningbouwplannen "De Kom", "centrum 1990 en Putter eng West van 2 januari 2001 wordt de instemming van de gemeente eveneens beschreven.

Op 15 maart 2001 ontving de familie Verwijs een brief waarin de gemeente laat weten alsnog tot de conclusie te zijn gekomen dat het bouwen van een woning op deze locatie ongewenst is. De gemeente is van gedachte gewijzigd omdat de houtwal langs de korensteeg een historisch, landschappelijk en beeldbepalend karakter heeft dat gehandhaafd dient te worden. In de brief staat; Wanneer de houtwal aan het begin van de korensteeg wordt gekapt en er een woning wordt gebouwd, zal het karakter van het pad nabij de aansluiting op de Hakschaer wezenlijk veranderen. Deze onderbouwing heeft destijds geleid tot het besluit om de procedure voor het wijzigen van de bestemming te beëindigen.



gemeente
putten

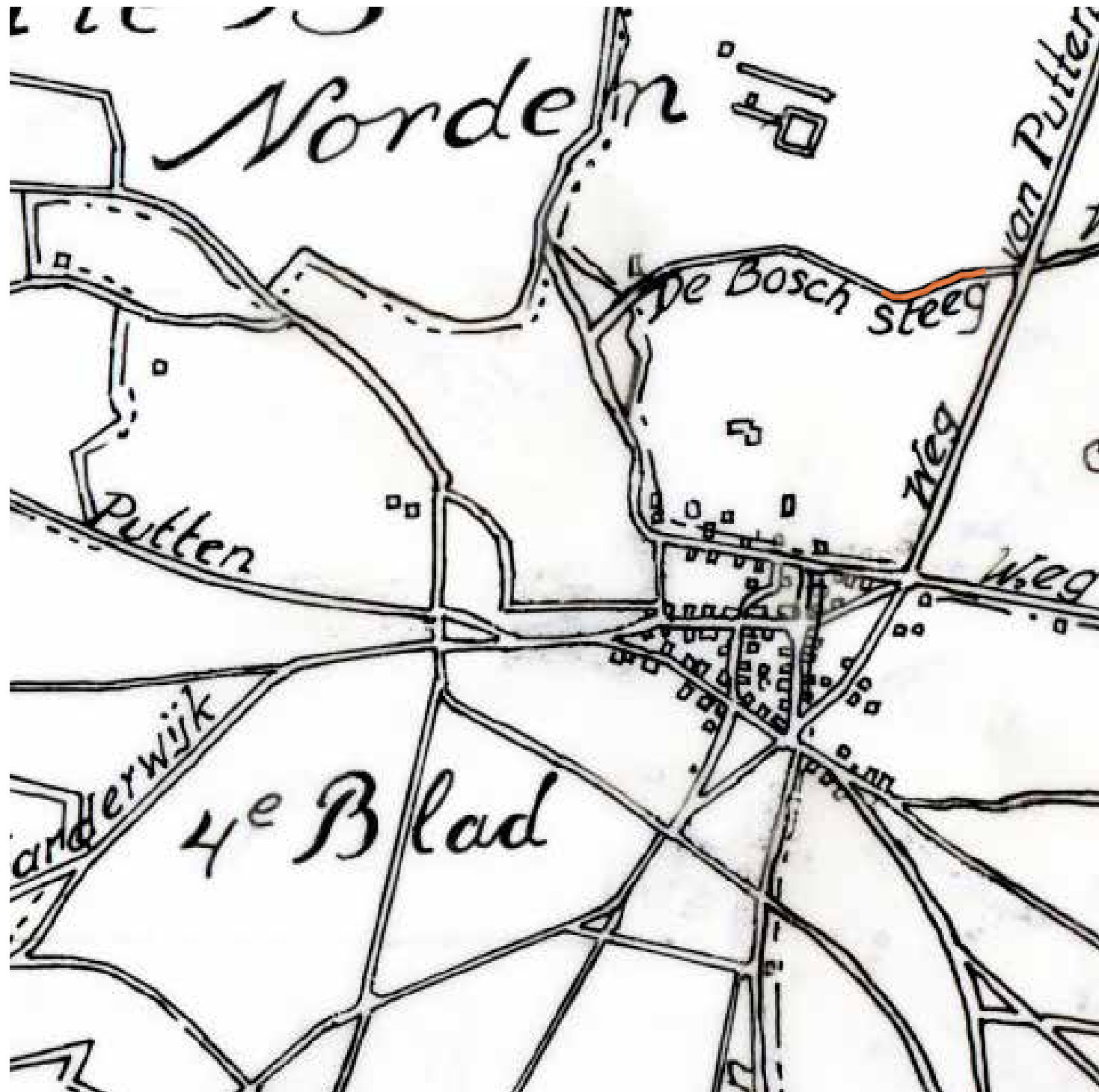
geschiedenis Hakschaer en Korensteeg

door de jaren heen

GESCHIEDENIS

kaarten

De Hakschaer en de Korensteeg hebben een verandering ondergaan gedurende de tijd.



kaart 1811



kaart 1832

GESCHIEDENIS

literatuur

In 'Staatnamenboek over: wegen, straten, lanen, stegen en paden in Putten' staat een omschrijving over de Korensteeg onder de beschrijving van de Hakschaer (p. 123). Vanaf de Harderwijkerstraat richting de Putterbrink liep een zandweg genaamd 'Korensteeg'. Ter hoogte van de voormalige boerderij Schootmansgoed boog het zandpad 'Korensteeg' af in de richting van de Husselsesteeg.

In het straatnamenboek staat dat de naam 'Hakschaer' verband houdt met een deel van een gemeenschappelijk bos, waarin gehakt mag worden. Hieruit kan worden opgemaakt dat het bos ten doel stond aan een veranderende uitstraling. Immers, een bos waarin gehakt, gekapt en gepland mocht worden verandert gedurende de tijd van karakter. Ook staat beschreven dat het begrip "schaar" niet altijd op bosgrond betrekking heeft. Dit impliceert dat het bos niet onlosmakelijk verbonden is met deze locatie. Een ander opvallend aspect is dat er geen relatie is tussen de Korensteeg en het bos, dan wel de houtwal is beschreven. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het handhaven van de Korensteeg destijds vanuit cultuur-historisch oogpunt gewenst was en niet vanuit natuurwaarden. Dat de Korensteeg een cultuur-historische waarde heeft, wordt onderstreept door de gemeenteraad uit 1968, die heeft besloten de steeg niet te onttrekken aan het openbare stratenpatroon.



stedebouwkundige inpassing

parklaan 13 putten

STEDENBOUWKUNIGE INPASSING

Parklaan 13 Putten

De locatie van deze ontwikkeling bevindt zich aan de noordzijde van het dorp Putten. Dit gebied heeft door haar morfologie en planmatige opzet veel ruimte voor groen. Door deze opzet is er een zachte overgang van openbaar naar privé.

Het gebied rond de nieuwbouw locatie wordt omringd door verschillende verkaveling principes. Dit gebied wordt door haar opzet het villapark genoemd waar veelal vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen staan met variërende goothoogtes en meestal voorzien van een zadeldak. De veel voorkomende verhoudingen van deze percelen en bebouwing percentages zijn dan ook goed te vertalen naar deze locatie. Deze woningen hebben allen een voortuin met een variërende diepte en voorzien het parkeren deels op eigen terrein. Hierdoor ontstaat er een rustig straat beeld met een groen villapark karakter.

Dit villapark karakter is deels voorzien een helder groen structuur met lanen. De deels aanwezige laanbeplanting van de Korensteeg die vanuit de markante kruising Harderwijkerstraat Grieteweg doorgezet kan worden eindigt bij de ontmoeting met de Hakschaer. Op deze ontmoeting kan een waardig open groene entree worden gerealiseerd. Naast deze open groene entree van de Korensteeg bevindt zich de mogelijke entree van de nieuwe woning.

Door de woning langs de rooilijn van Hakschaer 14 en 2 meter voor de erfgrans van Parklaan 11 en 13 te situeren ontstaat een stedenbouwkundig goed inpasbaar geheel aan de hakschaer waarbij geen afbreuk wordt gepleegd aan het historische en landschappelijke karakter van de Korensteeg. Op de volgende pagina wordt de voetprint en positionering van de voorgenomen woning ontwikkeling weergegeven.

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

splitsing

gegevens Parklaan 13 Putten

gemeente: Putten

sectie: C

perceel nummer: 4584

oppervlakte totaal: 1260 m²

oppervlakte ①: 760 m²

oppervlakte ②: 500 m²

A gemiddeld circa 6,0 meter

B circa 5,0 meter

C circa 2,0 meter

D circa 18,0 meter



cultuurhistorische waarde

van de omgeving

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

van de omgeving

In deze paragraaf wordt onderbouwd dat het realiseren van een levensloopbestendige nieuwbouwwoning in de achtertuin van Parklaan 13 geen afbreuk pleegt aan de cultuurhistorische waarde van de locatie. De hiervoor beschreven stedenbouwkundige inpasbaarheid van de duurzame woning laat zien dat het straatbeeld niet wordt verstoord en geen afbreuk pleegt aan de beeldkwaliteit van de plek.

In de geschiedenis over de locatie wordt geconstateerd dat de Korensteeg een belangrijke cultuurhistorische waarde met landelijke karakteristieken heeft. Over de houtwal kan niet eenduidig dezelfde conclusie getrokken worden. Vandaar dat de plannen rondom de houtwal in de paragraaf 'Restauratie van de Korensteeg en Houtwal' beschreven is.



CULTUURHISTORISCHE WAARDE

van de omgeving

De cultuurhistorische waarde is toe te schrijven aan de functie en materialen van het pad. De Korensteeg had een verbindingsfunctie tussen de Harderwijkerstraat en Putterbrink van weleer. Deze steeg, destijds een weg, was uitgevoerd in 'zand'; materiaal dat tot op de dag van vandaag voor een deel nog aanwezig is. De Korensteeg van vandaag de dag wordt gekenmerkt door twee afwerkingsprofielen. Een historisch deel uitgevoerd in 'zand' en een hedendaags deel uitgevoerd in betontegels. Het zandpad begint vanaf de erfgrens van Parklaan 11 en 13 tot de Harderwijkerweg. De betontegelprofieling is vanaf de erfgrens Parklaan 11 en 13 naar de Hakschaer. Het betonprofiel is tevens het trottoir van de Hakschaer en heeft ook een op- en afrit ter hoogte van de achtertuin van Parklaan 13.



CULTUURHISTORISCHE WAARDE

van de omgeving

De op- en afrit is gemaakt voor fietsers en gemotoriseerd verkeer. In de herfst wordt deze op- en afrit ook gebruikt als entree voor het inzamelingpunt van bladafval. Door de dubbele profilering van de Korensteeg is duidelijk waar te nemen welk deel cultuurhistorische waarden en landelijke perspectief heeft en welk deel niet. De voorgenomen ontwikkeling van de woning grenst aan de betonprofilering van de Korensteeg, dan wel het gedeelte dat geen cultuurhistorisch waarde en landschappelijk perspectief heeft. Door de situering van de woning langs dit gedeelte van de Korensteeg wordt de cultuurhistorische waarde en landschappelijk perspectief niet aangetast.



CULTUURHISTORISCHE WAARDE

van de omgeving

Voor het vergroten van de cultuurhistorische beleving van de Korensteeg doet de familie Verwijs de gemeente het voorstel een informatiebord in het groen aan het begin van de Korensteeg te plaatsen. Op dit informatiebord wordt de geschiedenis van de Korensteeg beschreven. Hierdoor wordt de belevingswaarde van de historische verbindingsweg voor gebruikers evident.



informatiebord



informatiebord op locatie

restauratie van de houtwal

Korensteeg

RESTAURATIE VAN HOUTWAL

Korensteeg

Uit de geschiedenis blijkt niet eenduidig dat de houtwal een cultuurhistorische waarde heeft. Daarentegen kan wel eenduidig geconstateerd worden dat de houtwal beeldbepalend is voor haar omgeving. De gemeente beschreef in haar brief dat de houtwal een landschappelijk element was voor dit deel van de gemeente. In deze beschrijving wenst de familie Verwijs mee te gaan en doet een voorstel om het landschappelijke element van dit deel van de gemeente te versterken. Het voorstel is het renoveren van de houtwal. Hierdoor wordt de beoogde beeldkwaliteit van weleer in ere hersteld.

Om de beeldkwaliteit van weleer te ontwikkelen zullen enkele in slechte staat verkerende bomen gekapt moeten worden. Enkele bomen worden t.h.v. het betonprofiel van de Korensteeg gekapt en vervolgens gecompenseerd rondom de zandweg van de Korensteeg. Hierdoor worden het landschappelijke perspectief, de beeldkwaliteit en cultuurhistorische waarde van de Korensteeg en haar lanen structuur versterkt en vernieuwd.

Op 27 september 2010 is een kapvergunning verleend voor verschillende bomen in de houtwal. Begin november 2010 is deze vergunning onherroepelijk geworden. De belangrijkste reden hiervoor is de slechte staat waarin de bomen verkeren. De bewoners van de Hakschaer 14 hebben overlast van de bomen en hebben verzocht deze bomen te kappen. In samenspraak met de familie Verwijs is

een kapvergunning aangevraagd om deze overlast en inmiddels onveilige situatie te verhelpen. Tot op heden heeft er geen kap van de bomen plaatsgevonden. Onlangs hebben de bewoners van Hakschaer 14 aangegeven de kap van enkele bomen voort te willen zetten. De familie Verwijs vindt het belangrijk dit proces in samenspraak met de gemeente en bewoners van Hakschaer 14 in gang te zetten. Om die reden tekenden de familie Verwijs en de bewoners van Hakschaer 14 onlangs een overeenkomst waarin beide partijen hebben vastgelegd dat verschillende bomen gekapt dienen te worden. Zie bijlage 1 voor desbetreffende overeenkomst. In de kapvergunning van destijds is de verplichting tot herplanting opgenomen. De noodzakelijk kap van enkele bomen zorgt voor een verandering van dit gedeelte van het bos vanuit de Hakschaer. Het kappen en herplanten van dit deel van het bos past binnen de geschiedenis volgens K. Friso en voorziet in de natuurwaarden van ruimte maken voor nieuw leven.

Door enkele bomen te kappen, wordt de overlast van de huidige bomen verholpen en ruimte gecreëerd voor de realisatie van een levensloopbestendige woning. Het herplanten van bomen langs en rondom het zandpad van de Korensteeg en de erfgrans van Parklaan 11 en 13 resulteert in een zorgvuldig restauratie van de houtwal.

RESTAURATIE VAN HOUTWAL

uitwerking renovatie

Visie houtwal

Om het karakter en de functie van de houtwal te continueren en tegelijkertijd te versterken zal t.h.v. de erfgrens perceel Parklaan 13 en Korensteeg en erfgrens Parklaan 11 en 13 bestaande houtwal extra aangeplant worden met inheems bosplantsoen. Het doel is het gebied te voorzien van streekeigen beplanting, die landschappelijk en cultuurhistorisch gezien het beste passen, zoals enkele bomen (bestaande Eiken), struikenrij, haag (meidoorn, Gelderse roos, beuk en lijsterbes) of combinatie van deze mogelijkheden. Hierdoor wordt de biodiversiteit van het gebied gestimuleerd worden en zal de flora&fauna zich uitbreiden. Om dichte en diverse onderbeplanting te gebruiken vormt de houtwal een vernieuwde en versterkte ecologische entreeverbinding met de resterende houtwal van de Korensteeg.

Ook de gekapte bomen t.h.v. Hakschaer 14 en de bouwvlek worden gecompenseerd zal rondom de erfgrens Parklaan 13 en Korensteeg en erfgrens Parklaan 11 en 13. De aanplant van de bomen wordt gedaan met de alreeds aanwezige Eikensoorten. Door deze compensatie wordt het gebied extra omgeven van groen waardoor de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied wordt versterkt.



aansluiting

op de woonvisie van Putten

AANSLUITING

op de woonvisie van Putten

Aansluiting op de woonvisie van Putten

In dit hoofdstuk vindt de ontwikkeling van de levensloopbestendig woning aansluitingen op het woonbeleid van de gemeente. De woonvisie wordt op verschillende onderwerpen geciteerd waarna concrete invulling wordt gevonden middels de woningontwikkeling

Woonbeleid

“Ondanks de huidige economische teruggang en stagnatie op de woningmarkt hechten weergroot belang aan de nieuwbouwproductie in voldoende mate op gang te houden of weer op gang te brengen. Niet alleen om in de nieuwbouwbehoefte te voorzien, maar eigenlijk nog veel meer om de doorstroming mee op gang te brengen of te houden. Bij een weloverwogen nieuwbouwbeleid kan één nieuwe woning wel zorgen voor twee of meer vrijkomende bestaande woningen, bron: Woonvisie Putten 2011-2016-2020, p. 18”.

“Het is noodzakelijk en onvermijdelijk om, gelet op de vergrijzing, nieuwe woningen toe te voegen die geschikt zijn voor ouderen en anderen met een beperking. Bovendien kan deze nieuwbouw een belangrijke doorstroming op gang brengen,” bron: Woonvisie Putten 2011-2016-2020, p. 23”.

Met de realisatie van één nieuwe woning in de achtertuin zorgt de familie Verwijs voor een concrete invulling van het doorstromingsbeleid van de gemeente.

Duurzame levensloopbestendige woning

“In het klimaatactieplan van de Regio Noord-Veluwe hebben de samenwerkende gemeenten, waaronder Putten, de ambitie uitgesproken dat in 2020 alle nieuwbouw energieneutraal is. Landelijk is al vastgesteld in het Klimaatakkoord om de EPC te verlagen van 0,6 nu naar 0,4 in 2015. Op gemeentelijk niveau wil Putten de norm nog 10% scherper stellen (dit is een ambitie, geen bindende regel).

bron: Woonvisie Putten 2011-2016-2020 p.26.

De familie Verwijs heeft de ambitie een duurzame woning te realiseren. Bij de ontwikkeling van de woning wordt de duurzame ambitienorm van de gemeente Putten als uitgangspunt gehanteerd.



AANSLUITING

op de woonvisie van Putten

Particulier opdrachtgeverschap

“Kansen creëren voor starters die in particulier opdrachtgeverschap zelf willen bouwen, hetzij individueel op vrije kavels als via collectief particulier opdrachtgeverschap”, bron: Woonvisie Putten 2011-2016-2020 p.38.

De wens van de familie Verwijs is om de woning zelf te bouwen. Ondanks dat de familie Verwijs niet gekwalificeerd kan worden als starter op de woningmarkt zijn het wel starters binnen de ‘zelfbouw trend’. De familie Verwijs verzoekt de gemeente het publiek ruimtelijk kader te creëren waarbinnen zij op eigen kavel, middels particulier opdrachtgeverschap, hun woonwens kunnen realiseren.

architectuur van de nieuwbouwwoning

referentie

ARCHITECTUUR

aansluiting

De gekozen architectuur moet aansluiten op de bestaande gebouwde omgeving. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling op moet gaan in de stedenbouwkundige structuur en de typologie van de omliggende gebouwen. Het kleur en materiaal gebruik van de nieuwe ontwikkeling zal onderdeel uitmaken van de staalkaart die in de huidige omgeving aanwezig is. De detaillering van het gebouw zal een eigentijdse en rijke uitstraling krijgen die past binnen het karakter van deze villa park omgeving.

Het oppervlakte van het bouw vlak zal circa 90m² bedragen. De kap richting van het object zal haaks op de straat staan. De nok en goothoogte zal worden afgestemd met de omgeving zodat het past binnen de kaders van het gewenste straatbeeld.

“Een duurzame woning met respect voor haar gebruiker en haar omgeving”

MArch V. van Dijk

ARCHITECTUUR

referenties



ARCHITECTUUR

referenties



GEDACHTEGOED

Gedachtegoed
pieter baststraat 12 III 1071 tw amsterdam
m +31 (0) 6 12 46 42 27
guido.mensink@gedachtegoed.info