



gemeente
putten

BDP.

Halvinkhuizen

Ontwikkelingsvisie voor de nieuwe woonwijk in Putten

januari 2022





**gemeente
putten**

Gemeente Putten

Fontanusplein 1
3881 BZ Putten

Annemiek Hoitinga
Toon van Nuland

www.putten.nl/halvinkhuizen

Gerike van Donkersgoed
Jan Doornbos
Fokko Everts
Jan aan 't Goor
Jan Jaap van den Hoek
Eva Krabbenbos
Klaas Wijma
Marijke Wolbers

BDP.

BDP.

Levi Wichgers
Hélène Leriche
Amanda Bryant
Ceren Yesil

www.bdp.com/nl

In samenwerking met:

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Nicole Korsten
Suzanne Spapens

stad
kwadraat

Christian van der Blonk

**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Michiel Dorrestein
Gerrit van Seijda

Voorwoord

Beste lezer,

U heeft de Ontwikkelingsvisie voor de nieuwe Puttense woonwijk Halvinkhuizen in handen. Deze nieuwe, voor onze begrippen grootschalige, woningbouwlocatie gaat ruimte bieden aan zo'n 1.000 tot 1.300 woningen. Ik ben blij met de Ontwikkelingsvisie, welke richting geeft aan de verdere uitwerking van de plannen.

Totstandkoming

De Ontwikkelingsvisie is gebaseerd op verschillende onderzoeken en de ambities zoals beschreven in de Agenda van de Toekomst. Deskundigen van binnen en buiten onze organisatie hebben hun bijdrage geleverd. Ook hebben wij inwoners actief betrokken bij de planvorming. Veel inwoners gaven hieraan gehoor en hun inbreng is verwerkt in de Ontwikkelingsvisie. Daarnaast hebben wij gesproken met belanghebbenden zoals grondeigenaren en bewoners binnen het plangebied Halvinkhuizen.

Kaders

Voordat de wijk Halvinkhuizen volledig gebouwd is, zijn we zo'n 10 tot 15 jaar verder. Dat is een aanzienlijke periode. De Ontwikkelingsvisie is geen blauwdruk voor hoe de wijk er exact uit komt te zien. De Ontwikkelingsvisie biedt het kader waarbinnen de plannen voor de nieuwe woonwijk verder kunnen worden uitgewerkt. Op deze manier geven we onszelf ruimte om de komende jaren in te blijven spelen op nieuwe ontwikkelingen die ongetwijfeld op ons af komen.

Puttense wijk

Halvinkhuizen wordt een dorpse en groene woonwijk. Een wijk die past bij Putten, waar voldoende betaalbare woningen zijn voor verschillende doelgroepen. Denk aan starters, jonge gezinnen en ouderen. Uiteraard wordt Halvinkhuizen een duurzame, toekomstbestendige woonwijk waar veel ruimte is voor groen, waterberging, biodiversiteit, duurzame energie en mobiliteit. Tot slot geven wij in Halvinkhuizen ook ruimte aan gemeenschappelijke voorzieningen voor ontmoeting en zorg.

Ik wens u veel leesplezier.

Roelof Koekkoek
Wethouder nieuwe woningbouwlocaties

Inhoudopgave

| | |
|--|-----------|
| Deel I. Achtergrondinformatie | 4 |
| 1. Analyse | 5 |
| 2. Ambities | 20 |
| Deel II. Ruimtelijke hoofdstructuur Halvinkhuizen | 24 |
| 1. Concept | 25 |
| 2. Eerste verkenning op structuurniveau | 26 |
| 3. Ruimtelijke aspecten | 28 |
| 4. Basisstructuur | 39 |
| Deel III. Verbeelding | 40 |
| 1. Visie op openbare ruimte | 41 |
| 2. Visie op architectuur | 54 |
| Deel IV. Ontwikkelingsstrategie | 60 |

Deel I. Achtergrondinformatie

I.1 Analyse

Studiegebied

Halvinkhuizen is gelegen aan de zuidkant van de dorpskern, ten zuiden van de Van Geenstraat en ten westen van het sportpark Putter Eng. Het gebied is omsloten door de Nijkerkerstraat en de Van Geenstraat aan de noordzijde, de Roosendaalseweg aan de oostzijde, de Hooiweg aan de zuidzijde en Beitelweg aan de westzijde.

Het gebied sluit ruimtelijk goed aan op de bestaande ruimtelijke structuur van het dorp. In en rond Halvinkhuizen bevinden zich prachtige houtwallen en landschappelijke groenstructuren en daarmee ecologische verbindingen.

Halvinkhuizen en haar omgeving kent momenteel een agrarisch gebruik (grasland), met een aantal bedrijven en volkstuinen maar ook woningen, sportvelden en een tankstation. In het midden van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf met een substantiële milieucontour.

Het gebied is ca. 53,4 hectare groot.



Plangebied Halvinkhuizen

I.1 Analyse

Historische ontwikkeling



1830



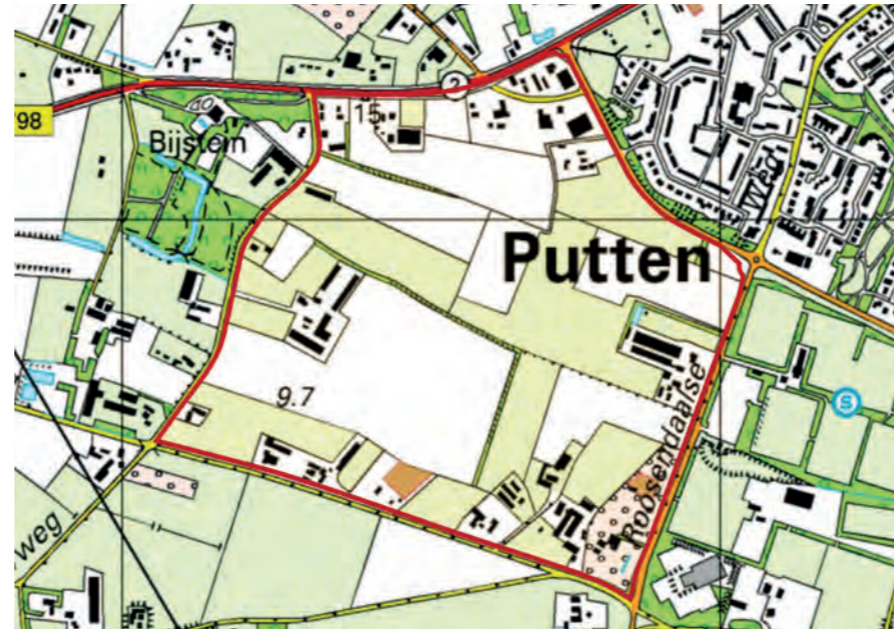
1875



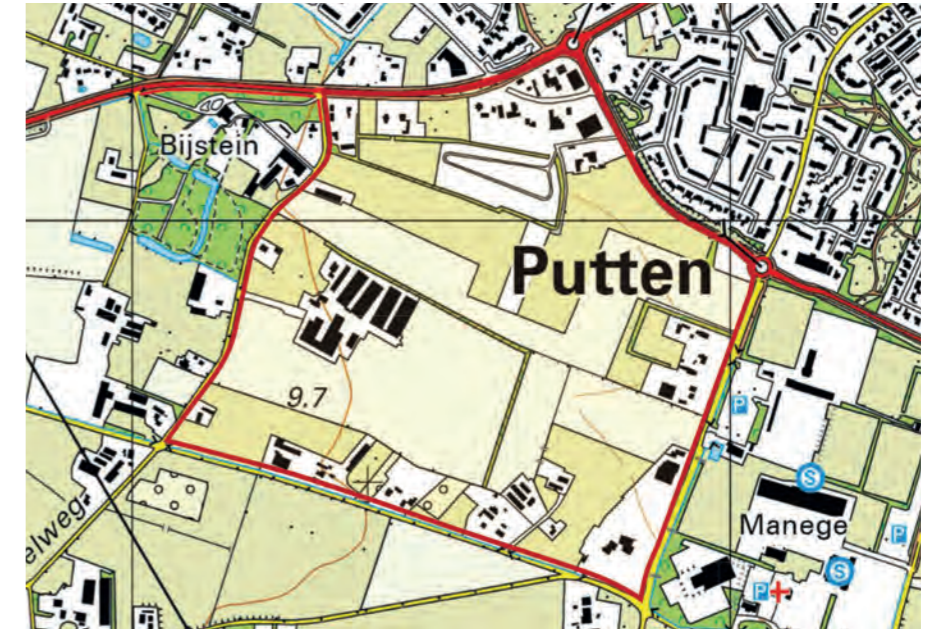
1900



1950



2000



2019

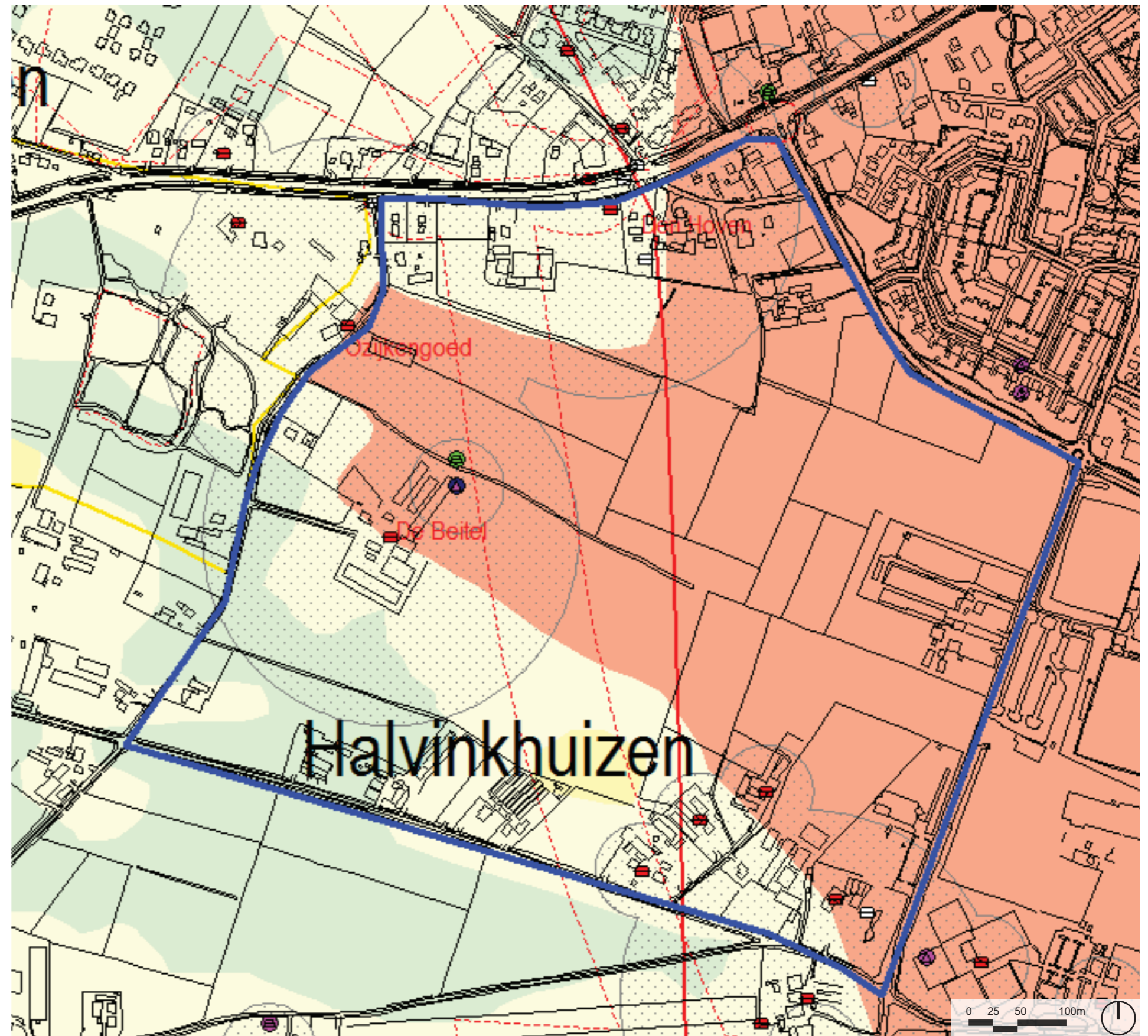
I.1 Analyse

Archeologie in enkdorpenlandschap

Het gebied kent drie zogenaamde verwachtingszones, dat houdt in dat er mogelijk archeologische vondsten kunnen worden gedaan. De meest interessante zone, met hoge verwachting (in lichtrood op de kaart hiernaast aangegeven) wordt bepaald door de aanwezigheid van dekzandwelingen, met een cultuurlaag erop, uit het historische grondgebruik afkomstig van bouwland. Door bemesting van de bouwlanden met heideplaggen, vermengd met schapenstront zijn de gronden in de loop van eeuwen opgehoogd (van 50 cm tot 1 m). Hierdoor zijn bolle akkers ontstaan, waar de wegen doorheen snijden die lager liggen. Door de dikke cultuurlaag zijn archeologische waarden die eronder kunnen liggen, beschermd tegen ploegen en andere groundbewerkingen. Legio voorbeelden zijn er, waar onder deze cultuurlaag nog goed, geconserveerde waarden aanwezig zijn. Als recent voorbeeld geldt het nabij gelegen gebied Rimpeler. Opvallend is, afgaande op de situatie van 1832, dat het areaal bouwland groter is dan op de verwachtingskaart is aangegeven.

Daarnaast zijn historische woonlocaties aangegeven (zie "Landgoederen in 1832" op de volgende pagina). De kans dat deze locaties nog oude karakteristieke bebouwings- of landschapsontwikkelingskenmerken heeft, is aanwezig. Zoals het geval is rondom de huidige boerderij Rimpeler.

Het meest grootschalige onderzoek dat in de omgeving is uitgevoerd, is de opgraving ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in Bijsteren en Rimpeler. Omdat Halvinkhuizen op vergelijkbare gronden ligt, zijn vergelijkbare waarden en vondsten te verwachten.



Archeologische verwachtingskaart

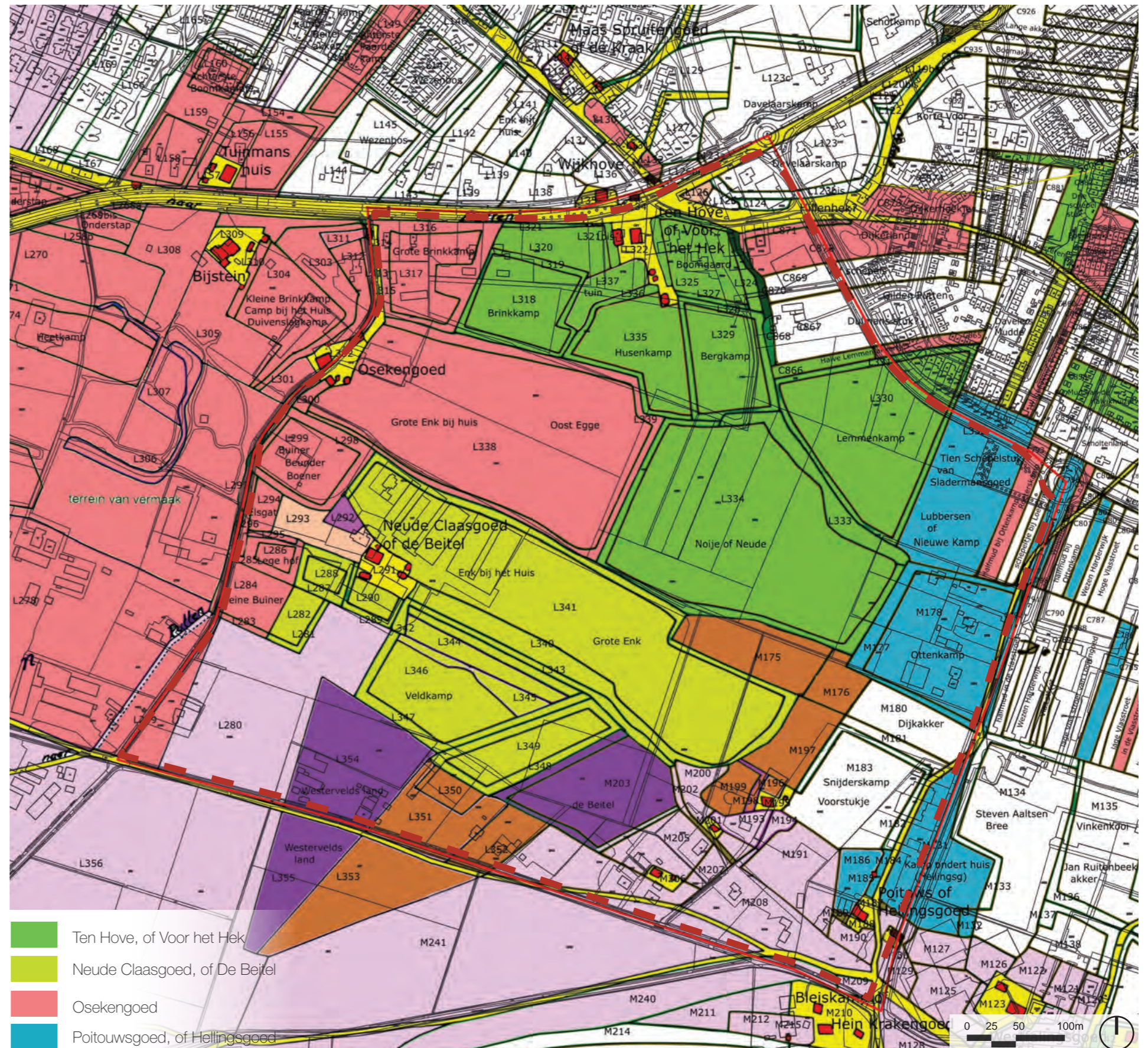
I.1 Analyse

Landgoederen in 1832

Het gebied tussen de Nijkerkerstraat, de Van Geenstraat, de Hooiweg en de Beitelweg heeft een lange historie. Hier lagen vier boerderijen / landgoederen, die allen tot het Klooster te Werden hebben behoord: 1. **Ten Hove** of Voor het Hek, 2. **Neude Claasgoed** of De Beitel, 3. **Osekengoed** (dat lange tijd onder Bijstein hoorde) en 4. **Hellingsgoed**, dat later de naam **Poitouwsgoed** kreeg. Toen de Werdense periode eindigde in 1559, moesten de vier boerderijen voortaan hun afdrachten doen aan de Kelnarij, aan wie ze zogenaamde horigheid verschuldigd waren.

Op de kaart uit 1832 is de brede weg aan de bovenkant van de kaart de Nijkerkerstraat. Haaks hierop ligt de Beitelweg, die vanuit het zuiden langs de het erf van Osekengoed naar het noorden tot de Nijkerkerstraat loopt. De Van Geenstraat bestond nog niet en van de Roosendaalseweg, aan de rechterkant, is alleen een gedeelte te zien. Later is deze weg, die langs Poitouwsgoed loopt, recht getrokken.

De verkaveling van de vier landgoederen was verschillend georiënteerd en niet op elkaar afgestemd. De boerderijen hadden geen herkenbare ruimtelijke verbinding met elkaar. Op de kaart uit 1832 zijn de oude perceelsnamen in het gebied te vinden. Deze namen kunnen als een mogelijke inspiratiebron dienen voor straatnamen van het nu te ontwikkelen gebied.



Kadastrale kaart uit 1832 (in kleur) en huidige situatie (in grijs) op elkaar geprojecteerd

I.1 Analyse

Bomenstructuur uit de 19e eeuw

In het gebied liggen oude met houtwallen omringde kampen. Deze kampen, te herkennen als door de houtwallen van elkaar afgescheiden velden, dienden als groene buffers tussen de landgoederen. Tussen de kampen ligt nog steeds het Mennegat (1), een opening in de houtwal, waar het mennen van de paarden extra aandacht vroeg.

De Oost-West georiënteerde houtwal is op de kaart goed te zien (2), hoewel het meest oostelijke deel daarvan (3) pas in de jaren 70 van de vorige eeuw werd aangelegd. Dat geldt ook voor de dwars aangelegde houtwal ten zuiden daarvan (4).

Deze waardevolle structuur is op veel plekken niet meer herkenbaar door recente woningbouw.



Oude bomenstructuur (donkergroen) en huidige bomenstructuur (lichtgroen) op elkaar geprojecteerd

I.1 Analyse

Huidige groene kwaliteit

Enkdorpenlandschap en houtwallen

De groenkwaliteit van Halvinkhuizen ligt in het historische enkdorpenlandschap en de kenmerken die (deels) nog zichtbaar zijn: oude akkerlanden opgedeeld in meerdere kleine percelen, met daarop gevestigd kleine oude (woon)boerderijen, open/halfopen groenruimtes met hakhout en lange bomenrijen, onverharde zandpaden, sloten en beken. De houtwallen zijn in het landschap het meest beeldbepalend en vormen de kernkwaliteit van het gebied. In de houtwallen staan inheemse boomsoorten die mogelijk beschermd zijn.

Beschermde flora en fauna

In het gebied en in de omgeving zijn de volgende beschermde soorten te vinden: marters, eekhoorn, roofvogels, roek, uilen, huismus, gierzwaluw, vleermuizen, teunisbloempijlstaart.

Ambitie voor Halvinkhuizen

Halvinkhuizen wordt ontwikkeld met veel aandacht voor de huidig aanwezige biodiversiteit. Veel groenstructuren blijven behouden en worden op punten versterkt. Met het behouden van de groene kwaliteiten wordt bijgedragen aan waterbestendigheid en kan hittestress worden beperkt. Dit komt de volksgezondheid en dierenwelzijn ten goede

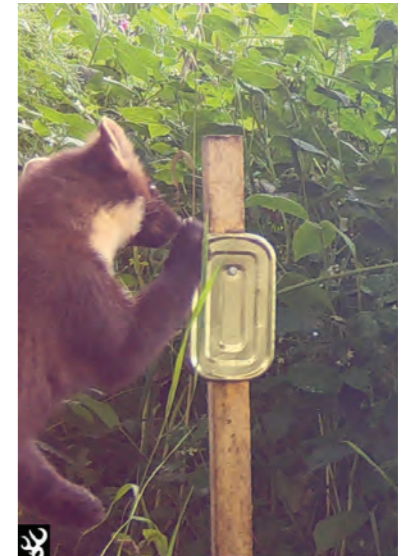


Kwaliteit van de huidige bomenstructuren en aanwezige zoogdierensoorten

I.1 Analyse



Steenmarter in de Oost-West houtwal



Dasburcht onder tegelconstructie



Huismus man



Huismus vrouw



Foeragerende huismussen



Steenuil op nestlocatie aan de Hooiweg 8



Teunisbloempijlstaart op terrein tussen volkstuintjes en bomenrij met teunisbloemen



Teunisbloempijlstaart op terrein tussen volkstuintjes en bomenrij

I.1 Analyse

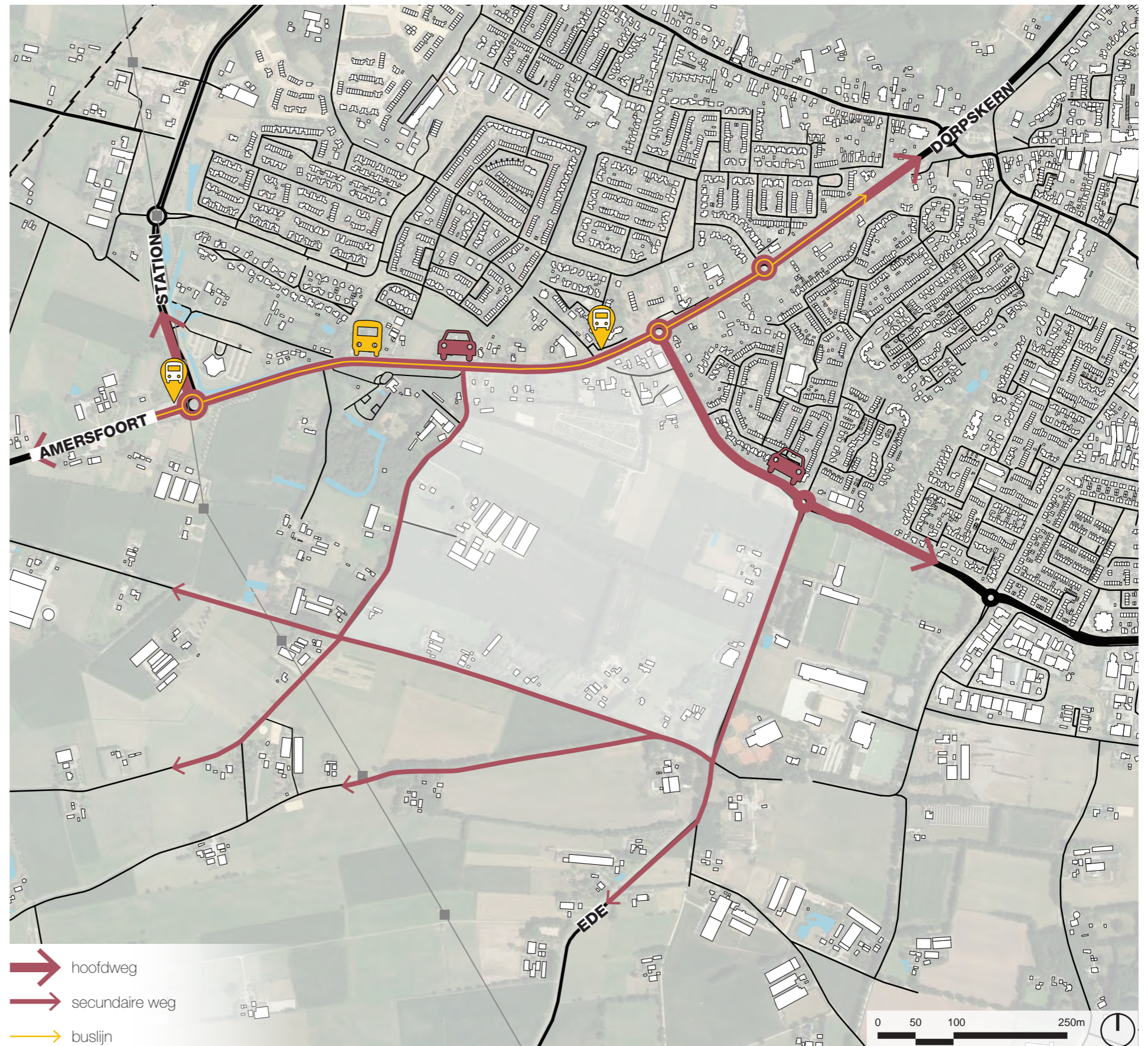
Gemotoriseerd verkeer

Halvinkhuizen is gesitueerd nabij twee gebiedsontsluitingswegen. De Nijkerkerstraat (N798), ten noorden van het gebied, is een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom, met een snelheidsregime van 80 km/h. Deze weg verbindt Nijkerk met Putten en sluit aan de noordzijde van Putten aan op de N303 richting Ermelo en Harderwijk. Tussen de aansluiting Henslare en de Van Geenstraat rijden per etmaal circa 10.300 motorvoertuigen.

De Van Geenstraat, ten noordoosten van het gebied, is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom, waar een maximumsnelheid van 50 km/h geldt. Deze weg vervult een belangrijke verbindende functie tussen de Nijkerkerstraat en Voorthuizerstraat (N303). Ter hoogte van het gebied rijden in de huidige situatie circa 9.200 motorvoertuigen per etmaal.

Aan de oostzijde ligt de Roosendaalseweg. Dit is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. Deze weg heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie van de sportlocatie en van de dorpskern vanuit het buitengebied.

De overige wegen in, en rondom het gebied, zijn momenteel zogenaamde erftoegangswegen buiten de bebouwde kom, met een maximumsnelheid van 60 km/h. Het betreft de Hooiweg aan de zuidzijde en de Beitelweg aan de westzijde. Dit zijn smalle wegen die momenteel niet geschikt zijn voor het verwerken van veel verkeer. De dichtstbijzijnde halte voor het openbaar vervoer ligt aan de Nijkerkerstraat (ter hoogte van de Kraakweg). Deze halte is via de Enghuusweg bereikbaar. De halte wordt bediend door de lijn 101 (1x/uur, spits 2x/uur); lijn 620 en lijn 674 (beide uitsluitend spitsritten).



Huidige wegenstructuur

I.1 Analyse

Langzaamverkeer

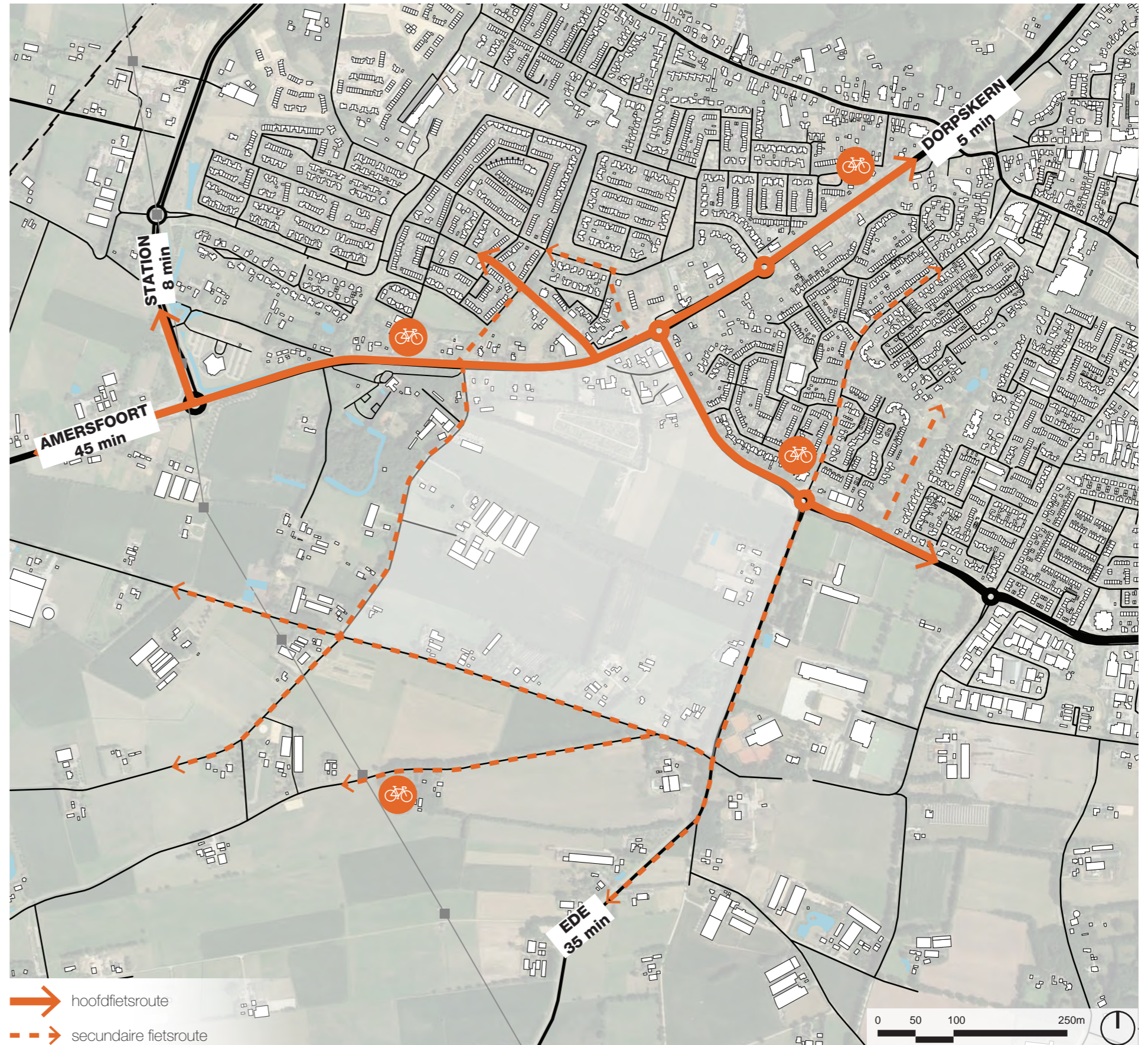
In het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan is uitgangspunt dat binnen de gemeente elke weg in principe ook toegankelijk en beschikbaar moet zijn voor fietsers. Afhankelijk van de functie van de weg en het belang van het fietsverkeer zijn specifieke voorzieningen voor fietsers noodzakelijk. Alle gebiedsontsluitingswegen maken onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk. In de omgeving van Halvinkhuizen zijn dat de Nijkerkerstraat en de Van Geenstraat. Langs deze wegen zijn ook vrijliggende fietsvoorzieningen aanwezig. De Nijkerkerstraat is in beeld als onderdeel van een snelfietsroute vanuit Amersfoort via Nijkerk, Putten, Ermelo en Harderwijk naar Zwolle.

Voor het gebied is ook de snelle en veilige fietsverbinding via Henslare naar het NS-station van belang. Naast deze verbinding zijn er ook routes door Bijsteren en Rimpeler.

Richting het centrum maakt de route door De Groene Scheg onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk. Deze route is niet gekoppeld aan een gebiedsontsluitingsweg maar is een solitaire route door het groen.

Naast de hoofdroutes is ook de Roosendaalseweg voor fietsers belangrijk voor de bereikbaarheid van de daar aanwezige sportvoorzieningen.

Aandachtspunt bij al deze routes is de oversteekbaarheid van de gebiedsontsluitingswegen.



Huidige langzaamverkeer structuur

I.1 Analyse

Milieucontouren

In en om Halvinkhuizen zijn diverse agrarische en niet agrarische bedrijven - waaronder het sportterrein - aanwezig. Deze bedrijven hebben milieucontouren. Een deel van de bedrijven blijft niet op de huidige locatie, maar een deel ook wel. Met de bedrijven die actief blijven moet bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk rekening gehouden worden. Binnen de milieucontouren kan geen woningbouw worden gerealiseerd, of er moeten maatregelen worden getroffen waardoor de contour kleiner wordt.

Daarnaast liggen om Halvinkhuizen diverse wegen. Bij de ontwikkeling van de woonwijk moet rekening worden gehouden met de geluid- en veiligheidscontouren van omliggende wegen, zoals bijvoorbeeld de geluidscontouren aan de Van Geenstraat. Dit zal nader worden uitgewerkt.

Luchtkwaliteit kan een aspect zijn rondom de Van Geenstraat, de Nijkerkerstraat en de te realiseren zuidelijke ontsluitingsweg. Dit zal nader worden onderzocht bij de verdere uitwerking van de plannen.



Bedrijf aan de Beitelweg



Geluidswal aan de noorzijde van de Van Geenstraat



Bedrijf aan de Beitelweg



Bedrijf aan de Roosendaalseweg



Bedrijf aan de Hooiweg



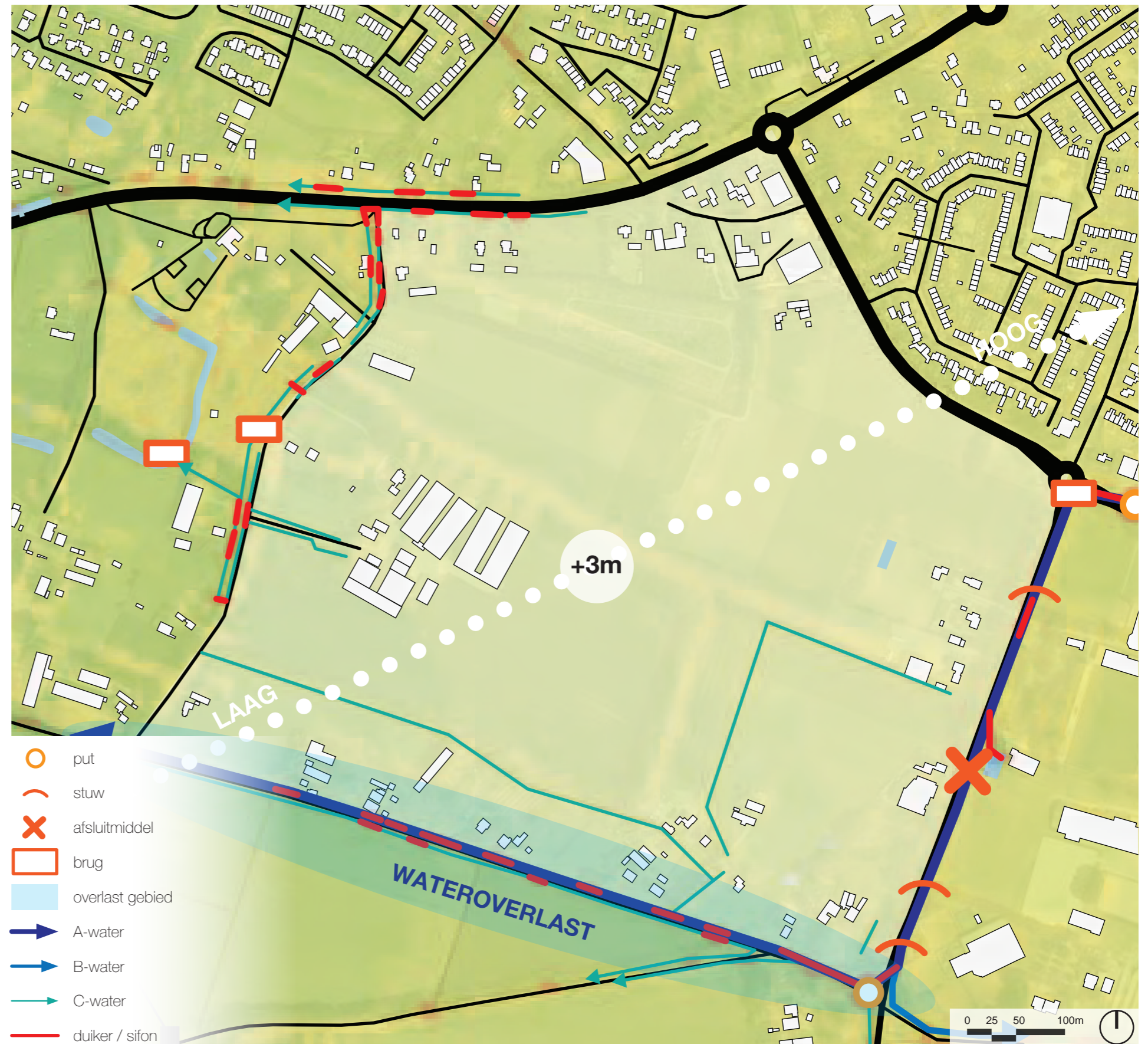
Kruising Nijkerkerstraat- Van Geenstraat

I.1 Analyse

Reliëf en afwatering

De Hoogtebestand Nederland kaart (AHN-3) toont een hoogteverschil van ongeveer 3 meter tussen de noordoostelijke hoek van het gebied (hoog) en de zuidwestelijke hoek van het gebied (laag). Bij hevige regenval ontstaan er soms problemen met de afvoer van hemelwater bij de watergang langs de Hooiweg. Veel van dit hemelwater is afkomstig van bestaande twee woonwijken (Putter Eng) waar een gescheiden rioolstelsel ligt.

Bij de ontwikkeling van Halvinkhuizen wordt gekeken of de wateroverlast ter plaatse van de Hooiweg kan worden opgelost.



Hoogteverschil in het gebied en consequenties voor waterbeheer

I.1 Analyse

Kansen in bestaande situatie

Dorpse sfeer



- zuidelijke dorpsrand
- nieuwe (betaalbare) woningen
- recreëren
- korte afstand tot dorpskern
- verspreide bebouwing
- veel groen en natuur

+

Enkdorpenlandschap & Cultuurhistorie



- gevarieerde landschapstypes
- weids uitzicht op weilanden
- bosjes, bomenrijen, houtwallen
- akkers
- buitenplaatsen, monumentale boerderijen

+

Gevariëerde functies



- mix van functies:
- bedrijven
- woningbouw
- Veluwe, landgoederenzone Gerven-Hell-Oldenaller, stranden

I.1 Analyse

Verzamelkaart kansen



I.1 Analyse

Risico's in bestaande situatie

Geïsoleerde wijk



- slechte vindbaarheid
- Van Geenstraat als barrière
- weinig koppeling met recreatief netwerk
- (te) forse groei
- verlies ons-kent-ons gevoel

+

Verlies identiteit



- verlies groene elementen
- onsamenhangende structuur
- afgevlakt reliëf
- verlies biodiversiteit
- waardevolle architectuur wordt niet beleefd

+

Schaalvergroting & milieucontouren



- bebouwingsgrootte niet dorps
- uitstraling doet afbreuk aan de sfeer
- onsamenhangende wijk
- milieucontouren bedrijven
- monofunctioneel gebied

I.1 Analyse

Verzamelkaart risico's



-  dorpse sfeer
-  enkdorplandschap & cultuurhistorie
-  gevarieerde functies

I.2 Ambities

Participatie

Tijdens de inventarisatie- en analysefase is onderzocht welke ambities bij de ontwikkeling van Halvinkhuizen moeten worden nagestreefd. Vanwege Corona is dat hoofdzakelijk digitaal gedaan. Vanuit diverse gesprekken met ambtenaren, grondeigenaren en het bestuur is informatie opgehaald over thema's als duurzaamheid, woningbouwprogramma, ruimtelijke kwaliteit etc. Via een multimediale campagne (De Puttenaer, sociale media, website) hebben wij eind 2020 inwoners opgeroepen om mee te denken over de nieuwe woonwijk Halvinkhuizen. Bijna 200 inwoners hebben daarvoor een enquête ingevuld. Bijna 90 inwoners spraken uit ook de komende jaren mee te willen denken en praten.

Als onderdeel van deze campagne zijn de inwoners ook gevraagd om een nieuwe naam te bedenken voor het te ontwikkelen gebied, daaruit is de naam Halvinkhuizen geselecteerd. Op basis van al deze informatie is de hoofdambitie van Halvinkhuizen bepaald en zijn vijf ontwikkelingsthema's, de identiteitsdragers, gedefinieerd.

Eind november 2021 zijn omwonenden uitgenodigd geweest om vragen te stellen en aandachtspunten mee te geven. Er is een 20-tal gesprekken gevoerd. Op 2 december is er een digitale bijeenkomst georganiseerd. Hier zijn xx mensen aanwezig geweest. Bij de uitwerking van de Ontwikkelingsvisie naar een bestemmingsplan zal er een bijeenkomst worden georganiseerd waar mensen inzicht krijgen in het concept-plan. Daarnaast zijn bij deze procedure de officiële inspraakmogelijkheden. Bij het uitwerken van de Ontwikkelingsvisie naar de stedenbouwkundige plannen per fase zullen de omwonenden ook betrokken worden.

20

* Welke aandachtspunten heeft u voor de woonwijk Putten-Zuid?

154
Antwoorden

Meest recente antwoorden

"Laat huidige bewoners inspraak hebben en mee denken in de plannen..."
"Geen hoogbouw en mooi groene omzoming"

* Welke kansen ziet u voor de woonwijk Putten-Zuid?

150
Antwoorden

Meest recente antwoorden

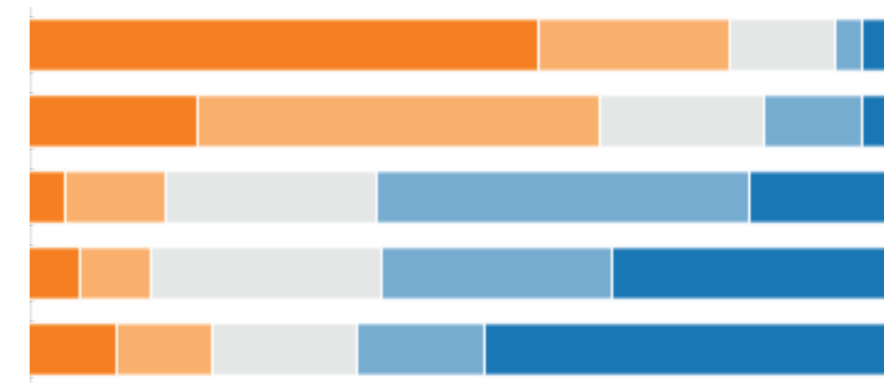
"Landschappelijke woningen. Veel groenomzomingen. Geen bestrate t..."
"Geen hoogbouw"

* Welke thema's zijn voor u het meest belangrijk als het gaat om Putten-Zuid?

Positie Opties

- | Positie | Opties |
|---------|------------------------------------|
| 1 | Een wijk met een groene, dor... |
| 2 | Een wijk waarin landschappelij... |
| 3 | Een vitale wijk (voorrang voor ... |
| 4 | Een wijk met een hart (met on... |
| 5 | Een duurzame wijk (met nieu... |

Eerste keuze ■ ■ ■ ■ ■ Laatste keuze



Fragment van resultaten van de enquête aan de bewoners uit februari 2021

I.2 Ambities

Hoofdambitie

Halvinkhuizen is een duurzame, groene en veilige woonwijk met voldoende ruimte voor betaalbare woningen. Een gemoedelijke wijk waar het prettig wonen is voor gezinnen, jongeren en ouderen. Waar de bestaande houtwallen de nieuwe wijk direct een groene uitstraling geven. Een wijk waar een mooie verbinding met het landschap is gemaakt en waar mensen elkaar kennen. Waar Puttenaren, oud en jong, wonen in de nabijheid van de kern, het station en het landschap. Een woonomgeving waar de verbinding voelbaar is tussen dorp en omliggend landschap.



I.2 Ambities

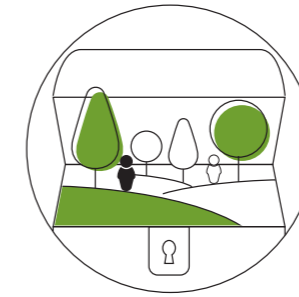
Identiteitsdragers

Tijdens de inventarisatie- en analysefase is onderzocht welke ambities bij de ontwikkeling van Halvinkhuizen moeten worden nagestreefd. In gesprekken met ambtenaren, grondeigenaren en bestuurders, en door middel van een enquête onder bewoners is hiervoor informatie opgehaald. Op basis daarvan zijn vijf thema's gedefinieerd: deze zogenaamde identiteitsdragers die leidend zijn voor de toekomstige ontwikkeling. De identiteitsdragers vormen de basis voor het bereiken van de beoogde ambitie voor Halvinkhuizen.



1// Groene dorps uitstraling

Halvinkhuizen wordt gekenmerkt door veel groen. Hier wordt de biodiversiteit gestimuleerd en krijgen flora en fauna de ruimte. Hier komt een gebied met aandacht voor klimaatadaptatie en ruimte om water op te vangen en hittestress tegen te gaan. In deze duurzame woonwijk wordt de auto zoveel mogelijk aan het beeld onttrokken. Het is prettig en veilig om er te lopen, te spelen, te wonen en te verblijven voor iedereen.



2// Historisch landschap als schatkist

De bijzondere landschappelijke kenmerken en bijbehorende historie van het gebied brengen kleur en samenhang in de openbare ruimte en dragen bij aan de beleving. Het groen, de houtwallen, de subtiele hoogteverschillen in het enkdorpenlandschap, het landgoed Bijstein en de karakteristieke bebouwing, zijn de parels van het gebied. Deze parels behouden een plek in de ontwikkeling en vormen de ruimtelijke dragers van de nieuwe wijk. Halvinkhuizen is daarmee een uniek gebied binnen Putten.



I.2 Ambities



3// Een ontmoetingsplek

In dit nieuwe deel van Putten kent men elkaar en zorgt men voor elkaar. Het buurtgevoel in optima forma. Bewoners voelen zich thuis. Vanuit de buurten leiden paden naar centrale plekken, waar jong en oud elkaar vinden en aandacht voor elkaar hebben. Dit is geheel in lijn met het principe van een circulaire samenleving.

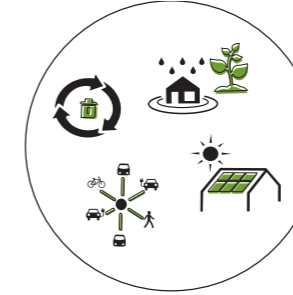
Er wordt gedacht aan kleine buurtvoorzieningen binnen een groene setting, zoals een school, een speeltuin, een restaurant of een biologische boerderij. De centraal gelegen voorzieningen en collectieve buitenruimtes zijn te voet en per fiets goed bereikbaar. Verbinding, zorg en welzijn staan voorop.



4// Op weg naar gezond bewegen

Gezond bewegen is: veilig met je gezin door de wijk wandelen, snel met de fiets naar je bestemming in Putten en met je vrienden een fietstocht door prachtige omgeving maken. Het langzaamverkeer netwerk wordt gekoppeld aan ontmoetingsplekken en voorzieningen. Het deels openstellen van het sportpark biedt kansen om deze uitwisseling te versterken.

Het dorpse leven is vaak onvermijdelijk autoafhankelijk. Dat is een gemak dat in Putten niet kwijt moet raken. En toch kan Halvinkhuizen een bijdrage leveren aan een schonere mobiliteit. De inwoners worden verleid om, met name voor de interne verplaatsingen, voor andere opties dan de auto te kiezen. Zo wordt Putten een echte fietsgemeente.



5// Een duurzame wijk

Een duurzaam Halvinkhuizen is meer dan het verlagen van de impact van gebiedsontwikkeling op klimaat en milieu. Een duurzame woning en woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van toekomstige bewoners.

Het is geen kwestie van 'of', maar 'hoe' dit te doen. Waar het nu vanzelfsprekend is dat een nieuwe woning gasloos verwarmd wordt, kent de nabije toekomst vele andere vanzelfsprekendheden ten aanzien van duurzame maatregelen. Welke dit zijn, hangt af van de plek en de toekomstige gebruikers. In Halvinkhuizen wordt gezocht naar een ambitieuze, maar haalbare mix. De eventuele bijhorende meerkosten zijn een investering die op de langere termijn (duurzaamheids-/leefbaarheids-)winst oplevert.



Deel II. Ruimtelijke hoofdstructuur Halvinkhuizen

II.1 Concept

Planopbouw

1. De bestaande groenstructuren als basis

De belangrijkste en meest waardevolle houtwallen vormen de basis van het plan. Zij worden behouden en waar nodig versterkt om de biodiversiteit in het gebied te stimuleren en een prettige leefomgeving te creëren. De houtwallen worden in de primaire groenstructuur opgenomen. Zo ontstaat een centraal groengebied en vier deelgebieden daar omheen. Aan het dit centrale groene raamwerk worden de hoofd fietsroutes gekoppeld.

2. Vier onafhankelijke buurten

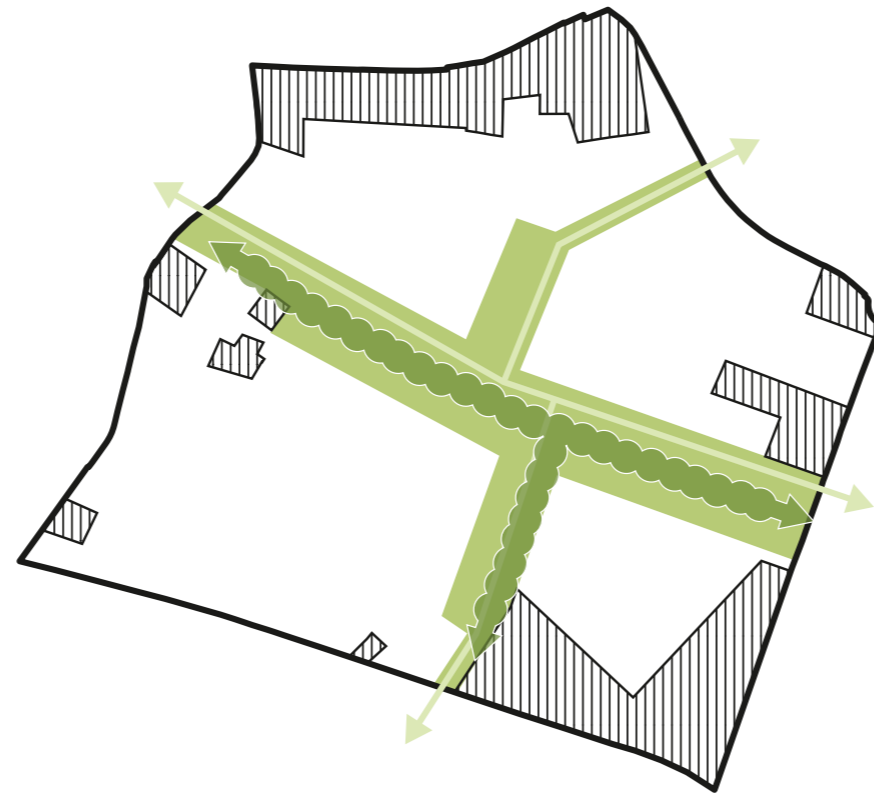
De vier deelgebieden vormen de buurten van Halvinkhuizen. Elk van deze buurten heeft een eigen wegenstructuur met één ingang vanuit de randen van het gebied, met één lus-ontsluiting door de buurt. Hierdoor blijven de houtwallen in het centrale groengebied onaangetast en wordt doorgaand autoverkeer door de wijk voorkomen. Deze opzet is geïnspireerd op de vier op zichzelf staande landgoederen en verwijst daarmee naar het verleden.

3. Historische bouwvelden

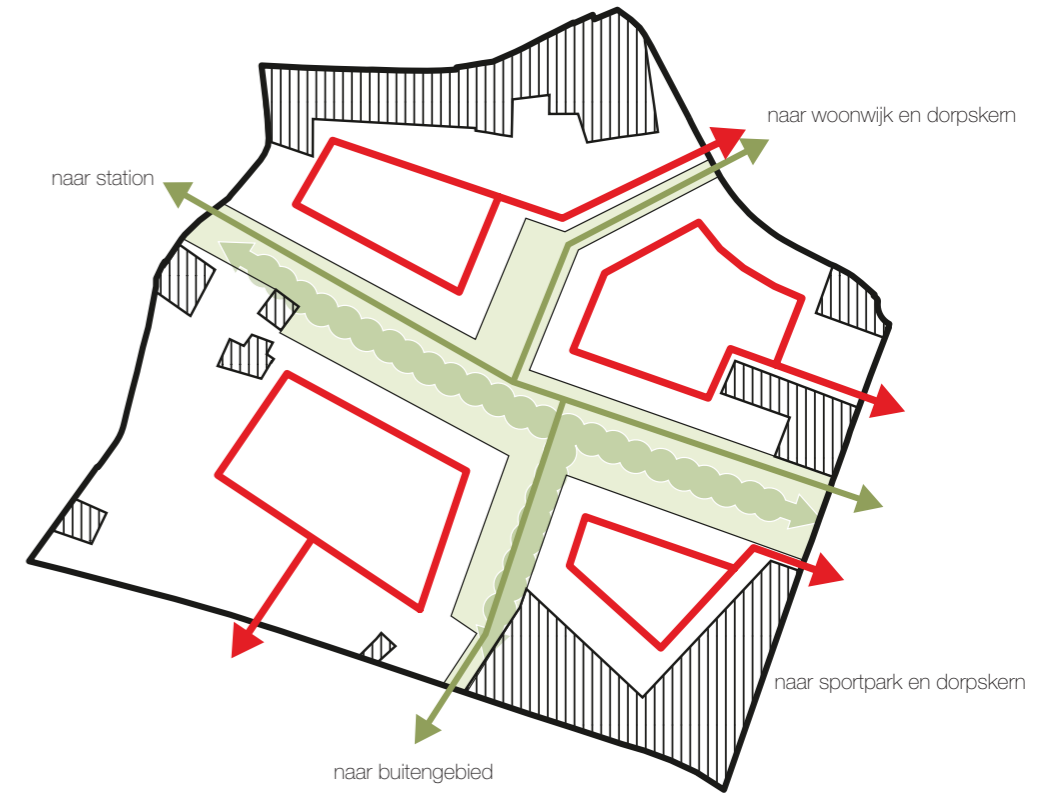
Elke buurt bestaat uit bouwvelden. Om de contouren van de bouwvelden te bepalen is gekeken naar het landschap en de historische verkaveling van het gebied. Tussen de velden liggen groene lopers die ruimte bieden voor waterbegeleiding, -berging- en -infiltratie. Langs de oostwestelijke houtwal kan het water langer vastgehouden worden.

4. Ontmoetingsplekken

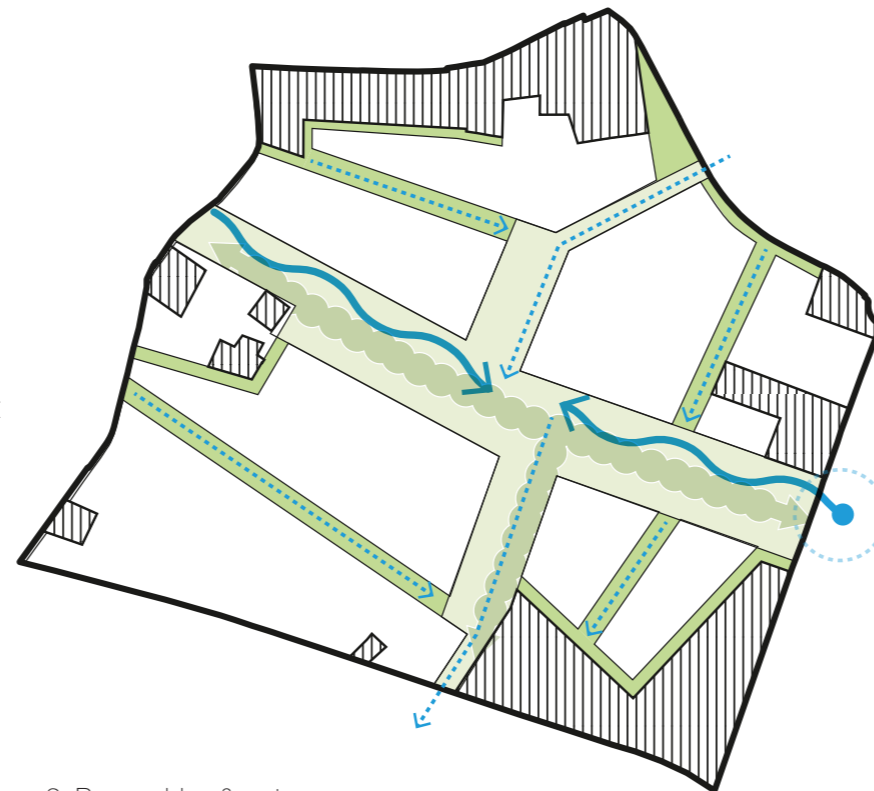
Ook via de groene lopers wordt een padennetwerk aangelegd dat de velden en buurten met elkaar en met het centrale groen verbindt. Daarlangs en op strategische kruispunten zijn ontmoetingsplekken gecreëerd, waar met enkele (groene) voorzieningen het dorpse leven zich ontplooit.



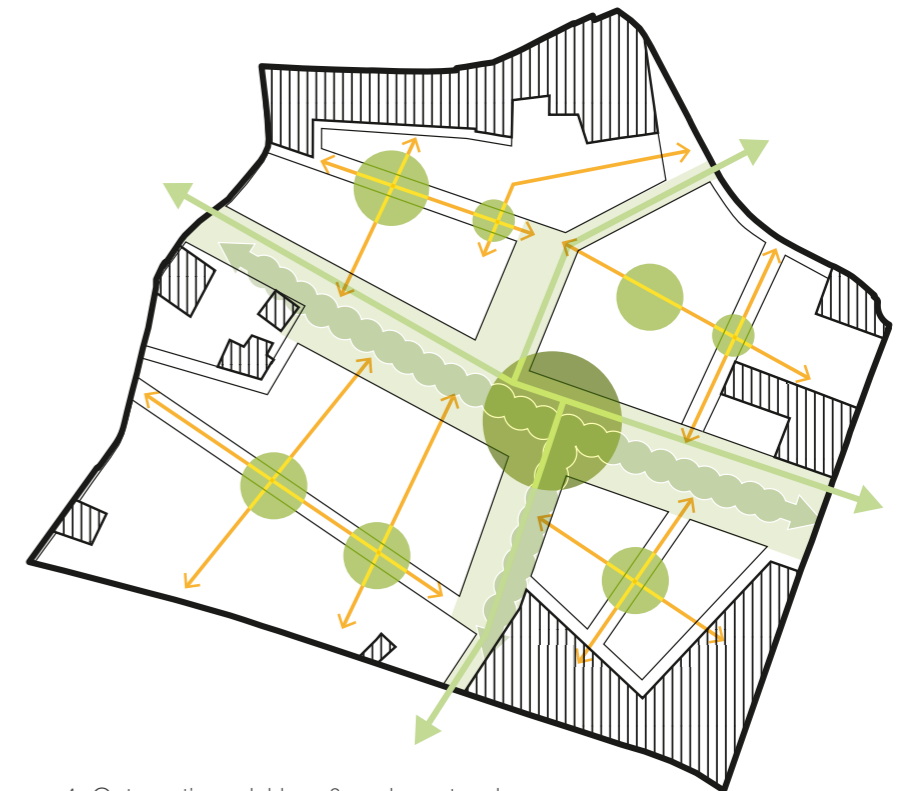
1. Houtwallen & primaire groenstructuur



2. Vier buurten & hoofdontsluiting



3. Bouwvelden & wateropgave



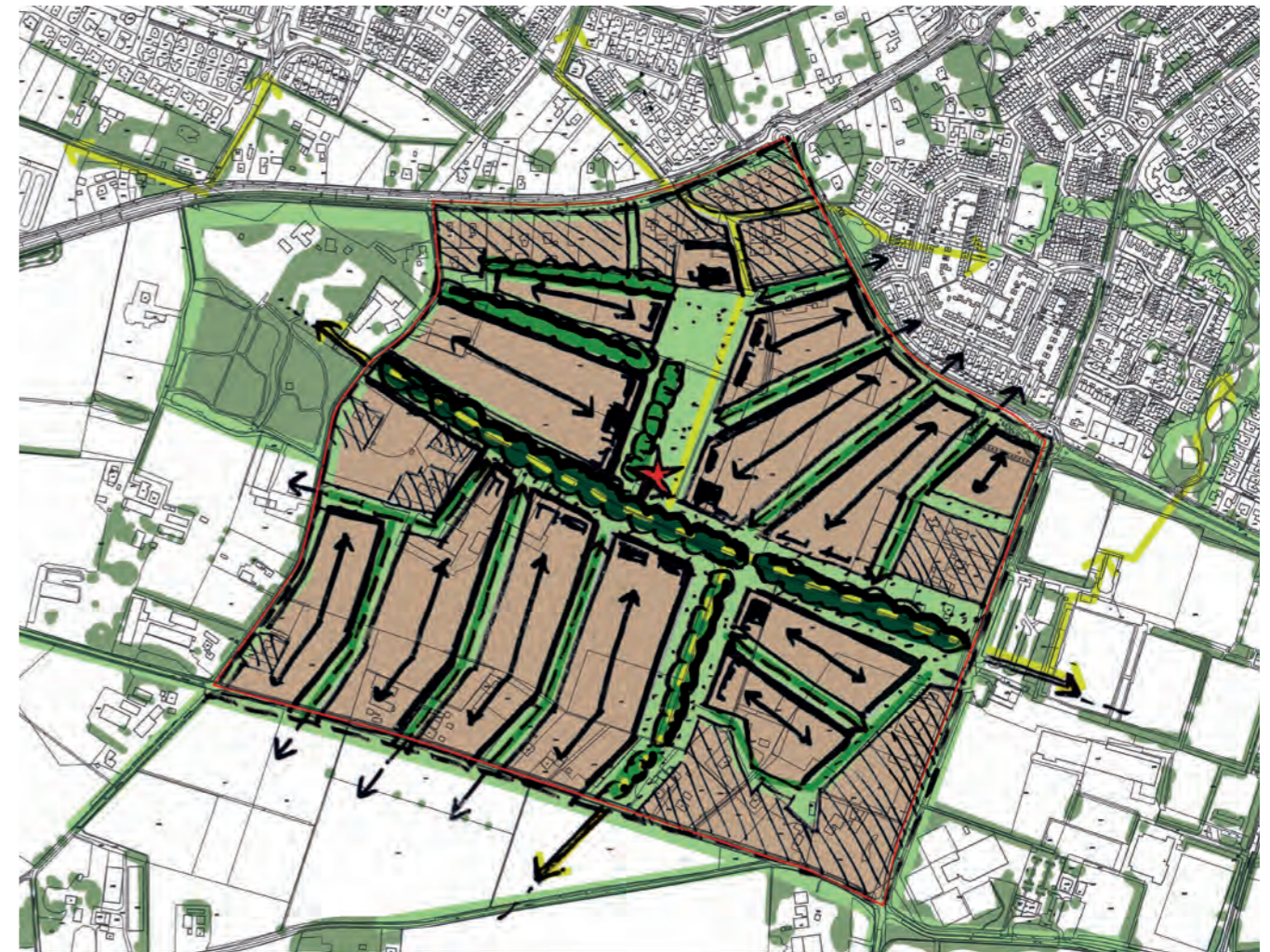
4. Ontmoetingsplekken & padennetwerk

II.2 Eerste verkenning op structuurniveau

Groenstructuur en bouwvelden



Opzet van de bouwvelden met de historische verkaveling als vertrekpunt



Opzet van de bouwvelden met het verloop van het maaiveld en de afwatering van het gebied als vertrekpunt

II.2 Eerste verkenning op structuurniveau

Essentie & thema's

De ruimtelijke hoofdstructuur voor Halvinkhuizen is met behulp van een aantal kaarten vastgelegd. Dit gebeurt in de basisstructuurkaart en de ruimtelijke aspectkaarten. Deze kaarten geven een vertaling van het concept, zoals beschreven op de vorige pagina. Zij leggen de hoofdlijnen vast die als ruimtelijke dragers essentieel zijn om aan de ambities voor het gebied te voldoen. De ontwikkeling van Halvinkhuizen zal mogelijk tien jaar in beslag nemen en de wijk wordt fasegewijs ontwikkeld. In deze ontwikkelingsvisie is het belangrijk dat de structuren worden vastgelegd, zodat er straks per fase een uitwerking gemaakt kan worden waarbij het mogelijk is om op actuele ontwikkelingen in te spelen zonder dat het de structuur van de wijk aantast. Toekomstige stappen, zoals de stedenbouwkundige uitwerking van de verschillende fasen en de uitwerking van het beeldkwaliteitplan worden hierop gebaseerd.

De basisstructuur geeft een overzicht van de essentiële keuzes die voor Halvinkhuizen zijn gemaakt. De ruimtelijke aspectkaarten geven een toelichting op de belangrijke thema's uit de basisstructuur, zoals Groen, Water, Verkeer, etc. die een ruimtelijke vertaling in het plan krijgen.

De ontwikkelingsvisie is niet te gedetailleerd en enigszins flexibel zodat er de mogelijkheid is om in te spelen op trends en ontwikkelingen.



De houtwallen als vertrekpunt voor de opzet van het plan

II.3 Ruimtelijke aspecten

(Historisch) groen

De groenkwaliteit van Halvinkhuizen zit in het historische enkdorpenlandschap en de kenmerken die in het gebied al aanwezig zijn.

De meeste beeldbepalende elementen hiervan: de houtwallen, gelegen in de Noord-Zuid en Oost-West richtingen vormen de primaire groenstructuur van de wijk. Deze structuur is breed gemaakt (mogelijk wel tot 100 meter) en biedt kansen om verbindingen met de omgeving te leggen. De aanwezigheid van veel en volumineus groen vergroot het welzijn van mens en dier. De centrale ruimte vormt het groene hart van de wijk en verbindt de buurten met elkaar.

De secundaire groenstructuur bestaat uit brede groene lopers die de buurten in bouwvelden verdelen. De opzet van de lopers is geïnspireerd op de historische verkaveling van het gebied. In de groene lopers wordt gelopen en gefietst en er is ruimte voor waterberging en infiltratie.

Tot slot heeft elke buurt een eigen groene ontmoetingsplek. Hier komt de buurt elkaar tegen en kunnen kinderen spelen, in de aanwezigheid van eventueel kleine (onbebouwde) buurtvoorzieningen.



- primaire groenstructuur (met houtwallen)
- secundaire groenstructuur (groene lopers)
- groene ontmoetingsplekken in de buurten
- bomenstructuur
- centrale ontmoetingsplek in het groen

Groen aspectkaart

(dit beeld geeft een impressie van de mogelijke stedenbouwkundige uitwerking; hier kunnen er geen rechten aan worden ontleend)

II.3 Ruimtelijke aspecten

Waterberging

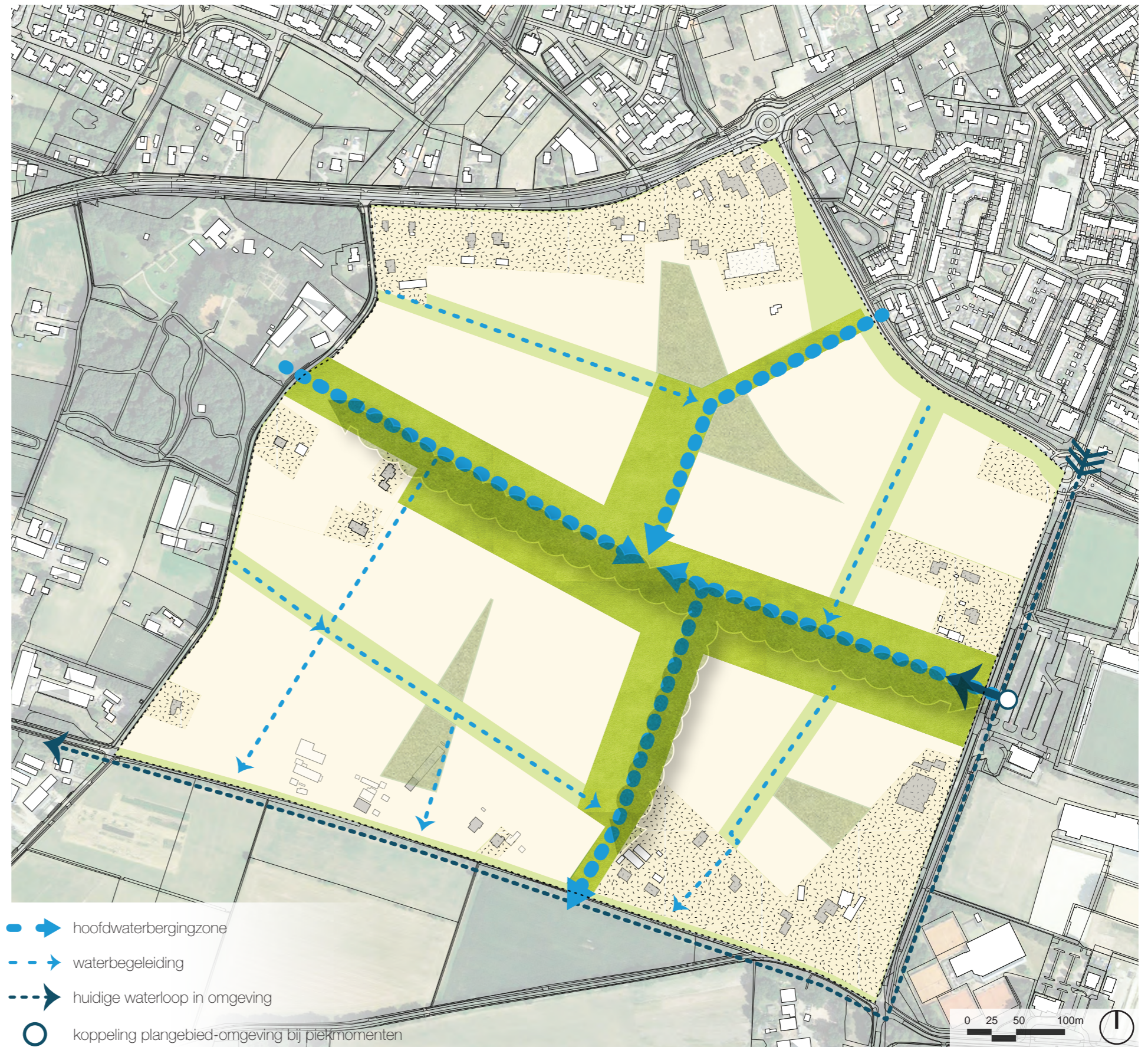
Door de bouw van woningen neemt het verharde oppervlak toe. Dit zorgt voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater waardoor de druk op het watersysteem toeneemt. Dit moet worden gecompenseerd door de aanleg van extra waterberging. Het hemelwater wordt geborgen in wadi's en geïnfiltrerd in de ondergrond. De bestaande houtwallen vormen de groenblauwe aders van de wijk die geschikt zijn voor deze waterberging.

Er wordt voldoende waterberging gerealiseerd om een bui die eens in de 100 jaar voorkomt (T100 bui) te kunnen opvangen. De wadi's worden voorzien van een overloopconstructie om bij nog extremere buien (>T100) het water af te kunnen voeren naar het omliggende watersysteem. Een deel van de waterbergingsopgave wordt op uitgeefbaar gebied verwerkt. Bijvoorbeeld door regenpijpen aan de achterkant van de woning af te koppelen en door infiltratiekoffers aan te leggen.

De wateroverlast ter plaatse van de Hooiweg wordt in het te ontwikkelen gebied opgelost door bovenop de benodigde waterberging als gevolg van de toename van verhard oppervlak extra waterberging te creëren.

Voor de verwerking van vuilwater wordt bekeken of het haalbaar is dit decentraal in wijk te zuiveren in plaats van het vuile water af te voeren richting het bestaande vuilwaterstelsel. Hiermee kunnen mogelijk dure aanpassingen aan het bestaande stelsel worden voorkomen. Bij toepassing van een decentrale zuivering kan het schone water dat vrijkomt in het gebied worden hergebruikt. Bijvoorbeeld door een aantal wadi's tot watergangen om te vormen.

Het surplus aan water kan, nadat dit door de wijk heeft gestroomd, worden ingezet om verdroging tegen te gaan in het omliggende gebied. Bijvoorbeeld door dit water in te zetten als irrigatiewater voor de boeren of ter plaatse van droogtegevoelige natuur te infiltreren.



Waterberging aspectkaart

(dit beeld geeft een impressie van de mogelijke stedenbouwkundige uitwerking; hier kunnen er geen rechten aan worden ontleend)

II.3 Ruimtelijke aspecten

Verkeer

De insteek van de verkeersstructuur van Halvinkhuizen is dat er geen doorgaande routes voor het autoverkeer door de wijk mogelijk zijn. De meest logische en korte routes worden gerealiseerd voor de fietsers en voetgangers.

Gemotoriseerd verkeer

Er is onderzoek gedaan naar de ontsluitingsmogelijkheden voor Halvinkhuizen. De uitkomsten van deze studie geven aan dat de ontsluiting van Halvinkhuizen moet plaatsvinden door het noordelijk deel van het gebied te ontsluiten via de Van Geenstraat en het zuidelijke deel via een (nieuwe) zuidelijke verbinding.

Een eerste uitgangspunt bij de ontwikkeling van de ontsluitingsstructuur is het vrijwaren van de belangrijke groene Oost-West as van gemotoriseerd verkeer. Door tussen het noordelijke deel en het zuidelijke deel van het gebied geen doorkoppeling te maken voor autoverkeer wordt sluipverkeer door de wijk onmogelijk. Een tweede uitgangspunt is dat direct na het binnenrijden van de buurten vanaf de hoofdwegenstructuur de verkeersintensiteit zo laag is dat een 30 km/h-inrichting mogelijk is. Fietsers maken daarbij gebruik van de rijbaan.

Deze twee uitgangspunten vormen de basis voor de voorgestelde structuur. Door de vier buurten, die elk een eigen aansluiting op het externe verkeersnetwerk hebben, wordt het verkeer verspreid. De twee buurten aan de noordzijde worden ontsloten via de bestaande wegen. De noordwestelijke buurt sluit rechtstreeks aan op de Van Geenstraat via een nieuw kruispunt; de noordoostelijke buurt via de bestaande rotonde en Roosendaalseweg. De twee zuidelijke buurten worden ontsloten door de nieuw te realiseren ontsluitingsweg. De zuidwestelijke buurt sluit direct aan op deze weg; de zuidoostelijke buurt is toegankelijk vanaf de Roosendaalseweg. Om een te hoge verkeersbelasting op de Roosendaalseweg te



- hoofdontsluiting per buurt (ligging ingang n.t.b.)
- ➔ huidige wegenstructuur omgeving
- - ➔ toekomstige rondweg (tracé n.t.b.)

Gemotoriseerd verkeer aspectkaart

(dit beeld geeft een impressie van de mogelijke stedenbouwkundige uitwerking; hier kunnen er geen rechten aan worden ontleend)

II.3 Ruimtelijke aspecten

voorkomen en de veiligheid ter hoogte van de sportvelden te waarborgen wordt er mogelijk een "knip" in deze weg gelegd. De Beitelweg heeft geen ontsluitingsfunctie van het plangebied.

Parkeren

Het openbare parkeren wordt in kleinere parkeercoffers en grotere parkeerterreinen geconcentreerd. Dit biedt mogelijkheden om flexibiliteit in het ontwerp in te bouwen om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden danwel te verminderen wanneer dat nodig is. Gebouwde parkeervoorzieningen horen ook bij de mogelijkheden. Straatparkeren voor de woningen wordt geminimaliseerd.

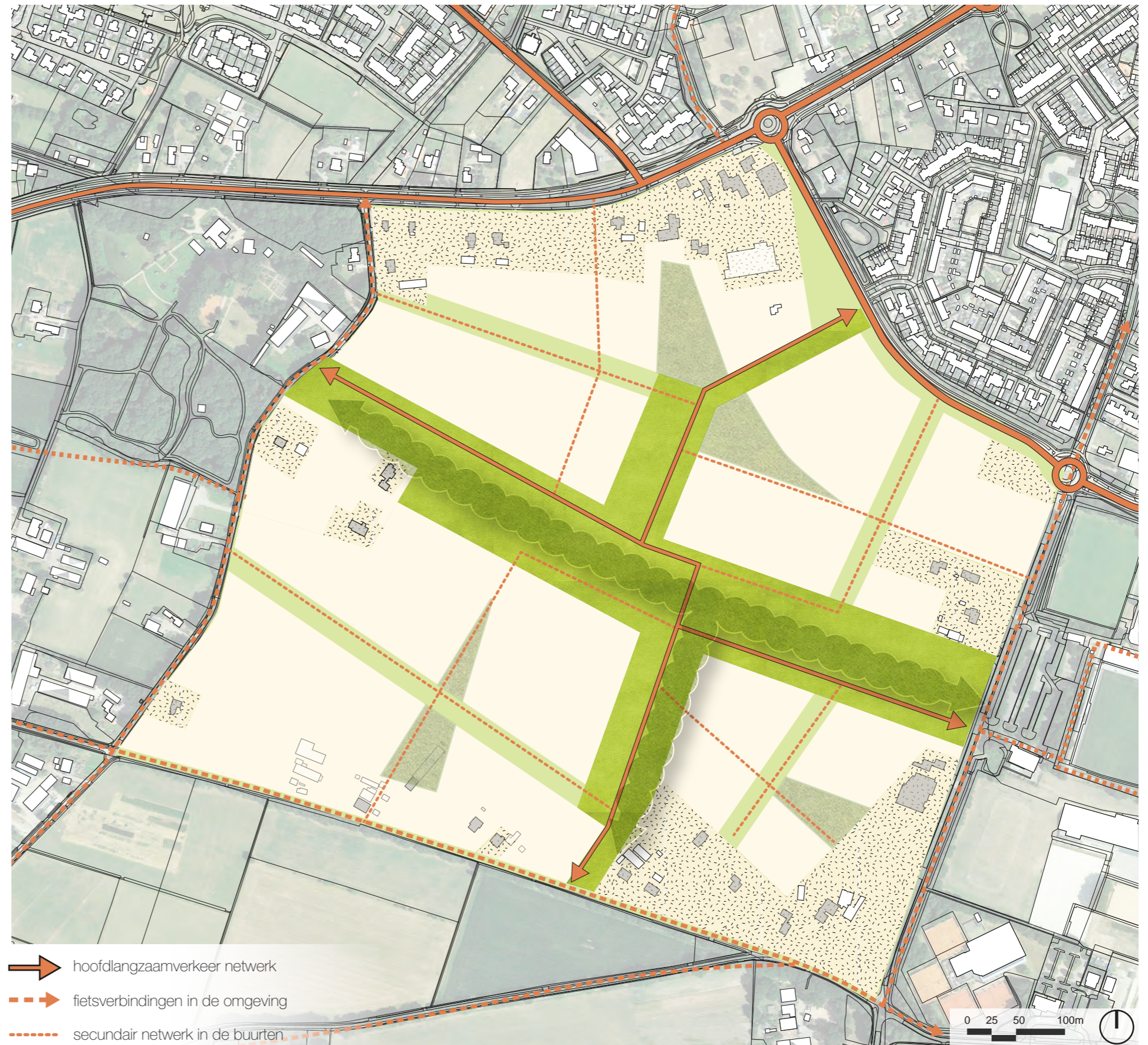
Langzaamverkeer

Uitgangspunt voor het fietsverkeer is dat elke weg in het plangebied ook toegankelijk en beschikbaar is voor fietsers. Daarnaast zijn er binnen de wijk enkele hoofdroutes die vrij zijn van autoverkeer. Deze hoofdroutes kunnen tevens dienstdoen als calamiteitenroute voor hulpdiensten indien de ontsluitingsroute van de wijk geblokkeerd is. Bij de maatvoering wordt hiermee rekening gehouden.

De groene Oost-West as is een van deze routes. Deze verzamelt langzaamverkeer vanuit de buurten en verbindt de wijk aan de oostzijde met het sportpark. Aan de westzijde sluit deze weg aan op de Beitelweg. De voortzetting van deze route naar de Nijkerkerstraat (richting Henslare) dient nog nader onderzocht te worden. Ook Noord-Zuid wordt, gekoppeld aan de groene structuur, een hoofdroute voor de fiets gerealiseerd. Deze verbinding biedt daarmee een korte verbinding naar de daar te situeren winkelvoorziening.

Aanvullend op deze hoofdverbindingen worden binnen de buurten secundaire verbindingen en doorsteekjes voor de fiets gecreëerd om zo een fijnmazig fietsnetwerk tot stand te brengen.

Net als fietsers, kunnen voetgangers van alle wegen binnen de wijk gebruik maken. Langs de meeste woonstraten zal een vrijliggend trottoir worden aangelegd en alleen bij de heel rustige woonstraten zal er sprake zijn van een volledige menging van voetgangers, fietsers en autoverkeer.



Langzaamverkeer aspectkaart

(dit beeld geeft een impressie van de mogelijke stedenbouwkundige uitwerking; hier kunnen er geen rechten aan worden ontleend)

II.3 Ruimtelijke aspecten

Functies

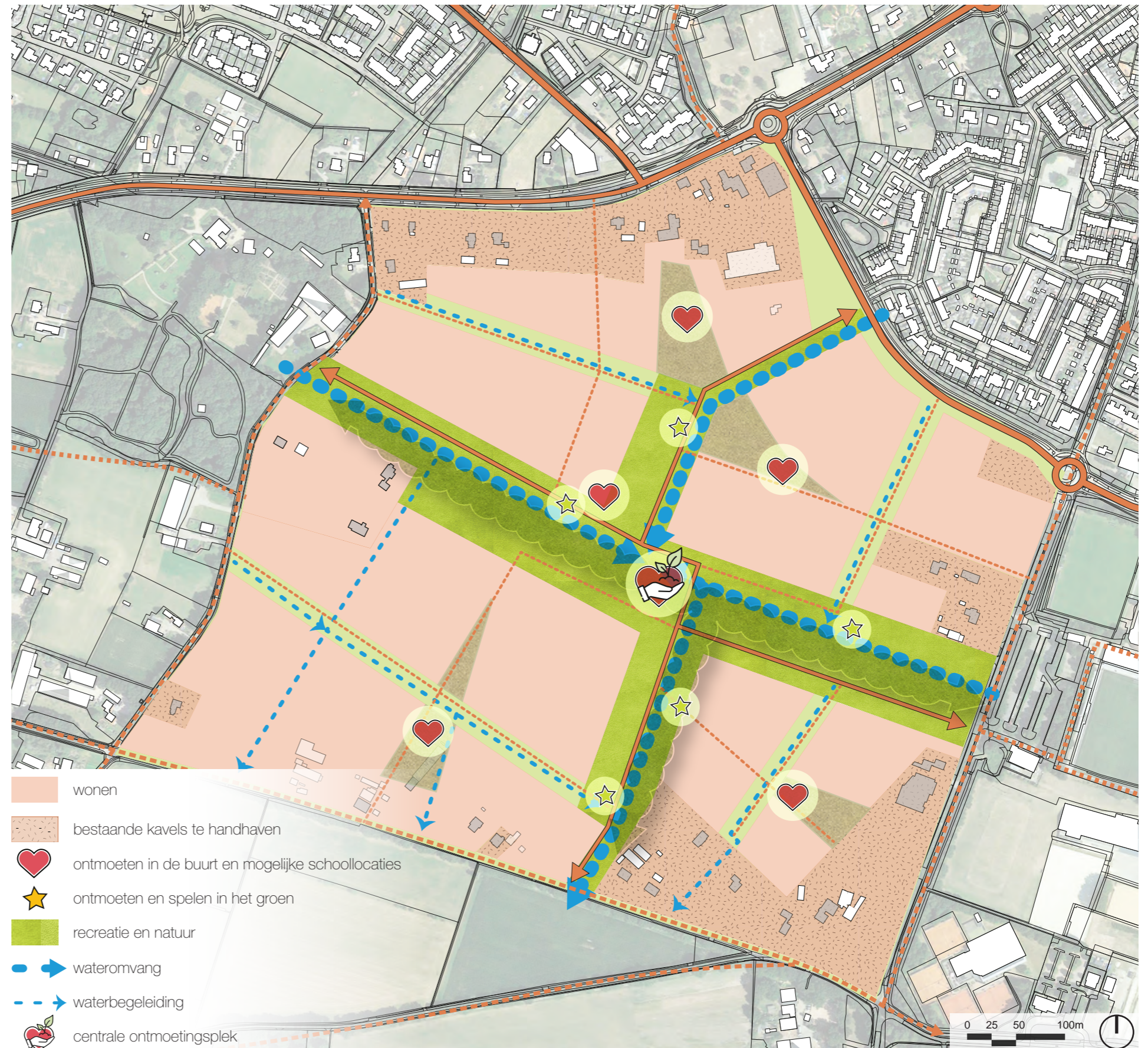
Wonen

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Putten 2020-2025 vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente beschreven wat haar ambities zijn met betrekking tot wonen in Putten:

- betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte;
- zorgzame en inclusieve wijken;
- een duurzaam thuis.

Het levendig houden van het dorp is een belangrijke drijfveer. Starters krijgen dan ook grote prioriteit. Dit vraagt om betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop, die ook op termijn behouden blijven voor deze doelgroep. Betaalbaarheid van woningen en ruimtelijke kwaliteit kunnen op gespannen voet staan met elkaar. Daarom moet er worden gekeken naar alternatieve oplossingen. Denk bijvoorbeeld aan rug-aan-rug woningen, beneden-boven woningen en meer gestapelde bouw. Deze gestapelde bouw kan soms hoger zijn dan tot nu toe gebruikelijk is in Putten, maar hierbij moet zorgvuldig gekeken worden naar een geschikte locatie. Ook moet worden gekeken naar mogelijkheden om instrumenten in te zetten die ervoor kunnen zorgen dat betaalbare woningen behouden blijven voor de doelgroep (zoals toepassen van erfpacht, koopgarantregelingen etc).

Een andere groep die met urgentie aandacht krijgt is senioren. De gemeente Putten wil goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk maken. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen



Functies aspectkaart

(dit beeld geeft een impressie van de mogelijke stedenbouwkundige uitwerking; hier kunnen er geen rechten aan worden ontleend)

II.3 Ruimtelijke aspecten

moeten zoveel mogelijk een wooncarrière binnen de eigen omgeving kunnen maken, zodat ze goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

Meer dan wonen

De ambitie voor Halvinkhuizen is dat het een wijk wordt die meer is dan alleen een plek om te wonen. Het is belangrijk dat het aanvullende functies zijn. Hierbij moet wel gekeken worden naar de voorzieningen die al in Putten aanwezig zijn. De voorzieningen in Halvinkhuizen betreffen functies op buurtniveau die zich goed moeten verhouden tot de functie wonen. Er is een inschatting gedaan wat het ruimtebeslag van deze aanvullende functies zou kunnen zijn. Gezien Halvinkhuizen in een tijdsbestek van ongeveer 10 tot 15 jaar wordt ontwikkeld, is het nu niet met zekerheid te stellen op welke schaal deze voorzieningen precies nodig zijn.

Ontmoeten

Een dorpse samenleving vraagt om ontmoetingsplekken. Dat geldt ook voor Halvinkhuizen. Deze kunnen onbebouwd zijn, zoals groene voorzieningen waar mensen buiten kunnen zitten en verblijven. Denk aan een plantsoen met een kruiden- en/of een bloementuin. Plekken waar je tot rust kunt komen, of waar je burens leert kennen. Deze plekken zijn zowel in het openbare groen als middenin elke buurt te vinden. Daarbij is een kleine gebouwde voorziening ook denkbaar. Bijvoorbeeld in de vorm van horeca, een kas, een buurthuis of een openluchtamfitheater. Deze speciale plek ligt centraal in de wijk, waar iedereen, ook van buitenaf, welkom is. Het fungeert als een hart voor Halvinkhuizen.

Onderwijs

In de visie wordt ruimte gereserveerd voor een basisschool, die gecombineerd moet worden met

ontmoeten. Gezien het grote aantal aanwezige basisscholen in de gemeente Putten, zal het geen nieuwe school betreffen maar een verplaatsing van een bestaande school of meerdere scholen. Ook een dependance van een bestaande school is een optie. Bij het ruimtegebruik is rekening gehouden met een school van 150 leerlingen. Uitgangspunt is een tweelaags gebouw met een footprint van ca. 650 m² en een schoolplein van ca. 600 m². Er is nog geen specifieke locatie voor onderwijs in beeld. Bij de keuze voor een locatie wordt bijvoorbeeld gekeken naar verkeersstromen en benodigde parkeerplaatsen.

Zorgvoorzieningen

De toekomstige bewoners zijn gezinnen, ouderen en starters met een zorgvraag. De zorg kan een huisarts, fysiotherapeut, psychologische ondersteuning of gewoon medisch advies zijn. Het ruimtegebruik houdt rekening met eventuele toevoeging van kleine zorgvoorzieningen.

Speelvoorzieningen

Putten kent vele kleine speelplekken, maar mist een centrale grote speelplek waar ook kinderen uit de omliggende wijken toe aangetrokken worden. Halvinkhuizen biedt daar mogelijkheden voor. Onderzocht zal worden of het mogelijk is een grotere thematische speelplek aan te leggen met daarbij aspecten van "natuurlijk spelen". Bijvoorbeeld een parcours langs de houtwallen. Bij het ontwerp van de verschillende speelplekken wordt rekening gehouden met inclusiviteit voor mindervalide kinderen.

Winkelvoorziening

Momenteel wordt onderzocht of het mogelijk is om de vestiging van de Aldi aan de Bilderdijkstraat te verplaatsen naar Halvinkhuizen. De locatie waarnaar wordt gekeken ligt nabij de aansluiting Van Geenstraat-Havenstraat.



Schoolplein



Kleine horecavoorziening



Avontuurlijk spelen voor de wijk en de omgeving

II.3 Ruimtelijke aspecten

Inpassing randen

Aan de randen van het plangebied zijn diverse bestaande woningen en bedrijven aanwezig. Een groot deel van deze bebouwing wordt bij de ontwikkeling van Halvinkhuizen in het plan ingepast. Er moet aandacht zijn voor de wijze waarop dit wordt mogelijk gemaakt. De eigenaren van percelen in het plangebied zijn daarom uitgenodigd voor één-op-één gesprek over de planontwikkeling. Een 20-tal inwoners heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Uit deze gesprekken is veel informatie opgehaald over de wensen en aandachtspunten die de huidige bewoners zien ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied tot een nieuwe woonwijk.

Bij de inpassing van de bebouwing aan de randen moet worden gekeken naar:

- Het goed inpassen van bestaande bebouwing. Veel eigenaren zijn juist in dit gebied komen wonen vanwege het open, groene karakter en de privacy. Graag zien zij dat hiervoor bij de planontwikkeling zoveel mogelijk aandacht voor is. Dit vraagt om een goede overgang van de bestaande percelen naar de nieuwe woonwijk, hoe om te gaan met eventueel aanwezige hoogteverschillen op het maaiveld, de mogelijkheid van een groene overgangszone, het goed positioneren van ontsluitingswegen, nabijheid van hogere bebouwing, etc.;

- Mogelijkheden voor ontwikkeling op eigen terrein. Diverse eigenaren zien zelf ook kansen voor ontwikkeling. Bij de inpassing kan worden gekeken of hiervoor mogelijkheden zijn. Zo'n eigen ontwikkeling moet passen binnen de totale stedenbouwkundige opzet van de wijk en het betreffende bestaande bebouwingslint in het bijzonder.



Inpassing randen aspectkaart

(dit beeld geeft een impressie van de mogelijke stedenbouwkundige uitwerking; hier kunnen er geen rechten aan worden ontleend)

II.3 Ruimtelijke aspecten

Dit zal veelal vragen om een losse bebouwingsstructuur, afwisselende rooilijnen, lage bouw (twee lagen met kap), voorkanten naar de straat en kleur, materiaal en vormgeving passend in de groene landschappelijke context.

Bovenstaande vraagt om maatwerk per perceel. De Ontwikkelingsvisie zal per fase worden uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan. Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan per fase geldt als randvoorwaarde dat de inpassing van de randen van het plangebied integraal onderdeel uitmaakt van deze ontwerpogave.



Foto's bestaande bebouwing aan de randen



Inspiratiebeelden voor ontwikkelingen aan de randen

II.3 Ruimtelijke aspecten

Duurzaamheid

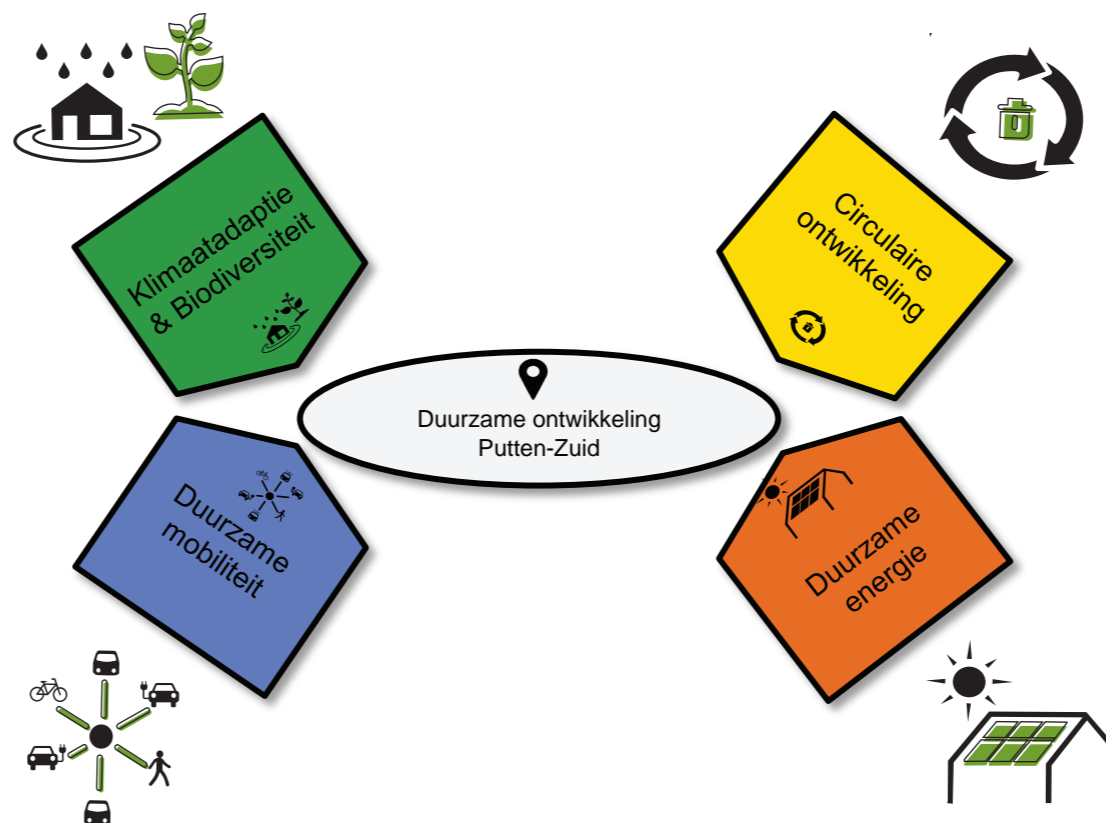
Duurzaamheid is een breed begrip. In Halvinkhuizen gaat het bij duurzaamheid om vier thema's:

- Klimaatadaptatie & Biodiversiteit
- Duurzame energie
- Duurzame mobiliteit
- Circulariteit

Halvinkhuizen moet een aantrekkelijke, toekomstbestendige, leefbare woonwijk in het groen worden, met ruimte voor waterberging, biodiversiteit en duurzame energie en mobiliteit. Halvinkhuizen komt te liggen in een groene omgeving met mooie bestaande houtwallen. Dit groene karakter maakt onderdeel van de identiteit van Putten. Groen zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving, maar draagt ook bij aan gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

In Halvinkhuizen komt een goed netwerk van paden voor fietsen en voetgangers via de groene structuren. Schone elektrische auto's worden gestimuleerd. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare en recyclede producten. Liefst uit het gebied zelf. Voor de woningen wordt het regenwater afgekoppeld en loopt het water naar het groen. Woningen zijn energiezuinig en presteren wat dat betreft beter dan de wettelijke norm. We beperken in woningen de vraag naar energie, wekken duurzame energie op en realiseren een toekomstbestendige energieinfrastructuur. In de delen van de wijk experimenteren we met oplossingen voor duurzame mobiliteit en circulariteit. Daarbij denken we aan deelmobiliteit en gebruik van natuurlijke bouwmaterialen (zoals hout en groene daken).

Onderstaand is per thema de ambitie kort samengevat.



Klimaatadaptatie & Biodiversiteit

Halvinkhuizen is klimaatadaptatief en rijk aan inheemse soorten. We realiseren veel groen, passend bij de bosrijke omgeving van Putten. Groen oppervlak is beter waterdoorlatend dan verhard oppervlak en draagt bij aan het verminderen van hittestress. De groenblauw structuur wordt een belangrijke signatuur in Halvinkhuizen en maken we zichtbaar voor haar inwoners. De klimaatadaptatieve maatregelen passen we zowel toe op gebouwniveau, zoals het op plekken realiseren van groenblauwe daken, als op wijkniveau zoals het realiseren van veel openbaar groen. Hittestress wordt niet alleen verminderd door de aanleg van groen, maar wordt ook ingebed in het stedenbouwkundige ontwerp.

Daarnaast zetten we in op het behoud van biodiversiteit in het gebied en kijken waar we deze kunnen versterken. We focussen ons daarbij op inheemse soorten. Het inpassen, versterken en indien mogelijk het terugbrengen van de houtwallen gebeurt met aandacht voor biodiversi-

teit. We stimuleren inwoners om hun leefomgeving in te richten met aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Zo informeren we toekomstige inwoners over het belang van waterinfiltratie op eigen terrein en het beperken van verhard oppervlak in de tuin. Klimaatadaptatie en biodiversiteit vormen de belangrijkste duurzaamheidsthema's van de gebiedsontwikkeling en geven identiteit aan de nieuwe woonwijk.

Duurzame energie

Duurzame energie is een voorwaarde voor het realiseren van een toekomstbestendige wijk. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat deze moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze wettelijke eisen op het gebied van energie zijn hoog, vergeleken met de bestaande oudere bestaande bouw in Putten. De nieuwbouwwoningen in Halvinkhuizen zijn bijvoorbeeld goed geïsoleerd om de vraag naar energie te beperken. Ook zijn alle woningen aardgasloos en wordt er duurzame energie opgewekt, bijvoorbeeld door

II.3 Ruimtelijke aspecten

zonnepanelen op daken te realiseren.

Maar in Halvinkhuizen gaan we een stapje verder dan het wettelijke minimum. We realiseren een energie-infrastructuur die toekomstbestendig is. Dat betekent bijvoorbeeld dat met de energie-infrastructuur duurzaam opgewekte energie aan inwoners kan worden geleverd, dat de opgewekte energie terug kan naar het elektriciteitsnet en dat de energie-infrastructuur om kan gaan met piekbelasting. De energie-infrastructuur wordt gereed gemaakt voor de toekomstige energiebehoefte en energieaanbod. Het energieconcept wordt nog verder uitgewerkt. Bij deze transitie naar een toekomstbestendig energiesysteem, vinden we het daarnaast belangrijk dat inwoners kunnen rekenen op comfort en een gezond binnenklimaat.

Voor het energiesysteem wordt gekeken naar zowel collectieve als individuele energieconcepten, maar ook naar een combinatie van beide. Bij grondgebonden woningen kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een individueel systeem en bij appartementen voor een collectief systeem. Wellicht is het ook mogelijk om voor de hele wijk één collectief systeem in te richten. Dit wordt nog nader onderzocht. Er zijn diverse mogelijkheden om warmte op te wekken voor het energiesysteem: uit de lucht, het grondwater of oppervlaktewater. Bij grondwarmtesystemen moet ook rekening gehouden worden met grondwaterstromen, perforatie van kleilagen en eventuele interferentie van systemen onderling. Bij systemen die gebruik maken van de lucht is bijvoorbeeld beeldkwaliteit, maar ook geluidbelasting een aandachtspunt.

Duurzame mobiliteit

Halvinkhuizen wordt ingericht op actieve mobiliteit en biedt faciliteiten om het gebruik van elektrische auto's te stimuleren. In de bosrijke omgeving van Putten is het prachtig wandelen en fietsen. Met de elektrische fiets neemt het bereik ook toe. Halvinkhuizen is een leefomgeving waar je veilig kunt wandelen en fietsen, en kinderen veilig kunnen spelen. Wandelen en fietsen staat voorop, de auto is te gast. Brede en goed verbonden fiets- en wandelpaden lopen van de woonstraten door en naar buiten de wijk. Bij de woningen is veel ruimte om je fiets te stallen, ook je dure elektrische fiets. Actieve mobiliteit wordt voor de inwoner van Halvinkhuizen de meest logische vervoersoptie om voor dagelijkse voorzieningen zoals boodschappen, sport en zorg.

Tegelijkertijd is Putten geen dichtbebouwd stedelijk gebied, waarin alle afstanden gemakkelijk ter voet of met de fiets afgelegd kunnen worden. De auto is daarom belangrijk voor veel Puttenaren. Er is plek voor auto's. Woonstraten zijn verblijfsgebieden waar auto's niet altijd voor de deur geparkeerd worden. Denk eerder aan parkeerkoffers omgeven door groen. Bewoners met elektrische auto's vinden meer dan voldoende laadpalen en ook op voordelige plekken. Ook kijken we of er op termijn een alternatief is voor de 'tweede auto' in de vorm van het delen van auto's. De in Putten nog redelijk onbekende deelmobiliteit wordt via experimenten geïntroduceerd.

Circulariteit

Er is ruimte om te experimenteren met circulair bouwen. De transitie naar een circulaire economie komt op, maar circulair bouwen staat in Putten nog in de

kinderschoenen. We wegen daarom goed af waar wel en niet gebruik wordt gemaakt van circulaire materialen. In het algemeen geldt voor Halvinkhuizen dat de voorkeur uitgaat naar bewezen installaties en materialen. In delen van de wijk kan geëxperimenteerd worden met duurzame materialen. De gemeente geeft het goede voorbeeld, door bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte te werken met duurzame circulaire materialen. Te denken valt aan deels recycled beton in bestratingenstraatmeubilair van gebiedseigen materiaal. We stimuleren ook marktpartijen om met circulaire maatregelen te komen. Wij dagen uit om grondstoffen her te gebruiken, met remontabele producten te werken en alternatieve gebruiksmethoden te kiezen zoals delen en 'licht als een dienst'. Middels het stellen van normen stuurt de gemeente op innovaties in de woningbouw.

Vervolg

In deze Ontwikkelingsvisie zijn de ambities ten aanzien van duurzaamheid beschreven in de vier thema's. Aangezien de ontwikkeling van Halvinkhuizen ten minste tien jaar zal duren is flexibiliteit in de uitwerking belangrijk. Per fase gaan we eisen, wensen en maatregelen benoemen die we vinden passen bij de ambitieniveaus per thema en de stand van de techniek op dat moment. Bij het opstellen van de ambities is per thema al gekeken naar kansen en bedreigingen specifiek voor de opgave Halvinkhuizen. Dit vormt de basis voor deze verdere uitwerking.

Vanuit een scherp beeld over de rolverdeling tussen marktpartijen en overheid ontstaat dan per thema een set van eisen (normen) en wensen voor de marktpartijen en maatregelen voor de gemeente zelf. Een logische scheiding ligt bij de openbare en private ruimte.

II.3 Ruimtelijke aspecten

Bouvvelden en bebouwing

Bouvvelden

De vier buurten van Halvinkhuizen zijn verdeeld in bouvvelden. Tussen de bouvvelden zijn groene lopers waarlangs er gelopen en gefietst wordt en via welke de waterberging plaatsvindt. In het noordoosten van het gebied is rekening gehouden met de geluidcontouren van de Van Geenstraat.

Oriëntatie en kopgevels

De bebouwing heeft zo veel mogelijk voorkanten aan de hoofdontsluitingstructuur. Dit geldt voor de bebouwing aan de randen van de wijk, langs de bestaande wegen en voor de bebouwing aan de lus-ontsluiting binnen elk buurt. Langs het openbare groen, de groene lopers en de hoofdstructuur met houtwallen, zijn achterkanten niet toegestaan en komen voorkanten. De bebouwing profiteert maximaal van het zicht op de groene omgeving.

Massa's

Aan de randen van de wijk langs de bestaande wegen sluit de korrelgrootte van de bebouwing aan op de korrelgrootte van de bebouwing uit de omgeving, met vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Centraal gelegen langs de hoofdgroenstructuren bevinden zich gestapelde woningvormen van gemiddeld vier bouwlagen hoog. Enkele accenten bij het hart van de wijk zijn denkbaar. Tussen de randen van de wijk en de hoofdgroenstructuren is ruimte voor een mix van woontypologieën en rijen van gemiddeld twee à drie lagen hoog. In Halvinkhuizen is de meeste bebouwing voorzien van schuine daken, hoewel platten daken in speciale en meer centraal gelegen gebieden ook denkbaar zijn.



Bouvvelden en bebouwing aspectkaart

(dit beeld geeft een impressie van de mogelijke stedenbouwkundige uitwerking; hier kunnen er geen rechten aan worden ontleend)

II.4 Basisstructuur



Basisstructuurkaart

(dit beeld geeft een impressie van de mogelijke stedenbouwkundige uitwerking; hier kunnen er geen rechten aan worden ontleend)

Deel III. Verbeelding

Dit deel van het Ontwikkelingsvisie document geeft aan wat de gewenste sfeer voor Halvinkhuizen is, voor zowel de openbare ruimte als voor de architectuur van de bebouwing. Het heeft als doel te inspireren. Het is geen beeldkwaliteitplan; dat zal bij verdere uitwerkingen van de verschillende ontwikkelingsfasen worden opgesteld.

III.1 Visie op de openbare ruimte

Authentiek groen

Halvinkhuizen is prachtig gelegen in het enkdorpenlandschap aan het zuiden van Putten, tussen het dorp en het omliggende landschap. Het enkdorpenlandschap kenmerkt zich door oude akkerlanden en kleine percelen, (woon)boerderijen, open/halfopen groene ruimtes met hakhout, lange bomenrijen en houtwallen, onverharde zandpaden, sloten en beken. Dit bijzondere landschap, met haar beeldbepalende houtwallen, dient als basis voor de ruimtelijke structuur van de toekomstige wijk.

Uitgangspunt voor Halvinkhuizen is dat het groen en de aanwezige biodiversiteit daar waar mogelijk te behouden en te versterken. De wijk krijgt daarbij een ingetogen, natuurlijke uitstraling. Met de gekozen basisstructuur, geïnspireerd op de historische verkaveling, is de bebouwing op het groen georiënteerd en vanuit de buurten is zicht naar de houtwallen. De brede wadizone langs de Oost-West as zorgt voor een optimale groen- en waterbeleving voor bewoners. Deze wadizone brengt het subtiele hoogteverschil tussen houtwallen en velden terug, creëert een natuurlijk buffer tussen natuur en mens en versterkt de identiteit van de wijk.

De sfeer van de openbare ruimte is informeel en ontspannen. De bomenstructuren en sloten zijn in het plan opgenomen. De brede wadizone en de groene lopers hebben een ecologisch en natuurlijk karakter. De straten hebben karakteristieke profielen met ruimte voor waterberging en voor gebiedseigen bomensoorten en kruidenmengsels. In de wijk zijn voorzieningen te treffen om de biodiversiteit te bevorderen, op privaat gebied en in de collectieve buitenruimtes, als leefgebied en met broed- en verblijflocaties.



Wadizone langs de Oost-West as



Voorzieningen voor de biodiversiteit in de openbare ruimte



Waardplanten teunisbloempijlstaart



Boomarter op de locatie

III.1 Visie op de openbare ruimte

Sociale cohesie

In een dorpse samenleving ontmoeten mensen elkaar. Er is aandacht en zorg voor elkaar en voor de gezondheid en het welzijn van anderen. In de buitenruimte er zijn ook plekken met voorzieningen die hierop inspelen.

Bewegen

Halvinkhuizen is ingericht om inwoners te verleiden te gaan wandelen, verblijven, fietsen en sporten in de mooie omgeving. De fietsstructuur door het centrale groengebied vormt daarbij de basisinfrastructuur en zorgt voor verbinding tussen de wijk, het dorp en de omgeving. Deze structuur is aangevuld met het fijnmazige padennetwerk dat de uitwisseling tussen de vier buurten vergroot.

Verblijven

In de wijk is volop ruimte voor ontmoetingen en groene plekken voor verkoeling tijdens warme perioden, zoals in de schaduwen van de houtwallen. Vooral de Oost-West as dient als groene huiskamer van de inwoners van de wijk. Een plek waar je je burens kan leren kennen tijdens een wandeling of bij het spelen.

Samendoen

De openbare ruimte is geschikt voor collectieve tuinen. Bijvoorbeeld in de groene plekken van de buurten of in groene lopers tussen de velden. Dergelijke initiatieven kunnen ook op privéterrein. Daarbij is op termijn ook een andere invulling mogelijk, bij nieuwe interesses of nieuwe bewoners. De gebieden maken integraal onderdeel uit van het hele landschapsonwerp.

De visie op de openbare ruimte heeft invloed op het uitgeefbare gebied. Er ontstaan verschillende woonmilieus: grotere kavels met beperkte openbare ruimte in de randen; kleinere kavels met veel openbare ruimte in het middengebied.



Een groene omgeving als kapstok voor het sociale leven en aanleiding voor het realiseren van verschillende woonmilieus

III.1 Visie op de openbare ruimte

Ontdekken, spelen en sporten

Voor iedereen in de wijk, ook uit de omgeving

Halvinkhuizen biedt veel ruimte voor spelen en sporten in het groen, zoals bij kruispunten voor het langzaamverkeer door het openbare groen. Daarbij is rekening gehouden met verschillende leeftijdsgroepen en de mate van avontuurlijk spelen. De groene plekken in de buurten zijn het meest geschikt voor de jongste kinderen en voor ouderen. In de groene lopers, dicht bij de woningen, zijn kleine speelvoorzieningen en speelaanleidingen en paden waar je bijvoorbeeld je kind kunt leren fietsen. De grote centrale speelplek aan de hoofdgroenstructuur trekt kinderen uit de wijk en uit de omgeving aan. De groen- en wadistructuur geeft aanleiding om uitdagende speeltoestellen aan te leggen, in de vorm van een parcours langs de houtwallen en, wanneer dat mogelijk is in relatie tot de aanwezige flora en fauna, ook in beperkte mate door delen van de houtwallen heen. De inrichting is daar voor iedereen aantrekkelijk gemaakt. Volwassenen kunnen er gebruik van maken tijdens een work-out en er kan een beweegroute gerealiseerd worden door Halvinkhuizen, waarbij een fysieke verbinding met sportpark de Eng een mogelijkheid is.

Passend in het landschap

Uitgangspunt is, dat de inrichting niet ten koste gaat van de groene kwaliteit en van de aanwezige flora en fauna. De speelattributen zijn subtiel geïntegreerd in het landschap. De inrichting van de speel- en sportplekken zal worden uitgewerkt in afstemming met de bewoners en andere betrokkenen.



Een groene omgeving voor persoonlijke ontwikkeling en fysiek welzijn

III.1 Visie op de openbare ruimte

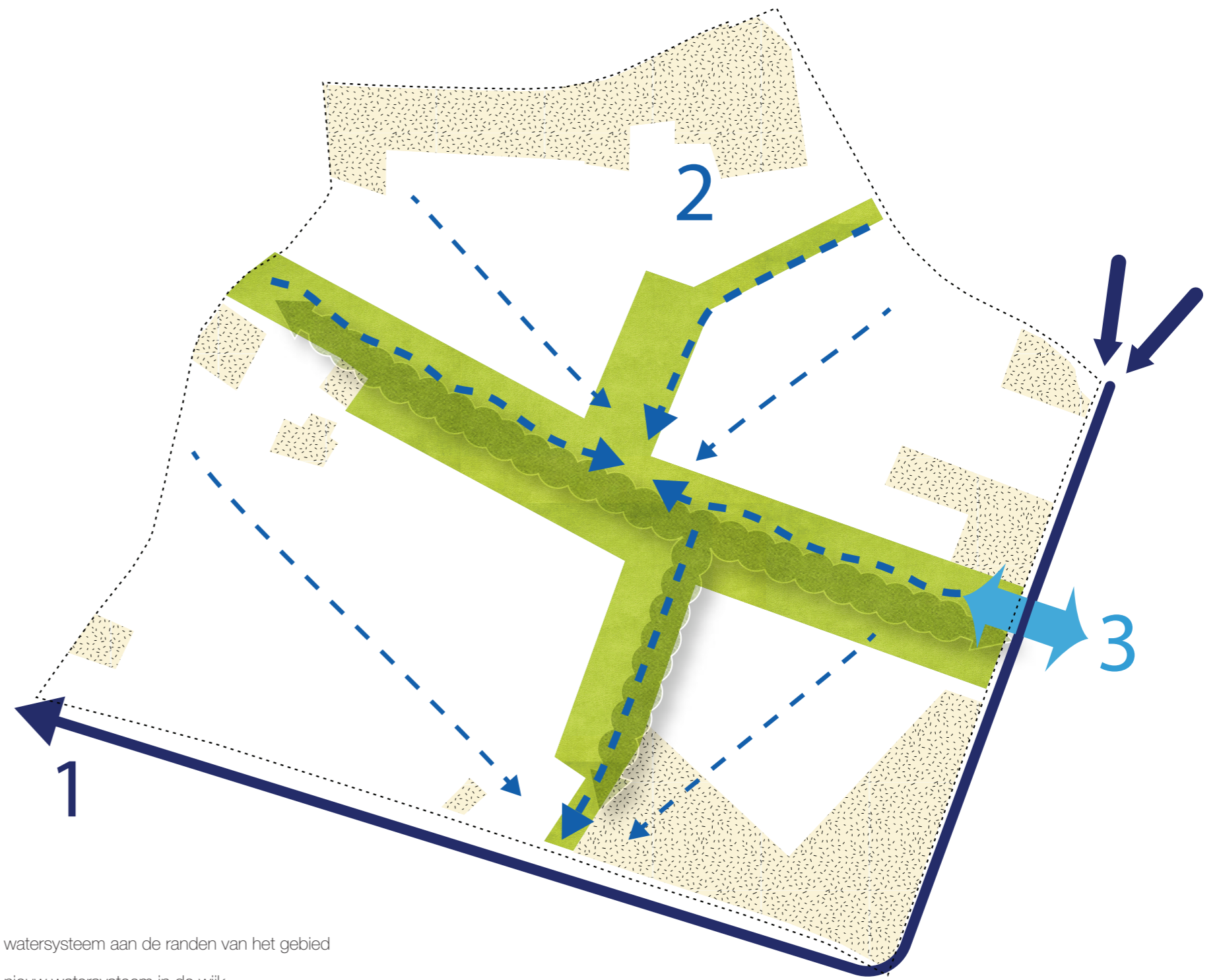
Waterberging behoefte

Uitgangspunten waterschap

Een T100 is een regenbui die eens in de 100 jaar voorkomt. Het watersysteem in de directe omgeving van Halvinkhuizen moet bij een T100 neerslaggebeurtenis kunnen blijven functioneren. De neerslag die valt tot deze T100 mag niet meer belasting veroorzaken dan dat er bij een onverharde situatie zou zijn geweest.

Het waterschap houdt rekening met een toenemende afvoernorm. Ook in een onverharde situatie zal de afvoer toenemen. Voor stedelijk gebied wordt standaard uitgegaan van een afvoernorm van 1,5 l/s/ha onder normale omstandigheden. Bij een T100-situatie wordt uitgegaan van 2x de geldende afvoernorm. In stedelijk gebied komt dat, vertaald naar mm per dag, neer op 26 mm/dag.

In Halvinkhuizen is de ambitie om de hele T100 (87 mm) regenbui in het gebied vast te houden en te infiltreren waarbij in principe geen afvoer is naar het omliggende watersysteem. De dimensionering van de openbaar groenstructuur is afgestemd op de berekende waterberging behoefte. Een deel van deze waterberging wordt ook bij particulieren op uitgeefbaar terrein gerealiseerd.



- 1. watersysteem aan de randen van het gebied
- 2. nieuw watersysteem in de wijk
- 3. koppeling mogelijk op piekmomenten

Schema van het watersysteem

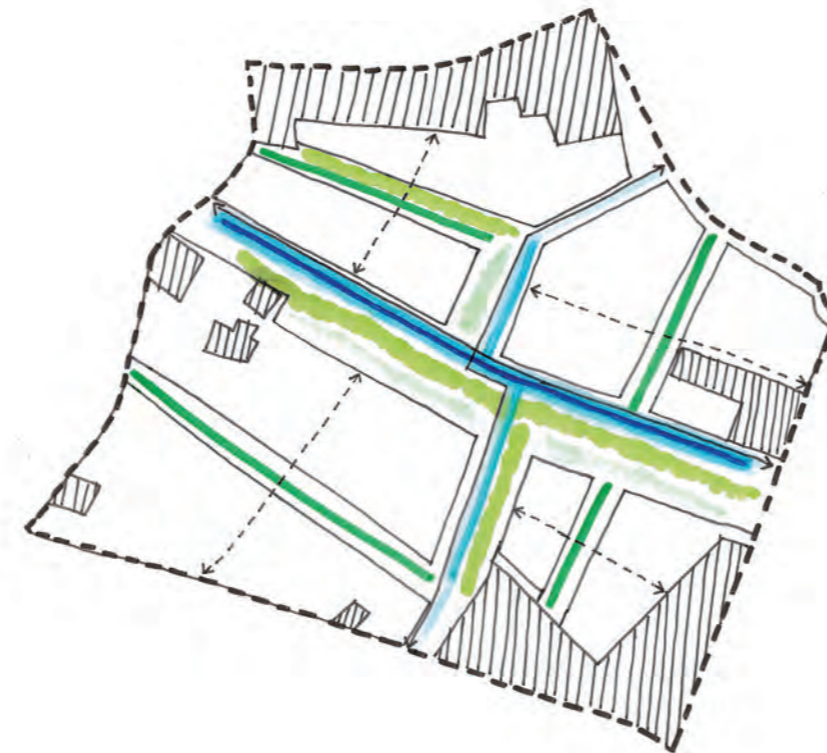
III.1 Visie op de openbare ruimte

Waterinrichting opties

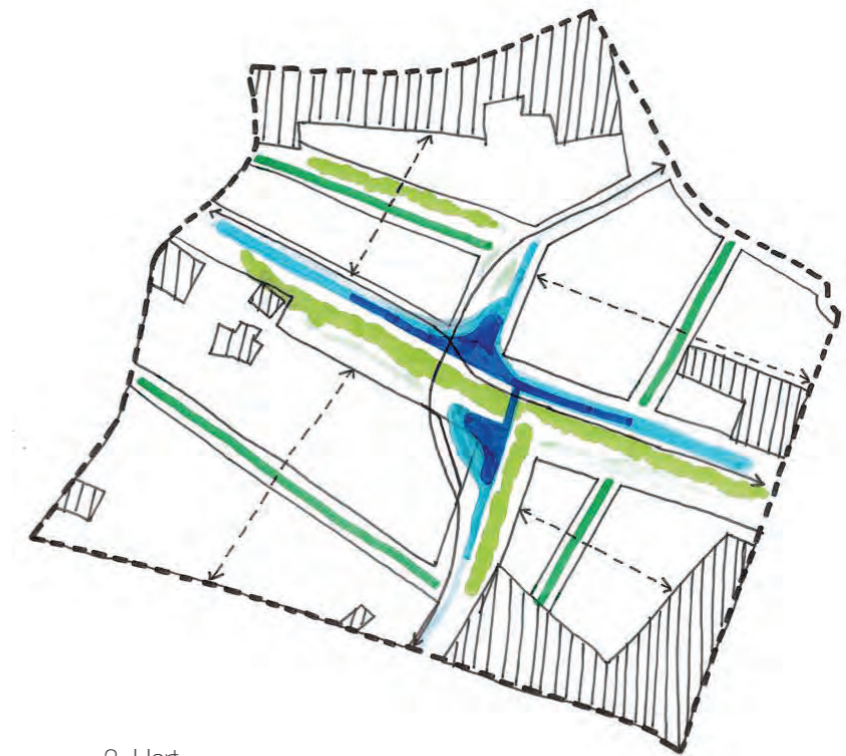
Het watersysteem in Halvinkhuizen ligt in de houtwalzone en in de groene lopers. De hoofdwaterstructuur volgt de ligging van de bestaande houtwallen in het gebied. De wadi's in de groene lopers staan in verbinding met de dynamische watergordel en brengen het hemelwater vanaf de verharding van de buurten naar deze hoofdwaterstructuur in de houtwalzone.

Het watersysteem kan op verschillende wijzen in de ruimte vertaald worden. Door te spelen met de dieptes van de wadi's kunnen permanent of semi permanente natte gebieden worden afgewisseld met gebieden die alleen tijdens neerslag onder water staan en na een dag weer droogvallen.

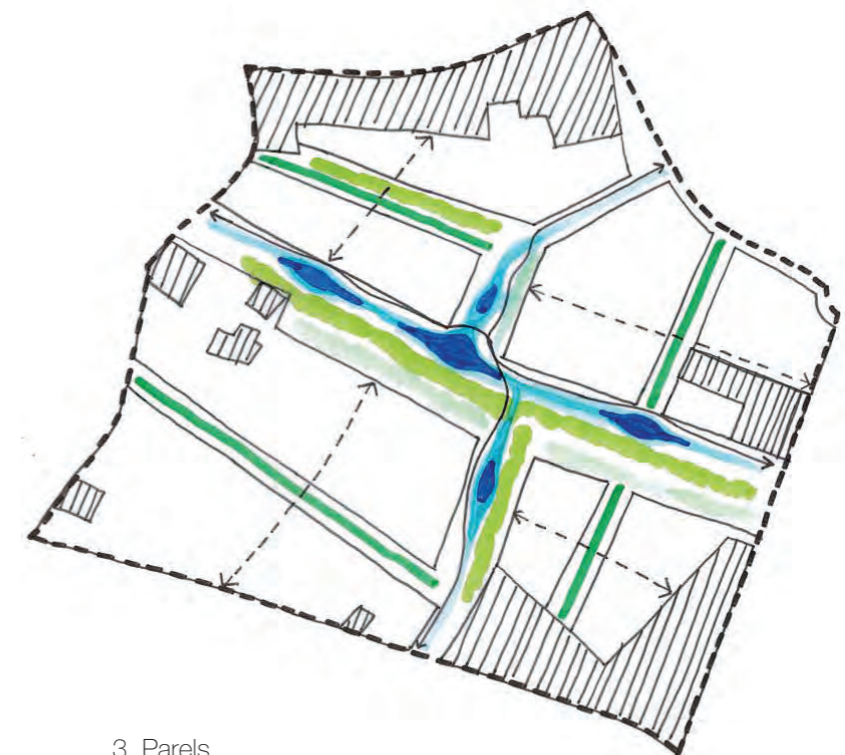
De drie tekeningen hiernaast geven daar enkele voorbeelden van.



1. As



2. Hart



3. Parels

-  groene looper
-  houtwallen
-  groengebied
-  altijd nat
-  soms nat, soms droog
-  bijna altijd droog
-  hoofdlangzaamverkeer netwerk
-  secundair langzaamverkeer netwerk

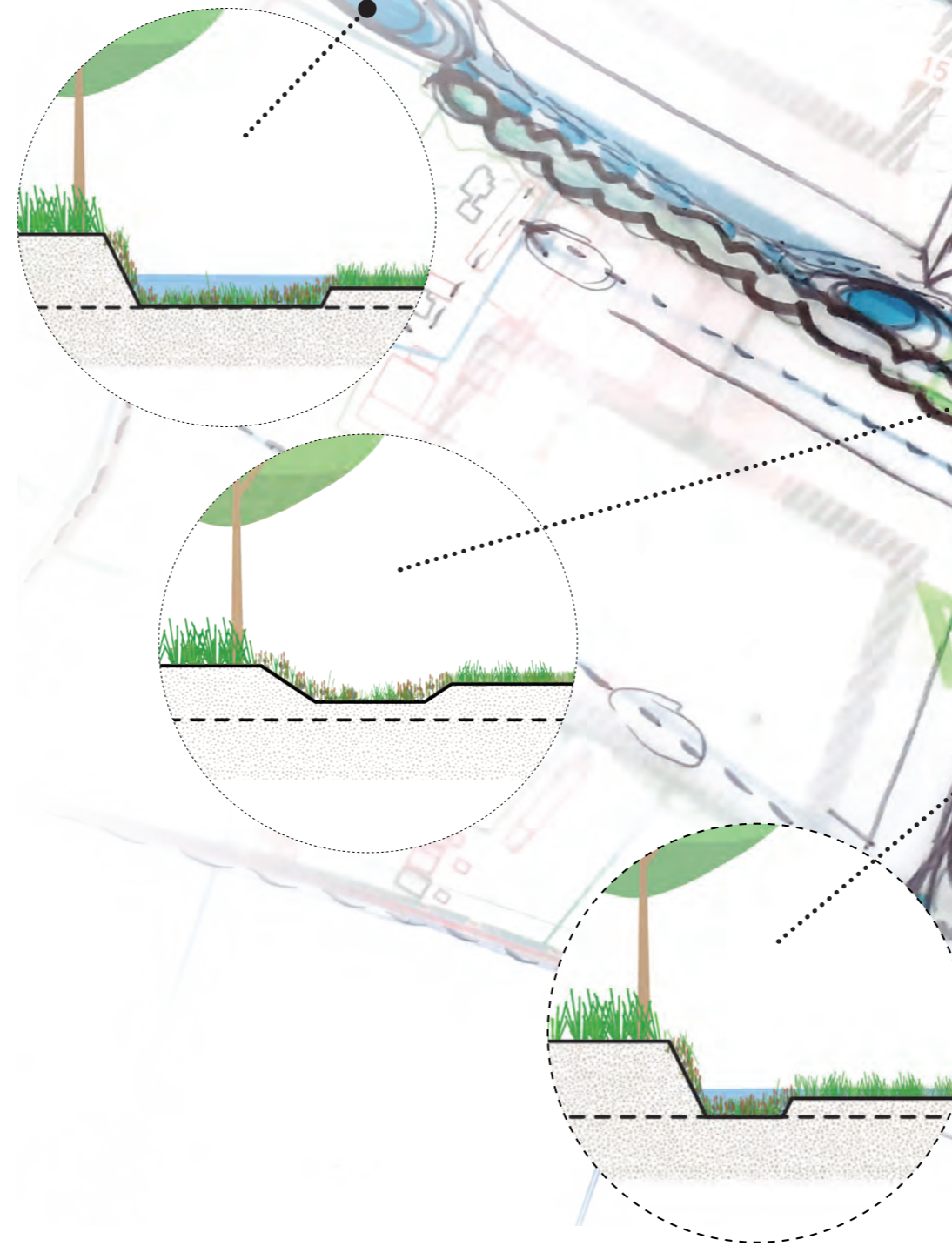
III.1 Visie op de openbare ruimte

Dynamisch watergordel

Voor Halvinkhuizen is ervoor gekozen om een dynamische watergordel aan te leggen. De dynamische watergordel bestaat uit verschillende wadi-profielen die variëren in breedte, diepte en taludhelling. Ook worden op sommige locaties plasdrasgebieden ingericht. Het systeem zorgt voor een afwisselend beeld met natte zones en droge zones die in de loop van het jaar de variatie van het waterpeil zichtbaar maken. De wadi's zijn onderling verbonden en sluiten met een overloopvoorziening aan op het watersysteem uit de omgeving. De aanleg van de dynamische watergordel in de Oost-West as wordt beeldbepalend. Hieraan ontleent de wijk dan tevens zijn identiteit.

Op de volgende pagina's zijn profielen aangegeven voor de Oost-West as (houtwalzone) en voor de groene lopers (groenstroken tussen de velden). De landschappelijke inrichting van de wijk wordt vormgegeven door binnen het plangebied deze verschillende profielen te combineren.

De wadi's langs de Oost-West as worden langs de houtwal aangebracht. Vanwege de wortels van de bomen en hun schaduwprojectie is deze zone goed geschikt voor landschappelijke inrichting en minder voor het realiseren van bebouwing.



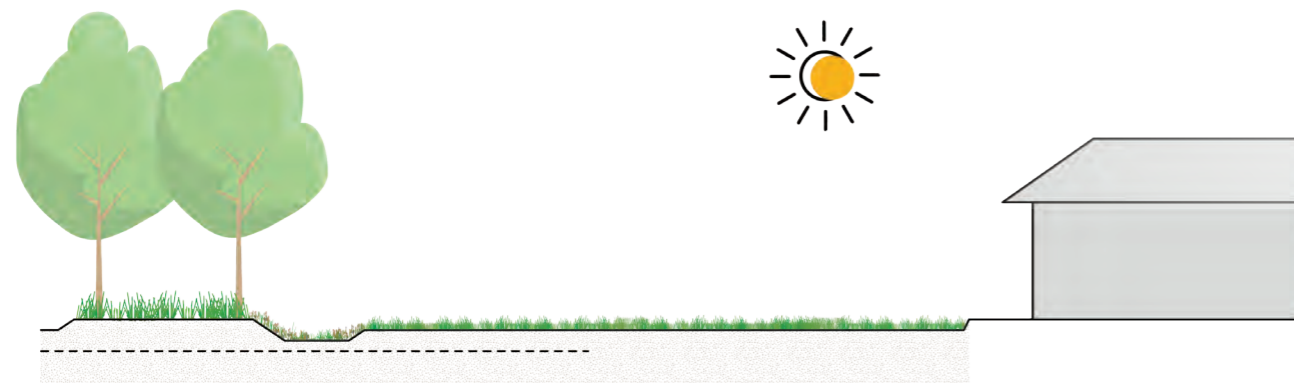
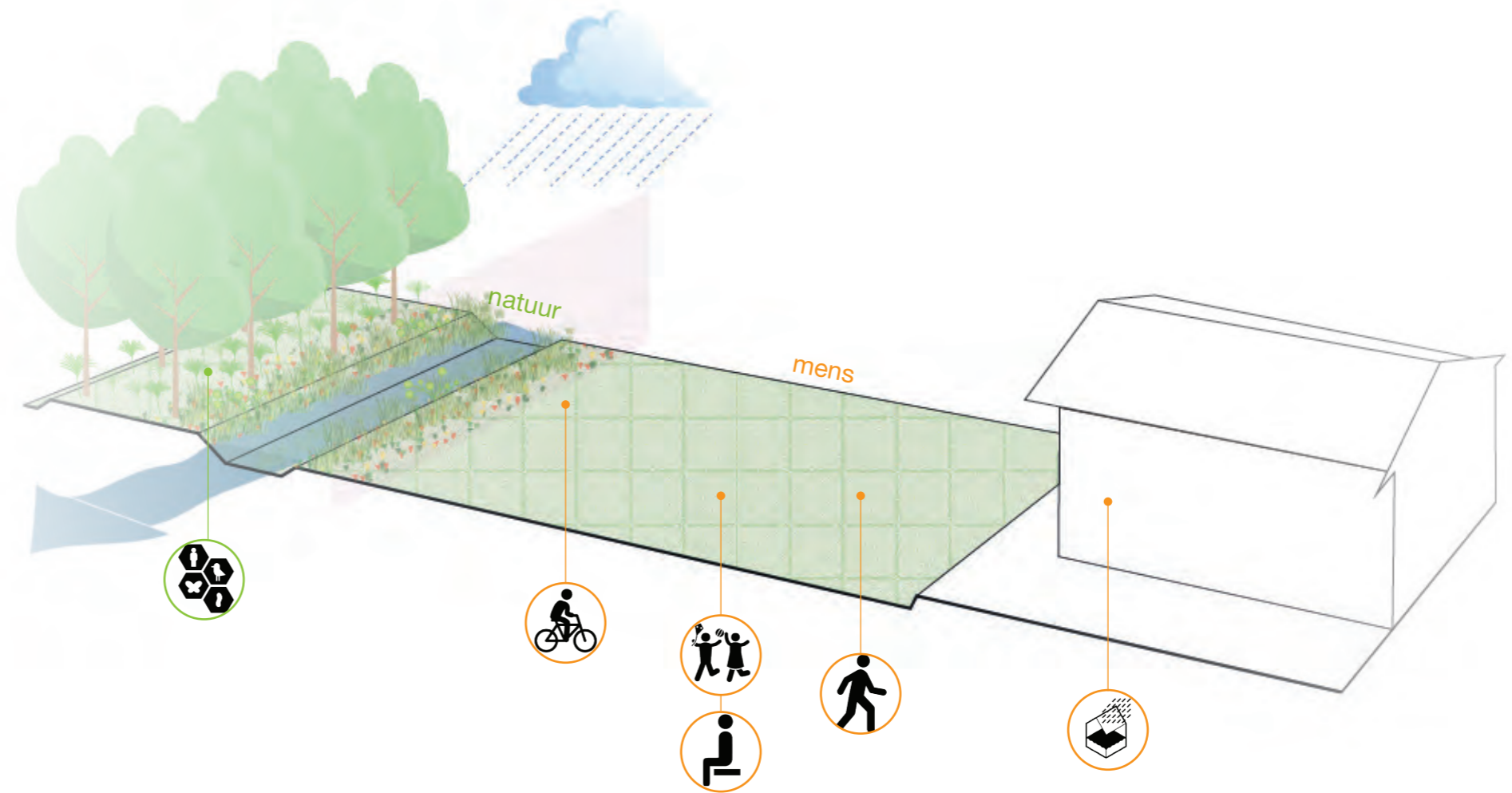
Impressie van de dynamische watergordel, toegepast met verschillende profielen

III.1 Visie op de openbare ruimte

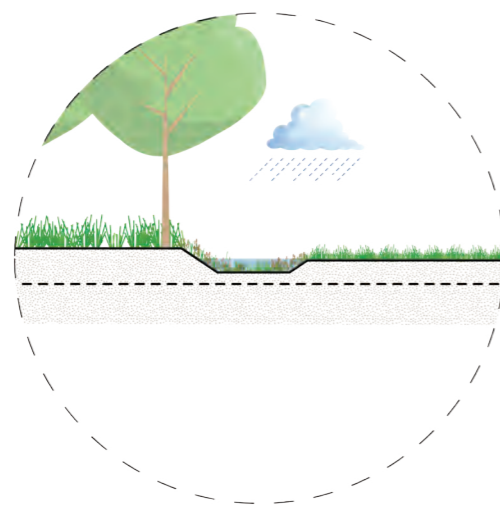
Houtwalzone profiel 1

Smalle en ondiepe wadi, vaak droog

De wadi kenmerkt zich door een ondiepe ligging met een bodemhoogte boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en een begroeiing met gras. Door de ondiepe ligging zal de wadi alleen tijdens neerslagperioden gevuld zijn met hemelwater en daarna weer snel droogvallen als gevolg van infiltratie. Omdat de wadi direct langs de houtwal ligt en relatief smal is, blijft er in deze zone veel ruimte over voor de bewoners om te recreëren.



Bij droog weer



Bij normale en harde regenval



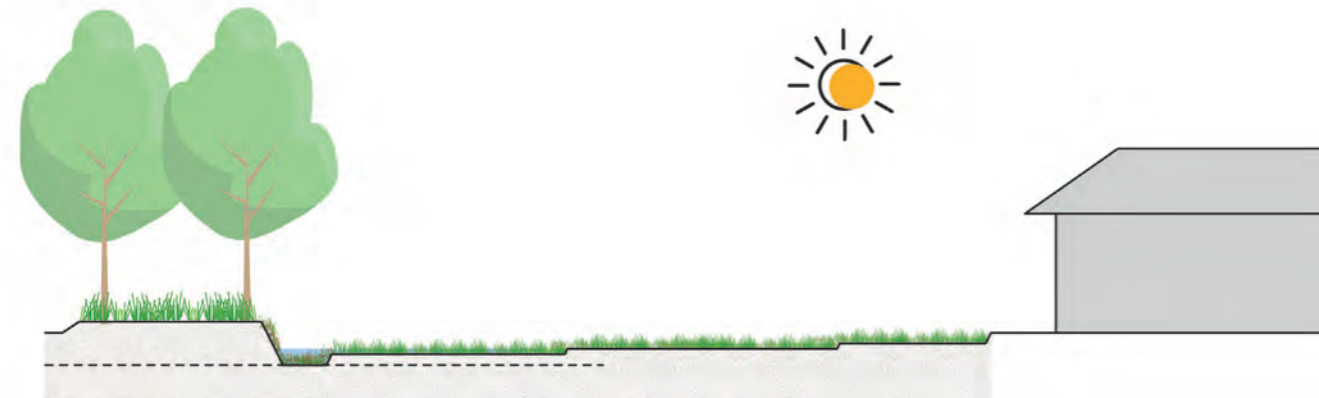
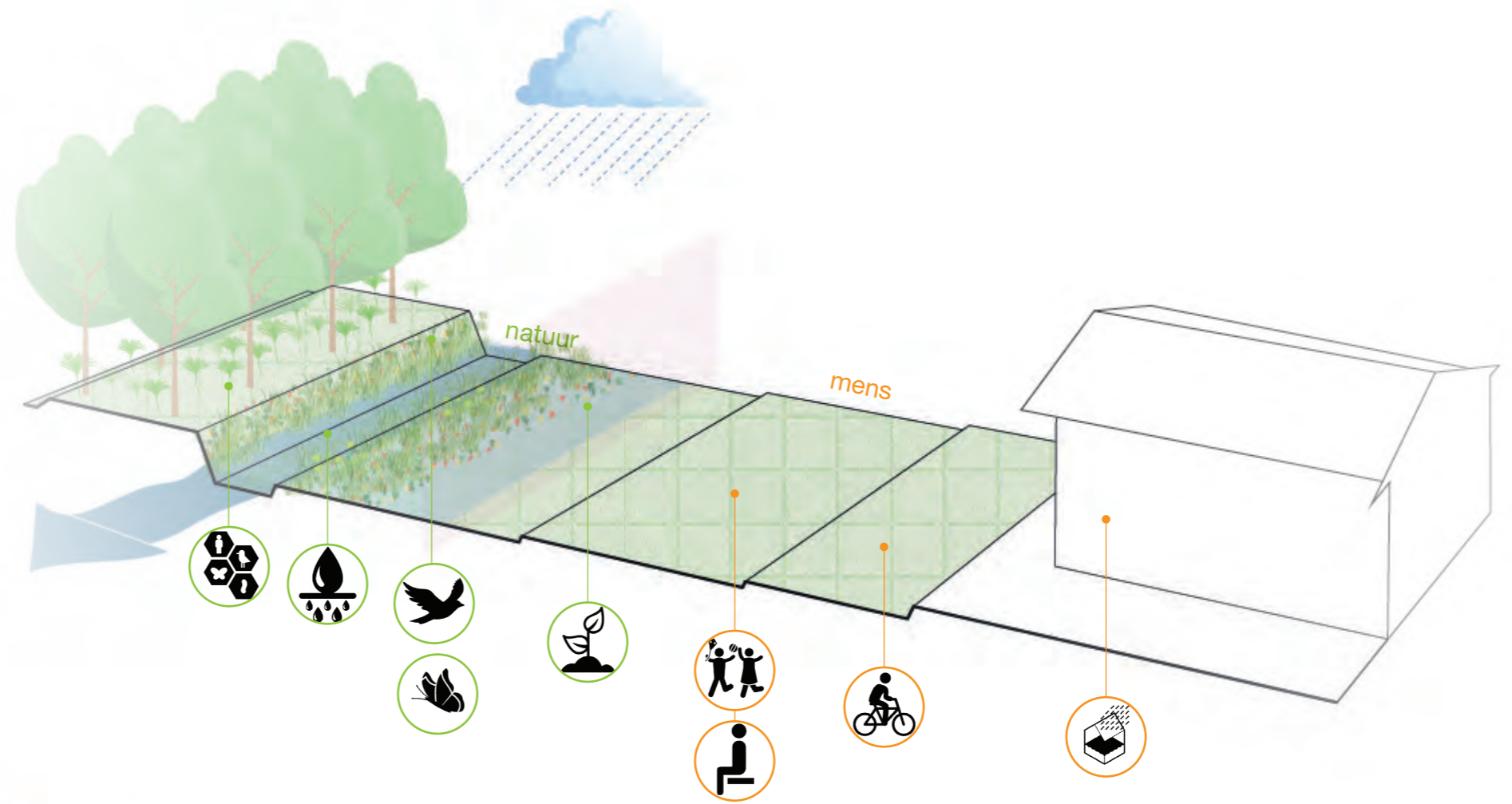
III.1 Visie op de openbare ruimte

Houtwalzone profiel 2

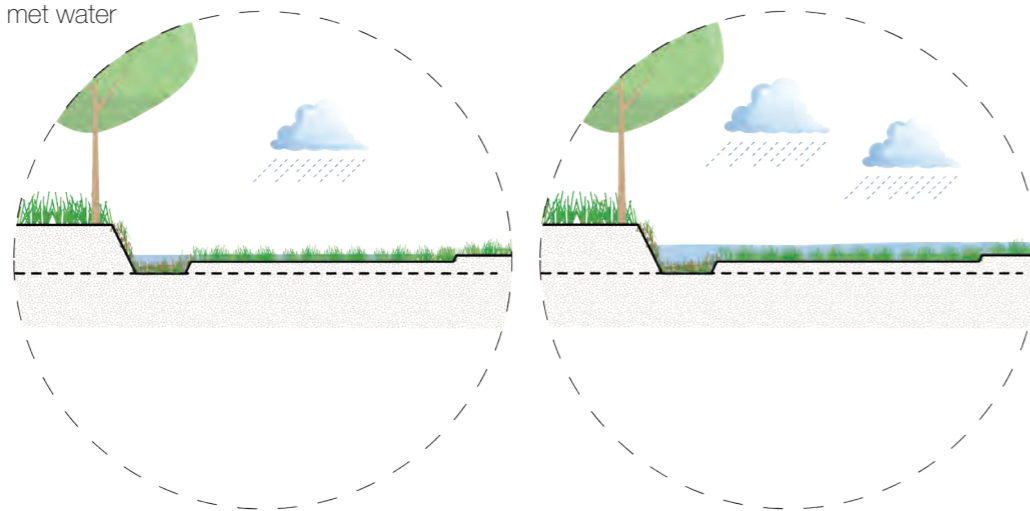
Smalle en diepe wadi, grote delen van het jaar nat

De wadi kenmerkt zich door een diepe ligging tot de gemiddelde grondwaterstand. Hierdoor is deze wadi grote delen van het jaar gevuld met water. De aanlegdiepte vraagt meer ruimte om het maaiveld op de omgeving aan te sluiten. Door het natte karakter van deze wadi ontstaan er kansen voor een unieke biotoop met meer waterminnende planten. Dit bevordert de biodiversiteit in het gebied.

In deze optie is het openbare gebied verdeeld tussen mens en natuur.



Bij droog weer: vaak met water



Bij normale en harde regenval: meer en langer water op de locatie



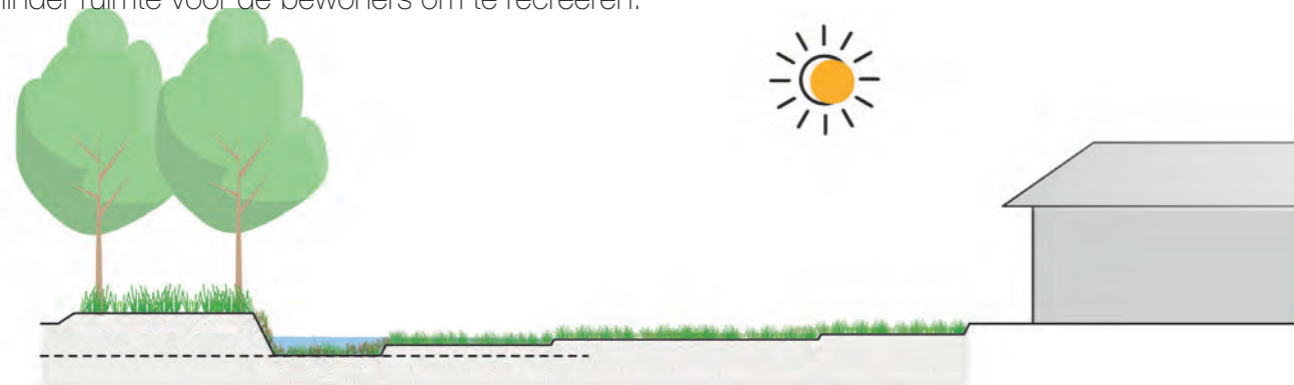
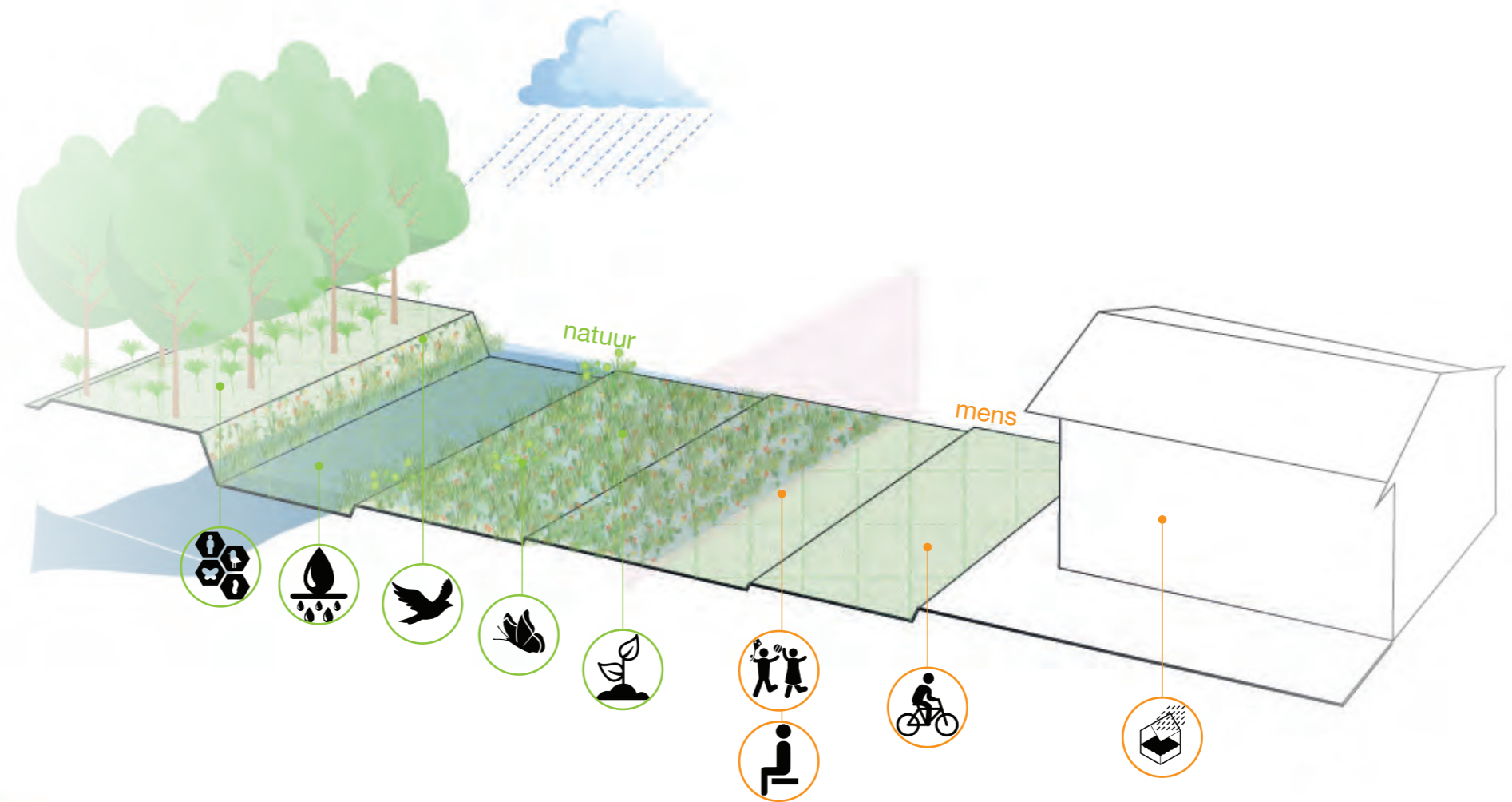
III.1 Visie op de openbare ruimte

Houtwalzone profiel 3

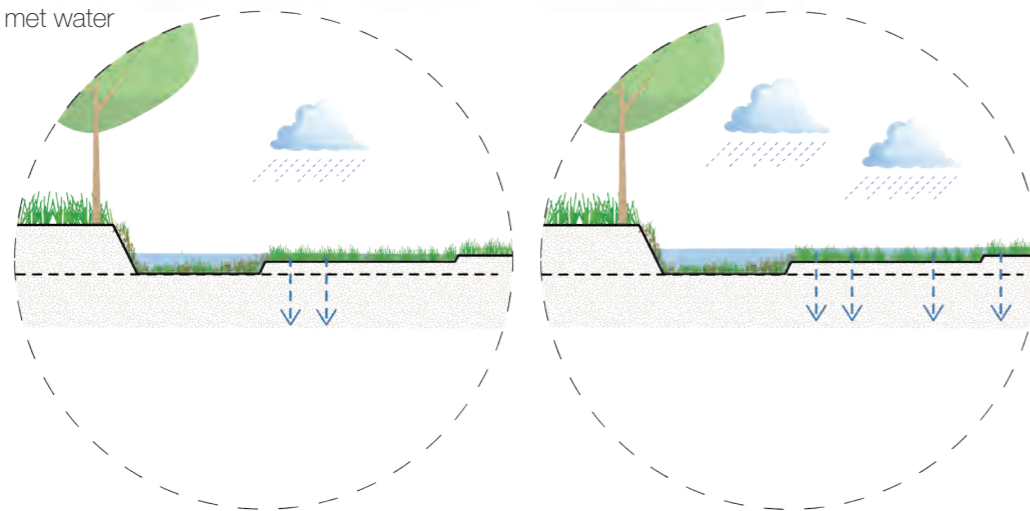
Brede en diepe wadi, altijd nat

Binnen dit profiel is de wadi tot onder de gemiddelde laagste grondwaterstand aangelegd waardoor deze permanent watervoerend is. Dit profiel heeft een extra blauw karakter door de wadi breder en dieper te maken dan in profiel 2. Er staat altijd water in. De wadi wordt voorzien van een plasdraszone met bijbehorende vegetatie die tijdens hevige neerslag onderloopt waarna het hemelwater kan infiltreren.

Door de gekozen breedte en diepte vraagt de aansluiting van het maaiveld op de omgeving meer ruimte. Dit biedt meer kansen voor natuurontwikkeling en resulteert in minder ruimte voor de bewoners om te recreëren.



Bij droog weer: altijd met water



Bij normale en harde regenval: meer en langer water op de plek

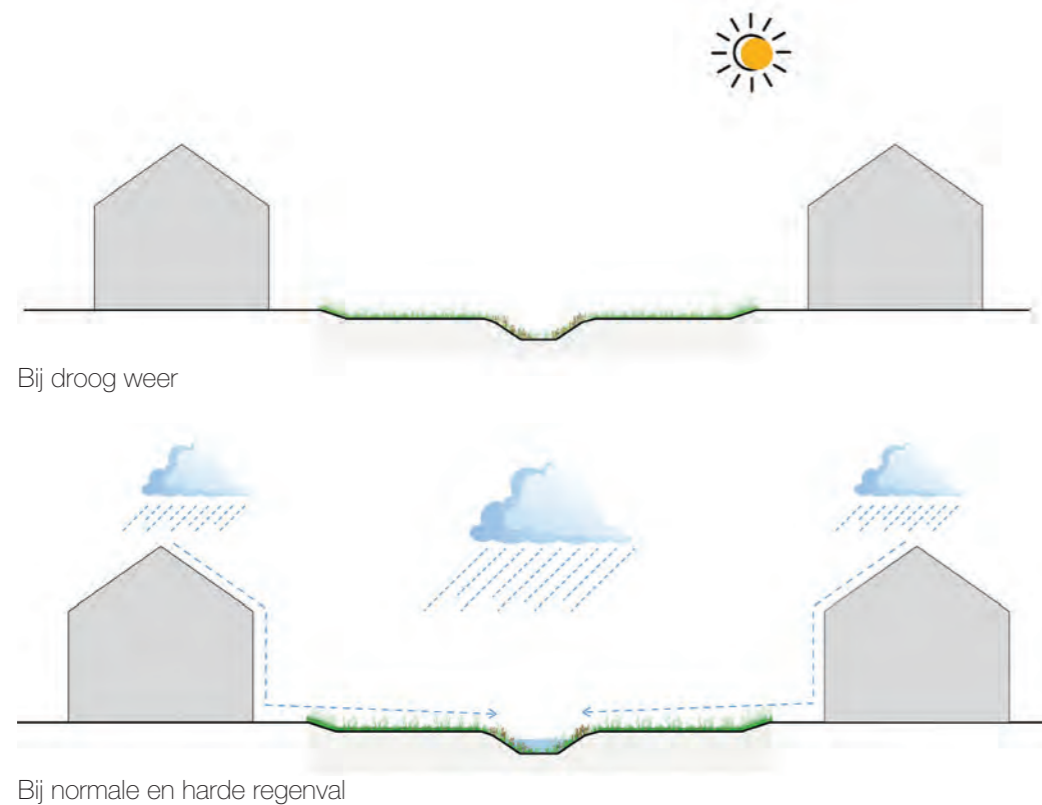
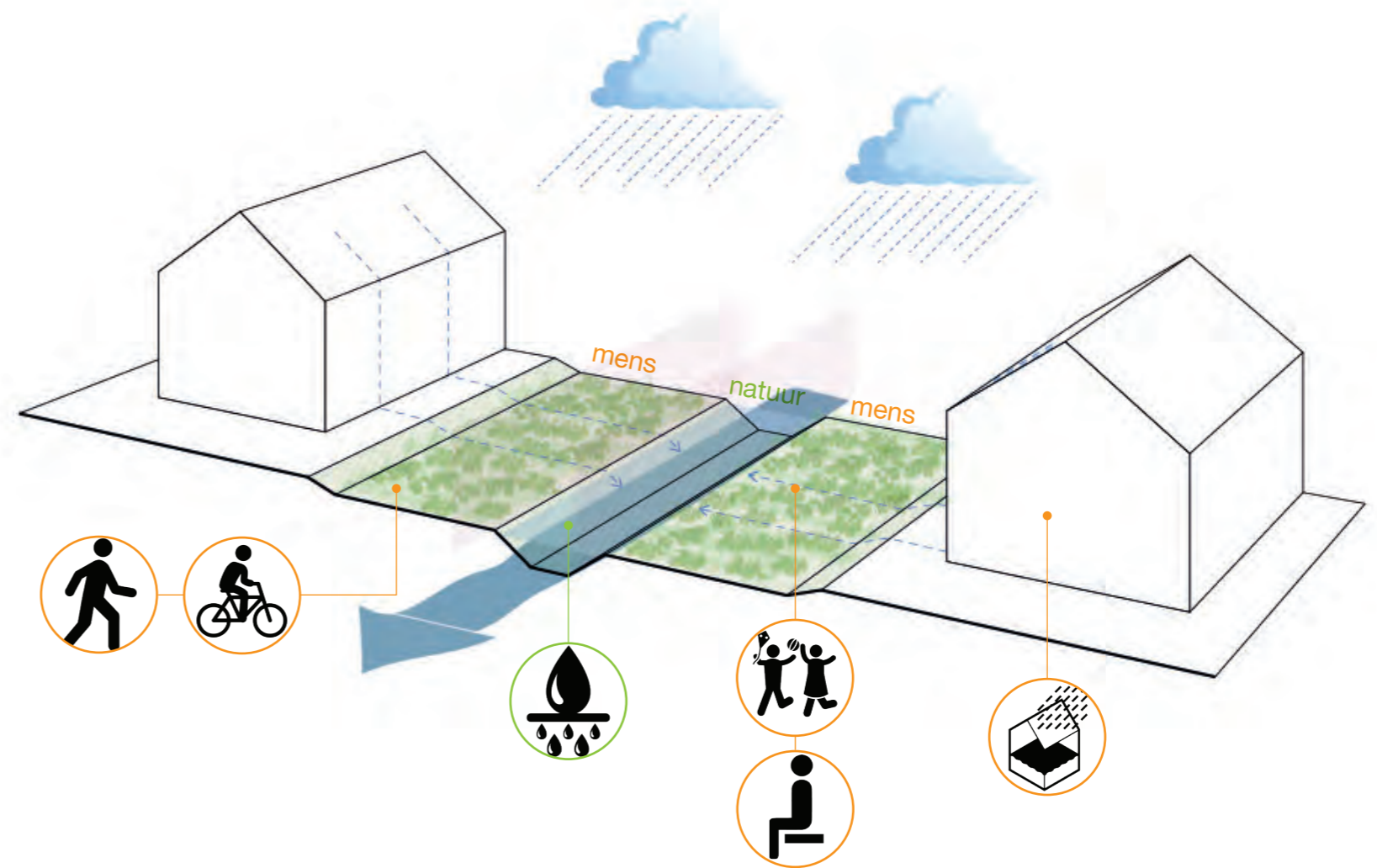


III.1 Visie op de openbare ruimte

Groene loperzone profiel 1

Smalle wadi, vaak droog

Het doel in de groene lopers is vooral ruimte te creëren voor de mens om te bewegen, spelen en verblijven. Het regenwater wordt begeleid vanuit de bouwvelden via de greppels van de groene loper naar de grote wadizone langs de Oost-West as. De groenzones naast de greppels blijven permanent droog en zijn beschikbaar voor recreatie.



III.1 Visie op de openbare ruimte

Groene loperzone profiel 2

Smalle wadi, met afwisselend beeld

Om de beleving van de groene lopers te vergroten kan op enkele plekken gekozen worden om de wadi met een plasdraszone uit te voeren die tijdens neerslag onderloopt. Hierdoor neemt het bergend vermogen van de wadi toe voordat het water vervolgens richting de Oost-West as wordt begeleid.

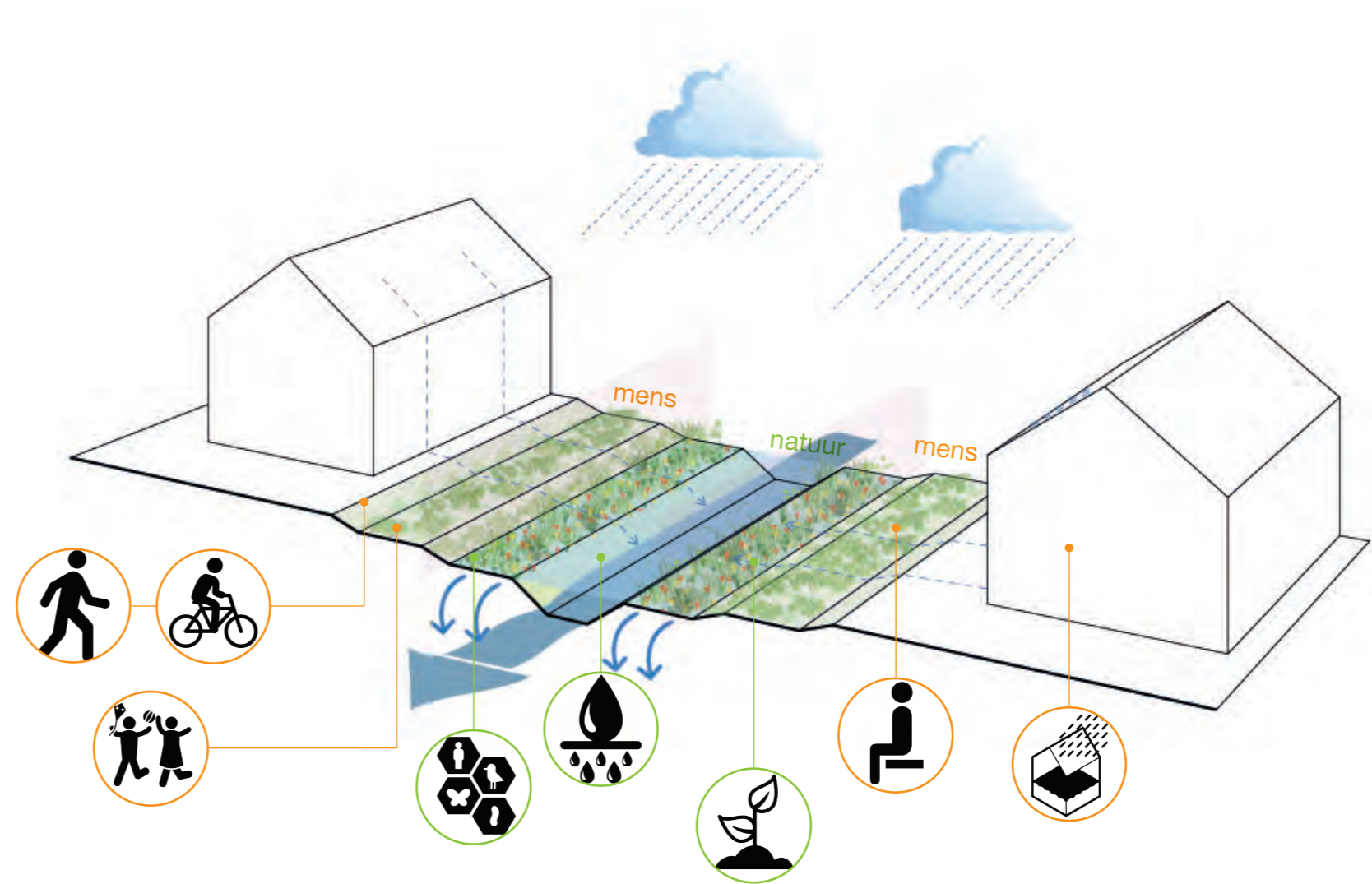
Deze optie biedt kansen om interessante waterrijke en watergerelateerde verblijf- en speelplekken in te richten. Tijdens droge perioden wordt de groene loper voor recreatie gebruikt. Omdat de plasdraszones regelmatig onder water komen staan ontstaat hier een ander vegetatiepatroon dan bij de smalle wadi's waarbij de groene loper permanent droogstaat.



Bij droog weer



Bij normale en harde regenval



III.1 Visie op de openbare ruimte

Duurzame mobiliteit

Bij een duurzame wijk hoort ook het inzetten op duurzame mobiliteit, waarbij wandelen en fietsen gestimuleerd wordt en niet alle delen van de wijk tot aan de voordeuren van de huizen met de auto bereikbaar zijn. Vanuit die insteek is er ook een visie op het autoverkeer door de wijk en het plaatsen van parkeervoorzieningen. Vanuit die visie wordt de interne structuur van Halvinkhuizen bepaald, waarbij de auto iets meer aan de randen blijft en de fietsers en wandelaars overal kunnen komen.

Inspelen op fietsgebruik

Een wijk waar het aangenaam fietsen is en waar het gebruik van de fiets herkenbare voordelen biedt ten opzichte van de auto, verleidt bewoners sneller om gebruik te maken van de fiets voor bijvoorbeeld de interne, kortere verplaatsingen.

De fietsstructuur door het centrale groengebied met twee vrijliggende hoofd fietsassen (Noord-Zuid en Oost-West) vormt daarbij de basis. De aanvulling met de secundaire routes en doorsteekjes zorgt voor een fijnmazig fietsnetwerk. De hoofdroutes sluiten aan op het hoofd fietsnetwerk van Putten en aan de snelfietsverbinding langs de Nijkerkerstraat. Aan de westzijde is een continuering van de route richting Henslare gewenst om een optimale fietsverbinding met het NS-station te bieden als optimalisatie in de keten fiets-openbaar vervoer.

Geconcentreerde parkeervoorziening

Ook de organisatie van het parkeren in Halvinkhuizen kan een bijdrage leveren aan een duurzame wijk. De parkeernorm in Putten is redelijk hoog, maar

gebaseerd op het huidige autobezit. Of dit autobezit ook in de toekomst zo blijft, of dat ook in Putten autodeelsystemen een grotere rol gaan vervullen, is op dit moment onzeker. Bij de stedenbouwkundige uitwerking wordt onderzocht in hoeverre af te wijken van de huidige parkeernormen. Mogelijk wordt er meer gebruik gemaakt van deelauto's of is er voor specifieke woonvormen/ doelgroepen een lagere parkeernorm te hanteren.

Dit betekent dat het openbaar parkeren waar mogelijk plaatsvindt in parkeerkoffers. Daarbij is al het parkeren zoveel mogelijk openbaar toegankelijk. Op deze manier wordt de beschikbare parkeerruimte efficiënter gebruikt. Hierbij geldt dat dit effect groter is naarmate het een parkeerlocatie van grotere omvang is. Bij de woningen worden weinig parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Bij openbare parkeerplaatsen zijn de sturingsmiddelen groter en kan wanneer er in de toekomst minder parkeerplekken nodig zijn vergroening van de buitenruimte plaatsvinden. Ook het faciliteren van oplaadvoorzieningen voor elektrische voertuigen is bij geconcentreerd parkeren beter te organiseren.

Concentratie van parkeren in kleinere parkeerkoffers en grotere parkeerterreinen biedt mogelijkheden om flexibiliteit in het ontwerp in te bouwen om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden danwel te verminderen wanneer dat nodig is. Voor het surplus wordt ruimte gereserveerd om parkeerplaatsen toe te voegen indien nodig.

Als op termijn minder parkeerplaatsen nodig zijn, wanneer bijvoorbeeld door thuiswerken het aandeel tweede auto afneemt, is het mogelijk om ruimte 'terug te geven aan de

buurt' en meer groen te realiseren.

Om de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen, is het toepassen van gebouwde parkeervoorzieningen wenselijk op locaties waar veel parkeerplaatsen nodig zijn. Daarbij wordt straatparkeren voor de woningen geminimaliseerd.

Lager autobezit

Deelauto's kunnen aanvullend een bijdrage leveren aan het verminderen van het aantal parkeerplaatsen. Uit een enquête (uitgevoerd ihkv het GWP) blijkt dat nieuwe mobiliteit waaronder deelauto's nu nog niet als belangrijk wordt gezien. Maar een kwart van de respondenten geeft aan misschien of (waarschijnlijk) wel gebruik te willen maken van een deelauto.

In de uitwerking van het plan wordt inzichtelijk gemaakt wat de effecten van bovengenoemde strategie zijn. Actuele ontwikkelingen rondom dit thema, zoals bijvoorbeeld het regionale onderzoek naar de mogelijkheden van deelauto's en het ruimtelijk faciliteren van initiatieven, worden daarin meegenomen.



Openbaar parkeerterrein met zonnepanelen

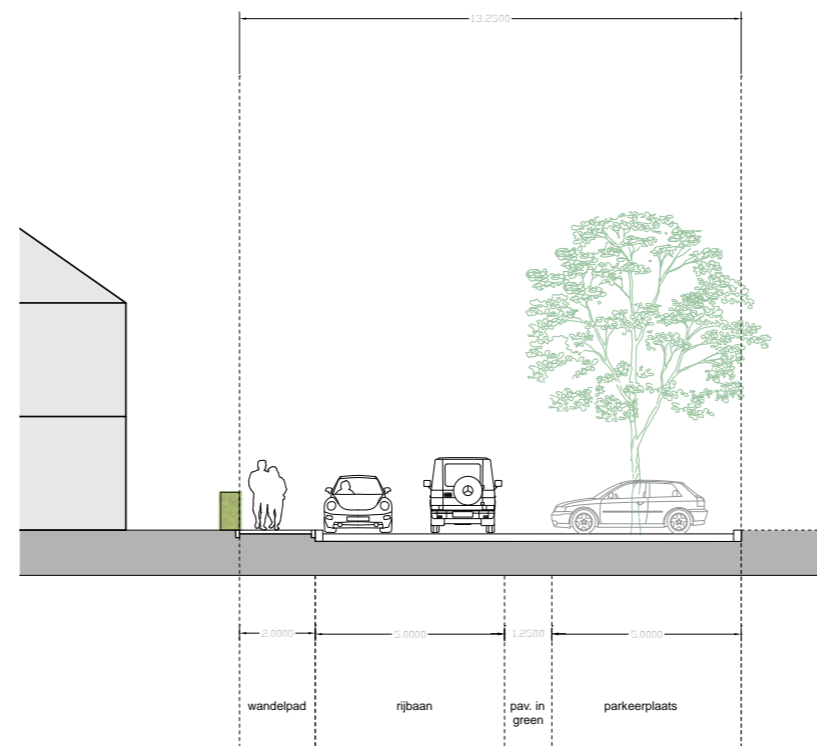
III.1 Visie op de openbare ruimte

Straatprofielen principes

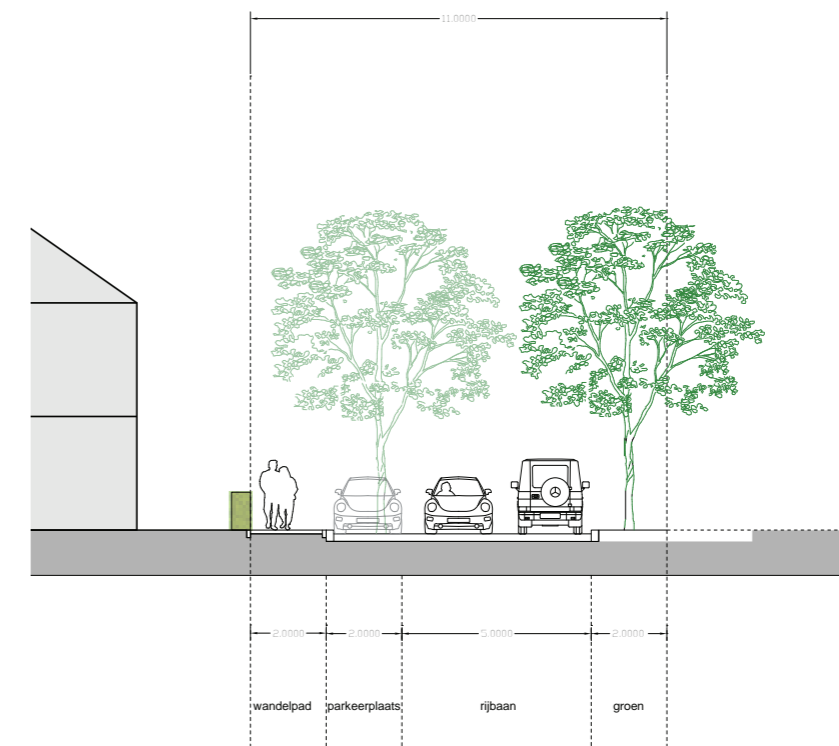
In de buurten van Halvinkhuizen zijn er vier principe-profielen te onderscheiden. In de uitwerking zullen hier varianten op ontwikkeld worden.

Elke buurt heeft een centrale route die de hoofdontsluiting vormt en waarop woonstraten en woonpaden worden aangesloten. Deze hoofdontsluiting kenmerkt zich door een dubbele bomenrij en een continu doorlopend trottoir aan ten minste één zijde van de weg. In dit profiel wordt, afhankelijk van de locatie, minimaal geparkeerd. Deze route is tevens de hoofdroute voor de vuilophaaldiensten.

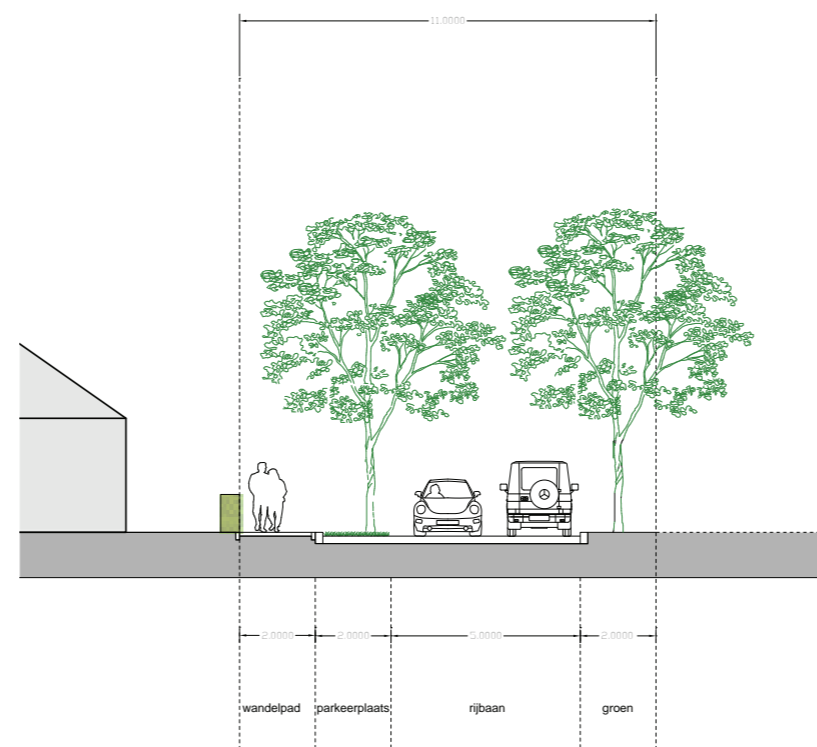
De woonstraten hebben afhankelijk van de vorm (doodlopend of doorlopend) en de verkeersintensiteit een trottoir aan één zijde, of geen trottoir. Parkeren vindt geconcentreerd plaats in parkeerhoven of op enkele locaties haaks langs de weg. Indien mogelijk wordt bij appartementen geheel of halfverdiept onder de bebouwing geparkeerd. Straatparkeren wordt onder andere door de rijbaanbreedte zoveel mogelijk beperkt.



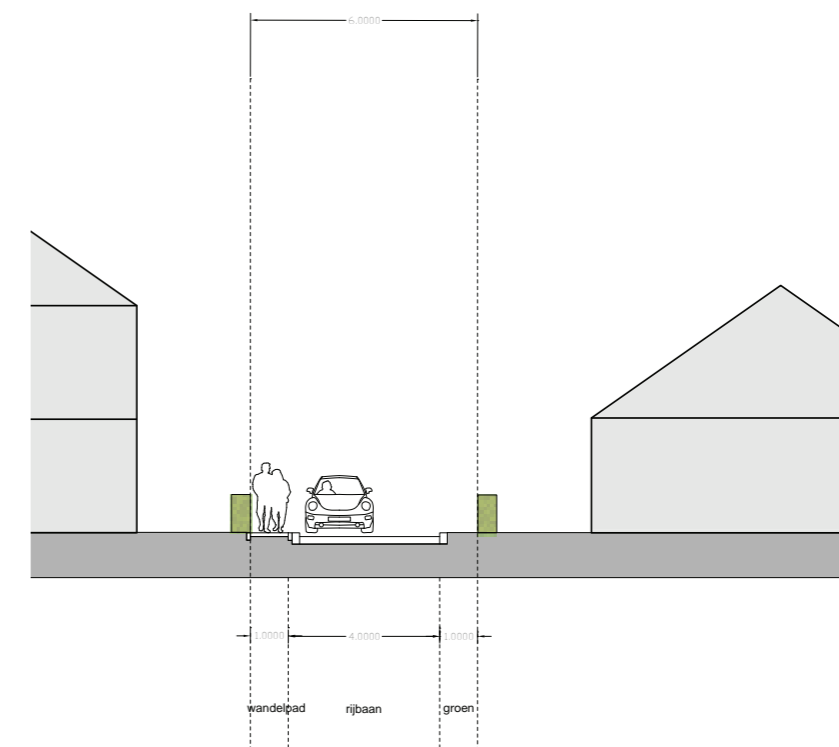
Principe-profiel 1 - hoofdontsluiting met haaksparkeren



Principe-profiel 2 - hoofdontsluiting met langsparkeren



Principe-profiel 3 - hoofdontsluiting met groen



Principe-profiel 4 - woonstraat

III.2 Visie op de architectuur

Algemene sfeer

Het landschap is leidend

In Halvinkhuizen bepaalt de landschappelijke context de sfeer van de wijk en de vormgeving van de bebouwing. De gebouwen zijn geïntegreerd in de groene en bomenrijke omgeving en gaan daarin op. De bebouwing mag in het beeld niet “concurreren” met het groen van het landschap. De vormgeving van de gebouwen ontleent juist hun kracht aan de samensmelting tussen architectuur en landschap. De kleuren en materialen van de bebouwing zijn daarbij passend en ingetogen.

De basiskwaliteit voor een nieuwe Puttense wijk

Om de basiskwaliteit van de bebouwing te beschrijven zijn randvoorwaarden voor de architectuur nodig. Er worden onder andere materialen, kleuren, volumeopbouw, kapvormen, geveluitwerkingen en kopgevels beschreven. Insteek daarbij is dat de basiskwaliteit en beoogde beeldkwaliteit zorgt dat Halvinkhuizen Puttens is. De karakteristiek uit de historische bebouwing in de omgeving kan hierin als inspiratie dienen, mits op een moderne wijze geïnterpreteerd.

Eigentijdse identiteit voor Halvinkhuizen

Halvinkhuizen hoort bij Putten, als Bomendorp. Het past erbij. Maar de visie op de openbare ruimte legt uit dat Halvinkhuizen een bijzondere wijk in Putten is. Denk aan de watervoorzieningen en de wadizone langs de Oost-West as. Op de schaal van de bebouwing moet de architectuur daaraan invulling geven, de wijk extra bijzonder maken en daarmee de identiteit van Halvinkhuizen vergroten. Daarom zijn naast de beoogde basiskwaliteit, “specials” benoemd die (licht) afwijken van de randvoorwaarden. Het doel hiervan is om bewoners, architecten en ontwikkelaars te stimuleren en te inspireren in speciale deelgebieden van de wijk een vormgeving en architectuur te realiseren die Halvinkhuizen nog bijzonderder en toekomstbestendiger maakt. Deze deelgebieden zijn de zones (1) langs de houtwallen, (2) langs de groene lopers en bij de (3) centrale plekken van de buurten.



De basiskwaliteit bestaat uit een architectuur die in het landschap geïntegreerd is; in speciale gebieden is ruimte voor een uitdagende vormgeving

III.2 Visie op de architectuur

Materialen en kleuren

Natuurlijke materialen

Natuurlijke en duurzame materialen die passen in de groene en waterrijke omgeving met houtwallen en bomenrijen, wadi's en waterpartijen. Met een keuze voor materialen die op een mooie manier verouderen en met een lage milieulast worden toegepast.

- herbruikbare en circulaire materialen
- voor de gevels: hout, glas, natuursteen, baksteen
- voor de daken: gebakken pannen, leien, riet, vegetatie
- materialen zoals kunststof zo min mogelijk toegepast

Gedempte kleuren

Gedempte kleuren versterken de groene beleving.

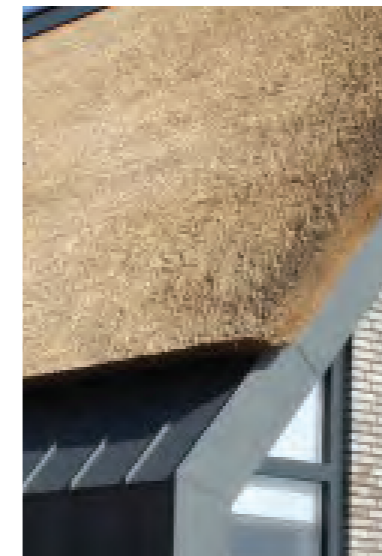
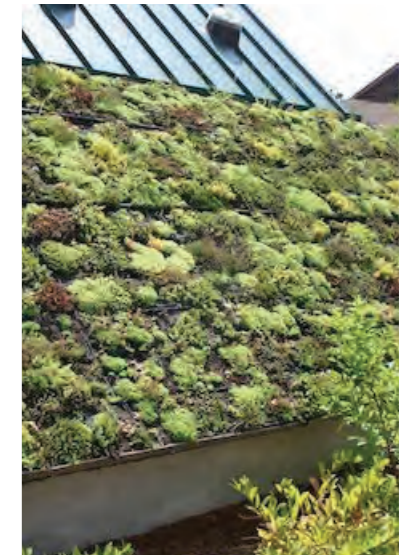
- de gebouwen domineren het landschap niet
- de gebouwen vormen een eenheid met het groen
- het kleuropallete bevat licht grijs/crème tinten en gedempte geel/oker/bruinachtige kleuren
- materiaaleigen kleuren van de natuurlijke materialen zijn toegestaan

Speciale deelgebieden

Het beschreven materiaal- en kleurenpalet is ook in deze gebieden van toepassing, maar er is ook ruimte voor afwijking.

- meer op één materiaal inzetten (zoals met hout of met leien)
- of kleuren die een mooi contrast met het groen geven, zonder dat dit te fel of reflecterend is

Hiermee wordt bereikt dat enerzijds samenhang tussen alle bebouwing wordt verkregen, maar dat er anderzijds ook een interessante differentiatie tussen de bebouwing aan het groen en de rest van de bebouwing in de wijk tot stand komt. De stijl van de architectuur kan dan vrijer worden gelaten, waarbij ook andere dakvormen mogelijk zijn.



III.2 Visie op de architectuur

Massa's

Uitstraling

- ingetogen architectuur met eenvoudige vormgeving
- monoliet bouwvolume als één ensemble
- informele en landschappelijke sfeer met eigentijds stijl
- losse bijgebouwen meeontworpen met het hoofdvolume

Bouwhoogte

De bouwhoogte past bij de korrelgrootte uit de omgeving.

- grondgebonden woningen: één/twee lagen met kap
- gestapelde woningen: maximaal vier lagen met kap

Oriëntatie

De voorkanten van de bebouwing staan aan de hoofdwegen.

- bij de randen van het gebied
- aan de lus-ontsluiting bij de buurten

Voor de sociale veiligheid heeft de bebouwing zicht op de hoofd fietsstructuur. De bebouwing heeft ook zicht op het groen.

- bij de hoofd groenstructuur en de Oost-West as
- bij de groene lopers tussen de velden
- bij de centrale groene plekken bij de buurten



Speciale deelgebieden

- bebouwing met een andere opzet, rooilijn en vorm
- bebouwing uit een speciaal deelgebied vormen één familie van bebouwing
- moderne(re) stijl toegestaan mits passend in het landschap
- accenten tot maximaal zes lagen toegestaan



III.2 Visie op de architectuur

Kopgevels

De koppen van de (rij)woningen die vanaf het openbare gebied prominent in beeld zijn, krijgen een bijzondere vormgeving.

- deels ander materiaal of andere kleur dan in het hoofdvolume
- grote glasvlakken, of juist meer gesloten delen in de kop, met een afwijkend materiaal, of andere metselverband
- gevelindeling met verticale stroken
- verhoogde woonlaag of een dwarse nokrichting

In de kapgevel kunnen voorzieningen voor flora en fauna worden aangebracht, zoals vergroeningen en netsgelegenheden.

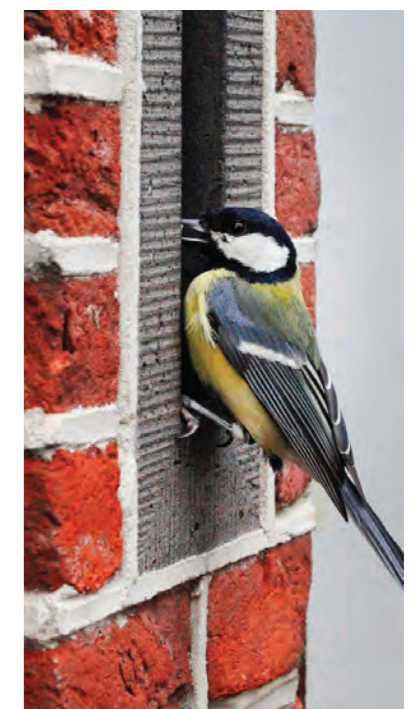
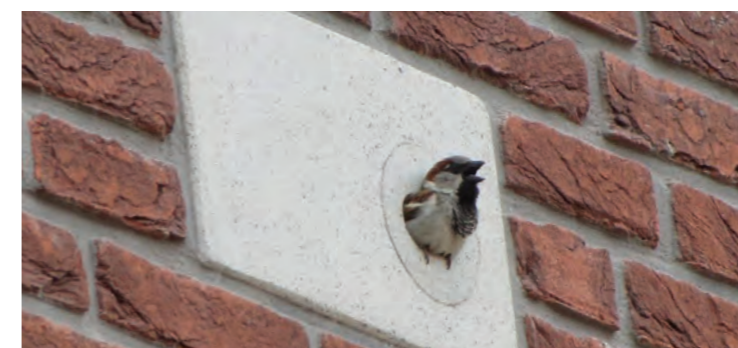
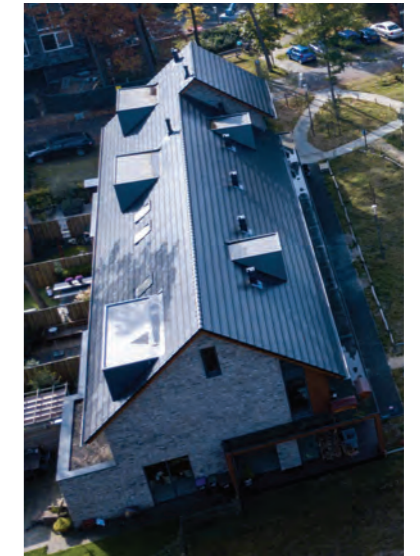
Natuurinclusief bouwen

In een vroeg stadium zijn in het ontwerp van de woningen en de bergingen voorzieningen te treffen om de biodiversiteit te bevorderen.

- wat: dakpannen voor vogels en vleermuizen, gevelstenen waarin nestmogelijkheden zijn, of geschikte plekken voor insecten
- waar: vooral bij de koppen en zijgevels van de rijwoningen en appartementen; in de gevel en onder de dakoverstekken

De ambitie is om de bebouwing te vergroenen. Dit zorgt daarbij voor een prettig binnenklimaat van de woningen.

- op daken, ook op hellende vlakken, en geveldelen
- Naast voorzieningen in de bebouwing komen er ook voorzieningen in de openbare buitenruimte.



III.2 Visie op de architectuur

Dakvormen

Schuine daken

Het thema voor dit landelijke gebied is een schuine kap (zadeldak of lessenaarsdak) als een pet met overstekken over het onderliggende bouwvolume.

- diversiteit aan landelijke ogende, royale kappen mogelijk
- complexe daken met veel nokverdraaiingen niet gewenst
- kleine topgevel toegestaan, welke doorloopt als dakkapel
- dakkapellen in dakontwerp meeontworpen
- brede overstekken
- dunne, verjongde dakranden en dunne randen van de dakkapellen

Nokrichtingen

Als principe is de nokrichting van de bebouwing evenwijdig aan de staat.

- nokverdraaiing is toegestaan, mits het bouwblok als één geheel leesbaar is
- dwarse nokrichting is mogelijk bij de losse bebouwing en als beëindiging van een rij



Speciale deelgebieden

- variatie in dakrichtingen, ook binnen hetzelfde volume
- brede overstekken mogen weggelaten worden waardoor het monoliet aspect versterkt wordt
- gevel en dakvlak vormen een architectonische eenheid, waarbij kleuren en materialen ervan op elkaar zijn afgestemd
- platte daken zijn toegestaan



III.2 Visie op de architectuur

Buitenruimtes en erfafscheidingen

Buitenruimtes als onderdeel van de bebouwing

Als er geen duidelijkheid is over waar de grens tussen openbaar en privégebied ligt, kunnen er functioneel en visueel ongewenste situaties ontstaan. Daarom worden privé buitenruimtes van woningen op de begane grond duidelijk afgebakend en worden de buitenruimtes in samenhang met de gebouwen ontwikkeld.

Daarbij moet er aandacht zijn voor de omvang en toegankelijkheid van de bergingen van de woningen zodat het goed mogelijk is om fietsen te stallen.

Groene erfafscheidingen

In Halvinkhuizen heeft het merendeel van de woningen privétuinen. De afbakening of erfafscheiding, die de tuinen van de openbare ruimte scheidt, zijn groen en/of hebben een natuurlijk karakter.

- voorkanten: hagen of combinatie van houten paaltjes met groen erachter
- houten erfafscheiding met (indien mogelijk) hout uit het gebied
- tuinen en erfafscheidingen als onderdeel van de ontwerpogave



Speciale deelgebieden

- erfafscheidingen aan de achterkanten als aan de voorkanten vormgeven
- hoogteverschil in maaiveld tussen openbaar en privé mogelijk



Deel IV. Ontwikkelingsstrategie

IV. Ontwikkelingsstrategie

Met de ontwikkeling van Halvinkhuizen geeft de gemeente invulling aan de woningbehoefte in Putten. Dit is niet alleen voor de komende jaren maar ook op de lange termijn, gezien de schaal van de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft hoge ambities op het gebied van betaalbaarheid, landschappelijke inpassing en een dorpsgroen karakter van de woonwijk. Een zuidelijke ontsluiting, de uitplaatsing van bestaande bedrijvigheid en activiteiten in het huidige gebied zijn noodzakelijk om Halvinkhuizen te realiseren en zijn complexe factoren bij de ontwikkeling van het gebied.

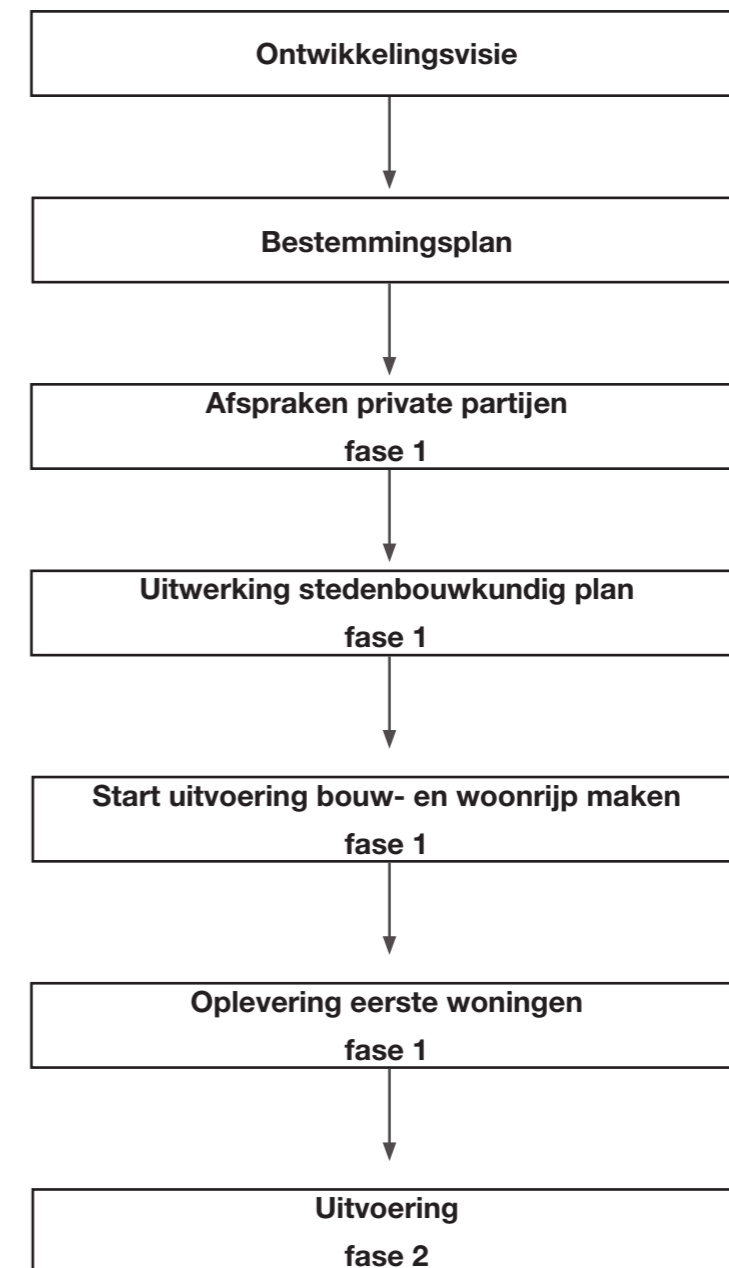
De complexiteit en het hoge ambitieniveau voor Halvinkhuizen vragen een actieve en regisserende rol van de gemeente Putten. Met de vestiging van de Wet Voorkeursrecht Gemeente heeft de gemeente een eerste invulling gegeven aan deze actieve rol.

De schaal van Halvinkhuizen vraagt om een gefaseerde uitvoering waarbij de structuur van het plan met vier kwadranten een logische opbouw biedt voor vier fasen. Daarbij is het vanuit de planopbouw en uitvoeringsplanning logisch om te starten met de ontwikkeling van het noordoostelijk kwadrant (Fase 1). Op basis van de planning lijkt het mogelijk om hier in 2025 de eerste woningen te realiseren. Dit betekent dat op korte termijn de focus ligt op deze eerste fase waarbij wordt gezocht naar overeenstemming en het maken van afspraken met eigenaren en ontwikkelpartners. Overigens betekent dit niet dat de andere drie fasen buiten beschouwing blijven. Planaspecten als de groenstructuur, landschappelijke inpassing, watersysteem en de verkeersontsluiting vragen om een integrale benadering

vanaf het begin van de uitvoering.

Het uitwerken van de zuidelijke verkeersontsluiting loopt parallel aan het uitwerken van de woonwijk Halvinkhuizen. De ontwikkeling van de eerste fase kan (tijdelijk) zonder de aanleg van deze ontsluiting. Wel wordt nu een tracéstudie opgestart om te voorkomen dat de woningbouwontwikkeling op termijn stagneert als gevolg van het uitblijven van deze ontsluiting. Naast deze zuidelijke ontsluiting wordt ook een studie uitgevoerd naar andere ruimtelijke maatregelen die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de nieuwe woonwijk. Daarbij ligt de nadruk op het zoeken naar aansluiting op het bestaande landschap en daarnaast op het maken van goede (langzaam)verkeerverbindingen met de bestaande kern. Uiteindelijk zullen de zuidelijke ontsluitingsroute en andere ruimtelijke maatregelen worden meegenomen in een herijking van de gemeentelijke nota bovenwijks.

Met deze ontwikkelingsvisie geeft de gemeente een eerste aanzet voor een nieuwe hoogwaardige woonwijk waarbij ruimte wordt geboden aan betaalbaar en fijn wonen in Putten. De visie beschrijft de kernwaarden en biedt de richting voor een ruimtelijk-programmatische invulling van het gebied. Dit biedt een inhoudelijke basis om het gesprek met de inwoners van Putten aan te gaan en is tegelijkertijd ook een startpunt voor de samenwerking en overeenstemming met private partijen. In de planuitwerking zal dit in de komende periode een plek krijgen. Doestelling is om in 2025 de eerste inwoner van Halvinkhuizen de sleutel van de nieuwe woning te kunnen overhandigen.





gemeente
putten

BDP.

