



gemeente
putten

Sfeerverslag

Informatiebijeenkomst Halvinkhuizen fase 1
15 februari 2023, De Aker



Inhoud

Inleiding	3
Planning en plangebied	4
Informatiepaneel bestemmingsplan fase 1	6
Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit	7
Informatiepanelen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit	8
Woningbouwprogramma	11
Informatiepaneel woningbouwprogramma	12
Verkeer	13
Informatiepaneel verkeer	15
Duurzaamheid	16
Informatiepaneel duurzaamheid	18
Uw mening	19

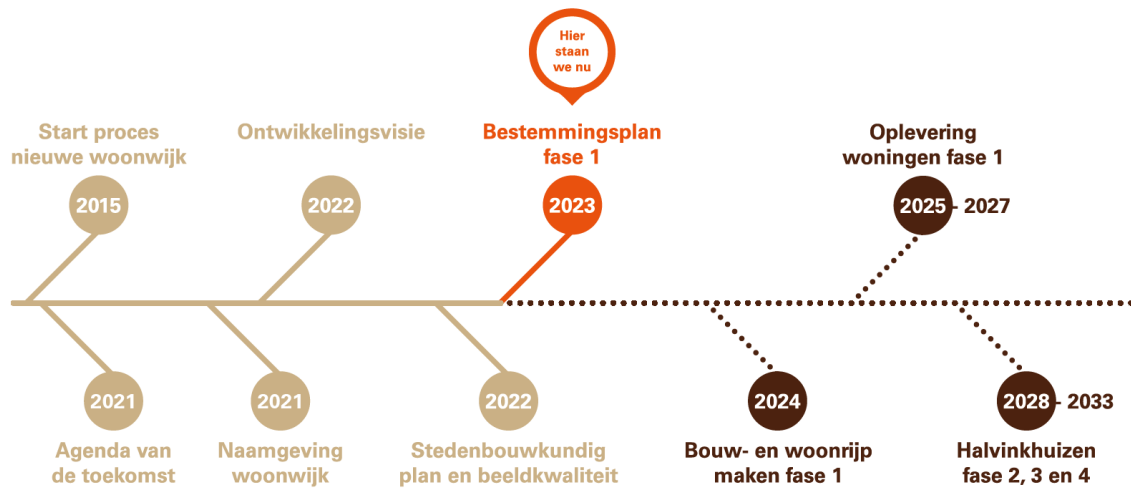
Inleiding

Op woensdagavond 15 februari 2023 vond de informatiebijeenkomst plaats over de uitwerking van fase 1 van de nieuwe woonwijk Halvinkhuizen. De gemeenteraad van Putten wil van Halvinkhuizen een groene, veilige en duurzame woonwijk maken met woningen voor alle doelgroepen. In De Aker hebben wij - aan de hand van informatiepanelen - toelichting gegeven over de verschillende thema's. Bezoekers kregen de mogelijkheid om vragen te stellen over het uitgewerkte plan.

Onderwerpen die onder andere aan bod zijn gekomen: Welk soort woningen staan voor fase 1 gepland? Hoe wordt de openbare ruimte vormgegeven? Hoe wordt het verkeer georganiseerd? Welke ambities hebben wij op het gebied van duurzaamheid? Ook hebben wij laten zien hoe de plannen zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Hierover konden ook vragen worden gesteld. Voor elk van deze thema's vindt u in dit verslag een beknopte samenvatting. Daarbij hebben wij ook de informatiepanelen opgenomen die zijn gebruikt tijdens de bijeenkomst.



Planning en plangebied



Wanneer start de bouw van fase 1?

Het ontwerp bestemmingsplan is op 15 februari 2023 in procedure gegaan. Gedurende 6 weken kunnen mensen hierop een reactie geven. Daarna zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Na het besluit van de gemeenteraad ligt het dan vastgestelde bestemmingsplan weer voor 6 weken ter inzage. Indien iemand het dan nog niet eens is met de plannen is er de mogelijkheid om in beroep te gaan bij Raad van State in Den Haag. Als er geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan wordt ingediend, zullen de eerste werkzaamheden in de tweede helft van 2024 kunnen starten. Wordt er wel beroep ingediend, dan vertraagd dat de planning met minimaal 1 jaar.

Welke fasering houden wij aan?

Wij starten de ontwikkeling in fase 1: dat is in de noordoosthoek nabij de rotonde Van Geenstraat. In deze fase worden ongeveer 300 woningen gebouwd. Daarna volgt fase 2: dat is het deel van het plan waar nu onder andere de volkstuinen liggen.

Fase 1 en 2 liggen aan de noordzijde van de grote houtwal in het gebied. Voor ontsluiting van autoverkeer kan gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur van de Van Geenstraat en de Roosendaalseweg.

Fase 3 ligt in de zuidwesthoek en grenst aan de sportcomplexen en de tennisbaan.

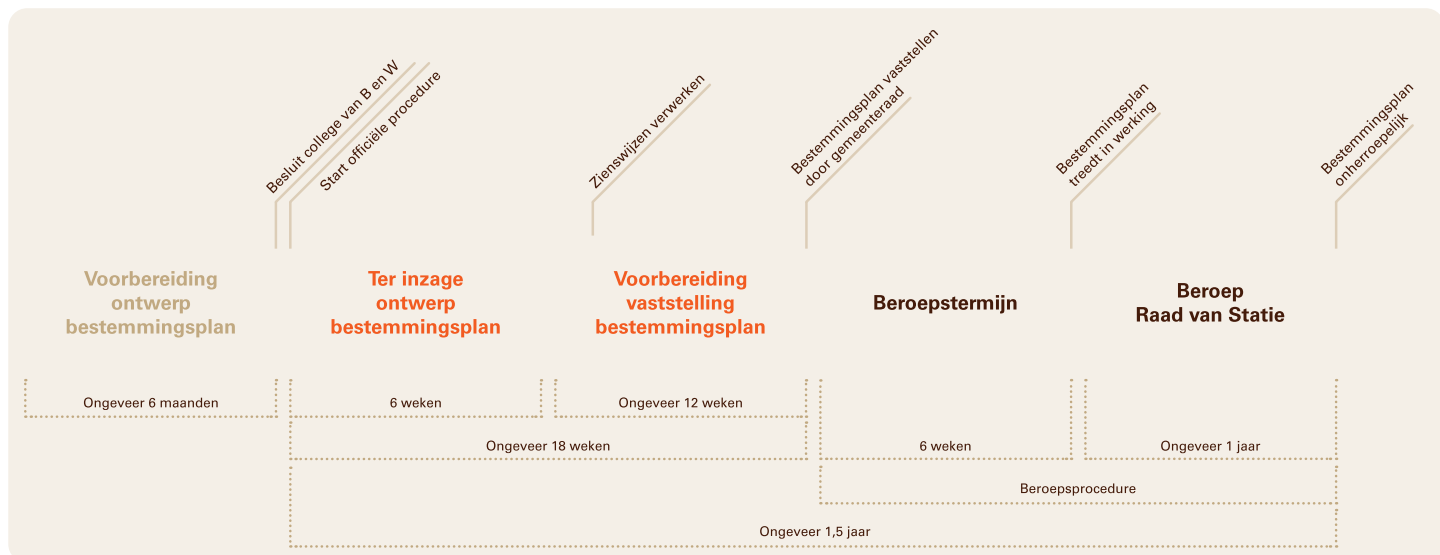
Fase 4 ligt in de zuidwesthoek en grenst aan de Hooiweg en de Beitelweg. Voor de ontsluiting van fase 3 en 4 is het nodig dat er aan de zuidkant van de Hooiweg een nieuwe ontsluitingsweg wordt gerealiseerd. Mogelijk dat deze fasering nog wordt aangepast.



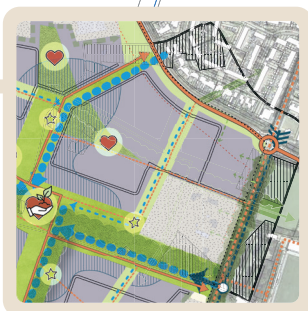
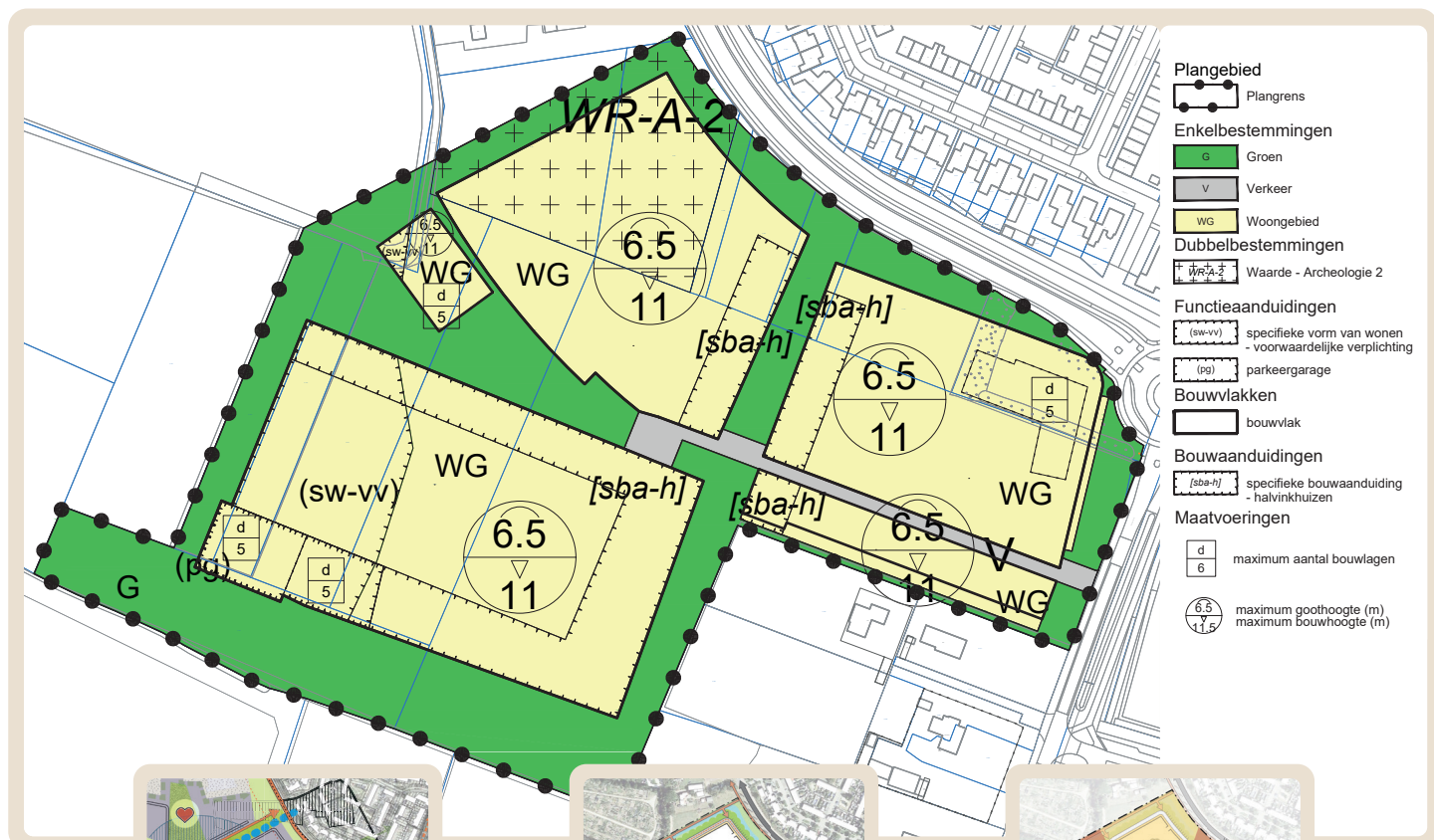
Fase 1 van Halvinkhuizen is weergegeven in lichtbruin.

Bestemmingsplan fase 1

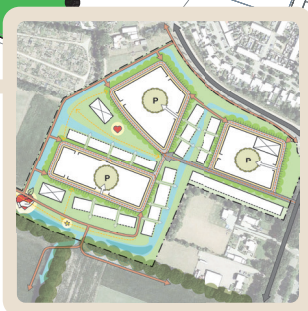
Procedure fase 1



Plangebied fase 1



Ontwikkelingsvisie fase 1



Stedenbouwkundige kaders fase 1



Beeldkwaliteit fase 1

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

De meeste aanwezigen reageerden positief op de visie van Halvinkhuizen en zijn blij dat de gemeente er voor zorgt dat er weer nieuwe woningen worden gebouwd in Putten.

Door veel mensen is aangegeven dat het belangrijk is dat groen een prominente plek krijgt in de nieuwe woonwijk. Niet alleen groen voor dieren, maar ook groen om elkaar te ontmoeten (bijvoorbeeld collectieve tuinen). Ook wordt het gewaardeerd dat er voldoende ruimte is voor het bergen van hemelwater.

Er is veel interesse in woningen. Vooral veel senioren en starters gaven aan dat het moeilijk is om een woning te vinden in Putten. Er werd positief gereageerd op de plannen om naast woningen met een tuin ook appartementen te bouwen.

Wat betreft de architectuur werd er verschillend gereageerd; mensen vinden het fijn dat er ruimte is voor moderne ontwerpen en dat er meer hout wordt gebruikt. Maar er waren ook mensen die aangaven dat het belangrijk is dat er traditionele ontwerpen juist passend bij Putten zijn.

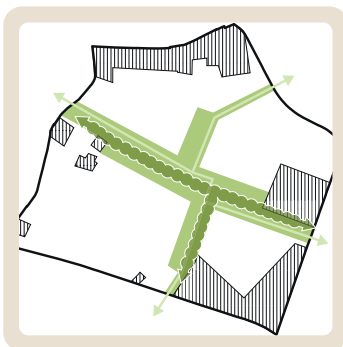
Er is meerdere malen aangegeven dat het belangrijk is om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Er werden zorgen geuit over het ontsluiten van de woonwijk op de Roosendaalseweg.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

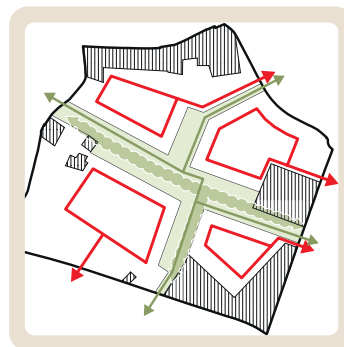
Ontwikkelingsvisie Halvinkhuizen



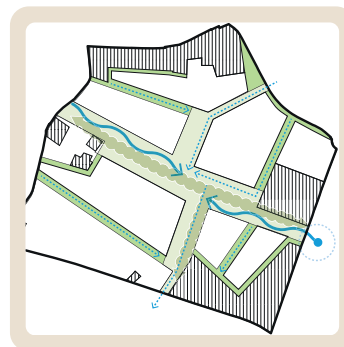
Planopbouw



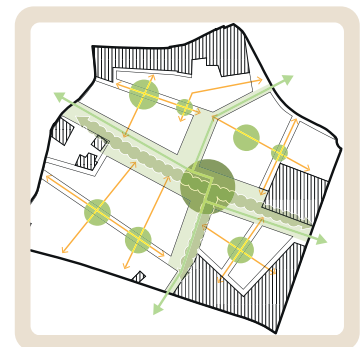
Houtwallen en primaire groenstructuur



Vier buurten en hoofdontsluiting



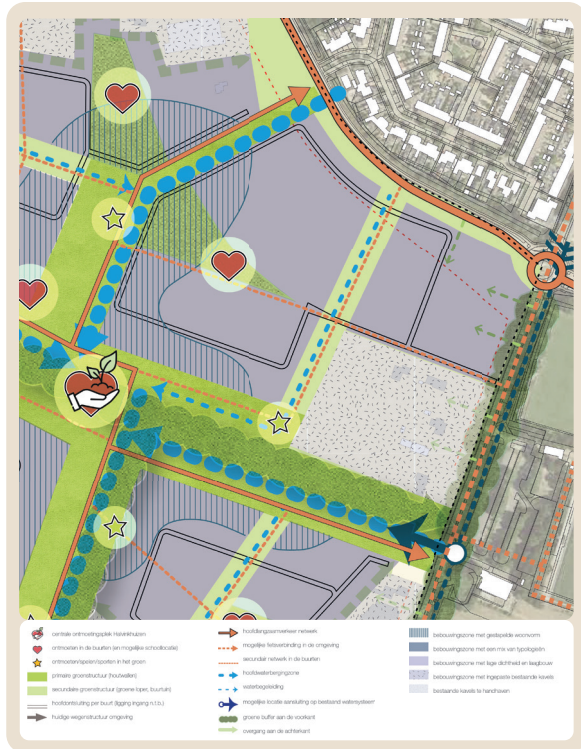
Bouwvelden en wateropgave



Ontmoetingsplekken en padennetwerk

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit fase 1

Ontwikkelingsvisie fase 1



Stedenbouwkundige kaders fase 1



Inrichting openbare ruimte fase 1



Impressie

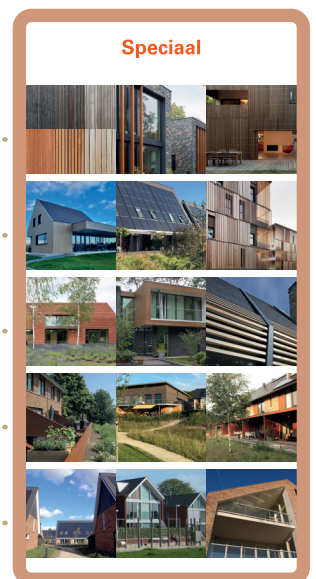


Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit fase 1

Stedenbouwkundige kaders fase 1



Beeldkwaliteit fase 1



Woningbouwprogramma

Op het paneel is zichtbaar gemaakt wat het indicatief woningbouwprogramma is voor de 1e fase van Halvinkhuizen. Het woningbouwprogramma voldoet aan de uitgangspunten die de gemeente in de Woonvisie heeft vastgesteld. Voor de 1e fase is nog geen concrete verkaveling uitgewerkt, dus het is nu nog niet bekend welke woningen precies worden gerealiseerd. Om deze reden is op het paneel een bandbreedte van het aantal woningen aangegeven.

Vraag en antwoord

Hoeveel sociale huurwoningen worden er gerealiseerd?

Van de ongeveer 300 woningen in fase 1 wordt ongeveer 30% sociale huur.

Worden er ook woningen voor senioren gebouwd?

In alle categorieën – zowel huur als koop en ook in alle prijscategorieën – worden appartementen gerealiseerd. Appartementen zijn bij uitstek geschikt voor senioren. Ook zijn er beneden-boven-woningen in het plan opgenomen. Daarnaast worden er ook rug-aan-rug woningen gebouwd die mogelijk ook geschikt zijn voor senioren.

Werkt de gemeente met startersleningen?

De gemeente Putten biedt een starterslening aan. De starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat de starter bij de bank kan lenen. De starterslening is dus een aanvulling van de gemeente op de eerste hypotheek. De starterslening wordt aangeboden in samenwerking met SVn. Meer informatie over de [starterslening](#) vindt u op de [website](#) van de gemeente Putten.

Wordt er door de gemeente ook gewerkt met speciale regelingen? Denk aan koopgarant woningen? Zodat goedkope woningen ook bereikbaar worden voor starters?

De gemeente voert een onderzoek uit naar de wijze waarop goedkope koopwoningen ook in een lagere prijscategorie gerealiseerd kunnen worden. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een erfpachtconstructie waarbij de grond niet wordt mee verkocht met de woning. Ongeveer 10% van de woningen in fase 1 wordt ontwikkeld met een degelijke speciale regeling. De verwachting is dat dit onderzoek medio 2023 klaar is.

Geldt er een zelfbewoningsplicht?

Hierover worden nadere afspraken met de projectontwikkelaars gemaakt. Dit gaat met name over woningen in de goedkope/betaalbare categorie.

Waarom worden er niet meer sociale huurwoningen gebouwd aangezien de lange wachtlijsten?

De gemeente heeft het beleid om 30% van de woningen in de sociale huur te bouwen. In totaal worden er in Halvinkhuizen zo'n 1.300 woningen gebouwd. Als Halvinkhuizen in zijn geheel klaar is, zijn er in totaal 390 sociale huurwoningen bijgekomen. Dit is een substantiële toevoeging van het aantal sociale huurwoningen.

Woningbouwprogramma

fase 1

Sociale huur

Woningtype	Woonoppervlak (indicatie)	Huurprijs (indicatie)	Aantal (indicatie)
Appartement	55 m ² tot 75 m ²	€ 647 tot € 808 per maand	35 tot 50
Beneden-boven-woning	55 m ² tot 75 m ²	€ 647 tot € 808 per maand	25 tot 40
Rijwoning	95 m ² tot 115 m ²	€ 647 tot € 808 per maand	10 tot 30

Midden huur

Woningtype	Woonoppervlak (indicatie)	Huurprijs (indicatie)	Aantal (indicatie)
Appartement	55 m ² tot 60 m ²	€ 950 tot € 1.050 per maand	12 tot 20

Goedkope koop

Woningtype	Woonoppervlak (indicatie)	V.O.N.-prijs (indicatie)	Aantal (indicatie)
Appartement S	35 m ² tot 50 m ²	€ 220.000 tot € 260.000	20 tot 30
Beneden-boven-woning	55 m ² tot 70 m ²	€ 240.000 tot € 270.000	10 tot 20

Betaalbare koop

Woningtype	Woonoppervlak (indicatie)	V.O.N.-prijs (indicatie)	Aantal (indicatie)
Appartement M	55 m ² tot 70 m ²	€ 270.000 tot € 340.000	10 tot 20
Kleine rijwoning	80 m ² tot 95 m ²	€ 320.000 tot € 350.000	15 tot 25
Rug-aan-rugwoning	75 m ² tot 100 m ²	€ 280.000 tot € 320.000	10 tot 20

Middeldure koop

Woningtype	Woonoppervlak (indicatie)	V.O.N.-prijs (indicatie)	Aantal (indicatie)
Appartement L	70 m ² tot 100 m ²	€ 350.000 tot € 450.000	10 tot 20
Rijwoning	95 m ² tot 130 m ²	€ 380.000 tot € 450.000	40 tot 50

Dure koop

Woningtype	Woonoppervlak (indicatie)	V.O.N.-prijs (indicatie)	Aantal (indicatie)
Royale hoekwoning	120 m ² tot 140 m ²	€ 470.000 tot € 550.000	6 tot 12
Kleine twee-onder-één kap	130 m ² tot 150 m ²	€ 520.000 tot € 580.000	15 tot 25
Grote twee-onder-één kap	150 m ² tot 180 m ²	€ 580.000 tot € 680.000	15 tot 25
Vrijstaand / vrije kavel	150 m ² tot 250 m ²	nader te bepalen	6 tot 12

Verkeer

Er speelt veel op het gebied van verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Grote ontwikkelingen hebben invloed op de drukte van ons wegennet. Denk hierbij aan de ontwikkeling van de woonwijken Halvinkhuizen en De Bosrande en het bedrijventerrein Henslare.

We gaan voor een beter bereikbaar en verkeersveiliger dorp, met extra aandacht voor fietsers. Putten wordt de komende jaren, meer dan nu het geval is, een fietsdorp. We zetten dus meer in op het gebruik van de fiets en duurzame mobiliteit. Eerste opgave is om te komen tot een verbeterd en vooral integraal overzicht van alles wat speelt. Vervolgens maken wij keuzes en hakken wij knopen door.

Vraag en antwoord

Blijft het fietspad aan de Van Geenstraat liggen?

Ja, dit blijft liggen en wordt aan de zuidzijde verbreed naar een tweerichtingenpad.

Is één auto-ontsluitingsweg niet te weinig?

Voor de verkeersafwikkeling van dit aantal woningen is één ontsluiting voor autoverkeer voldoende. Bij calamiteiten (met name brandveiligheid) is het gewenst om de wijk op een tweede plaats in te kunnen rijden. De hoofd fietsstructuur heeft een breedte van 4,00 meter. Bij incidenten kan (ter plekke van de ingang van de wijk) ook via een andere zijde de wijk in- en uitgereden worden. In een volgende fase wordt dit verder uitgewerkt.

Hoe wordt de wijk gebouwd (welke buurt als eerste)? En hoe wordt het bouwverkeer dan afgewikkeld?

Op dit moment is nog niet bekend hoe de bouwfasering en de bouwaansluiting geregeld worden. Hier wordt te zijner tijd een plan opgesteld.

Hoe wordt het parkeren geregeld in de wijk?

Het parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in parkeercoffers (kleine parkeerplaatsen) en iets grotere parkeerterreinen. Daarmee wordt de hoeveelheid 'blik' op straat verminderd en het maakt het eenvoudiger om laadvoorzieningen voor elektrische auto's te realiseren. Ook kunnen deze parkeerterreinen een bijdrage leveren aan de klimaat/wateropgave. Bij een aantal woningtypen kan op eigen terrein geparkeerd worden (bijvoorbeeld bij twee-onder-één-kap woningen).

Waar komt de zuidelijke ontsluitingsweg te liggen? Waar wordt deze op de Nijkerkerstraat aangesloten?

Een verbinding tussen Halvinkhuizen en de Nijkerkerstraat is noodzakelijk voor de realisatie van fase 3 en 4 van Halvinkhuizen. Op dit moment is nog niet bekend waar deze precies komt te liggen. Dit proces is al wel door de gemeente opgestart. Rondom de zuidelijke ontsluitingsweg leeft veel onzekerheid en zorg bij de bewoners aan de Hooiweg en omstreken. Velen kijken er echter positief tegen aan, enkelen zijn kritischer. De

gemeente zal bij de uitwerking van deze ontsluiting betrokkenen goed betrekken over de te nemen stappen. De Hooiweg wordt voornamelijk ingericht als verkeersroute voor langzaam verkeer. De nog aan te leggen zuidelijke ontsluitingsweg is voor autoverkeer.

Kan de Nijkerkerstraat nog veel extra verkeer aan?

De afwikkeling op de Nijkerkerstraat wordt nu al veelal als probleem gezien. We zien deze problemen zelf ook en zijn dan ook al met Nijkerk in gesprek om te kijken hoe we hierin gezamenlijk kunnen optrekken richting de provincie Gelderland en de rijksoverheid. Het college van B&W heeft hier onder andere [begin maart 2023 aandacht voor gevraagd](#) bij de staatssecretaris Heijnen en de gedeputeerde van de provincie Gelderland. Een van de Puttense speerpunten wat verkeersprioriteiten betreft is de Nijkerkerstraat. We zetten hierbij in op aanpassingen van de nu spelende knelpunten bij Nijkerk (rotonde Vetkamp en de verkeerslichten tussen de rotonde en de afrit A28). Ook de schoolomgevingen langs de Nijkerkerstraat en de spoorwegovergang zijn hierbij aandachtspunten.

Verkeer

Uitgangspunten

- Langzaam verkeer optimaal faciliteren met routes naar het centrum en station
- Geen doorgaand autoverkeer in de wijk
- Geconcentreerd parkeren
- Laadvoorzieningen
- Experimenteren met deelmobiliteit

Autoverkeer in de hele wijk



Langzaam verkeer in de hele wijk



Stedenbouwkundige kaders fase 1



Duurzaamheid

Vraag en antwoord

Worden alle woningen in de wijk aardgasloos?

Ja, de woningen worden aardgasloos gebouwd.

Komen er zonnepanelen op het dak?

Ja, er zullen zonnepanelen geplaatst worden.

Blijven zonnepanelen rendabel?

Ja, maar de terugverdientijd is iets langer omdat de salderingsregeling verdwijnt richting 2030. Uiteraard is de terugverdientijd ook afhankelijk van de prijsontwikkeling van energie.

Waarom wordt er geen seizoensopslag voor stroom en warmte gerealiseerd in de nieuwe wijk?

Omdat er nu nog geen keuze is gemaakt voor het type energiesysteem. We kunnen nu dus nog niet kijken wat reële opties voor seizoenopslag zijn. Verder zijn deze technologieën vaak nog in een ontwikkelingsfase en nog lastig toe te passen.

Kunnen we nog aangesloten worden aan het elektriciteitsnet?

Dat kan want er is nog capaciteit beschikbaar.

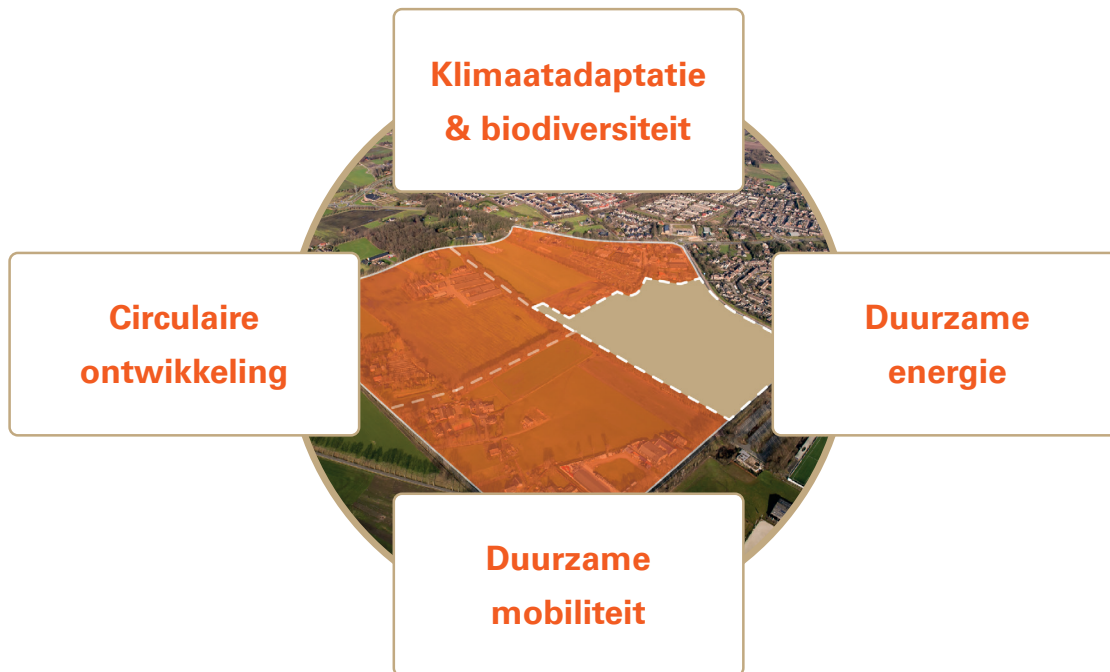
Hoe wordt duurzaamheid in de openbare ruimte ingevuld?

Ten eerste is er in het plan veel groen opgenomen dat een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie en het langer vasthouden van hemelwater in het gebied. Wadi's (zoals deze ook in de wijk Rimpeler zijn gerealiseerd) krijgen een plek in de verschillende groenstroken. Ook worden er laadvoorzieningen voor elektrische auto's gerealiseerd. De fiets- en wandelroutes worden aantrekkelijk gemaakt zodat inwoners eerder per fiets zich verplaatsen binnen de wijk of richting centrum/station dan per auto.

Doen we iets aan waterzuivering lokaal?

Hier zijn op dit moment nog geen concrete plannen voor.

Duurzaamheid



Om van Halvinkhuizen een duurzame wijk te maken, richten wij ons op bovenstaande thema's. Voor deze duurzaamheidsthema's hebben wij basisambities beschreven. De basisambities zijn de uitgangspunten waar ontwikkelaars en de gemeente aan moeten voldoen. Ook hebben wij voor Halvinkhuizen fase 1 voor elk thema een pilot geformuleerd.

Thema	Basisambities	Pilot
Klimaatadaptatie en biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none">• Belangrijkste groenstructuren blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt.• Hemelwater zoveel mogelijk vasthouden door waterretentie op woonpercelen en in openbare ruimte.• Dakoverstek voor verkoeling verplicht.• Minimaal 1 regenopvang voorziening.• Minimaal 1 nestplaats per woning en een geschikt foerageergebied in de openbare ruimte.	Toepassen van groene daken en groene gevels bij een (appartementen) gebouw of ensemble van woningen. Het woongenot wordt vergroot omdat hierdoor minder last is van hittestress en droogte. En voor een geschikte omgeving voor de fauna is een groene en gevarieerde inrichting van de buitenruimte belangrijk.
Duurzame energie	<ul style="list-style-type: none">• Onderzoek wijst een type energiesysteem voor de 1wijk aan. Deze wordt door de hele wijk toegepast. Het onderzoek loopt nog.• Halvinkhuizen wordt gasloos gebouwd.	Woningbouw met een lagere energievraag: door het ontwerp van een (appartementen)gebouw of ensemble van woningen te benaderen vanuit een energetisch perspectief.
Circulaire ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• Tijdens de bouw wordt het ontstane afval zoveel mogelijk gescheiden aangeboden.	Woningbouw met een lagere impact op grondstoffengebruik: door in een (appartementen)gebouw of ensemble van woningen circulair materiaal te gebruiken of het toepassen van conceptbouw.
Duurzame mobiliteit	<ul style="list-style-type: none">• Deelmobiliteit wordt op kleine schaal uitgewerkt om ervaring op te doen.	Lokaal bufferen van energie: door het toepassen van slimme laadpalen bij een (appartementen)gebouw of ensemble van woningen. Een slimme laadpaal kan zowel stroom leveren als terugleveren. Dit draagt bij aan de stabiliteit van het energienet.

Uw mening

Tijdens de informatiebijeenkomst kregen bezoekers de mogelijkheid hun meningen, opmerkingen, zorgen en complimenten met ons te delen. Hieronder leest u wat de bezoekers hebben opgeschreven.

- Vraag: wat is de oplossing voor de huizenprijs en mensen die alleen zijn? Met deze prijzen is het niet te doen.
- "Bomen maakt het leefbaar."
- Mevrouw V. heeft al 9 jaar haar kleindochter in huis. Geen huurwoning. Verdiend teveel met haar verkering. Koop is te duur. Wil dure huurwoning maar daarvoor komen ze niet in aanmerking. Als ze nog kwader wordt dan zet zij een groot stuk in de Puttense krant.
- Maak wat goedkoops op korte termijn (energie, water, warmtestress) geen duurkoop op langer termijn.
- Prijzen blijven echt hoog, is het echt niet mogelijk om voor drie ton een eengezinswoning te bouwen?
- Mogen er s.v.p. huizen met souterrain komen? Dit werkt energiebesparend doordat de temperatuur onder de grond vrij stabiel blijft.
- Hopelijk krijgen starters nu ook een kans.
- We hopen op een wijk met aandacht voor biodiversiteit, natuurlijk spelen en veel groen.
- Hopelijk kunnen jullie de jongeren in Putten houden en krijgen ze een kans.
- Realiseer op korte termijn maar vergeet de lang(re) termijn niet!
- Jammer dat er qua sociale huur niet aan alleenstaande ouders gedacht wordt.
- Belachelijk weinig sociale huurwoningen.
- Jammer dat er weinig woningen komen voor alleenstaanden jongeren, dit is voor hen geen optie. Zij zullen uit het dorp vertrekken.
- Warmtestress, gebruik geen donkere baksteen!
- Rode dakpannen en maak a.u.b. gebruik van digitaal platform voor participatie.
- Hoogbouw buiten (getekende streepjes) is niet wenselijk en hoe het afgesproken was.
- Geothermie toepassen!

