

Husselsesteeg 22 en 24 te Putten

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan

Hussel Project B.V., Fam. Scheepsma en SKS Connected B.V.
18 augustus 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Stedenbouwkundig plan	9
3.	Beeldkwaliteit	21

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan
Husselsesteeg 22 en 24 te Putten

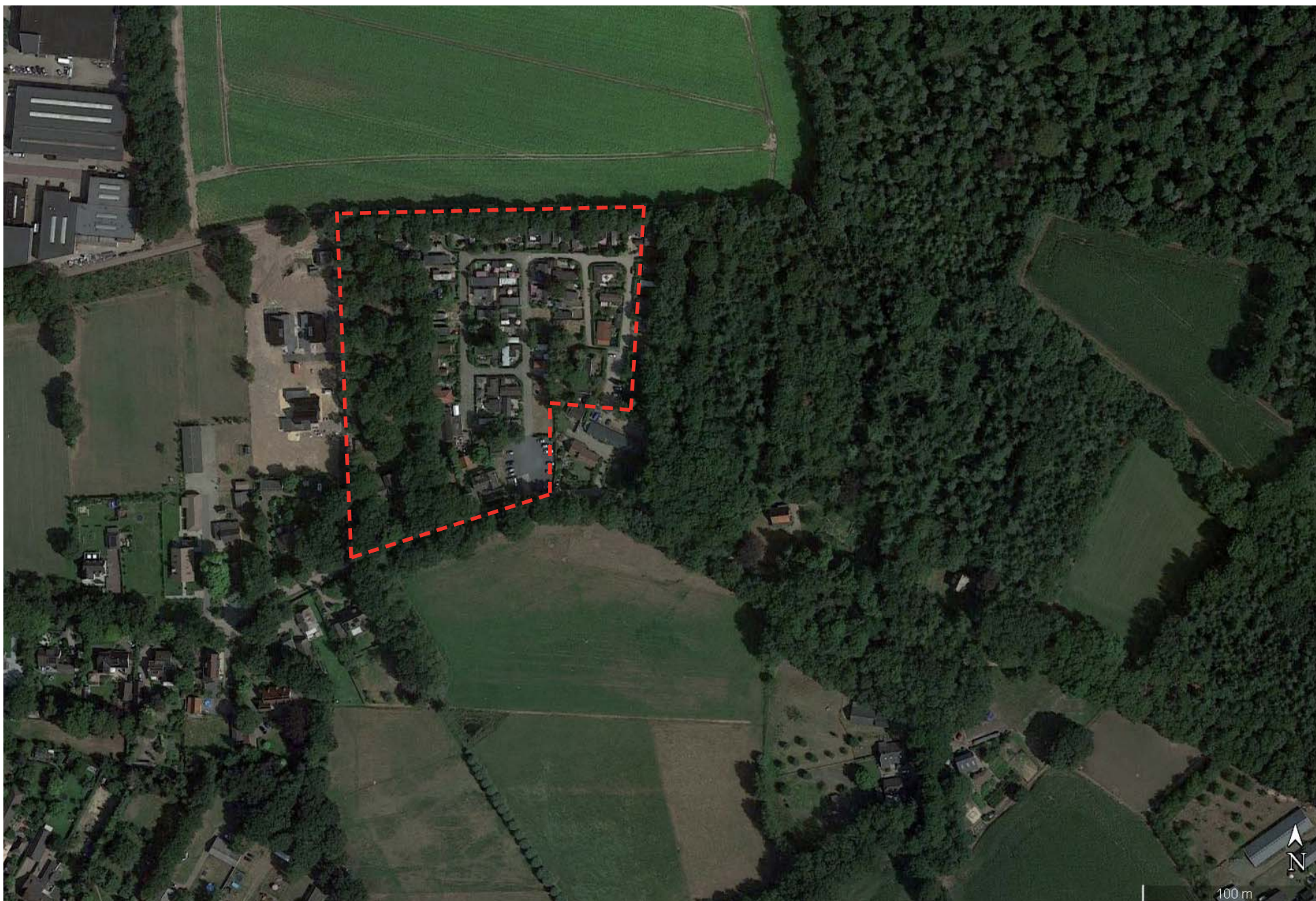
in opdracht van: Hussel Project B.V.,
Fam. Scheepsma en SKS Connected B.V.

18 augustus 2020

2744-100



1. Inleiding



Luchtfoto met plancontour (bron: google earth)



Boven: uitzicht richting Putten

Onder: recente woningbouw naast de locatie



Uitzicht aan de achterzijde van de locatie over de Handelsweg



Bestaande woning op Husselsesteeg 24

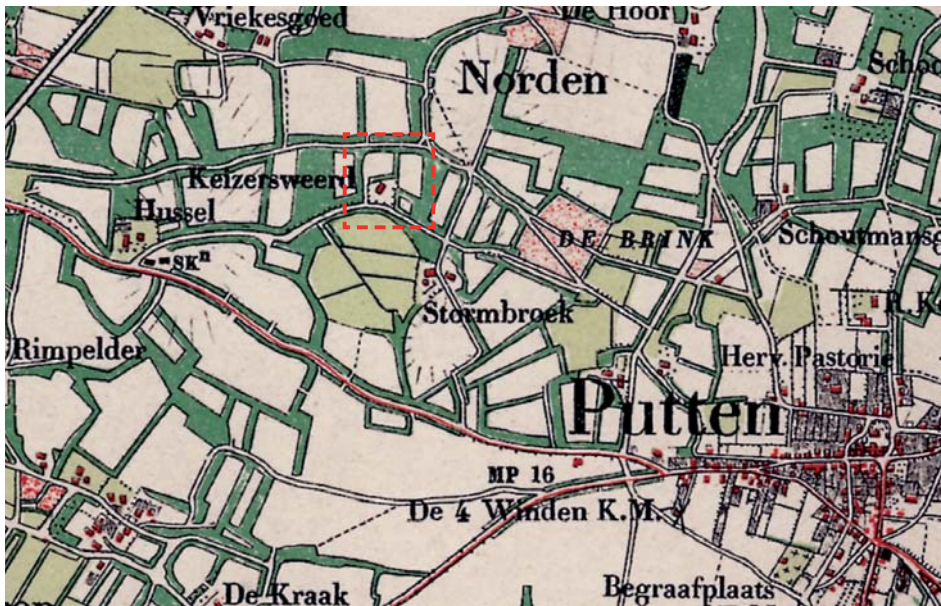


De Husselsesteeg

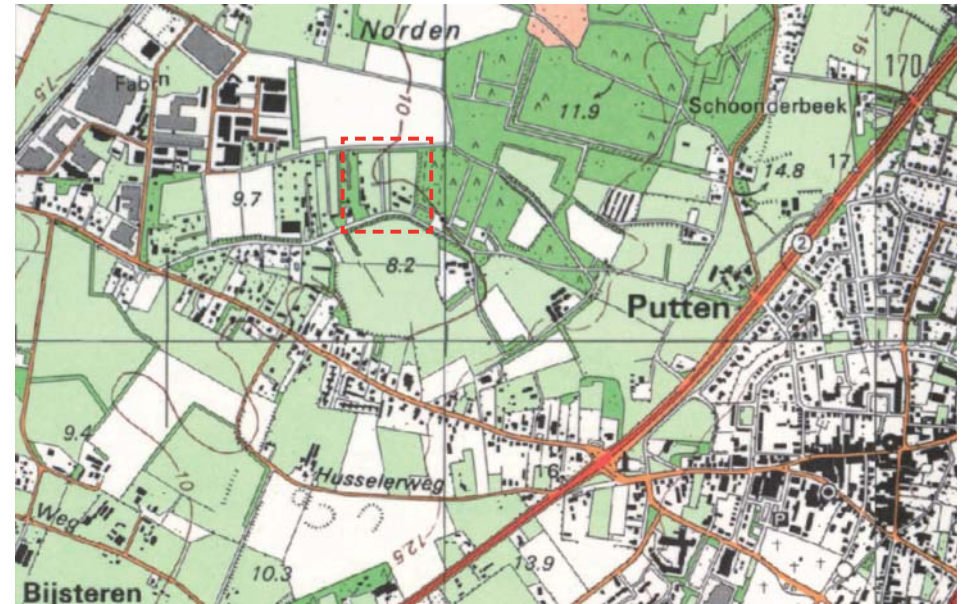
1.1 Inleiding

Hussel Project B.V. wil de camping Hilary op Husselsesteeg 22 transformeren tot woningbouw en familie Scheepsmas/SKS Connected B.V. wil op basis van het nieuwe Beleidskader Recreatie de recreatiebestemming van Camping Goorzicht op Husselsesteeg 24 opheffen en compenseren met een extra woning. Voor de plantonwikkeling wordt van een gedifferentieerd programma uitgegaan. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit 36 woningen in uiteenlopende prijscategorieën en drie vervangende woningen.

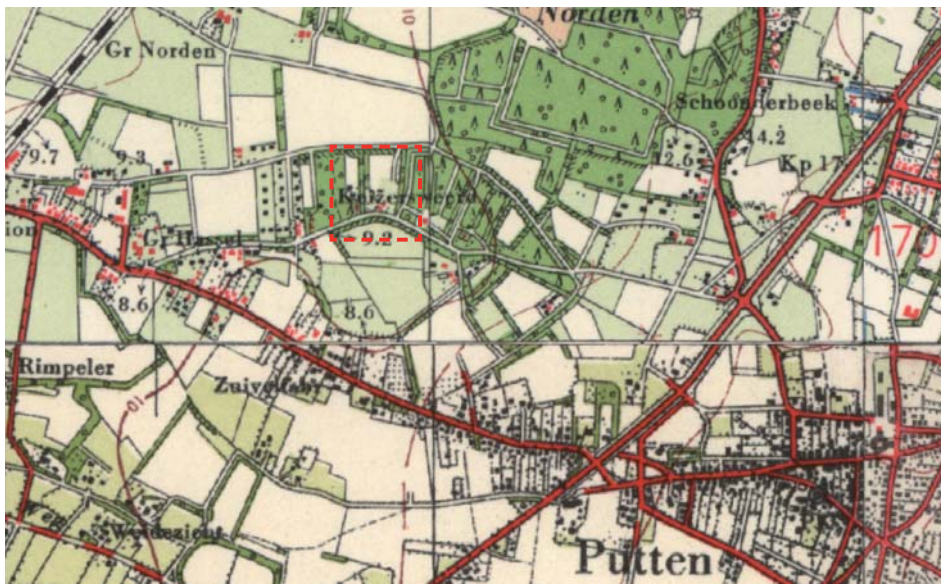
De gemeente Putten heeft te kennen gegeven positief te staan tegenover de voorgenomen herontwikkeling. Zij heeft gevraagd om een integraal en samenhangend stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Deze documenten kunnen als basis dienen voor een nieuw bestemmingsplan en de te maken afspraken, bijvoorbeeld over de uitbreiding van het openbaar gebied. De eigenaren hebben Vollmer & Partners gevraagd om de planontwikkeling te verzorgen. In het onderliggend document vindt u hiervan het resultaat.



1908



1988



1958



2018

Topografische kaarten plangebied en omgeving (bron: topotijdreizen)



Verrommelde voormalige recreatieterreinen

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Husselsesteeg in de gemeente Putten. De locatie is gelegen in het halfopen agrarisch landschap aan de westrand van de Veluwe. Aan deze oude route heeft zich een open lintstructuur ontwikkeld, op de grens tussen een kleine es en drogere zandgrond. Kenmerkend is de kleinschalige kamerstructuur die bestaat uit een gevarieerd lappendeken waarin de percelen afgebakend zijn door lanen, houtwallen en bosschages.

De locatie is gelegen aan de noordzijde van de Husselsesteeg en bestrijkt twee groene kamers. In de oostelijke groene kamer ontwikkelde zich het recreatiepark Hilary. In de westelijke groene kamer ontwikkelde zich het bungalowpark 't Goorzicht (respectievelijk Husselsesteeg 22 en 24). De eerste had een wat opener structuur, de tweede was meer bosachtig.

Deze recreatieve voorzieningen passen in de grotere trend van recreatieve ontwikkelingen uit de tweede helft van de vorige eeuw. Zoals op zoveel plaatsen hebben ook deze een opkomst en teloorgang meegemaakt. De laatste jaren maakte het gebied een sterk verrommelde indruk en werd de tijd rijp voor een andere invulling.

Bijzonder aan deze locatie is combinatie van een landelijke kwaliteit enerzijds en de centrale ligging anderzijds. De locatie ligt op loopafstand van de dorpskern en zowel het station als de snelweg zijn goed bereikbaar. De locatie maakt onderdeel uit van een waardevol groengebied met een hoge natuurwaarde. Voor de nieuwe woningbouwlocatie is dan ook van belang dat het groene, landschappelijke karakter behouden blijft.



2. Stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig plankaart



Impressie van de groene brink, gekeken in noordelijke richting

2.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan onderscheidt zich door een sterk landschappelijk karakter. De groene kamerstructuur wordt versterkt door de handhaving en realisatie van groene randen en een ruime open brink. Het plan biedt een samenhangende structuur voor beide locaties in de vorm van een fraai en overzichtelijk landschappelijk casco waarbinnen een breed palet aan woonvormen een plek kan krijgen. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit de volgende bouwstenen:

- Een ruime groene brink in het hart van het plangebied, de collectieve groenvoorziening van de woonbuurt;
- Behoud van de bosstrook aan de noordzijde van de locatie, grenzend aan de Handelsweg;
- Handhaving van het boskarakter aan de westzijde van het plangebied, behoudens de locaties van de twee te realiseren woningen;;
- Een heldere ontsluitingsstructuur met een insteek en ontsluitingslus;
- Parkeren uit het zicht, op eigen erf en in collectieve parkeercoffers;
- Dooradering van het gebied met wandelpaden in combinatie met shared space (geen standaard woonstraten);
- Versterking van de recreatieve padenstructuur met de realisatie van een wandelpad van de Husselsesteeg naar de Handelsweg;
- Een breed palet aan woningen met sociale, betaalbare en dure koop;
- Een landelijke bouwstijl met een geringe nok- en bouwhoogte;
- Veel zorg voor duurzaamheid, landschap, klimaatadaptie en natuurinclusief ontwikkelen.



Aanzicht vanaf de noordzijde



Legenda woningbouwprogramma

■	Tweekap	■	Rij - eindwoning
■	Vervangende tweekap	■	Rij - tussenwoning
■	Vrijstaande woning	■	XS-woning
■	Vervangend vrijstaand		

2.2 Woningen

Aan de Husselsesteeg is sprake van vervangende nieuwbouw (vrijstaand en twee-onder-een-kap). Daarnaast worden 36 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het aanbod is zeer breed en bestaat voor een groot deel uit sociale koop. Er worden 21 sociale koopwoningen gerealiseerd, wat 58% is van de nieuwbouwwoningen. Dit aanbod wordt deels gerealiseerd in de vorm van XS-woningen en deels in de vorm van tussenwoningen. In het plan worden ook 6 betaalbare koopwoningen gerealiseerd in de vorm van hoekwoningen (17% van de nieuwbouw). Tevens wordt er ruimte geboden aan 9 dure woningen (25% van de nieuwbouw), bestaande uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. De woningverdeling is verder verduidelijkt in de hiernaast afgebeelde tabel.

Hilary:

XS-woning	sociale koop	10	
tussenwoning	sociale koop	11	
eindwoning	betaalbare koop	6	
tweekap	dure koop	4	
vrijstaande woning	dure koop	4	
Vervangende nieuwbouw			(2)

Goorzicht:

Nieuwbouw woning	dure koop	1	
Vervangende nieuwbouw			(1)
Totaal:		36	(3)



Legenda ontsluiting en langzaamverkeersverbindingen

- Wegen omgeving
- Ontsluitingsweg
- Keerlus
- inrit
- Langzaamverkeersverbinding
- Calamiteitenverkeer

2.3 Ontsluiting

De drie vervangende woningen houden hun directe aansluiting op de Husselsesteeg. De nieuwbouwwoningen worden via een insteek en ontsluitingslus ontsloten. Deze is aangesloten op de Husselsesteeg, op exacte dezelfde plek als waar zich de entree van Hilary bevond.

De wegen worden ingericht als shared space. Autoverkeer en langzaam verkeer maken gebruik van dezelfde wegen. Hiervoor wordt een rijbaanbreedte van 5,00 meter gerealiseerd.

Voor voetgangers zijn diverse voetpaden aangebracht, met name aan de zuidzijde van de locatie, waar meer verkeersbewegingen zijn. Tevens is door het hart van de locatie een vrijliggend voetpad voorzien die het woongebied aaneenrijgt en een directe verbinding maakt tussen de Husselsesteeg en de Handelsweg.

Het pad vanaf de Handelsweg kent een ruimere doorgang en dient als calamiteitentoegang. Het pad is voorzien van rammelstroken en heeft zo voldoende breedte voor calamiteitenverkeer (3,50 meter).



Legenda parkeren

Op maaiveld

Op eigen terrein

2.4 Parkeren

Het plan sluit aan bij de parkeernormen van de gemeente Putten. De dure woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De overige parkeerplaatsen worden geconcentreerd in groene koffers. Daardoor houdt het terrein zijn groene aanzien.

Gerealiseerde parkeerplaatsen:

	<i>aantal</i>	<i>norm</i>	<i>totaal</i>
garage/dubbele oprit	12	1,8	21,6
op maaiveld			49,0
totaal			70,6

Te realiseren parkeerplaatsen:

<i>categorie</i>	<i>grootte</i>	<i>aantal</i>	<i>norm</i>	<i>totaal</i>
XS-woning	40-50 m ²	10	1,6	16,0
sociale koop	50-75 m ²	11	1,6	17,6
betaalbare koop	80-120 m ²	6	1,9	11,4
dure koop	>120 m ²	9	2,1	18,9
vervangende nieuwbouw	>120 m ²	3	2,1	6,3
totaal				70,2



Legenda groen en speelvoorzieningen

- | | |
|--|--|
|  Tuinen met haag |  Openbaar gebied |
|  Open groene ruimte |  Nieuwe bomen |
|  Hagen en heesters |  Bestaande bomen |
|  Collectieve moestuin |  Speelvoorziening |
|  Houtwal |  Wadi |

2.5 Groen

Het wordt een groen woongebied dat rijk is aan bomen. De ruime landschappelijke opzet biedt veel gelegenheid om te zitten, te wandelen en te spelen. Een groot deel van het bestaande bos aan de westzijde wordt gehandhaafd. Aan de noordzijde wordt een nieuwe houtwal gerealiseerd op de overgang naar de Handelsweg. Het openbaar gebied krijgt een ruim parkachtig karakter met veel groene bermen, heestervakken en een strooigoed van bomen. In het groen bevindt zich een wadi en een groene speelplaats. Daarbij ligt het accent op natuurlijk spelen.

Aan de oostzijde is een ruimte gereserveerd voor een mogelijke collectieve moestuin waar de bewoners zelf hun groenten en fruit kunnen verbouwen.

Het groene karakter van de buurt wordt verder versterkt door de consequente toepassing van hagen als erfafscheiding en door de groene inpassing van de parkeercoffers met hagen, heesters en bomen.



Legenda duurzaamheid

- Mantel- en zoomvegetatie
- Bermen met bloemenweide
- Hagen en heesters

- Collectieve ruimte
- Wadi
- Collectieve moestuin

2.6 Duurzaamheid

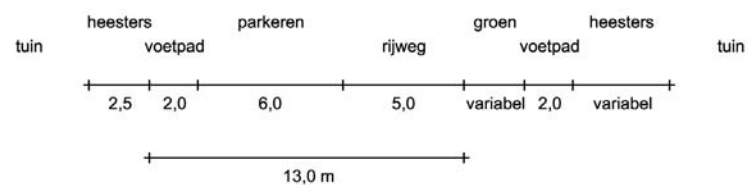
Het wordt een duurzaam en natuurinclusief woongebied. Dit uit zich onder andere in de toepassing van zonnepanelen, gasloze en bijna energieneutrale woningen (gebouwd conform BENG). Tevens worden bij de parkeerplaatsen voorzieningen opgenomen voor het opladen van elektrische auto's.

In de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet is veel ruimte voor de natuur. De beplanting is inheems en er is veel beplanting met een rijke groei en bloei. De vele bomen, heestervakken en hagen bieden verblijf- en nestmogelijkheden voor vogels en klein wild. De natuurwaarde wordt verder versterkt door de toepassing van een mantel- en zoomvegetatie aan de bosrand. Het inrichten van de groene bermen als (relatief onderhoudsarme) bloemenweides en het plaatsen van een insectenhotel komt direct ten goede

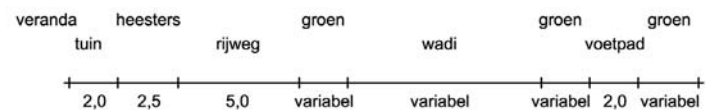
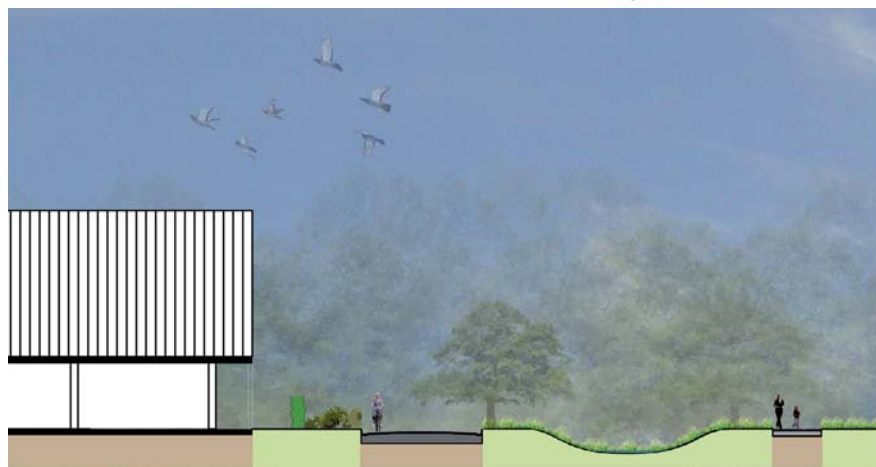
aan insecten, bijen en vlinders.

Het hemelwater wordt in het woongebied opgevangen en geïnfiltreerd. De doorlatende zandige bodem leent zich daar goed voor. Er is een ruime groene wadi voorzien in de centraal gelegen groene brink en de paden en wegen wateren af op de berm. De parkeerplaatsen zijn voorzien van een waterdoorlatende verharding.

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de actuele thema's duurzaamheid en natuurinclusiviteit.

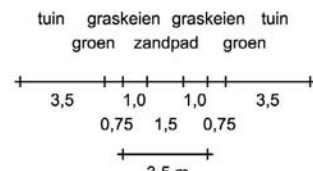
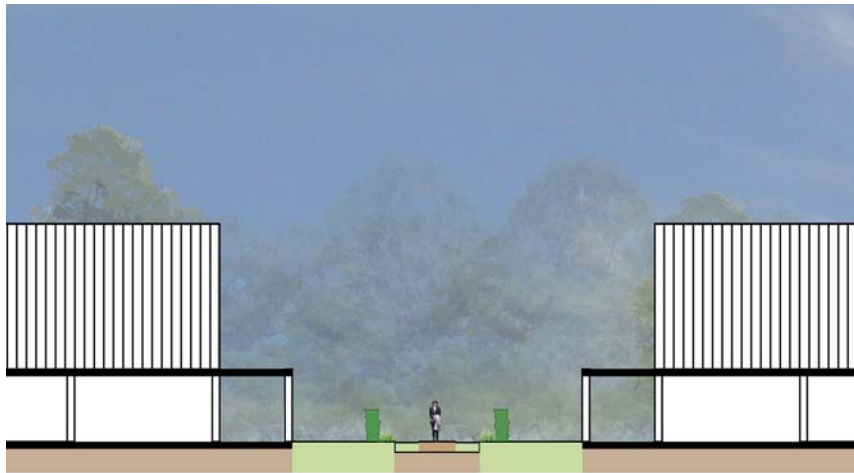


Profiel 1

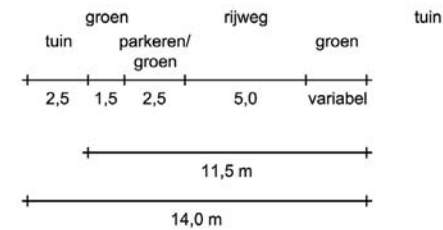


Profiel 2





Profiel 3



Profiel 4

2.7 Profielen

Het groene karakter van de woonbuurt uit zich in parkachtige profielen met veel ruimte voor groen en de gedeeltelijke toepassing van shared space, met name aan de noordzijde. Aan de zuidzijde en in het hart van de woonbuurt zijn daarnaast diverse voetpaden voorzien. De doorsteek naar de Handelsweg is voorzien van rammelstroken zodat deze gebruikt kan worden door calamiteitenverkeer.

In de maatvoering sluiten parkeerplaatsen, paden en wegen aan op datgene dat gevraagd is volgens de landelijke normen en de vereisten van de gemeente voor de inrichting van het openbaar gebied.





3. Beeldkwaliteit



3.1 Landelijk bouwen

De woningbouw krijgt een landelijk karakter. De architectuur is geïnspireerd op de agrarische schuren in de omgeving. Deze heeft de volgende kenmerken:

- Sprekende kappen waarbij de dakvorm benadrukt wordt door een eenduidige vorm, heldere contourlijn van overstekken;
- Dakkappen worden zo toegepast dat het dakvlak aan weerszijden voldoende maat blijft houden; minimaal 1,5 m;
- Aan de straatzijde is de kap beeldbepalend, dakkappen bevinden zich met name aan de tuinzijde van de woning;
- Kopwoningen van de rijen oriënteren zich op de kopzijde naar het groen;
- Aan de brinkzijde zijn de kopwoningen van de rijen voorzien van veranda's, afgeschermd met hagen;
- De buitenruimtes van de XS-woningen zijn meeontworpen in de vorm van een veranda en een direct aan de woning grenzend terras;
- Garages en bijgebouwen worden meeontworpen met de woning, deze krijgen of een zelfde kap als het hoofdvolume of een plat dak.



Veranda's, op- en bijgebouwen

Impressie en referentiebeeld nieuwbouwplan

3.2 Nieuwbouw Husselsesteeg 24

Materialen en kleuren

- Daken worden uitgevoerd in keramische, antraciete pannen;
- Witte accenten benadrukken de kapvorm en/of bijzondere elementen als een veranda of brede dakkapel;
- Gebouwen worden zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming;
- Mooie veroudering van de materialen is hierbij een uitgangspunt;
- Gevels worden uitgevoerd in natuurlijke, niet-glimmende materialen (bij voorkeur donkere houten delen);
- Het basis kleurenpalet is antraciet-zwart, aangevuld met geveldelen in licht- tot roodbruin (bijvoorbeeld in baksteen of in hout).

Voor de vervangende nieuwbouw van Husselsesteeg 24 is het woningontwerp reeds in een vergevorderd stadium. Het sluit goed aan bij de architectuur van de rest van het plan door de toepassing van een markante kap met overstekken en zwarte houten delen. Er wordt een rieten kap toegepast, dat geelgrijs bij eerste aanleg, maar op den duur warmgrijs zal kleuren en zo goed zal passen bij de overige daken. Er zijn ook witte geveldelen voorzien als accent in de gevelcompositie.



Mantel & zoomvegetatie



Inrichting groene brink



Collectieve moestuin

3.4 Landschappelijk woonmilieu

Het woongebied krijgt een zeer groene uitstraling. Dit is met name aan:

- De solide groenstructuren aan de randen van de kavels in de vorm van bestaande bossen, lanen en houtwallen;
- De grote centrale open ruimte in het hart van het woongebied;
- De groene dooradering van het woongebied met veel bomen, heestervakken en een collectieve moestuin;
- De toepassing van hagen als erfafscheiding en als landschappelijke kader rond de parkeerplaatsen.

Het woongebied is natuurvriendelijk. Dit uit zich onder andere in:

- De toepassing van wadi's voor de infiltratie van hemelwater;
- De aanplant van streekeigen beplanting en bomen;
- De verrijking van de natuurwaarde door de toepassing van bloeiende en vruchtdragende beplanting, door de realisatie van mantel- en zoomvegetatie en door de toepassing van bloemenweides;
- Ruimte tussen XS-woningen krijgt een invulling met een nader te bepalen event, bijvoorbeeld een collectieve moestuin;
- De toepassing van natuurlijke elementen, speeltoestellen en meubilair in de buitenruimte.



Natuurlijk spelen



Hagen als erfafscheiding en rond parkeerplaatsen

3.5 Groene hagen

De erfafscheidingen worden consequent groen uitgewerkt. Hagen worden toegepast op de erfgrenzen en in de openbare ruimte. Dit draagt niet alleen bij aan de groene uitstraling van de woonbuurt, maar voorkomt ook parkeren op plekken waar het niet de bedoeling is.

- Rondom de veranda's en de moestuin worden natuurlijke afscheidingen gemaakt met hagen.
- Daar waar voor- of zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte wordt een groene afscheiding gemaakt door toepassing van hagen;
- Op ruimtelijk kwetsbare plekken wordt een reeds volgroeide haag aangebracht (bijvoorbeeld zijtuinen aan de openbare weg);
- De grote parkeerconcentraties worden ingebed met hagen.

3.6 Natuurlijk spelen

Centraal in het plan ligt een groene brink natuurlijke speelgelegenheid.

Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Het groene pleintje bestaat uit een grasvlak met enkele solitair dat zo is uitgewerkt dat het uitnodigt tot spelen en verblijven;
- Speelgelegenheid wordt geïntegreerd in het groen en aan de rand van de wadi;
- De nadruk ligt op het bieden van speel- en ontdekmogelijkheden;
- De speelvoorzieningen zijn in natuurlijk hout uitgevoerd.



Smalle rijbaan en groenen bermen



Leempaden



Waterinfiltratie



3.7 Verhardingen

De paden en wegen zijn terughoudend vormgegeven en zo smal mogelijk gehouden. Daardoor komt het groene karakter het beste tot zijn recht. Voor de verhardingen gelden de volgende uitgangspunten:

- De wegen bestaan uit een smalle rijbaan, geflankeerd door groene bermen;
- Wegen wateren af op de berm en op de wadi.
- Parkeervakken worden uitgevoerd in halfverharding of graskeien zodat waterinfiltratie mogelijk is;
- De parkeervakken worden met hagen of groen omzoomd;
- Looppaden worden waar mogelijk uitgevoerd als leempaden;
- Bomen en parkeervakken wisselen elkaar af waardoor een groen beeld gerealiseerd wordt.

3.8 Waterinfiltratie

De ondergrond leent zich goed voor waterinfiltratie. In het woongebied worden wadi's gerealiseerd waar het hemelwater op wordt afgekoppeld. De paden en wegen wateren af op de berm. De parkeerplaatsen hebben een infiltrerende verharding.



Seizoensbeleving



Biodiversiteit

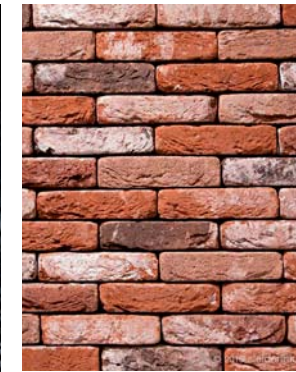
3.9 Natuurinclusief

Bij de inrichting van het landschap wordt op verschillende manieren de biodiversiteit bevorderd. Zo wordt mantel- en zoomvegetatie toegepast bij de overgang naar bosranden, wordt inheemse en soortenrijke beplanting toegepast en houdt het maai- en snoeibeleid nadrukkelijk rekening met natuurwaarden. Inrichtingselementen zijn duurzaam en eenduidig. Snoeihout wordt toegepast op eigen terrein, bijvoorbeeld voor erfafscheiding, wegafzetting en spelen.

De groene bermen en grasvlakken worden uitgevoerd als bloemenweides. Door toepassing van een bloemenrijk grasmengsel en een extensief maaibeheer, ontstaat daardoor een grote meerwaarde voor flora en fauna. Dit wordt verder versterkt door het aanbrengen van insectenhoeven en nestkasten.



Geïntegreerde zonnepanelen en units



Toepassing van duurzame materialen

3.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling staat duurzaamheid in een hoog vaandel. Voor de beeldkwaliteit is met name van belang:

- Gebouwen worden zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming;
- Voorzieningen als zonnecollectoren en units voor warmtepompen worden in het gebouwontwerp geïntegreerd;
- Alle woningen worden gasloos uitgevoerd en voldoen aan BENG (Bijna energieneutraal Gebouw).



Blik op de centrale brink richting het oosten (boven) en richting de Husselsesteeg (onder)



Impressie plangebied vanaf het zuidoosten

VOLLMER & PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl