



gemeente
putten

BDP.

Halvinkhuizen fase 1

Stedenbouwkundige kaders

DEFINITIEF 20 januari 2023





gemeente
putten

BDP.

Gemeente Putten

Fontanusplein 1
3881 BZ Putten

Annemiek Hoitinga
Toon van Nuland

www.putten.nl/halvinkhuizen

BDP.

Rotterdam
Groot Handelsgebouw
Conradstraat 38 D6.126
3013 AP Rotterdam

In samenwerking met:

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

stad
kwadraat

Royal
HaskoningDHV
Enhancing Society Together

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

www.bdp.com/nl
+31 [0]1074 70062
rotterdam@bdp.com

Inhoudopgave

1. STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

1.1 Planbegrenzing 05

1.2 Ambities Halvinkhuizen06

1.3 Concept Halvinkhuizen 08

1.4 Ontwikkelingsvisie Halvinkhuizen 09

1.5 Essentiekaart fase 110

1.6 Referentieverkaveling fase 112

Deel I. Stedenbouwkundige kaders

De ruimtelijke opzet vormt het kader voor de uitwerking van de eerste fase van Halvinkhuizen. De basis voor deze uitwerking is de inmiddels vastgestelde Ontwikkelingsvisie, waarin de hoofdstructuren zijn vastgelegd. In de ruimtelijke opzet wordt de ruimtelijke kwaliteit bepaald en in een essentiekaart inzichtelijk gemaakt.

In dit hoofdstuk zijn allereerst de belangrijkste ambities en uitgangspunten uit de Ontwikkelingsvisie Halvinkhuizen weergegeven. Vervolgens is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt van fase 1 die vastgelegd is in een essentiekaart.

1.1 Planbegrenzing

1.2 Ambities Halvinkhuizen

1.3 Concept Halvinkhuizen

1.4 Ontwikkelingsvisie Halvinkhuizen

1.5 Essentiekaart fase 1

1.6 Referentieverkaveling fase 1

1.7 Planvorming en procedures

05

06

08

09

10

12

13

I. Stedenbouwkundige kaders

1. Planbegrenzing

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 wordt 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.

Fase 1 is het noordoostelijke kwadrant van Halvinkhuizen en ligt ten zuiden van de Van Geenstraat en ten westen van de Roosendaalseweg. Fase 1 is ca. 8,75 hectare groot. Het ontwikkelgebied kent momenteel een agrarisch gebruik (grasland), met een aantal bedrijven, woningen en volkstuinen daaromheen. Buiten fase 1, aan de zuidzijde, bevinden zich ook de prachtige houtwallen. In de planvorming binnen fase 1 zal rekening worden gehouden met de geluidscontour langs de Van Geenstraat.



 begrenzing fase 1
 begrenzing Halvinkhuizen
BDP. i.o.v. Gemeente Putten

Plangebied Halvinkhuizen met begrenzing fase 1



I. Stedenbouwkundige kaders

2. Ambities Halvinkhuizen

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.

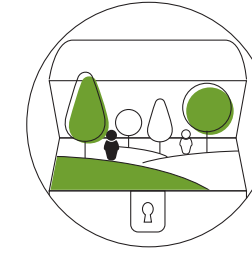
Identiteitsdragers

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.



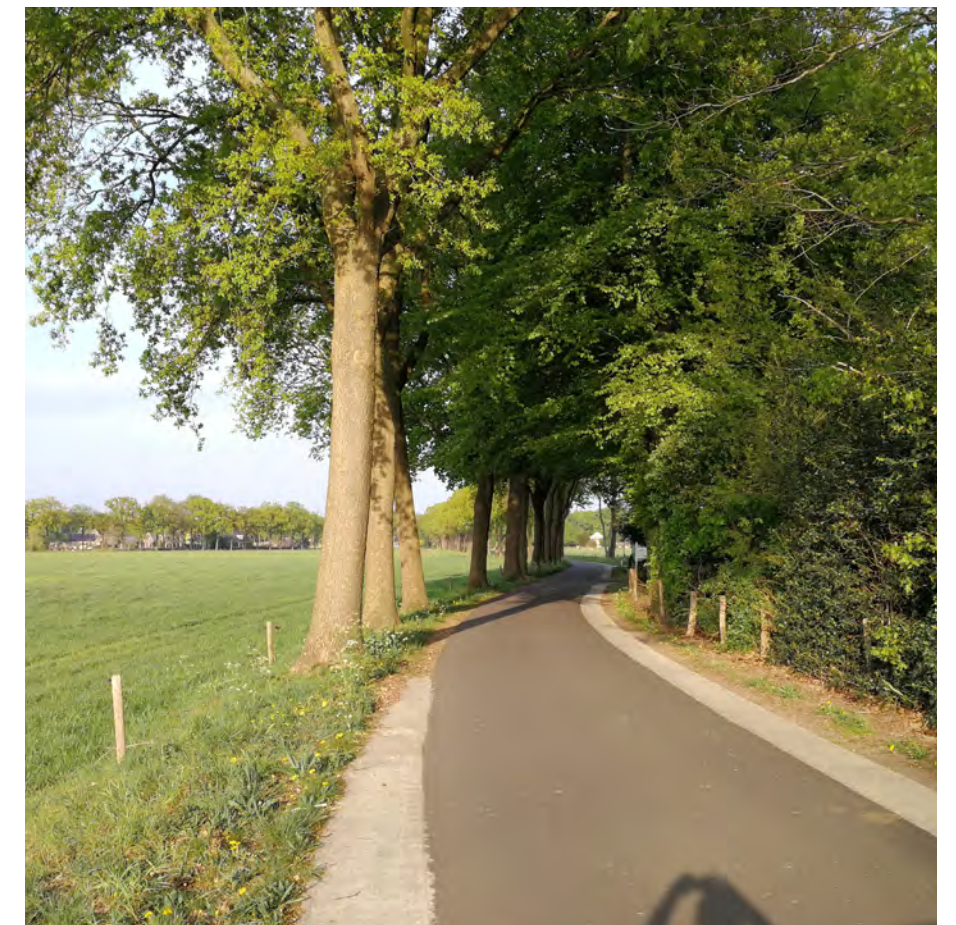
1// Groene dorpse uitstraling

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 subtiële 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. Stedenbouwkundige kaders



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.

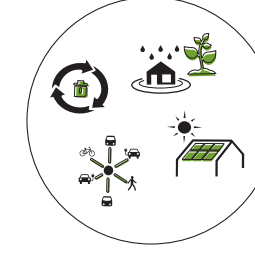
Er wordt gedacht aan kleine buurtvoorzieningen binnen een groene setting, zoals een school, een speeltuin, een restaurant of een biologische boerderij. De centraal gelegen voorzieningen en collectieve buitenruimtes zijn te voet en per fiets goed bereikbaar. Verbinding, zorg en welzijn staan voorop.



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 de 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 Halvinkhuizen een echte fietswijk.



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.



I. Stedenbouwkundige kaders

3. Concept Halvinkhuizen

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 dit centrale groene raamwerk worden de hoofdfietsroutes gekoppeld.

2. Vier onafhankelijke buurten

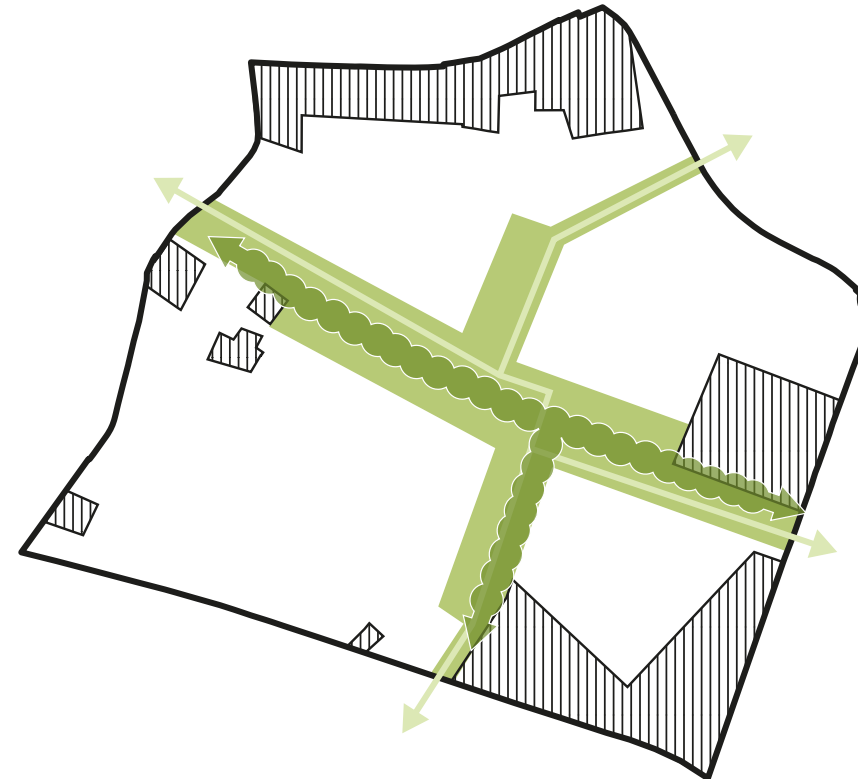
De vier deelgebieden vormen de buurten van Halvinkhuizen. Elk van deze buurten heeft een eigen wegenstructuur met één ingang vanuit de randen van het gebied, met één lus-ontsluiting door de buurt. Hierdoor blijven de houtwallen in het centrale groengebied onaangetast en wordt doorgaand autoverkeer door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

3. Historische bouwvelden

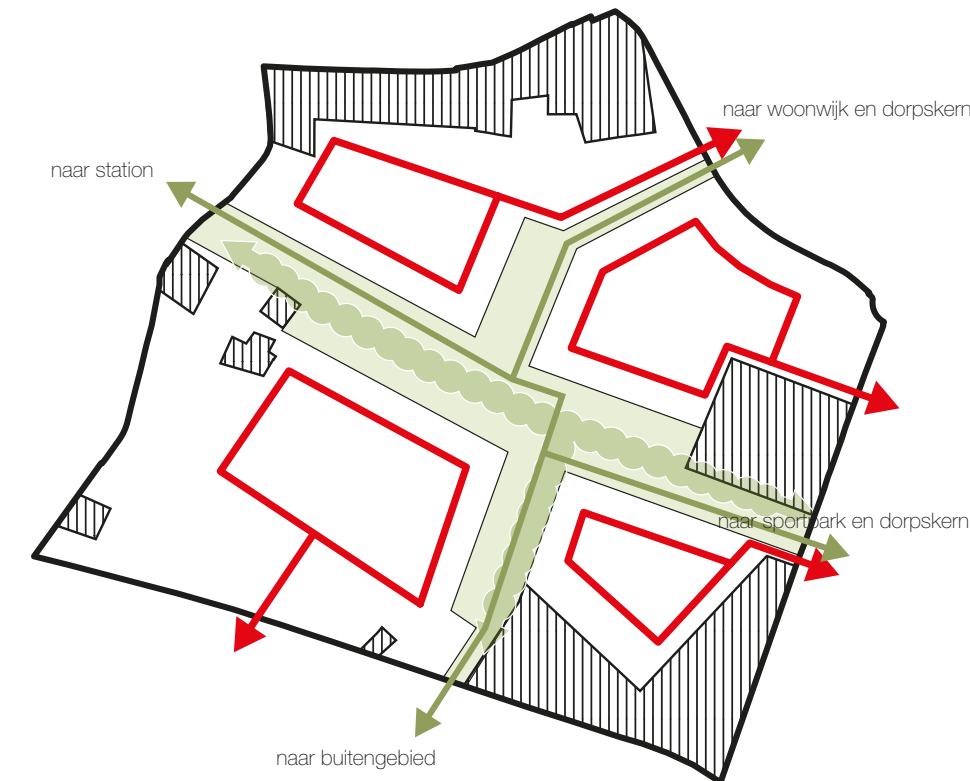
Elke buurt bestaat uit bouwvelden. Om de contouren van de bouwvelden te bepalen is gekeken naar het landschap en de historische verkaveling van het gebied. Tussen de velden liggen groene lopers die ruimte bieden voor waterbegeleiding, -berging- en -infiltratie. Langs de oostwestelijke houtwal kan het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

4. Ontmoetingsplekken

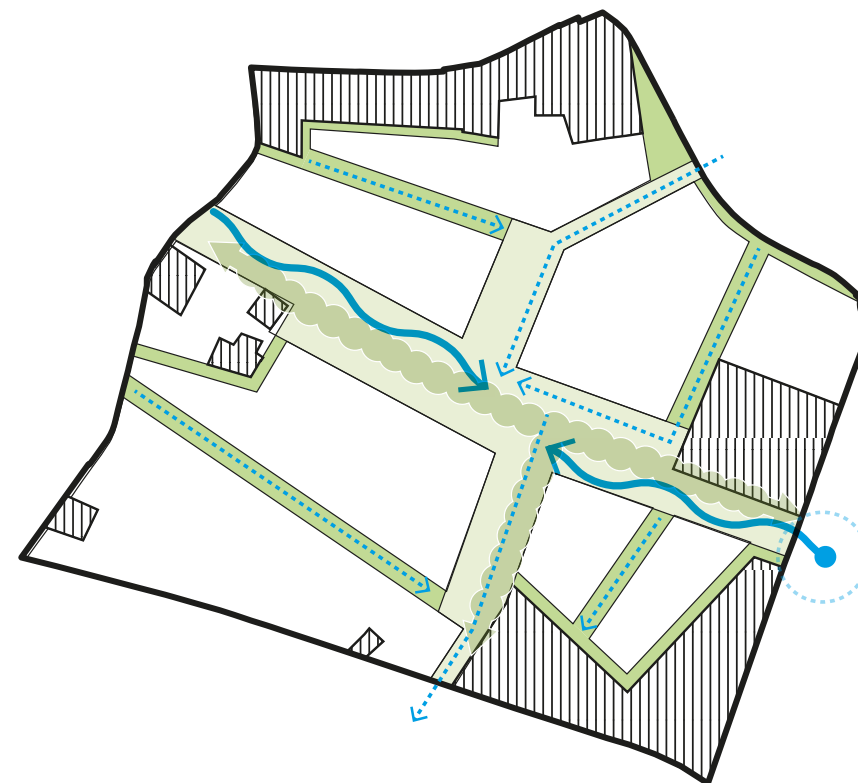
Ook via de groene lopers wordt een padennetwerk aangelegd dat de velden en buurten met elkaar en met het centrale groen verbindt. Daarlangs en op strategische kruispunten zijn ontmoetingsplekken gecreëerd, waar met enkele (groene) voorzieningen het dorpse leven zich ontplooit.



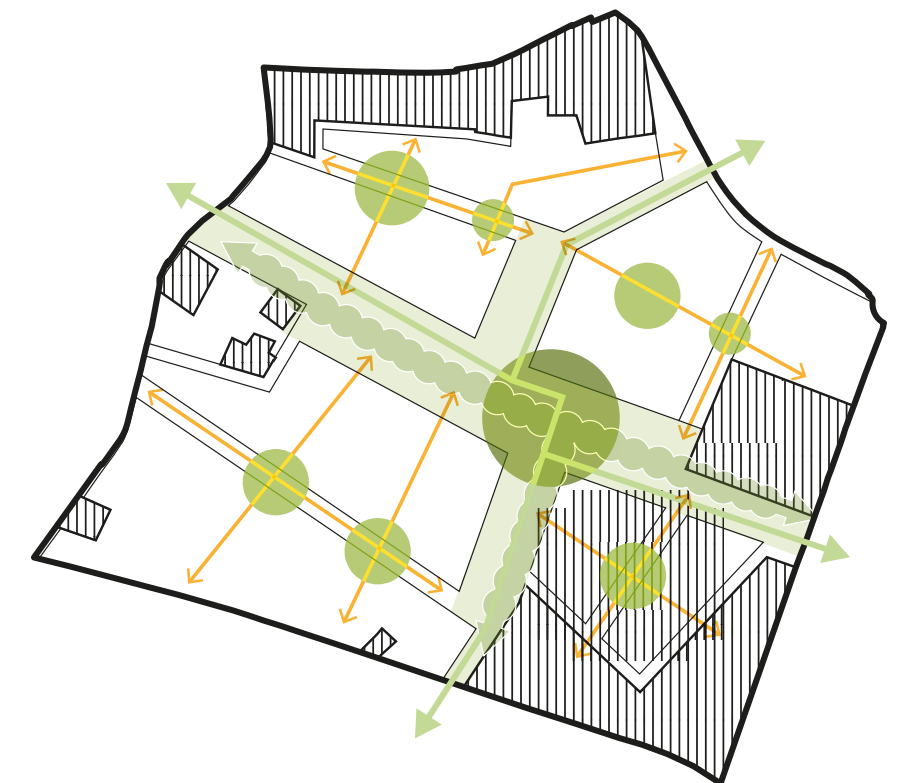
1. Houtwallen & primaire groenstructuur



2. Vier buurten & hoofdontsluiting



3. Bouwvelden & wateropgave

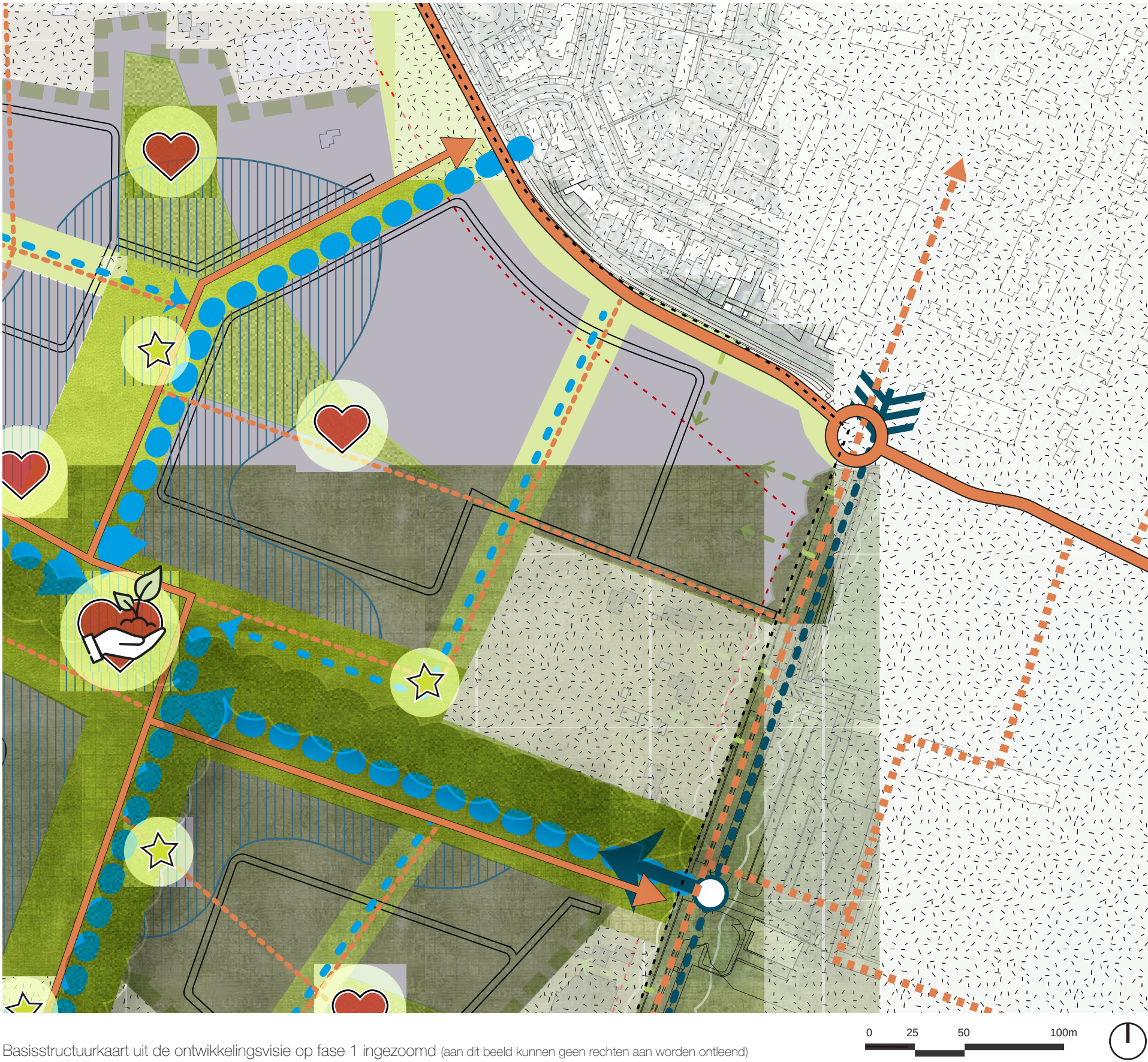


4. Ontmoetingsplekken & padennetwerk

I. Stedenbouwkundige kaders

4. Ontwikkelingsvisie Halvinkhuizen

- centrale ontmoetingsplek Halvinkhuizen
- ontmoeten in de buurten (en mogelijke schoollocatie)
- ontmoeten/spelen/sporten in het groen
- primaire groenstructuur (houtwallen)
- secundaire groenstructuur (groene loper, buurtuin)
- hoofdontsluiting per buurt (ligging ingang n.t.b.)
- huidige wegenstructuur omgeving
- hoofdlangzaamverkeer netwerk
- mogelijke fietsverbinding in de omgeving
- secundair netwerk in de buurten
- hoofdwaterbergingzone
- waterbegeleiding
- mogelijke locatie aansluiting op bestaand watersysteem
- groene buffer aan de voorkant
- overgang aan de achterkant
- bebouwingszone met gestapelde woonvorm
- bebouwingszone met een mix van typologieën
- bebouwingszone met lage dichtheid en laagbouw
- bebouwingszone met ingepaste bestaande kavels
- bestaande kavels te handhaven



Basisstructuurkaart uit de ontwikkelingsvisie op fase 1 ingezoomd (aan dit beeld kunnen geen rechten aan worden ontleend)

I. Stedenbouwkundige kaders

5. Essentiekaart fase 1

De eerste fase van Halvinkhuizen biedt ruimte aan circa 300 woningen voor zowel gezinnen, ouderen als starters. De basis voor de stedenbouwkundige opzet zijn de bestaande groenstructuren. De bebouwing heeft een dorpse uitstraling passend bij Putten en de groene omgeving. Nieuwe langzaamverkeerroutes verbinden de wijk met de omgeving en de rest van het dorp.

Voor de toekomstige, hoogwaardige en duurzame woonwijk is een ruimtelijke essentiekaart opgesteld. Hierin zijn de belangrijkste stedenbouwkundige principes vastgelegd die moeten worden aangehouden bij de verdere uitwerking van de fase 1. Op de volgende pagina's wordt de essentiekaart nader toegelicht en een voorbeeld hiervan aangegeven.

- 

centrale ontmoetingsplek Halvinkhuizen
- 

ontmoeten in de buurt
- 

ontmoeten in het groen
- 

begrenzing fase 1
- 

huidige wegenstructuur omgeving
- 

wijkontsluiting
- 

lus-ontsluiting
- 

parkeerhoven
- 

toegang parkeerhoven
- 

hoofd fietsstructuur
- 

fietsen op de rijbaan
- 

trottoir
- 

wandelroute
- 

bebouwingszone
- 

minimale twee openingen door bebouwingszone
- 

bomenstructuur langs lus-ontsluiting (met evt. ppl.)
- 

wadi
- 

groengebied



Essentiekaart fase 1

I. Stedenbouwkundige kaders

5. Essentiekaart fase 1

Groen- en wadistructuur

- bestaat uit drie structurerende groene gebieden (de groene loper, de buurttuin, de houtwalzone) en uit bomenrijen, diepe en ondiepe wadi's
- gebaseerd op de houtwallen
- vergroot de beleving van het open (enkdorpen-)landschap
- ingedeeld tussen gebieden voor natuurontwikkeling (bv. houtwalzone) en gebieden voor de mens (bv. buurttuin)
- breed ingericht voor klimaatadaptatie: waterberging en infiltratie (ter voorkoming van wateroverlast), bomen voor schaduweffect (ter voorkoming van hittestress)
- afwatering vanuit het uitgeefbare gebied richting de wadistructuur en de natte gebieden langs de houtwal
- voorkeur voor een diepe wadi bij de houtwal

Wegenstructuur

- bestaat uit de wijkontsluitingsweg (vanuit het oosten) en de lus-ontsluitingen rondom drie bouwvelden
- de wijkontsluitingsweg heeft een groene uitstraling met ruimte voor bomen, waar geen parkeren is toegestaan
- de wijkontsluitingsweg heeft ten hoogte van de groene loper een bijzondere vormgeving (brug-effect)
- de lus-ontsluitingen hebben een smal profiel met voetpaden aan de binnenzijde en een beplante strook (met eventueel parkeren) aan de buitenzijde
- het grootste deel van het parkeren is in parkeerhoven, middenin de bouwvelden, gerealiseerd
- parkeren aan de straat is beperkt; in de geluidcontour van de bestaande wegen zijn meer mogelijkheden

Langzaamverkeer

- ligt als hoofdstructuur in de groen- en wadistructuur
- al direct bij fase 1 een prettige, directe en veilige verbinding

met de omgeving

- de bestaande opening in de houtwal (mennegat) wordt gebruikt als langzaamverkeerverbinding naar de toekomstige ontwikkelfases ten zuiden van de houtwal
- in de bouwvelden van fase 1 wordt op de rijbaan gefietst
- er zijn een aantal verbindingen voor fietsen en voetgangers tussen de bouwvelden en het openbare gebied
- de groene loper heeft een intiem karakter met informele paden; de buurttuin is vooral voor voetgangers ingericht; de houtwalzone is intensief gebruikt door voetgangers en fietsers

Bebouwing

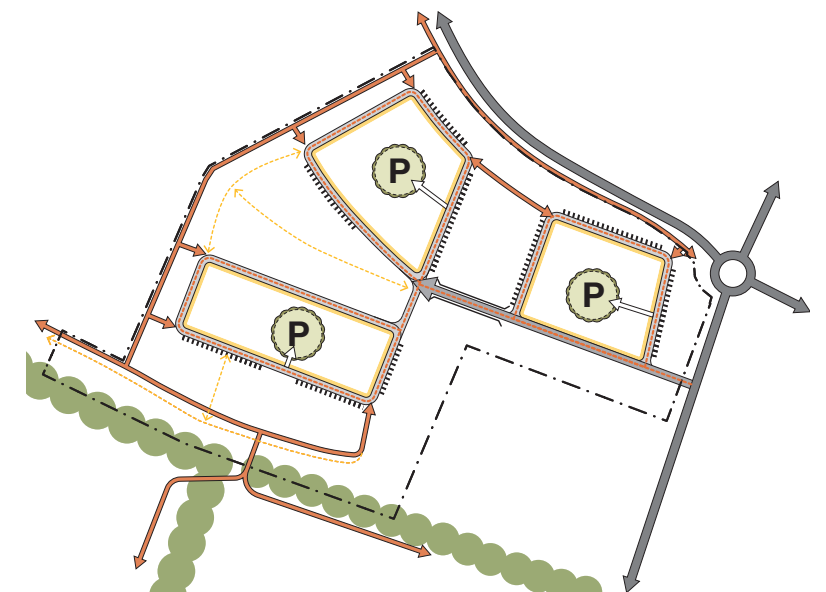
- georganiseerd in losse bouwvelden: de drie buurten
- georiënteerd op de groen- en wadistructuur en de wegenstructuur
- de bebouwing langs de groen- en wadistructuur mag zich in opzet, volumeopbouw en uitstraling onderscheiden van de bebouwing aan de binnenzijde van de buurten
- ontspannen sfeer, met zicht op het groen vanaf de oostelijke ingang en in het midden van fase 1
- de bebouwing tegenover de houtwal past qua ligging, typologie en volume bij de schaal van de monumentale bomen
- gestapeld wonen: bij de noordoostelijke hoek tegenover de rotonde, ten noorden van de buurttuin en in het zuidwestelijke hoek tegenover de houtwal
- rekening houden met de milieu- en geluidscontouren van bedrijven en wegen (Van Geenstraat, Roosendaalseweg en de nieuwe wijkontsluitingsweg)

Functionele invulling

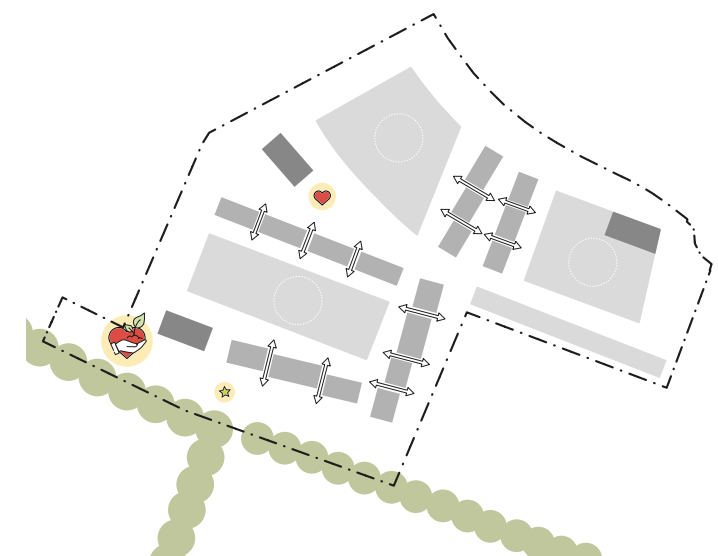
- sociale duurzaamheid koesteren, dankzij gevarieerd woonprogramma
- een aantal ontmoetingsplekken, zoals in de buurttuin en in de houtwalzone (verblijven, spelen, sporten, samendoen)



Groen- en wadistructuur



Wegen- en langzaamverkeerstructuur



Bebouwing en functionele invulling

I. Stedenbouwkundige kaders

6. Referentieverkaveling fase 1

De tekening hiernaast geeft een voorbeelduitwerking van de essentiekaart. Dit maakt inzichtelijk hoe het beoogde ruimtelijke beeld bereikt kan worden. De tekening vertaalt de abstractie van de essentiekaart naar een mogelijke ruimtelijke invulling en verkaveling. Verder wordt met deze tekening duidelijk hoe de referentiebeelden voor de bebouwing hun uitstraling en ligging aan de buitenruimtes bedoeld zijn.

Deze referentieverkaveling wordt tevens gebruikt om deelontwikkelingen, waarbij mogelijk andere woningtypen worden voorgesteld, te kunnen beoordelen in de grotere samenhang van het stedenbouwkundige plan en in relatie tot de voor het gehele gebied beoogde beeldkwaliteit.



0 25 50 100m



Referentieverkavelingkaart



gemeente
putten

BDP.

