gemeente putten

Werkwijze Woningbouw op Maat

juli 2025

Afdeling
Beleid & Advies

Inhoudsopgave

Begrippenlijst 4
1. Inleiding 6
2. Woningbouw op Maat 8
2.1. Werkstappen 10
3. Kwalitatief afwegingskader 14
3.1. Inbreiding 16
4. Stedenbouwkundige uitgangspunten 19
4.1. Algemeen 19
4.2. Centrum 20
4.3. Linten/lanen 21
4.4. Wijken 24
4.5. Wonen in Bos 25
Bijlagen 26

Begrippenlijst

Adviestafel	Overlegvorm waaraan enkel gemeentelijke beleidsdisciplines deelnemen. Het doel van deze adviestafel is om te beoordelen of de binnengekomen conceptverzoeken in voldoende mate de feedback van de omgevingstafel hebben verwerkt in het plan.
BOPA	Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is een activiteit die in strijd is met de regels van het omgevingsplan.
Conceptverzoek	Een voorlopige, informele aanvraag. Het doel van een conceptverzoek is om vooraf informatie te verkrijgen over de haalbaarheid, randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen met betrekking tot een voorgenomen ruimtelijk initiatief.
Inbreidingslocatie	Een onbebouwde ruimte of een plek waar de bebouwing gesloopt zou kunnen worden, binnen de bebouwde kom, waarop mogelijkheden aanwezig zijn voor de bouw van (een) woning(en).
Kwalitatief afwegingskader	Lijst met criteria waaraan een inbreidingsinitiatief beoordeeld wordt.
Omgevingsplanwijziging	Een wijziging van het omgevingsplan, bijvoorbeeld door een functie te veranderen.
Omgevingstafel	Overlegvorm waaraan de initiatiefnemer, belanghebbenden en alle betrokken overheidspartijen deelnemen. Doel is om doormiddel van een integraal overleg een zo'n goed mogelijk plan te maken.
Omgevingsvergunning voor: - **technische bouwactiviteit**	De toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Omgevingsvergunning voor: - **Omgevingsplanactiviteit**	De toets van het bouwen van een bouwwerk voor het ruimtelijk bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk aan het omgevingsplan.
Woningbouw op Maat	Cyclisch proces, waarbij harde data gelden voor het indienen van een conceptverzoek en de beoordeling hiervan.

1. Inleiding

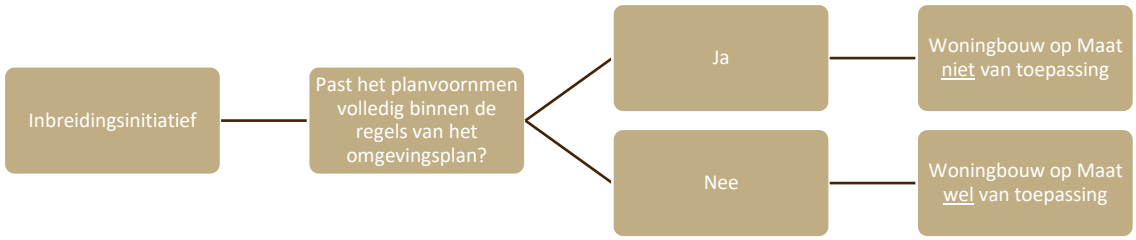
Putten is een aangenaam dorp om in te leven. Rust en ruimte en de dorpse schaal is wat bewoners en bezoekers aan Putten bindt. De centrale ligging en uitstekende bereikbaarheid maken Putten een aantrekkelijke plek om te wonen en ondernemen.

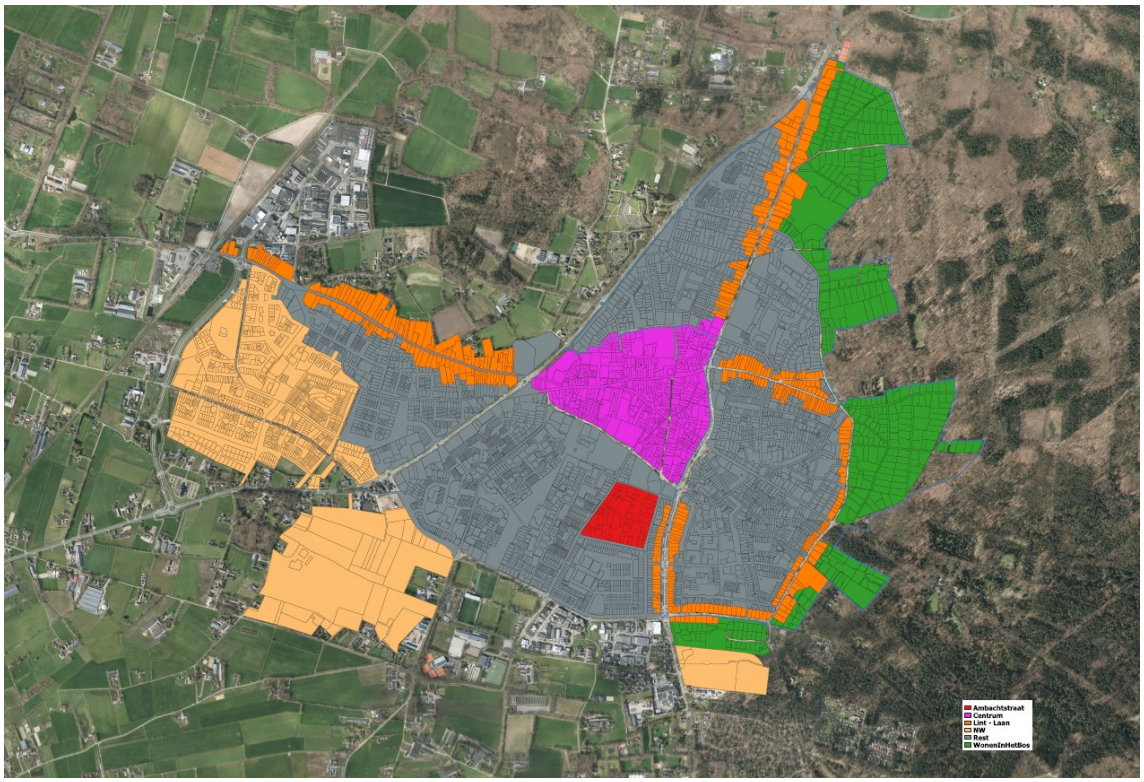
Het feit dat Putten zo gewaardeerd wordt heeft ook een keerzijde. Voor veel mensen is het lastig om een (betaalbare) woning te vinden. Met name starters en senioren hebben het lastig op de woningmarkt. Om het woningtekort te verkleinen wordt primair ingezet op de drie grote locaties (Halvinkhuizen, Bosrande, Ambachtstraat). Daarmee wordt voorzien in de kwantitatieve woningbouwbehoefte. Toch blijft het ook noodzakelijk om mee te werken aan inbreidingsinitiatieven om zo de dynamiek op de woningmarkt te bevorderen. Inbreidingsinitiatieven zijn veelal kleiner van schaal en kunnen daarom sneller inspelen op de behoeften en wensen vanuit de markt. Het uitgangspunt hierbij is dat inbreiding moet passen in de dorpse schaal en dat het niet ten koste mag gaan van de bestaande omgeving, maar juist (ruimtelijke) kwaliteit moet toevoegen.

Bij de beoordeling van woningbouwinitiatieven binnen de bebouwde kom van Putten wordt al jaren gebruik gemaakt van de inbreidingsnota bebouwde kom uit 2017. Inmiddels is deze notitie echter verouderd. Zo zijn verschillende inbreidingslocaties inmiddels ingevuld, en is de opsomming van mogelijke inbreidingslocaties achterhaald en onvolledig. Daarnaast kent de nota geen duidelijk overzicht van criteria waaraan een initiatief tot inbreiding moet voldoen. Hierdoor was het voor initiatiefnemers vaak onduidelijk aan welke eisen hun initiatief moest voldoen. Om initiatiefnemers meer concrete handvatten te bieden zijn kwaliteitscriteria ontwikkeld. De verschillende kwaliteitscriteria vormen tezamen een afwegingskader waaraan de initiatieven worden beoordeeld. Het afwegingskader is concreet, helder en overzichtelijk. Op deze manier is het voor initiatiefnemers direct duidelijk aan welke criteria hun woningbouwinitiatief moet voldoen.

Naast de toevoeging van een afwegingskader is ook een nieuwe werkwijze ontwikkeld voor de beoordeling van initiatieven. Waar voorheen alle aanvragen afzonderlijk werden behandeld, verandert dit met de nieuwe werkwijze. In de nieuwe situatie worden alle concept-inbreidingsinitiatieven gebundeld en halfjaarlijks – integraal– beoordeeld op vooraf vastgestelde momenten. Hierbij zal ook de gemeenteraad vroegtijdig worden betrokken. De nieuwe werkwijze kent verschillende voordelen. Zo draagt het bij aan een effectieve en efficiënte inzet van de ambtelijke capaciteit en zorgt het voor meer duidelijkheid bij initiatiefnemers. Daarnaast kan door het bundelen van initiatieven, om deze vervolgens gelijktijdig te beoordelen, beter worden gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van initiatieven. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp(se) Putten.

Woningbouw op Maat is van toepassing op alle nieuwe private woningbouwinitiatieven binnen het toepassingsgebied (zie figuur 1) die niet volledig binnen de regels van het omgevingsplan passen. Verzoeken waarover al een principebesluit is genomen door het college van B&W vallen hier buiten.





Figuur 1: Toepassingsgebied Woningbouw op Maat (zie bijlage 1 voor grotere afbeelding)

2. Woningbouw op Maat

Woningbouw op Maat is een cyclisch proces, waarbij harde data gelden voor het indienen van een privaat initiatief en de beoordeling hiervan. Deze cyclus bestaat grofweg uit drie fasen (zie figuur 2). Allereerst is er een voorbereidingsfase. In deze fase voert de initiatiefnemer een verkennend gesprek (of gesprekken) met de gemeente, ook wel een intake genoemd. In deze fase wordt een eerste ambtelijke beoordeling gemaakt over de haalbaarheid van een initiatief. Een initiatief zal altijd aan de omgevingstafel worden behandeld, waar het plan op een integrale wijze van feedback wordt voorzien. De eerste fase wordt afgesloten door het indienen van het conceptverzoek. In fase twee zal het conceptverzoek, respectievelijk ambtelijk en bestuurlijk, worden beoordeeld aan de hand van het kwalitatief afwegingskader. In deze tweede fase zal worden besloten of het initiatief wordt goedgekeurd of afgekeurd. Daaropvolgend zullen in de laatste fase de goedgekeurde plannen definitief worden uitgewerkt en daadwerkelijk moeten worden uitgevoerd.

Figuur 2: Globaal overzicht van de drie verschillende fasen binnen Woningbouw op Maat.

Het principe van Woningbouw op Maat wordt al in verschillende gemeente gehanteerd. Onder andere in de gemeente Nunspeet.

‘Woningbouw op Maat’ wordt sinds 2016 succesvol toegepast binnen de gemeente Nunspeet. In Nunspeet is gekozen voor een jaarlijkse cyclus. Destijds is hiermee gestart met als voornaamste doel dat de juiste woning op het juiste moment op de juiste plek wordt gebouwd, en dat zuinig wordt omgegaan met de beschikbare capaciteit. Deze werkwijze is meermaals geevalueerd en de uitkomsten hiervan zijn positief. Met name de duidelijke deadlines, de voorspelbare pieken in werklast, en de kwalitatieve impuls van woningbouwinitiatieven worden genoemd. Wel wordt vanuit de gemeente Nunspeet aangegeven dat initiatiefnemers het soms lang vinden duren voordat ze duidelijkheid hebben over hun woningbouwinitiatief. Om de doorlooptijd te versnellen is ervoor gekozen om binnen de gemeente Putten een halfjaarlijkse cyclus te hanteren.

Het principe van Woningbouw op Maat

In de huidige situatie worden alle initiatieven separaat beoordeeld. Om als gemeente echter een selectie te kunnen maken van de meest wenselijke inbreidingsinitiatieven, is het belangrijk om deze met elkaar te kunnen vergelijken. Om deze reden zullen in de nieuwe werkwijze alle aanvragen worden gebundeld, om deze vervolgens halfjaarlijks in samenhang te beoordelen. Door te werken met vaststaande beoordelingsrondes is het voor initiatiefnemers duidelijk wanneer het initiatief wordt beoordeeld. Daarnaast wordt door het hanteren van twee beoordelingsrondes efficiënt gebruik gemaakt van de ambtelijke capaciteit en zijn de piekmomenten in werklast voorspelbaar.

Toevoegen van ruimtelijke kwaliteit

Door meerdere initiatieven tegelijkertijd te boordelen, ontstaat voor initiatiefnemers een prikkel om hun plannen kwalitatief onderscheidend te laten zijn. Immers, op momenten dat het aanbod van nieuwe woningbouwinitiatieven hoog is, kan een selectie worden gemaakt van de

kwalitatief beste inbreidingsinitiatieven. Hierdoor kan beter gestuurd worden op het uitgangspunt dat een inbreidingsinitiatief (ruimtelijke) kwaliteit moet toevoegen. Deze werkwijze betekent echter niet dat een initiatief dat volledig voldoet aan het kwalitatief afwegingskader per definitie wordt toegewezen. De toewijzing is mede afhankelijk van de aantallen woningen die op grote uitleglocaties worden gerealiseerd en de resterende noodzaak om woningbouw op inbreidingslocaties toe te staan. Daarnaast is ook de locatie en het soort inbreidingsinitiatief van belang. Zo staat de gemeente over het algemeen positiever (ja, mits) tegenover initiatieven binnen het centrumgebied en transformatieprojecten dan tegenover initiatieven in andere gebieden – in het bijzonder binnen de gebieden ‘Linten’, ‘Wijken’ en ‘Wonen in Bos’, waar de mogelijkheid voor inbreiding uiterst beperkt (nee, tenzij) zal zijn.

Gemeenteraad wordt vroegtijdig betrokken
De gemeenteraad zal al bij het conceptverzoek om een oordeel worden gevraagd. Hierdoor heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om actief te sturen op de kwaliteit van een plan, bijvoorbeeld door het meegeven van kaders. Tevens is het via deze werkwijze voor belanghebbenden mogelijk om vroegtijdig hun opmerkingen over het initiatief kenbaar te maken.

Wanneer de raad negatief oordeelt over een plan, hoeft de initiatiefnemer het plan niet definitief uit te werken. Dit voorkomt dat er onnodig hoge kosten door de initiatiefnemer worden gemaakt, zoals de kosten voor allerlei onderzoeken. Verder beperkt het de inzet van (verloren) ambtelijke inzet.

Wettelijke toetsing
De kwaliteitscriteria zoals opgenomen in dit document vervangen niet de wettelijke toetsing aan landelijke, provinciale en lokale wetgeving. Het is belangrijk om te realiseren dat het initiatief ten allen tijde moet voldoen aan de wettelijke regelgeving. Met de opgestelde kwaliteitscriteria worden initiatiefnemers gestimuleerd om een maximale bijdrage te leveren aan de ambities en doelen van Putten zoals omschreven in de Omgevingsvisie Putten 2040. Dit sluit aan bij het uitganspunt dat een inbreidingsinitiatief (ruimtelijke) kwaliteit moet toevoegen

Woningstichting
Woningbouw op Maat is bedoeld voor private woningbouwinitiatieven. Dit betekent dat woningbouwinitiatieven vanuit de Woningstichting Putten separaat zullen worden behandeld, buiten het proces van Woningbouw op Maat om.

Evaluatie
Woningbouw op Maat zal jaarlijks worden geëvalueerd. Na het eerste jaar zal er een uitgebreidere evaluatie plaatsvinden. Indien nodig kunnen er dan wijzigingen worden doorgevoerd.

2.1. Werkstappen

Zoals eerder toegelicht, kan Woningbouw op Maat worden gezien als een cyclus. Deze cyclus bestaat grofweg uit drie fasen (zie figuur 2). De drie fasen in Woningbouw op Maat bestaan ieder uit verschillende werkstappen die moeten worden doorlopen. Dit moet plaatsvinden in een specifieke periode.

Cyclus 1			
Fase	1 *(voorbereiding)*	2 *(beoordeling)*	3 *(uitvoering)*
Periode:	1 januari – 31 mei	1 juni – 30 september	Maximaal 2 jaar*
Werkstap(pen):	1,2,3,4	5	6,7,8

Tabel 1: Overzicht van de verschillende perioden en werkstappen van cyclus 1.

Cyclus 2			
Fase	1 *(voorbereiding)*	2 *(beoordeling)*	3 *(uitvoering)*
Periode:	1 juni – 30 november	1 december – 28/29 februari	Maximaal 2 jaar*
Werkstap(pen):	1,2,3,4	5	6,7,8

Tabel 2: Overzicht van de verschillende perioden en werkstappen van cyclus 2

**Realisatietermijn van maximaal 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit.*

In onderstaande tabel 3 zijn fase 1 en 2 schematisch weergegeven. Cyclus 1 loopt van 1 januari tot en met 30 september. Cyclus 2 loopt van 1 juni tot en met 28/29 februari.

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Voorbereiding cyclus 1					Beoordeling cyclus 1						
Beoordeling cyclus 2					Voorbereiding cyclus 2						

Tabel 3: Schematisch overzicht van fase 1 en 2 van zowel cyclus 1 als 2

Iedere fase kent een aantal werkstappen die doorlopen moeten worden. In totaliteit zijn er acht werkstappen die doorlopen moeten worden voordat een initiatief tot uitvoering kan worden gebracht. De werkstappen 1,2,3 en 4 moeten doorlopen worden in fase 1. Werkstap 5 wordt doorlopen in fase 2. De laatste drie werkstappen (6,7,8) worden doorlopen in fase 3.

1. **Verkennend gesprek initiatiefnemer en gemeente**

   Tijdens dit gesprek worden in het kort de ideeën van de initiatiefnemer besproken. Er wordt een eerste ambtelijke beoordeling gemaakt over de haalbaarheid en complexiteit van een initiatief.

2. **Afsprakenkader opstellen**

   De afspraken die zijn gemaakt in het verkennende gesprek (stap 1) worden genoteerd. Dit wordt aangevuld met aandachtspunten voor de specifieke locatie. Alle documenten tezamen vormen het kader waarmee de initiatiefnemer rekening moet houden met de uitwerking van zijn plan.

3. **Plan wordt besproken in de omgevingstafel**

   De initiatiefnemer werkt het plan uit. In deze periode zal het initiatief aan de omgevingstafel worden behandeld. Aan de omgevingstafel zal het plan integraal worden beoordeeld en zullen aanbevelingen worden meegegeven aan de initiatiefnemer.

4. **De initiatiefnemer dient het conceptverzoek in (vóór 1 juni/ 1 december)**

   Voor het verzoek moeten de volgende documenten worden overhandigd. In onderling overleg kan hiervan worden afgeweken.

   - Situatietekening van de huidige situatie met hierop ten minste vermelding van straatnaam en huisnummers en bebouwing.
   - Tekening van de gewenste nieuwe situatie met hierop ten minste vermelding van situering, volume en functie van de nieuwe bebouwing.
   - Tekening van de gewenste situatie in relatie met de omgeving.
   - Schriftelijk bewijs eigenaar grond(en) en indien van toepassing schriftelijk bewijs dat er door de eigenaar toestemming is gegeven om dit verzoek in te dienen.
   - Een beschrijving van het project met daarbij tenminste de volgende elementen:
   - *Het aantal woningen*
   - *De prijscategorie van de woningen*
   - *Het type woningen*
   - *De beoogde doelgroep(en) van de woningen*
   - *De inpassing van het plan in de omgeving*

   - Uitwerking, inclusief toelichting, van het kwalitatief afwegingskader.
   - Verslag van het verkennend gesprek en eventuele vervolggesprekken tussen initiatiefnemer en gemeente.

5. **Beoordeling**

   De binnengekomen initiatieven worden ambtelijk beoordeeld. Dit zal gebeuren doormiddel van de adviestafel. Het doel van deze adviestafel is om te beoordelen of de binnengekomen conceptverzoeken in voldoende mate de feedback van de omgevingstafel hebben verwerkt in het plan.
   Het afwegingskader dient als leidraad voor de beoordeling van de verschillende initiatieven. Kwaliteit is leidend om een initiatief wel of niet toe te staan.

Uiteindelijk zal een lijst ontstaan van goedgekeurde en afgekeurde woningbouwinitiatieven, ieder voorzien met toelichting. Deze lijst zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college. Het is aan het college om hierop eventuele aanpassingen te doen, voordat het wordt voorgelegd aan de Gemeenteraad. De Gemeenteraad stelt uiteindelijk de definitieve lijst van toegewezen en afgewezen conceptverzoeken vast. Er is géén beroep mogelijk op de vaststelling van deze lijst, aangezien er geen sprake is van een besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

6. Uitwerking plannen door initiatiefnemer

De initiatiefnemer, wiens plan is goedgekeurd, kan zijn plannen definitief uitwerken. De precieze uitwerking is afhankelijk van de gekozen procedure; een omgevingsvergunning of een omgevingsplanwijziging. Gedurende dit traject zullen, indien gewenst, overleggen tussen de initiatiefnemer en de gemeente plaatsvinden.

7. Ondertekenen anterieure overeenkomst en/of nadeelcompensatie (indien vereist)

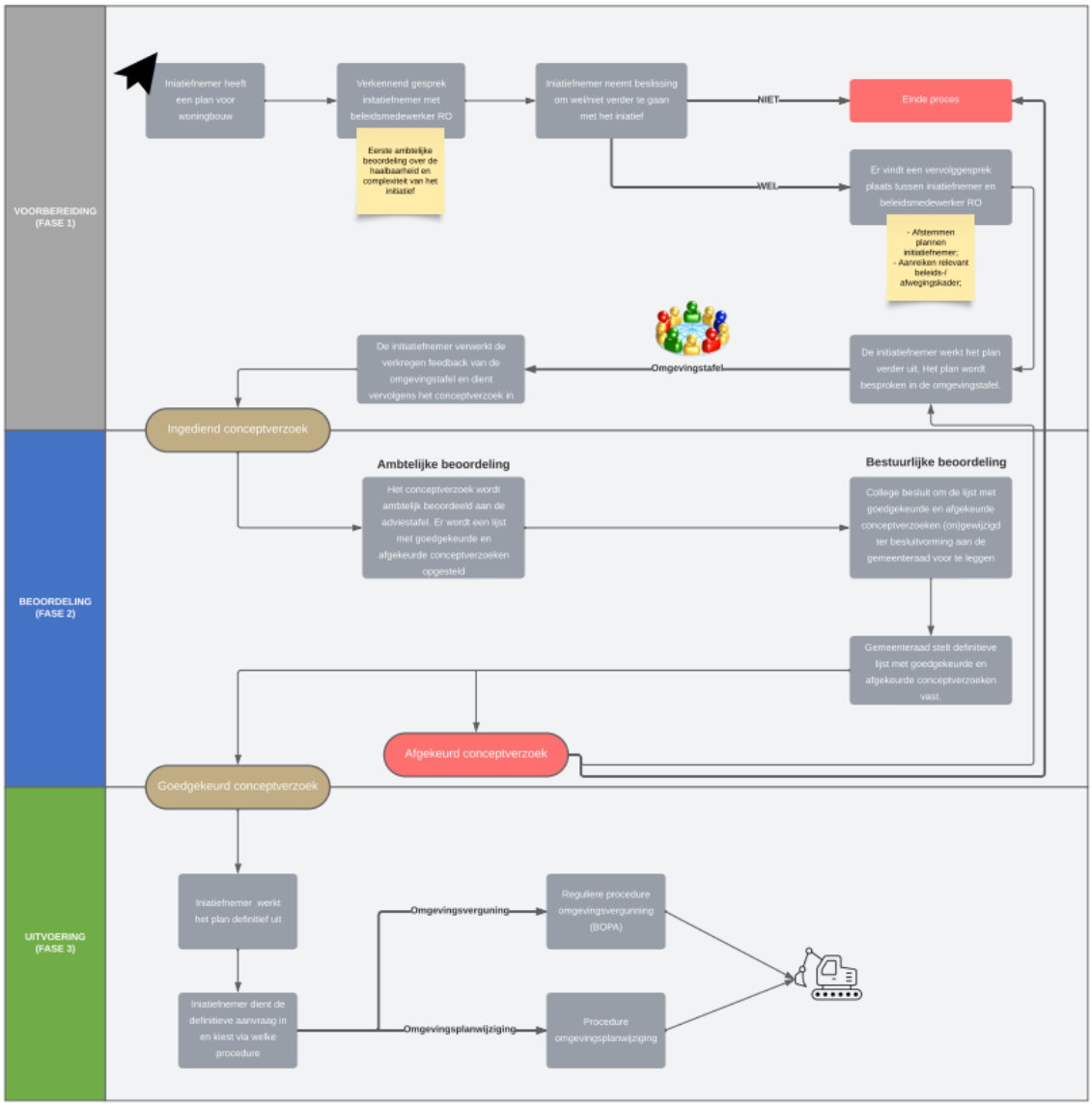
Het is belangrijk om overeenstemming over het verhaal van de kosten tussen de gemeente en de initiatiefnemer te hebben voordat de juridisch planologische procedure in gang wordt gezet. Deze overeenstemming wordt bij voorkeur vastgelegd via een anterieure overeenkomst.

8. Aanvraag omgevingsvergunning/omgevingsplanwijziging

De initiatiefnemer dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning of omgevingsplanwijziging in. Indien er sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit bestaat de mogelijkheid dat de raad gebruik maakt van haar adviesbevoegdheid.

Aan de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit wordt een realisatietermijn van 2 jaar verbonden. Op deze manier wordt voorkomen dat aanvragen ‘blijven hangen’ en er dus geen woningen worden gebouwd. Wanneer het initiatief niet daadwerkelijk binnen 2 jaar wordt gerealiseerd, wordt de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit ingetrokken.

Stroomdiagram Woningbouw op Maat



Figuur 3: Overzicht proces Woningbouw op Maat

3. Kwalitatief afwegingskader

Om de aanvragen van initiatiefnemers goed te kunnen beoordelen is het wenselijk om een duidelijk afwegingskader te hebben. Het afwegingskader baseert zich op belangrijke richtinggevende documenten, en diens eventuele rechtsopvolger, binnen de gemeente Putten waarvan de belangrijkste hieronder zijn opgesomd.

- **Collegeprogramma 2022-2026**
  Het collegeprogramma bevat de belangrijkste doelstellingen voor het beleid van het college.
- **Visie op Wonen 2025-2029**
  De Visie op Wonen 2025-2029 is een nadere uitwerking van de gestelde doelen omtrent het thema wonen in de Omgevingsvisie.
- **Omgevingsvisie Putten 2040**
  De omgevingsvisie is het inspiratiedocument voor het behoud en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Putten vanaf nu tot aan het jaar 2040. Ook is de omgevingsvisie het afwegingskader voor (ruimtelijke) projecten en initiatieven van inwoners, ondernemers en de gemeente zelf.
- **Nota Parkeernormen Putten 2024**
  De Nota Parkeernormen van de gemeente Putten is opgesteld als uitwerking van het parkeerbeleid van de gemeente. In deze nota zijn de Puttense parkeernormen vastgelegd en is een transparant en eenduidig toepassingskader opgesteld.
- **Welstandsnota**
  Een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen moet qua uiterlijk voldoen aan redelijke eisen van welstand. De beoordeling gebeurt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap (CRK). Dit doet zij aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota.
- **Overzicht waardevolle bomen/ Bomenbeleid**
  Het overzicht waardevolle bomen geeft inzicht in welke gemeentelijke en particuliere bomen in Putten als waardevol worden bestempeld.

Het afwegingskader bestaat uit drie hoofdthema’s.

Passende en betaalbare woningen
Hiermee wordt bedoeld dat het initiatief aansluit bij de lokale behoefte en qua uitstraling een positieve bijdrage levert aan het dorp

Duurzame woningen
Hiermee wordt bedoeld dat het initiatief voorziet in duurzame woningen, breder dan enkel het beperken van de energievraag.

Prettig wonen
Hiermee wordt bedoeld dat het initiatief qua maatschappelijke meerwaarde een positieve bijdrage levert aan het dorp

Basiscriteria en aanbevolen kwaliteitscriteria

Ieder hoofdthema is uitgewerkt aan de hand van verschillende kwaliteitscriteria. Om te waarborgen dat een initiatief aan bepaalde basisnormen voldoet zijn enkele kwaliteitscriteria opgenomen als basisvoorwaarde. Ieder initiatief moet voldoen aan deze basiscriteria. Naast deze kwalitatieve basiscriteria zijn er ook aanbevolen kwaliteitscriteria opgenomen onder ieder hoofdthema. Een initiatief hoeft niet noodzakelijk aan (al) deze aanbevolen kwaliteitscriteria te voldoen. Echter, een initiatief wordt in principe wel kansrijker wanneer het ook aan aanbevolen kwaliteitscriteria voldoet. De kwaliteitscriteria zijn vrij concreet. Het voordeel hiervan is dat het voor een initiatiefnemer duidelijk is aan welke criteria zijn of haar plan moet voldaan, wil het kansrijk zijn. Tevens zorgen duidelijke kwaliteitscriteria ervoor dat er minder sprake is van willekeur en een zogenaamde 'ad-hoc' beoordeling van de initiatieven.

De initiatiefnemer dient bij ieder kwaliteitscriterium aan te geven of het initiatief wel of niet (of enigszins) voldoet aan het kwaliteitscriterium. Voor de duidelijkheid wordt hierbij gebruik gemaakt van een stoplicht. De betekenis van de kleuren van het stoplicht zijn hieronder weergegeven.

Betekenis kleuren stoplicht (mogelijkheden beantwoording kwaliteitscriterium)	
Basiscriteria	Aanbevolen kwaliteitscriteria
• Ja • Nee	• Ja • Enigszins • Nee

Voor zowel de basiscriteria als de aanbevolen kwaliteitscriteria is een toelichting/onderbouwing van de initiatiefnemer vereist. Indien een (aanbevolen) criterium niet van toepassing is op het initiatief dient dit (kort) te worden onderbouwd. Op deze manier ontstaat er ruimte om bepaalde keuzen toe lichten. In de uiteindelijke beoordeling van een initiatief zal beoordeeld worden in hoeverre een initiatief (ruimtelijke) kwaliteit toevoegt op een bepaalde locatie. Het is nadrukkelijk **niet** zo dat een initiatief dat voldoet aan alle basiscriteria **per definitie** wordt toegewezen. De toewijzing is mede afhankelijk van de aantallen woningen die op grote uitleglocaties worden gerealiseerd en de resterende noodzaak om woningbouw op inbreidingslocaties toe te staan.

Maatwerk

Er bestaat daarnaast altijd een mogelijkheid tot maatwerk. In gevallen waarin situaties niet volledig voldoen aan de vastgestelde kwaliteitscriteria, kan dit komen door sociale of maatschappelijke redenen. Of omdat ze, vanwege hun relatie met andere ruimtelijke initiatieven, toch wenselijk zijn. In dergelijke situaties bestaat er de mogelijkheid om, mits goed onderbouwd, af te wijken van de vastgestelde kwaliteitscriteria en op maat gemaakte oplossingen te bieden. Er zal terughoudend worden omgegaan met het toepassen van maatwerk.

3.1. Inbreiding

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat inbreiding boven uitbreiding moet gaan, en dan voornamelijk transformatie boven uitbreiding. Het uitgangspunt hierbij is dat inbreiding moet passen in de dorpse schaal en dat het niet ten koste mag gaan van de bestaande omgeving, maar juist (ruimtelijke) kwaliteit moet toevoegen. Voor initiatieven binnen het centrumgebied en transformatieprojecten wordt een 'ja, mits' benadering gehanteerd, terwijl voor de gebieden 'Linten', 'Wijken' en 'Wonen in Bos' uiterst beperkte mogelijkheden zijn (nee, tenzij).

Betaalbare en passende woningen

Het realiseren van meer betaalbare en passende woningen is een topprioriteit van de gemeente Putten. Daarbij is het wel belangrijk dat er sprake is van kwalitatief degelijke woningbouw. In het kader hiervan zijn de volgende kwaliteitscriteria opgenomen.

#	Basiscriteria
1	Het initiatief levert een bijdrage aan de volkshuisvestingwenselijke doelen van de gemeente Putten conform de woonvisie.
2	Woningen hebben de volgende minimale gebruikersoppervlakte (GO): - 50m2 GO. - Voor maximaal 15% van de woningen is een kleinere oppervlakte van minimaal 35m2 GO mogelijk.
3	Het initiatief houdt rekening met het specifieke stedenbouwkundig en landschappelijke beeld van de omgeving (zie hoofdstuk 4 voor de uitgangspunten).
4	Er is sprake van een duidelijke ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige ruimtelijke situatie.

Basisvoorwaarde bij een initiatief van 10 woningen of meer:

5	Het woningaanbod voldoet aan het streefwoningbouwprogramma zoals opgenomen in de woonvisie (indien het initiatief niet voldoet aan het streefwoningbouwprogramma, dan wordt een bijdrage gestort in het vereveningsfonds).

#	Aanbevolen kwaliteitscriteria
1	Er is sprake van transformatie van een bestaand bouwwerk.
2	Het initiatief houdt rekening met de draagkracht van het bestaande voorzieningenniveau en de vitaliteit van de bestaande wijk.

Duurzame woningen

De gemeente Putten streeft ernaar om tegen het jaar 2050 volledig klimaatneutraal te worden, in lijn met zowel het Nationale Klimaatakkoord als de afspraken vastgelegd in de Regionale Energie Strategie (RES). Om deze doelstelling te bewerkstelligen is het belangrijk dat nieuwe woningbouwinitiatieven duurzaam zijn. Hiervoor zijn de volgende kwaliteitscriteria opgenomen:

#	Basiscriteria
1	Het initiatief heeft een zo laag mogelijke energiebehoefte. Hiervoor zijn de nodige maatregelen getroffen.

Basisvoorwaarde bij een initiatief van 20 woningen of meer:

2	Er is onderzocht of een creatieve oplossing op het energienet mogelijk is.

#	Aanbevolen kwaliteitscriteria
1	Woningen zijn volledig energieneutraal (ENG).
2	Woningen en/of eventuele bijgebouwen zijn gebouwd met biobased materialen.
3	Woningen en/of eventuele bijgebouwen hebben groene daken.
4	De gekozen groeninrichting draagt bij aan biodiversiteit dankzij een rijke variatie aan gebiedseigen (en klimaatbestendige) beplanting.
5	Er zijn maatregelen genomen voor het voorkomen van hittestress.*

**Zie hiervoor de afspraken klimaatadaptief bouwen Noord-Veluwe*

Prettig wonen

In de gemeente Putten streven we ernaar om prettige huisvesting te realiseren. We willen dat inwoners wonen in een omgeving waarin ze zich comfortabel en veilig voelen. Hiervoor zijn de volgende kwaliteitscriteria opgenomen:

#	Basiscriteria
1	De initiatiefnemer betrekt de omgeving bij de totstandkoming van het plan
2	Waardevolle bomen worden behouden. Dit geldt ook zoveel mogelijk voor reguliere bomen en/of houtopstanden. Indien kap van een boom en/of houtopstanden toch onvermijdelijk is, worden er twee bomen terug geplant.

3	Het initiatief voldoet aan de parkeernormen zoals gesteld in de Nota Parkeernormen Putten.
4	De buitenruimte is veilig en toegankelijk voor alle doelgroepen en stimuleert ontmoeting.
5	Het initiatief is ruimtelijk goed ingepast: wegen, straten, opritten en parkeervakken zijn ruim opgezet en sluiten logisch en veilig aan op de openbare weg.

#	Aanbevolen kwaliteitscriteria	
1	Er is een centrale ontmoetingsplek in de buitenruimte.	
2	Er is een uitnodigende spel- of sportvoorziening aangelegd in de buitenruimte, passend bij de doelgroep(en) waarvoor wordt gebouwd.	
3	Het initiatief hanteert de '3-30-300 regel'. Focus moet liggen op een robuuste groeninrichting, waarbij bestaand groen zoveel mogelijk behouden wordt en nieuw groen wordt toegevoegd in aansluiting op omringende groenstructuren	
4	Het initiatief heeft goede fiets-/wandelverbindingen richting voorzieningen.	

4. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat deze passend zijn binnen het stedenbouwkundig en landschappelijke beeld van de omgeving. Hiervoor zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Ieder initiatief dient rekening te houden met de algemene stedenbouwkundige uitgangspunten en daarnaast met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor één specifiek deelgebied. Er zijn vier verschillende deelgebieden.

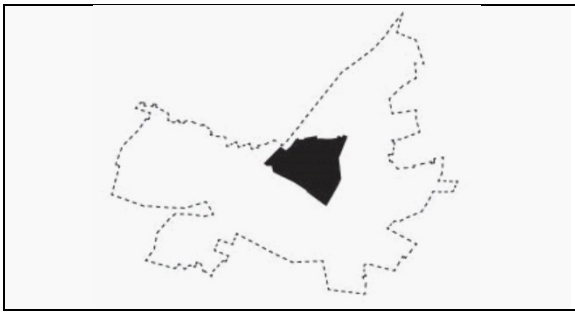
De woonwijken Rimpeler, Bijsteren en Halvinkhuizen kennen een eigen stedenbouwkundig plan met specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten. Deze zijn zodoende in dit hoofdstuk niet uitgewerkt.

4.1. Algemeen

Putten is gekenmerkt door een aantal waarden die overal in het dorp terug te zien zijn. Met o.a. mooie groene uitstraling, ruimte in en om het dorp, veel laagbouw, afwisselende dakvormen, beleefbare cultuurhistorie en een sterke sociale cohesie. Om deze kernkwaliteiten te behouden en de Puttense identiteit te versterken, zijn hieronder een aantal criteria opgesomd die bij alle woonmilieus in de bebouwde kom van toepassing zijn.

#	Uitgangspunten	
1	De bestaande rooilijn(en) behouden.	
2	Aansluiten bij de ritmiek (kavelgrootte, bebouwingslengte, hoogte) van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.	
3	Aansluiten bij het kleuren- en materialenpalet van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.	
4	De hoofdgebouwen individueel herkenbaar maken.	
5	De zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte als voorgevels behandelen.	
6	De bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw maar in het totale ontwerp geïntegreerd.	

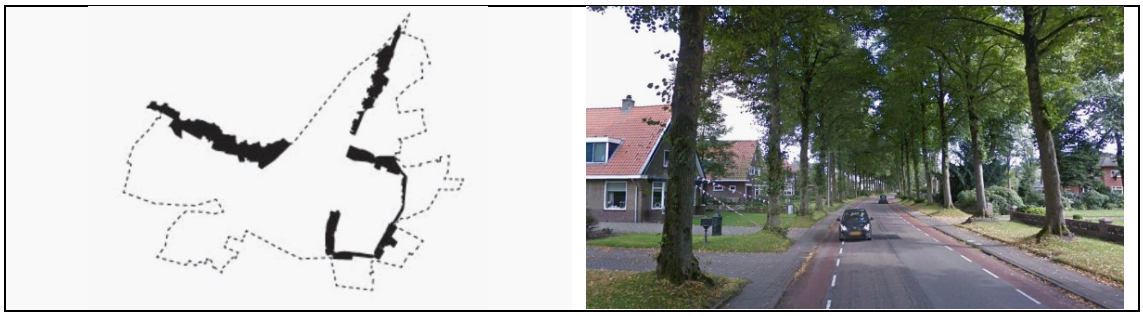
4.2. Centrum



Het woonmilieu Centrum is de huiskamer van de gemeente waar het sociale dorpsleven tot bloei komt. De menging van functies, met gevarieerde woonvormen, een redelijk compleet aanbod van winkels met zorg- en recreatieve voorzieningen en de weekmarkt maakt dit compacte gebied levendig en vitaal. Het historische karakter is goed beleefbaar. Groen is schaars, maar het centrum kent wel een aantal monumentale bomen en is zorgvuldig en op een hoogwaardige wijze ingericht.

#	Uitgangspunten
1	Verdichten door bebouwing toe te voegen (tussen de bestaande bebouwing en/of gestapeld) of door werklocaties te herontwikkelen.
2	Gestapelde bouw tot 3 lagen. Stedenbouwkundige accentuering, bv. op een zichtas of knooppunt, kan een extra verdieping motiveren.
3	Oorspronkelijke parcellering, positie en oriëntatie van de historische bebouwing zijn richtinggevend voor de nieuwbouw.
4	Inspiratie uit de historie van de plek in het ruimtelijke concept en/of de architectonische uitwerking.
5	Panden naar de openbare ruimte oriënteren.
6	Diverse kapvormen en nokrichtingen toepassen; geen plat dak, wel platte dakdelen toegestaan.
7	Levendige plint aan de straatzijde, waarbij lange, gesloten gevelvlakken en parkeergarages in de plint uitgesloten zijn.
8	Duidelijke vormgegeven scheiding openbaar-privé, bv. muurtje of hek.
9	Bij de herontwikkeling van werklocaties, groen in het achtererfgebied toevoegen.
10	Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht, bv. (half)verdiept, op maaiveld achter de voorgevel, of in het binnengebied van een bouwblok.

4.3. Linten/lanen



De kern van het dorp is toegankelijk via een aantal historische linten: Stationsstraat, Harderwijkerstraat, Driewegenweg, Postweg/ Drieseweg, Voorthuizerstraat, Halvinkhuizerweg, Sprielderweg, Calcariaweg, Bosrand. De lintbebouwing en de inrichting van de groene buitenruimte daarlangs zijn beeldbepalend voor het dorp. De bebouwing bestaat in het algemeen uit kleine eenheden van één of twee lagen met kap. Er is een grote diversiteit aan bouwperiodes en stijlen, nokrichtingen en kapvormen. De kavels hebben verschillende groottes. De bebouwingsdichtheid neemt naar buiten toe vaak af, waarbij er meer ruimte is tussen de woningen en voor erfbeplanting.

Stationsstraat

De Stationsstraat heeft een organische structuur en een (deels nog aanwezig) robuuste lintbeplanting. Het karakter van de bebouwing is veelal historisch, waardoor er vooral traditionele kleuren en materialen voorkomen. Achter het historische bebouwingslint zijn aan de Husselsesteeg woningen gebouwd in verschillende perioden op ruime, vrije kavels van verschillende groottes. Nieuwe woonbebouwing is hier niet gewenst. De inbreidingsmogelijkheden direct langs het lint zijn zeer beperkt. Achter de Stationsstraat zijn er bedrijfsgebouwen te vinden die groter zijn dan de bebouwing in het lint. Deze gebouwen zijn georiënteerd op de Stationsstraat, maar maken geen deel uit van het lint doordat zij sterk afwijkend zijn.

Harderwijkerstraat

De Harderwijkerstraat liep vroeger door het bosgebied. Het lint heeft daardoor een groene uitstraling met robuuste bomenstructuren en een residentieel karakter. De bebouwing ligt centraal op grote kavels. De plek is ruimtelijk en er zijn veel doorkijkjes naar het privé achtererfgebied.

Driewegenweg, Postweg/ Drieseweg

De Driewegenweg, Postweg/ Drieseweg hebben smalle wegprofielen, met aan weerzijden een trottoir en

restanten van lintbeplanting. De smalle voortuinen versterken het intieme karakter van de linten. Bij de Postweg en de Driesweg heeft de lintbebouwing zich in de jaren 50 en 60 uitgebreid naar de straten daarachter, waardoor er rond het lint een buurt is ontstaan met rijwoningen. In de loop van de jaren zijn tussen open plekken opgevuld met bebouwing en is de bestaande bebouwing veranderd of vervangen. Dit versterkt de diversiteit van de buurt.

Voorthuizerstraat

De Voorthuizerstraat is een belangrijke invalsweg van Putten. Het lint kenmerkt zich door een breed profiel met rijbaan, groene stroken, nieuw aangelegde bomen en parallele ontsluitingen en/of fietspaden langs de woningen. De bebouwing is hier meer recent ontwikkeld. De dichtheid is ook hoger met geschakelde woningen en rijwoningen waardoor het zicht naar het achtergebied vaak niet bestaat. De nokrichting is meestal evenwijdig aan de straten.

Sprielderweg / Calcariaweg / Bosrand

De Sprielderweg / Calcariaweg / Bosrand vormen het zuidoostelijke lint van het dorp. Binnen het aanwezige profiel is voldoende ruimte voor fietsen (op de rijbaan) en voor langsparkeren. De inrichting is groen en de oriëntatie van de bebouwing is afwisselend.

#	Uitgangspunten
1	Lintstructuur als uitgangspunt; d.w.z. losse bebouwing van relatief kleine korrels, gericht op het openbaar gebied.
2	Bedrijfsgebouwen achter de eerstelijnsbebouwing mogen herontwikkeld worden met een woonfunctie, mits de bebouwing georiënteerd en bereikbaar is vanaf het lint en aan de achterkant genoeg afstand tot aan de kavelgrens is
3	Bouwhoogte afstemmen op de naastgelegen bebouwing; goothoogte op 3 m tot 6 m.
4	De linten zijn vooral geschikt voor vrijstaande en twee-onder-een-kap woontypologieën.
5	Oorspronkelijke parcellering, positie en oriëntatie van de historische bebouwing zijn richtinggevend voor nieuwbouw.

6	Inspiratie uit de historie van de plek in het ruimtelijke concept en/of de architectonische uitwerking zichtbaar maken.
7	De diversiteit aan kapvormen en nokrichtingen behouden en versterken.
8	Geen plat dak, wel platte dakdelen toegestaan.
9	Dakoverstekken toepassen voor het dorpse karakter.
10	Afhankelijk van het lint varieert de diepte van de voortuinen tussen 3 m tot 10 m
11	Duidelijk vormgegeven scheiding openbaar-privé groen ingepast

4.4. Wijken

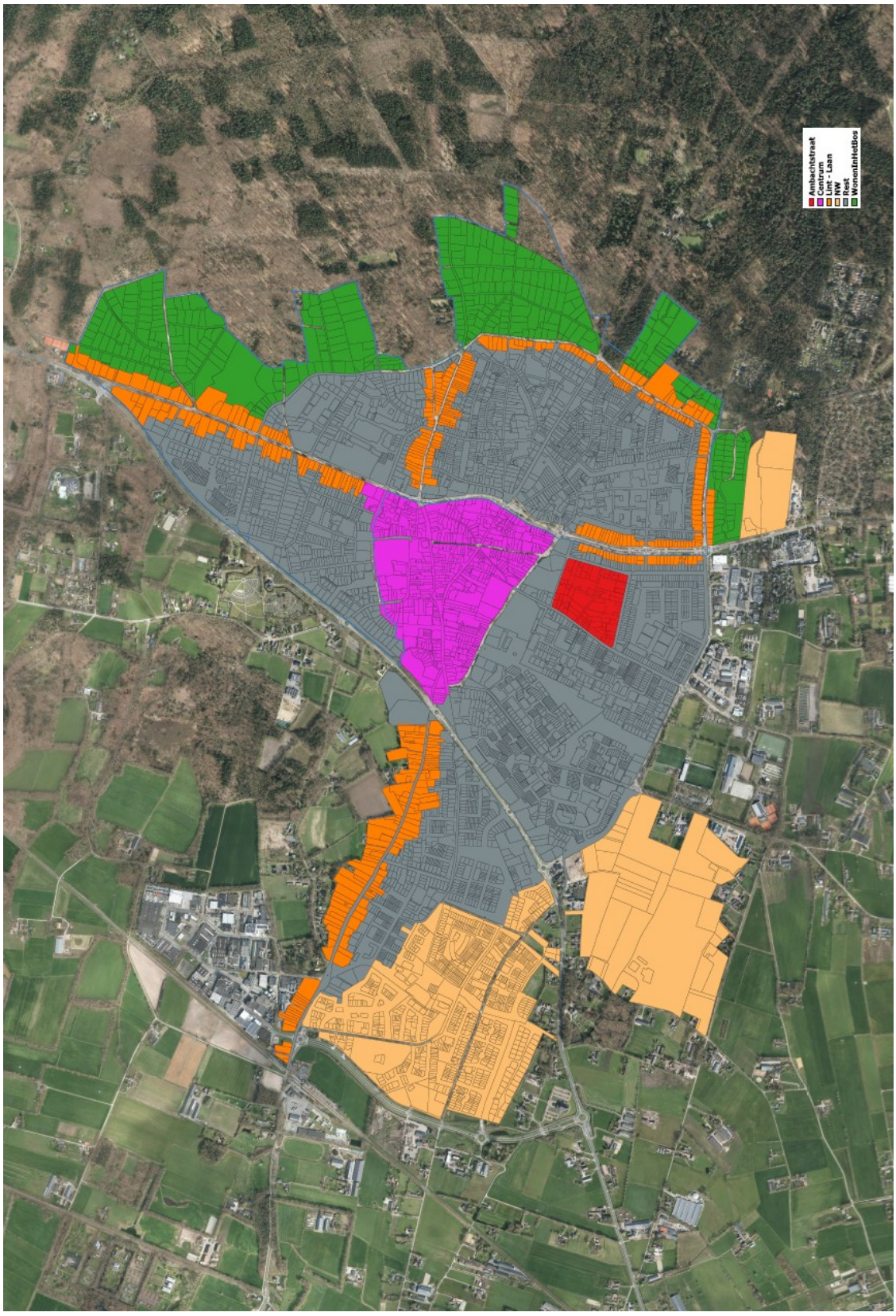
De wijken rondom het centrum zijn vooral in de jaren 40, 50, 60 en 70 ontstaan, waardoor zij een veelzijdige uitstraling krijgen. De wijken hebben een planmatige opzet en buurten zijn duidelijk herkenbaar door de typerende toegepaste verkavelingen, zoals de hoven, de woonerven en villawijken. De woonkwaliteit is gekenmerkt door de vele mogelijkheden om te ontmoeten en te bewegen in een gezonde leefomgeving. De buitenruimte is goed toegankelijk en zorgvuldig groen ingericht, wat de dorpse sfeer vergroot. Daarbij is het doel dit woonmilieu meer natuurinclusief en klimaatadaptief te maken, ook op het uitgeefbare terrein.

#	Uitgangspunten
1	De stedenbouwkundige morfologieën respecteren eenvoud in massaopbouw en samenhang per bouwblok of bouwensemble.
2	Vooral geschikt voor twee-onder-een-kap woningen en rijen (inclusief bebo's) van maximaal 6 woningen.
3	Bouwhoogte 1 à 2 lagen met daklaag.
4	Eenvoudige dakvormen.
5	De nokrichting van de 2-onder-1-kap en rijenwoningen evenwijdig aan de weg.
6	Vernieuwde (compacte) woonvormen zijn mogelijk.
7	Voortuinen minimaal 3m (rooilijn bebouwing ernaast respecteren).

4.5. Wonen in Bos

Wonen in Bos ligt tussen Woonmilieu 3 en het oostelijke bosgebied. Door de bijzondere groene setting staat de bebouwing als gast in het landschap. Dit milieu is uitstekend geschikt voor het hoge segment. Er zijn veel ruime kavels met houtopstand, vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen erop. De oriëntatie van de woningen varieert. De openbare ruimte vormt een bosrijke woonomgeving. De wegen met klinkerverharding zijn smal met groene bermen soms met laanbeplanting soms waar er incidenteel geparkeerd wordt. In het bos zijn zandpaden aangelegd. Vernieuwende woontypologieën en bouwvormen, zoals modulair bouwen, gebruik van circulaire materialen, zijn hier gewenst. Met het aanwezig robuuste groen ontstaat veel ruimte voor biodiversiteit en klimaatadaptatie, zowel op openbaar gebied als op uitgeefbaar terrein.

#	Uitgangspunten
1	Woningen hebben een hoogwaardige uitstraling.
2	Bouwhoogte van grondgebonden woningen tot maximaal 3 lagen.
3	Gevarieerde dakvormen en nokrichtingen; platte daken toegestaan.
4	Vernieuwde woonvormen zijn mogelijk.
5	Gevarieerde architectuurstijlen toegestaan mits het kleuren- en materialenpalet in het landschap passend is.
6	Het landschap is leidend: groene structuren versterken en bosomgeving respecteren.
7	Scheiding openbaar-privé is groen en informeel ingepast
8	Voor- en zijtuinen zijn groot; er is ruimte op de kavel rondom de bebouwing

Bijlagen

1. Toepassingsgebied en gebiedstypen Woningbouw op Maat