

VISIEDOCUMENT BILDERDIJKSTRAAT E.O. PUTTEN



augustus 2018

SVP

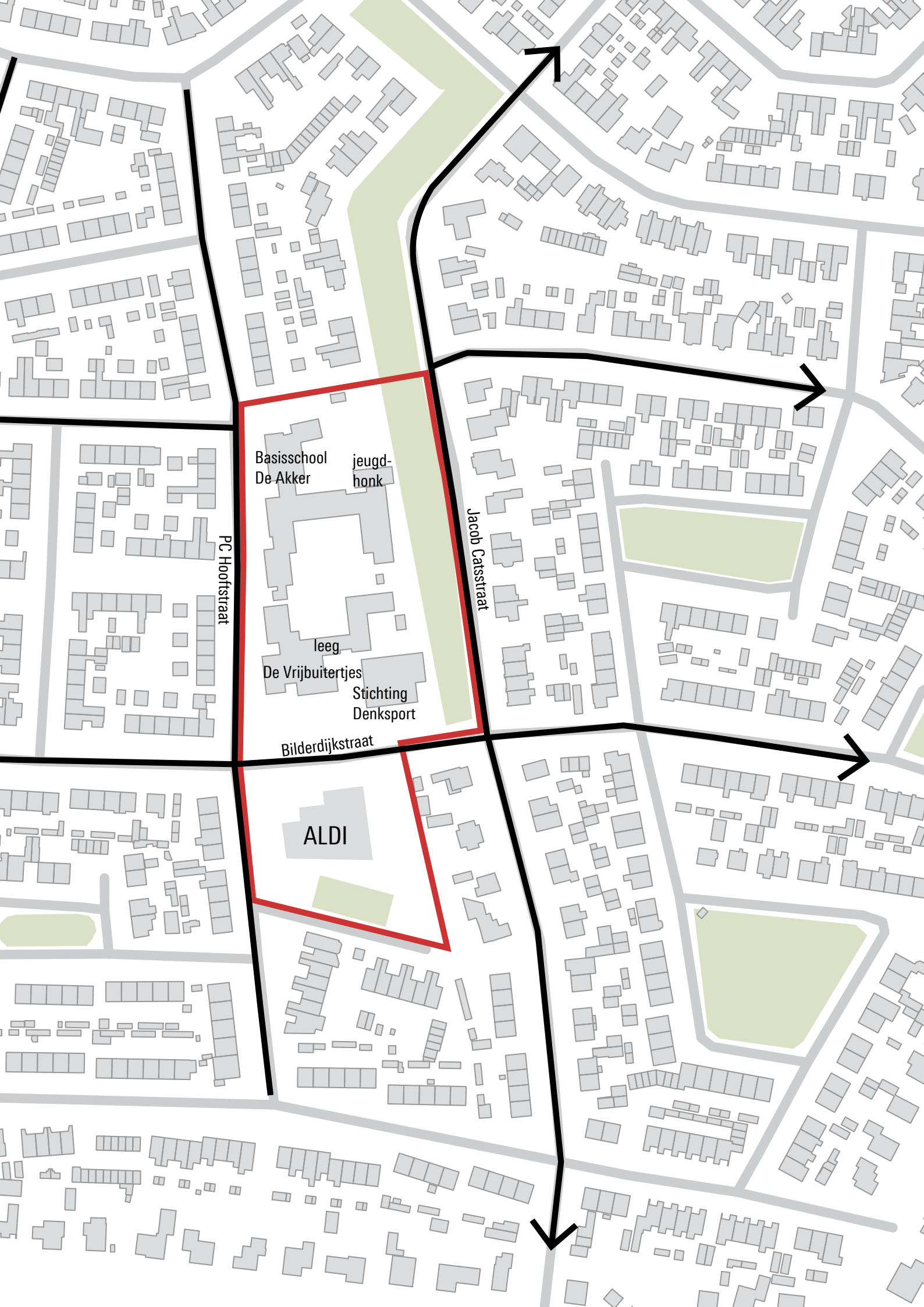


DE LOCATIE...



Inhoudopgave

Inleiding	7
Een nieuw centrum voor de wijk	9
Uitgangspunten bij de ontwikkeling	13
Programma	15
Visie woningbouw noordelijke deel	19
Visie schoollocatie Bilderdijkstraat	21
Visie locatie supermarkt zuidelijk deel	23
Referenties woningbouw	27
Referenties school	29
Referenties supermarkt	31



Inleiding

Voor u ligt het Visiedocument Bilderdijkstraat e.o., de uitkomst van de stedenbouwkundige visie die is opgesteld naar aanleiding van de gemeentelijke Projectnotitie over dit gebied. Aanleiding hiervoor was het vrijkomen van verschillende terreinen, de mogelijke vernieuwing/uitbreiding van de Aldi-supermarkt en verschillende initiatieven die in het gebied spelen. Behalve de mogelijke verhuizing van enkele (onderwijs) voorzieningen gaat het hierbij ook over de eventuele huur of nieuwbouw van kerkgenootschap de Rafaël Gemeente, die nu bijeenkomt in het Denksportcentrum. Bij nieuwe functies in het gebied werd al in de Projectnotitie gedacht aan woningbouw, hoewel het nog geen officiële inbreidingslocatie is. In het Woningbouwprogramma 2017-2025 wordt echter wel al naar de Bilderdijkstraat als eventuele bouwlocatie verwezen.



Een nieuw centrum voor de wijk

Ligging van het plangebied

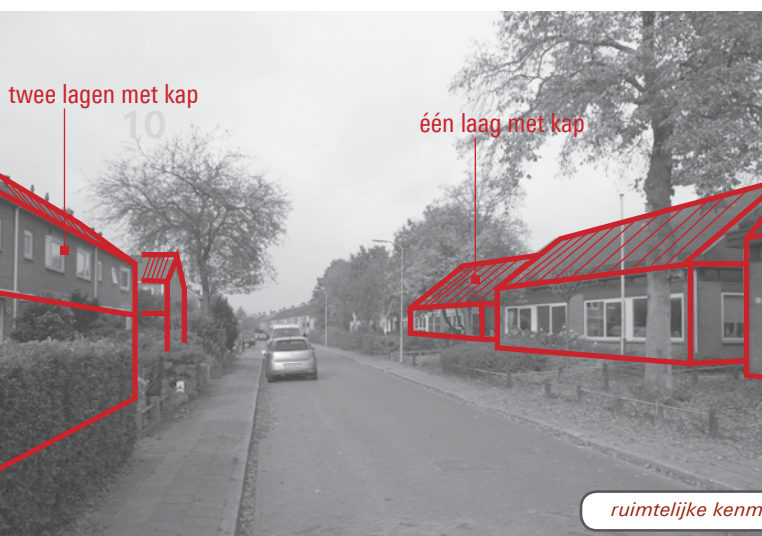
De locatie ligt in het zuid-oostelijke kwadrant van Putten, het gebied tussen de Voorthuizerstraat en de Garderenseweg. De woonwijk dateert uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw. Het stratenplan van de wijk is royaal van opzet, mede dankzij meerdere groene pleinen. De straatprofielen zijn eenvoudig gedetailleerd met trottoirs en rijstroken maar ruim van maatvoering. De bebouwing is standaard en bestaat uit rijen, tweekappers en een incidentele vrijstaande woning van twee lagen met een kap. Het plangebied ligt midden in de wijk - een logische plek voor een scholenlocatie - en bestaat uit de terreinen aan de noord- en zuidkant van Bilderdijkstraat, gelegen tussen P.C. Hooftstraat en Jacob Catsstraat.

Ontwikkelingen noordkant Bilderdijkstraat

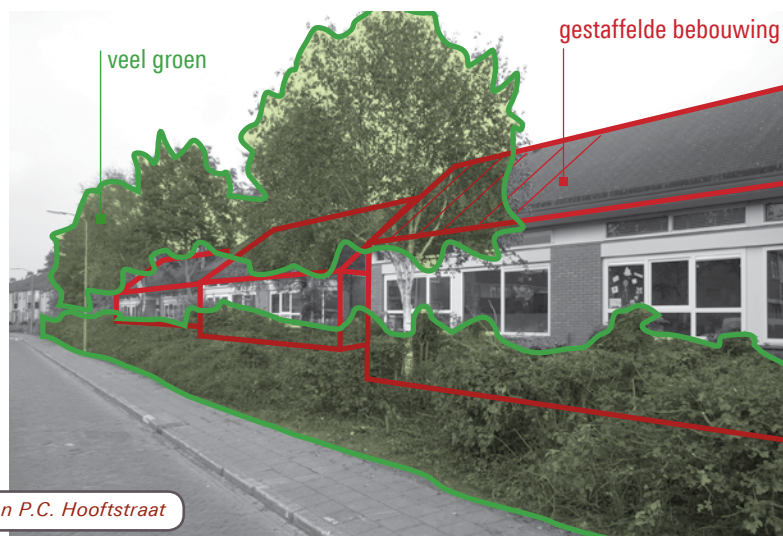
Aan de noordkant van de Bilderdijkstraat komen binnenkort verschillende gebouwen en terreinen vrij:

- openbare basisschool Klein Schovenhorst, P.C. Hooftstraat 35 (grotendeels buiten gebruik)
- Denksportcentrum Putten, Jacob Catsstraat 76 (in gebruik door verschillende verenigingen en Rafaël Gemeente)
- basisschool De Akker, Jacob Catsstraat 70 – 72 (keuze tussen renovatie of nieuwbouw nog niet gemaakt, evt. op termijn)
- cursusgebouw Landstede, Jacob Catsstraat 74 (al enige tijd buiten gebruik)
- gebouw De Korenschoof, Jacob Catsstraat 70a (nu in gebruik voor jeugdwerk van de Hervormde Gemeente).

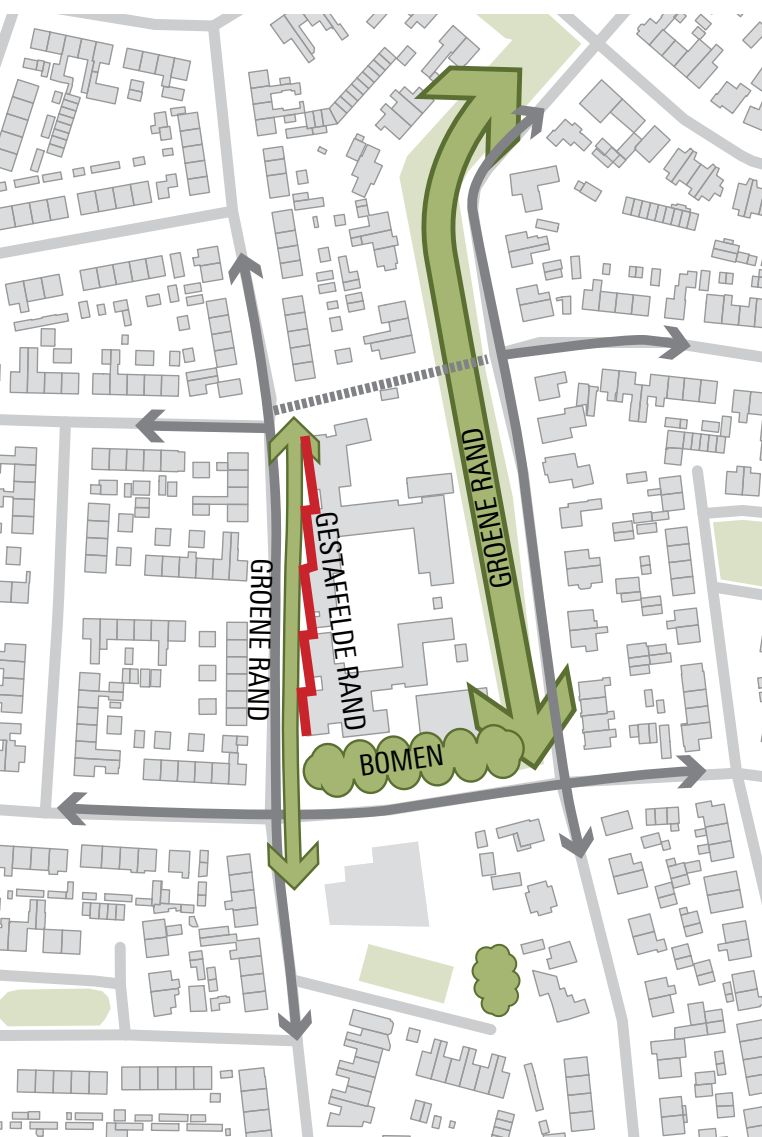
Tijdens het opstellen van de stedenbouwkundige visie zijn verschillende mogelijkheden onderzocht, variërend van renovatie van de bebouwing, woningen in de bestaande schoolgebouwen tot sloop- en nieuwbouw. Uiteindelijk bleken de huidige lokalen



ruimtelijke kenmerken P.C. Hooftstraat



ruimtelijke kenmerken Jacob Catsstraat



niet bijzonder geschikt voor woningbouw en koos ook de school voor nieuwbouw.

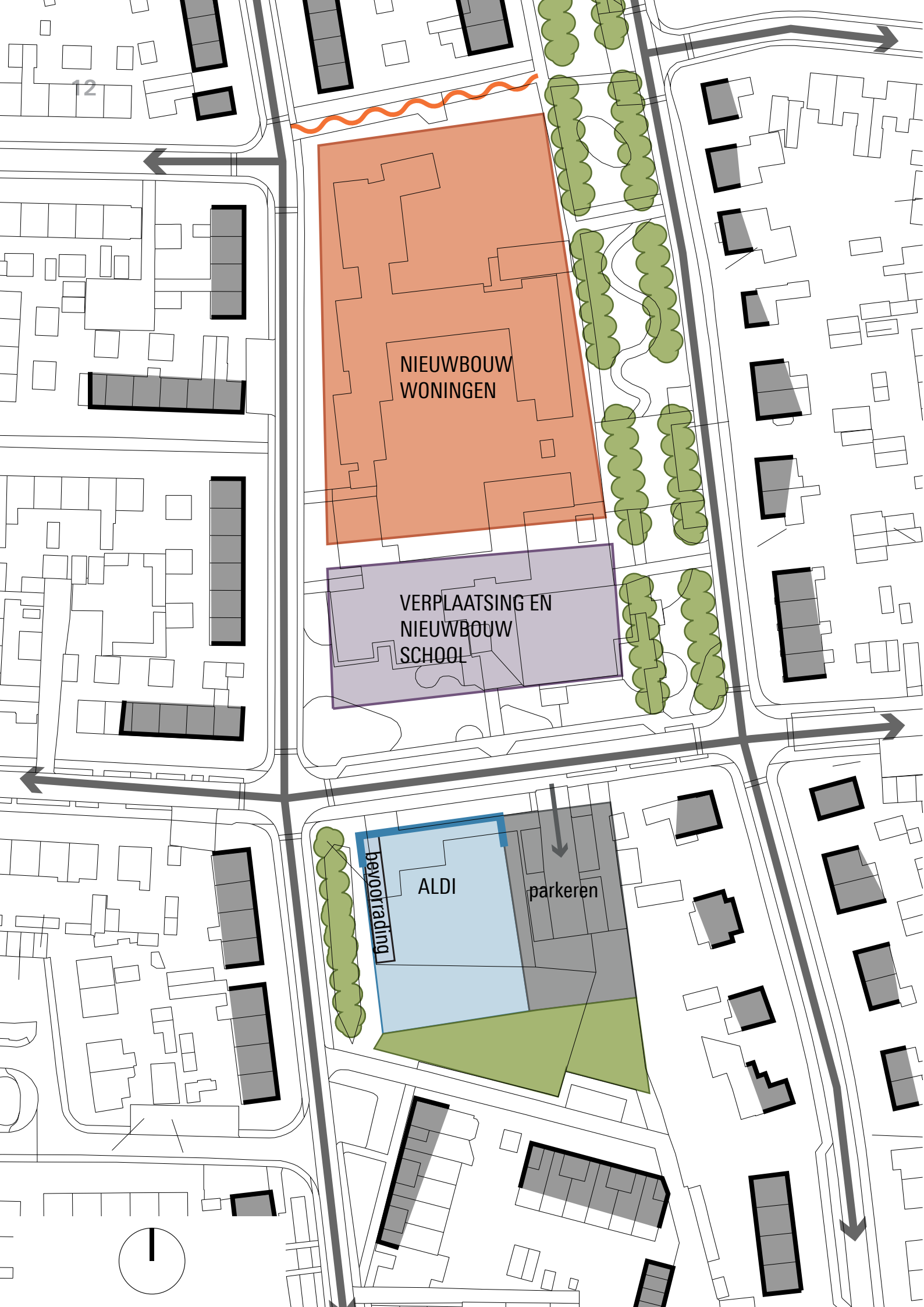
Het visiedocument gaat dus uit van complete nieuwbouw aan de noordkant van de Bilderdijkstraat.

Ontwikkelingen zuidkant Bilderdijkstraat

Aan de zuidkant van de Bilderdijkstraat ligt de ALDI-supermarkt. De eigenaar en gebruiker willen deze winkel op de huidige locatie vernieuwen en vergroten, waarbij wordt gedacht aan volledige nieuwbouw. Die is echter pas mogelijk wanneer de gemeente enkele percelen grond verkoopt. Bij een vergroting van de supermarkt moet ook het parkeerterrein worden uitgebreid. De verwachte toename van het verkeersaanbod zal op deze plek waarschijnlijk geen probleem zijn.

De meeste gronden van de gemeente liggen tussen de zuidkant van de supermarkt en de er tegenover gelegen rij woningen. Het grootste deel van dit terrein is in gebruik als speelveld, daarnaast liggen een kleine speelplek en enkele stukken snippergroen.

Wanneer hier geen plek meer is voor het speelveld wordt binnen het plangebied naar een andere locatie gezocht. De overgang tussen woning- en winkelbebouwing vraagt om een zorgvuldige inpassing.



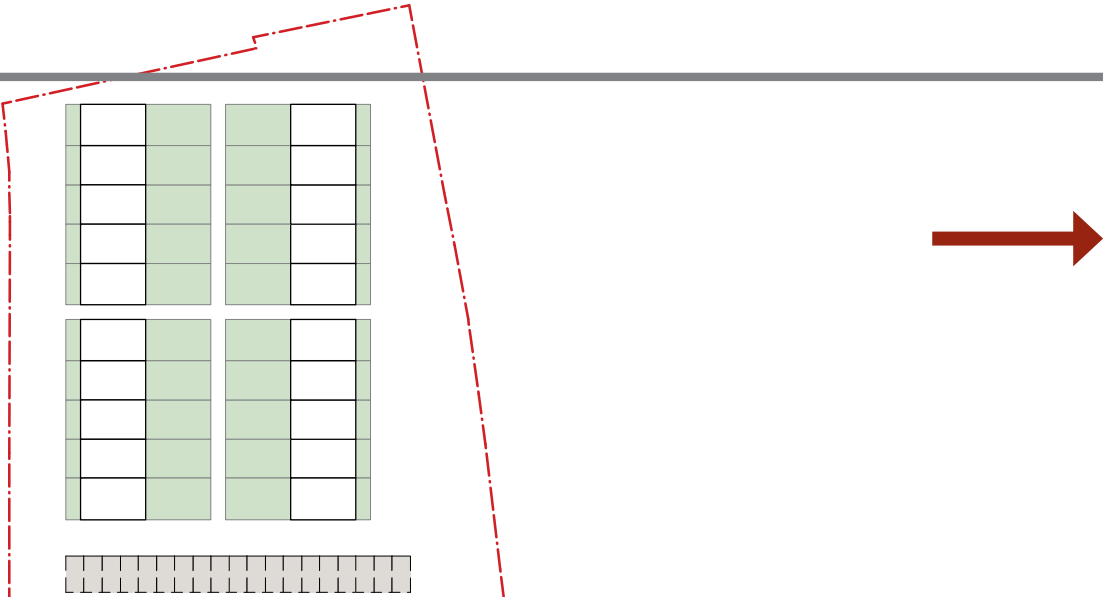
Uitgangspunten bij de ontwikkeling

Op basis van modellenstudies en bewoners- en belanghebbendenavonden is gekozen voor een ontwikkelingsrichting waarbij de onderwijsfuncties, de Stichting Denksport Putten en eventuele buurtvoorzieningen een nieuwe plek krijgen aan de Bilderdijkstraat. Hier dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het halen en brengen van de kinderen.

Ten noorden van de schoollocatie komt hierdoor een locatie vrij voor maximaal 26 woningen. Parkeren dient binnen de locatie te worden opgelost, aan de binnenzijde van het bouwblok en/of tussen de woningen.

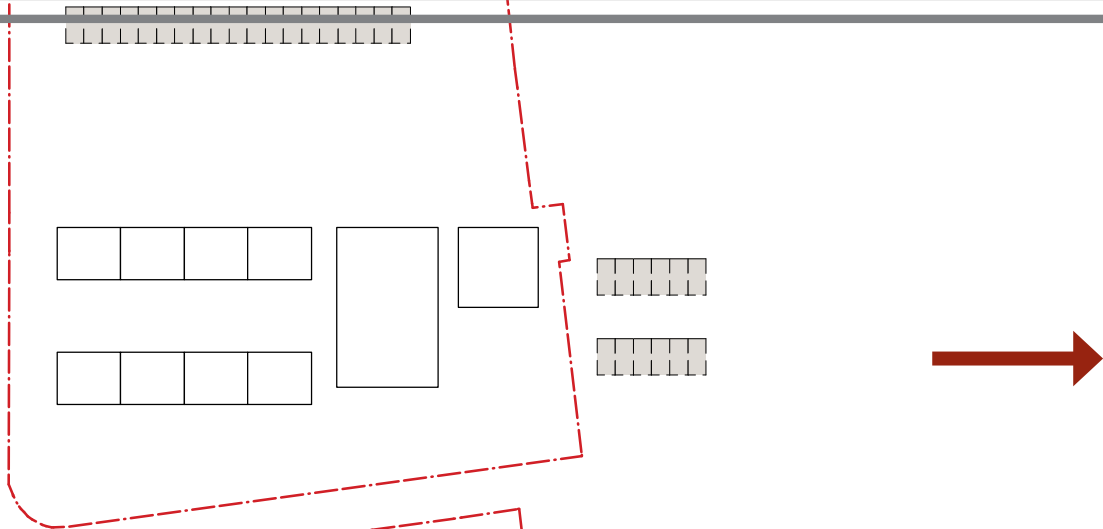
Aan de zuidzijde van de Bilderdijkstraat is ruimte voor een nieuwe ALDI. De omvang van het gebouw hangt samen met de benodigde parkeercapaciteit (6,2 pp per 100 m²). Op deze locatie is het tevens van belang dat langs de P.C. Hoofdstraat een groene buffer blijft om het gebouw af te schermen van de bestaande woningen. Dat geldt ook voor de woningen ten zuiden van deze locatie.

Programma



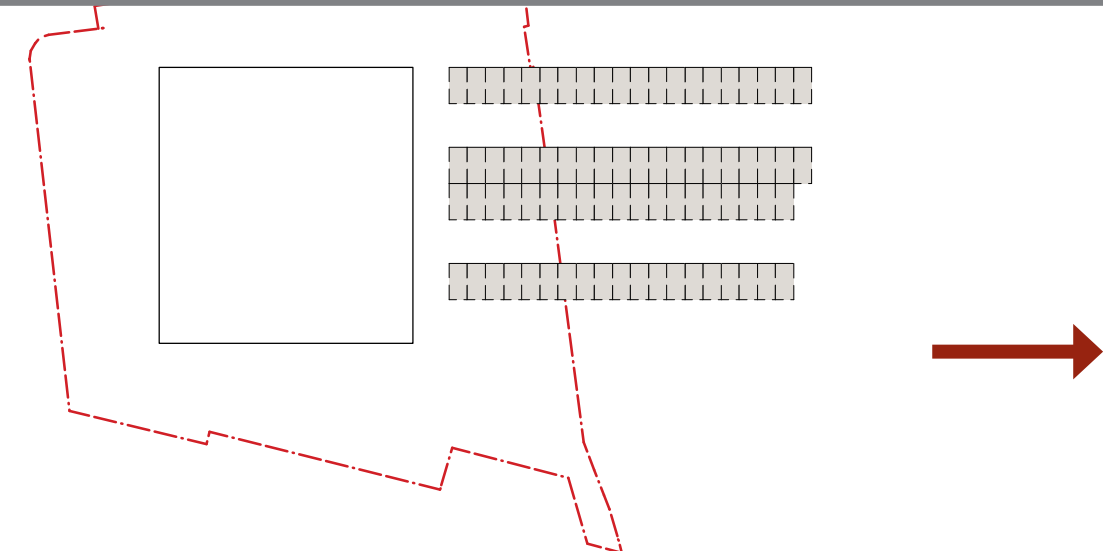
x-aantal woningen

$x \cdot 1,9 \text{ pp} = ? \text{ pp nodig}$



school: 8 lokalen - ruimte BSO - gemeenschappelijke ruimtes
gymlokaal (22mx14m)
Stichting Denksport Putten

parkeren: school 1 pp per lokaal
bso/kdv 0,7pp/arbeitsplaats
wijkgebouw 2,5/100 m²



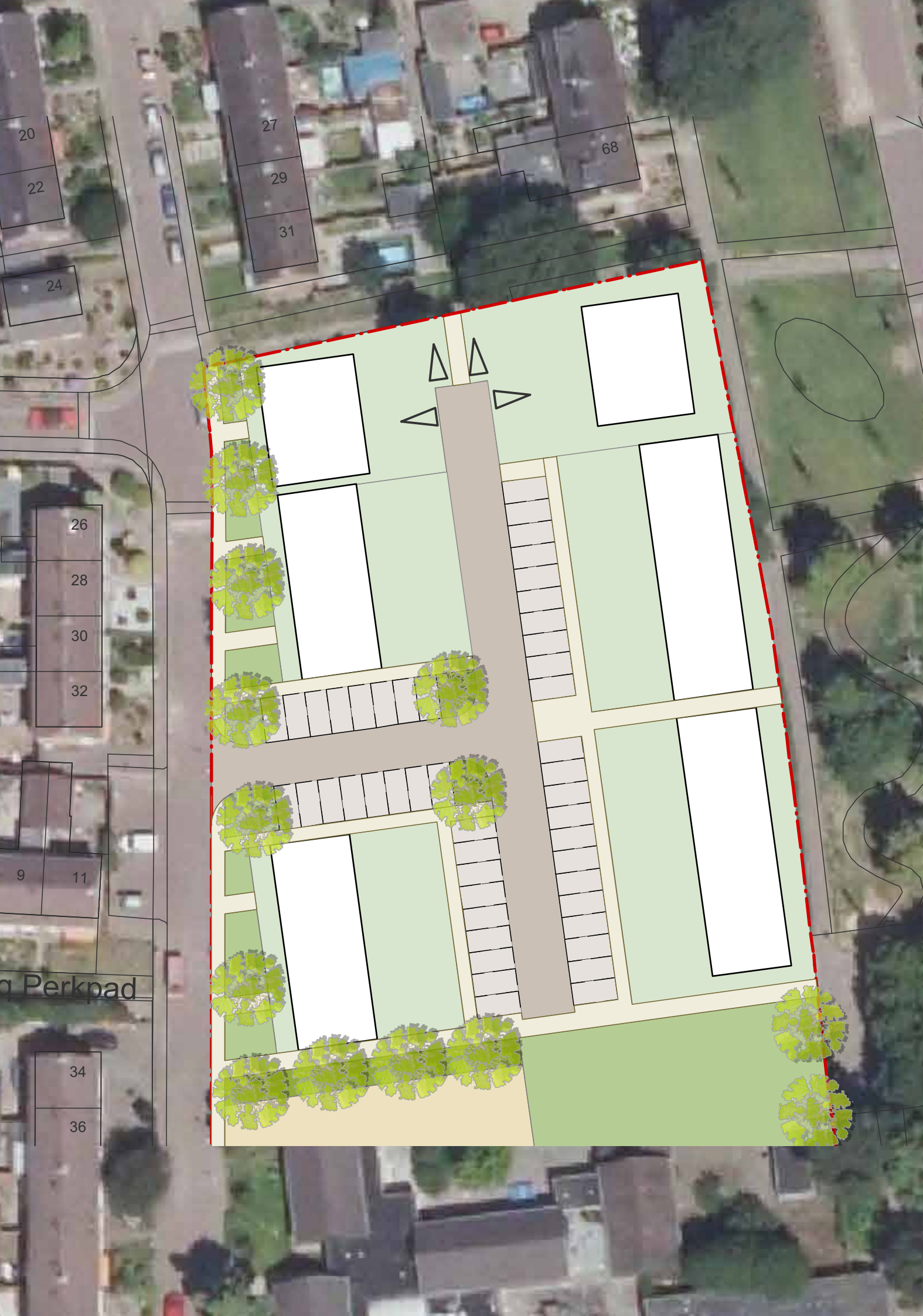
ALDI: ca. 1.000- 1.300 m²

6,2/100 m² 62 - 81 parkeerplaats



Visiedocument | Schilderijk | Theo Putter

DE RUIMTELIJKE VISIE



Visie woningbouw noordelijke deel

Voor het noordelijke deel is gekozen voor een verkaveling waarbij geparkeerd kan worden op het binnenterrein en ook haaks op de toegang van dit binnenterrein. Aan de zijde van de P.C. Hooftstraat liggen twee woningblokken van circa 6 en 4 woningen. Deze liggen gestaffeld, in dezelfde richting als nu de school staat. De toerit van het achterterrein is zo gesitueerd dat de inrit op een zijtuin uitkomt en de huidige bewoners geen overlast hebben van inschijnende koplampen. Aan de zijde van de groenstrook liggen drie woningblokjes van circa 4 tot 5 rijwoningen. Aan de noordzijde is ruimte voor twee tweekappers (4 woningen in totaal). In totaal is er dan ruimte voor 23-26 woningen, afhankelijk van de beukmaat en de preciese lengte van de blokken.

In het achtergebied en in de parkeerkoffer is ruimte voor 52 parkeerplaatsen. Voor de woningen zijn $23/26 \times 1,9 \text{ pp} = 43,7/49,5 \text{ pp}$ nodig. Er is hier dus een overschot van 2-8 pp. Deze kunnen deels worden gebruikt door leerkrachten overdag. Tevens kan hiermee de parkeerdruk worden verlicht doordat omwonenden kunnen parkeren in de parkeerkoffer haaks op de P.C. Hooftstraat. De haakse parkeerplekken langs de Jacob Catstraat zijn hierin nog niet meegenomen. Deze kunnen ook worden gebruikt door personeel of bezoekers van het schoolgebouw, eveneens als de langs-parkeerplaatsen langs de Bilderdijkstraat.

Programma:

23 - 26 woningen (aan noordzijde is het mogelijk tweekappers te realiseren)

52 pp aanwezig (behoefte: $23/26 \times 1,9 \text{ pp} = 43,7/49,5 \text{ pp}$), dus overschot van 8 pp.

Visie schoollocatie Bilderdijkstraat

In het gebouw moet (op basis van de prognoses voor leerlingenaantallen) ruimte geboden worden aan tien leslokalen, eventueel een gymnastiekzaal/sportzaal, een peuterspeelzaal, wellicht een buitenschoolse opvang en er dient ruimte te komen voor de Stichting Denksport Putten en andere maatschappelijke en kerkelijke organisaties. De footprint gaat uit van een gebouw met twee verdiepingen. De sporthal/speellokaal maakt in deze uitwerking deel uit van het bouwvolume, maar kan in de uitwerking ook deels los liggen, waarbij het wenselijk is dat er een overdekte verbinding komt tussen beide functies. In de uitwerking kan gespeeld worden met functies en indeling van het gebouw. De nieuwe gebruikers zullen gezamenlijk een programma van eisen moeten opstellen om tot een verdere uitwerking te komen.

Rond het gebouw is ruimte voor tenminste 3 speelpleinen. Daarnaast is aan de noord-oost zijde een speelveld gesitueerd van 17 x 34 meter. Dit speelveld dient tevens als speelveld voor de buurt aangezien het speelveld ten zuiden van de ALDI verdwijnt.

Op het kavel zelf zijn geen parkeerplaatsen opgenomen aangezien de langs-parkeerplaatsen langs de Bilderdijkstraat en de haaks-parkeerplaatsen aan de Jacob Catsstraat momenteel ook voor een belangrijk deel gebruikt worden door de school. Tevens is er een overschot aan parkeerplaatsen direct ten noorden van de schoollocatie. Het halen en brengen gebeurt via de een mee-ontworpen kiss- & ride-zone evenwijdig aan de Bilderdijkstraat. Deze zone kan worden open gesteld voor auto's tijdens halen en brengen. De rest van de tijd zal deze zone worden gebruikt als speelplek. Ook buiten schooltijd kan hier gespeeld worden. Tijdens piekmomenten kan dit gebied worden opgesteld om te parkeren en de piekbelasting op te vangen (buiten schooltijden).

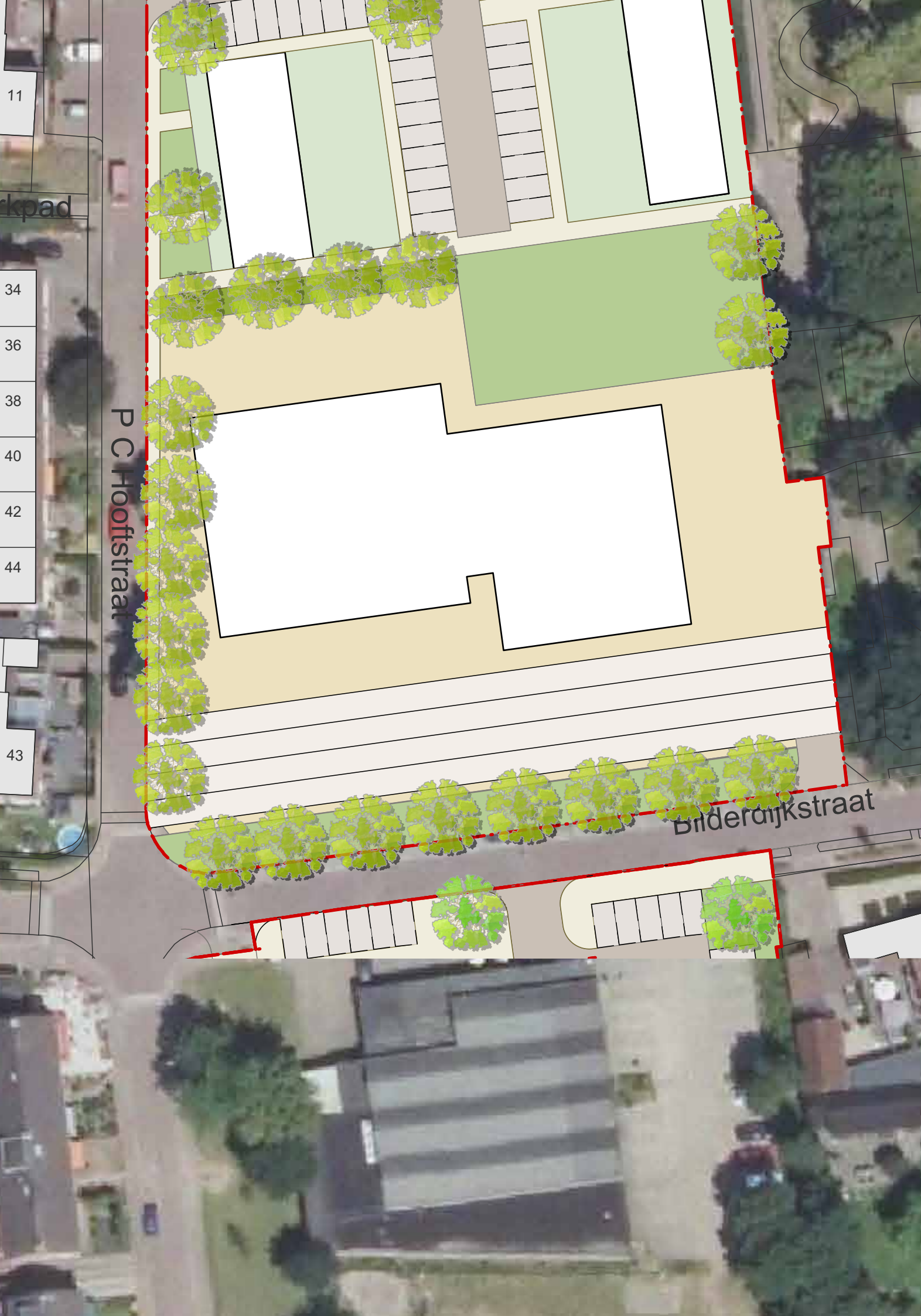
Programma

ca 10 leslokalen

evt gymlokaal/speellokaal (max 22 x 14 meter)

ruimtes BSO

ruimtes Stichting Denksport Putten en maatschappelijke/kerkelijke organisaties





Visie locatie supermarkt zuidelijk deel

De ALDI heeft aangegeven te willen uitbreiden. Dit kan op de huidige locatie. Naar aanleiding van de opmerkingen die zijn gemaakt op de modellen, is gekozen voor een bouwvolume aan de westzijde van het kavel met een groenstrook als buffer voor de woningen aan de P.C. Hooftstraat. Er is dan ruimte voor een supermarkt van ca 1050 m², excl. een laad- en losdok van ca 100 m². Het laden en lossen dient namelijk inpandig te worden opgelost. In de huidige situatie heeft de ALDI een oppervlakte van ca 850 m² en zijn er 45 parkeerplaatsen aanwezig rond de ALDI (inclusief de nu aanwezige haakse parkeerplaatsen langs de Bilderdijkstraat).

De entree van de nieuwe ALDI komt bij voorkeur in de noordoosthoek, maar in ieder geval langs de Bilderdijkstraat.

Er komt ca 220 m² extra m² supermarkt. Dat betekent met een parkeernorm van 6,2/100 m², dat er ca 14 extra parkeerplaatsen moeten komen in de nieuwe situatie. Dus in totaal 45+14= 59 parkeerplaatsen. Er zijn nu 64 parkeerplaatsen ingetekend, dus 5 extra parkeerplaatsen.

Het laden en lossen ligt aan de zijde van de P.C. Hooftstraat en dient inpandig te worden opgelost. Speciale aandacht dient te worden besteed aan de draaicirkel van de bevoorradings-auto's.

Door het kavel op deze manier in te richten, blijft er nog een mooie groene ruimte over ten zuiden van de ALDI en de bestaande parkeerplaatsen aan deze zijde kunnen behouden blijven. Aan de oostzijde ontstaat geen extra hinder voor de woningen aan de Jacob Catsstraat.

Programma

ca. 1070 m² supermarkt

ca. 100 m² laden en lossen

64 parkeerplaatsen (nu aanwezig 45 en 14 extra nodig tbv 220 m² uitbreiding)



Jacob Catsstraat vanaf de noordzijde



Parkeerkoffer achterzijde



P.C. Hooftstraat vanaf de Bilderdijkstraat



Bilderdijkstraat met links de Aldi en rechts de school



P.C. Hooftstraat vanaf de noordzijde



Bilderdijkstraat met rechts de Aldi en links de school



P.C. Hooftstraat richting zuiden



Jacob Catsstraat vanaf de Bilderdijkstraat



BEELDVORMING EN REFERENTIES

Referenties woningbouw

Voor de woningbouw wordt gedacht aan zowel huur- als koopwoningen. Deels kan de architectuur aansluiten bij de omgeving met een eigentijdse uitstraling. Daarnaast is het wenselijk om deze te laten aansluiten bij de huidige bebouwing van de school: één bouwlaag met kap. Dit kan bijvoorbeeld door een lage goot met steile kap, een doorbreking van de lage goot of een lage goot met deels verticale kap.

De inrichting van het binnengebied verdient speciale aandacht aangezien hier geparkeerd wordt. De erfscheiding aan de achterzijde van de woningen dient dan ook te worden meegenomen in het ontwerp van de woningen, zodat een verzorgd beeld ontstaat. Indien wenselijk kan (een deel van) het achtergebied worden afgesloten en kunnen bijvoorbeeld parkeerplaatsen worden uitgegeven.

De maximale bouwhoogte voor de woningen is twee bouwlagen met kap, waarbij de maximale nokhoogte niet hoger mag zijn dan 11,0 meter.



PARKEREN OP BINNENTERREIN



GE GOOT

Referenties school

Voor de school is een bouwvolume van twee lagen gedacht. In dit volume komen meerdere functies zoals leslokalen, bso-ruimte, sporthal en ruimtes voor de Stichting Denksport Putten. Op basis van het nog gezamenlijk op te stellen programma van eisen zullen aanvullende randvoorwaarden worden gesteld aan de architectuur en uitstraling. Tenminste één entree aan de zijde van de Bilderdijkstraat is wenselijk omdat aan deze zijde ook de kiss & ride-zone gesitueerd zal worden. Deze kiss & ride zone verdient bijzondere aandacht. Deze zal namelijk alleen toegankelijk zijn voor auto's tijdens het halen en brengen van kinderen. Buiten die tijden, dus in ieder geval tijdens schooltijden en daarbuiten, wordt het gebied afgesloten en functioneert het als speelplein. Uitgangspunt is dat het schoolpein buiten schooltijd ook toegankelijk is voor kinderen uit de buurt. De sporthal kan onderdeel gaan uitmaken van het schoorgebouw maar ook worden vormgegeven als afzonderlijk volume. De sporthal dient wel een overdekte verbinding te krijgen met de school. De maximale bouwhoogte voor het bouwvolume van de school en sportgebouw is 11 meter.



SCHOOL IN 2 LAGEN



KISS & RIDE



SCHOOLPLEIN

Referenties supermarkt

De supermarkt wordt één bouwvolume met daarin geïntegreerd het laden en lossen. Het laden en lossen dient dus inpandig te worden opgelost. De gevels aan de zijde van de Bilderdijkstraat en aan de zijde van de parkeerplaats dienen uit veel glas te bestaan en zo veel mogelijk open te zijn. De kapvorm is vrij. Het entreegebied dient bijzondere aandacht te krijgen, waarbij gedacht kan worden aan een luifel. Rond het entreegebied dient ook voldoende ruimte te worden gereserveerd voor de stalling van fietsen en winkelwagens. Het parkeerterrein maakt onderdeel uit van het terrein. Dus wat betreft materialisering dient dit gebied als één geheel te worden ontworpen.

De maximale bouwhoogte bedraagt 7,0 meter.



LADEN EN LOSSEN GEÏNTEGREERD



VEEL GLAS IN GEVEL



BIJZONDERE KAP OF LUIFEL





SVP