

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE BILDERDIJKSTRAAT EO

Putten
augustus 2018

WERKDOCUMENT

SVP

architectuur en stedenbouw





INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5	Scenario zuid 3	25
Aanleiding	5	Scenario zuid 4	26
Stedenbouwkundige visie	5	Conclusie	27
2. DE LOCATIE	9	5. STEDENBOUWKUNDIGE MODELLEN	29
Ligging van het plangebied	9	Ontsluitingsmogelijkheden	29
Ontwikkelingen noordkant Bilderdijkstraat	9	Programma	31
Ontwikkelingen zuidkant Bilderdijkstraat	11	Conclusies workshop belanghebbenden	31
3. RUIMTELIJKE ANALYSE	13	Model 1	32
Functionele karakteristiek, nu en straks	13	Model 2	33
Ruimtelijke karakteristiek, nu en straks	15	Model 3	34
Vernieuwing en behoud	15	Model 4	35
4. RUIMTELIJKE SCENARIO'S	17	Conclusies avond omwonenden	36
Noordelijk en zuidelijk deel locatie	17	6. VOORKEURSMODEL/UITWERKING	41
Uitgangspunten	17	Noordelijk deel met woningen	41
Workshop belanghebbenden	17	Schoollocatie	42
Scenario noord 1	18	Locatie ALDI	43
Scenario noord 2	19	7. BEELDVORMING EN REFERENTIES	47
Scenario noord 3	20	Woningbouw	47
Scenario noord 4	21	School en sporthal	49
Scenario noord 5	22	Supermarkt	51
Scenario zuid 1	23		
Scenario zuid 2	24		





1

1. INLEIDING

Aanleiding

De aanleiding voor de stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraat e.o. is duidelijk geformuleerd in de gemeentelijke Projectnotitie over het gebied: 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 hier nu al bijeenkomt in het Denksportcentrum.

Bij nieuwe functies in het gebied wordt in de eerste plaats gedacht aan woningbouw, al is het nog geen officiële inbreidingslocatie. Het is echter wel als zacht plan opgenomen in het Woningbouwprogramma 2017-2025. Ook bestaat de mogelijkheid dat één van de scholen binnen de locatie wordt verplaatst en gehuisvest in nieuwbouw, bijvoorbeeld aan de Bilderdijkstraat.

Stedenbouwkundige visie

Een visie gaat vooraf aan het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is bedoeld als:

- ruimtelijk kader voor de herontwikkeling
- sturingsinstrument voor ontwikkelingen, binnen een gestructureerd planvormingsproces.



Basisschool
De Akker

Basisschool
Klein Schovenhorst

Peuterspeelzaal
'De Vrijbuitertjes'

ALDI

trapveld

De Korenschoof

Landstede

Stichting Denksport Putten,
o.a. Rafaëlgemeente Damvereniging
en schaakvereniging zijn huurder



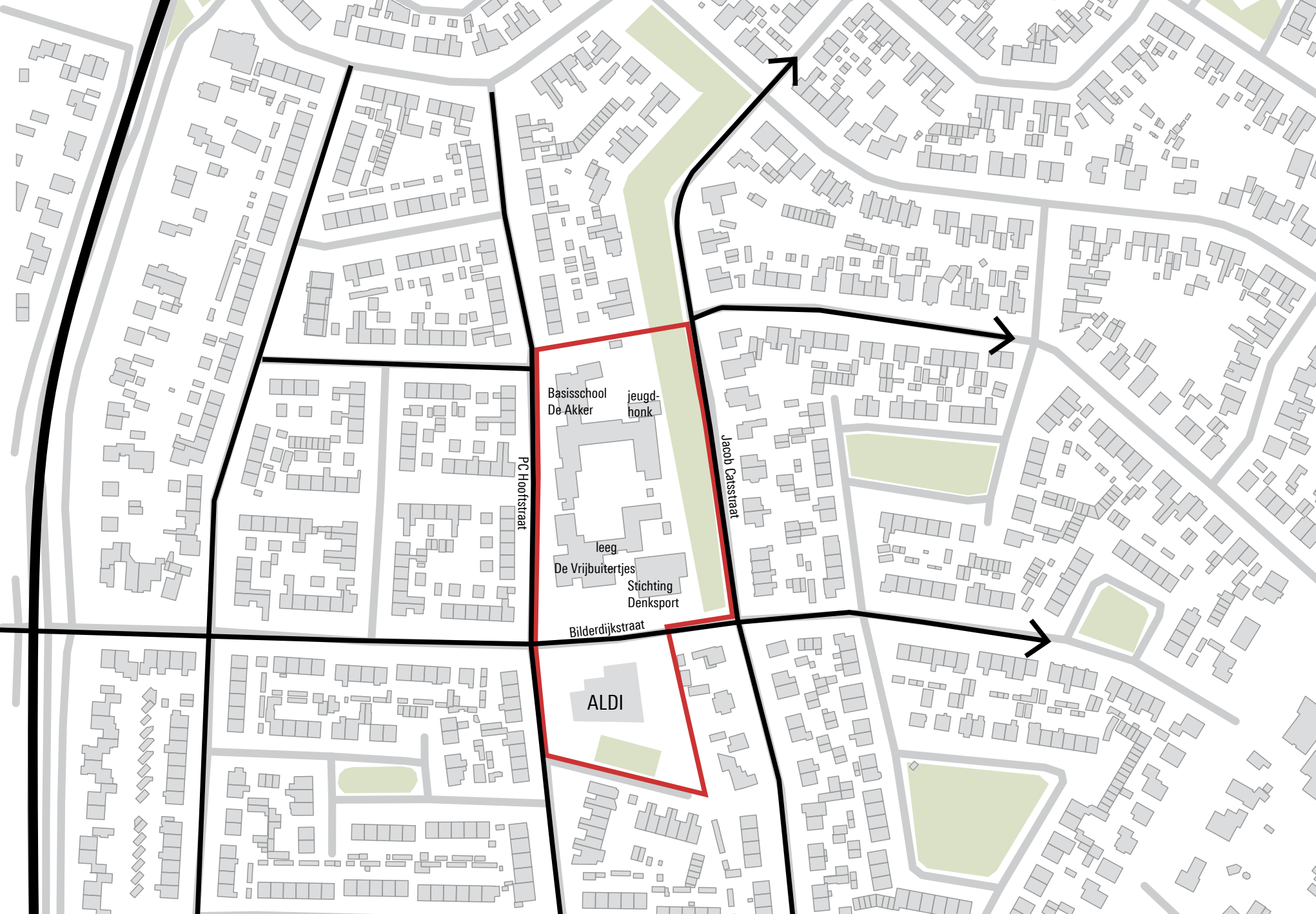
1

Het doel van dit gestructureerde planvormingsproces is het werken in overleg met belanghebbenden, zodat een zoveel mogelijk gemeenschappelijk gedragen visie en planproces tot stand komt. Op basis van een beschrijving van de ontwikkelingen, ruimtelijke en functionele analyse en modellenstudie wordt dit planboek afgesloten met de eigenlijke stedenbouwkundige visie.

Hierin komen de volgende aspecten van het ontwerp aan bod:

- visie: toekomstige ontwikkelingen
- ruimtelijke structuur: uitgangspunten
- functionele structuur: randvoorwaarden
- openbare ruimte: inrichtingsvoorstellen
- beeldkwaliteit: inspirerende voorbeelden.

Dit document betreft het werkdocument waarin de lezer chronologisch wordt meegenomen in het proces en in de keuzes die gemaakt zijn. Naast dit document is er een visiedocument waarin het plan beknopt beschreven wordt.



Basisschool
De Akker

jeugd-
honk

leeg

De Vrijbuurtertjes
Stichting
Denksport

Bilderdijkstraat

ALDI

P.C. Hooftstraat

Jacob Catsstraat

2

2. DE LOCATIE

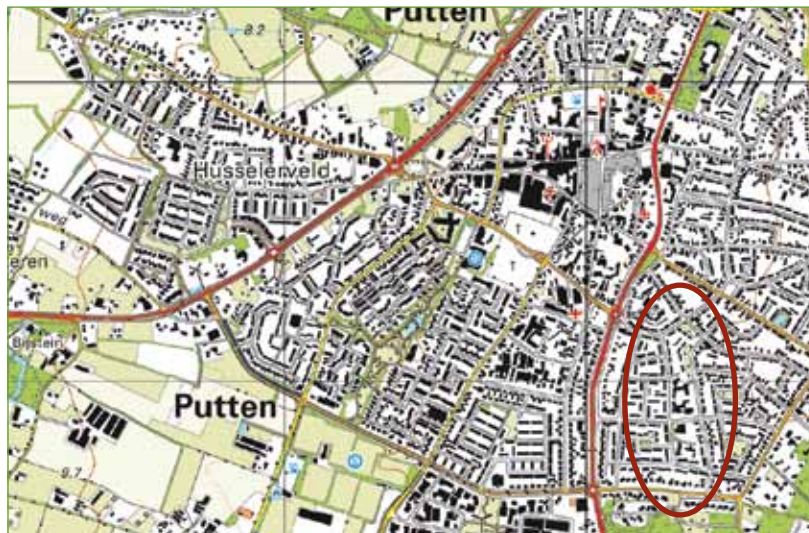
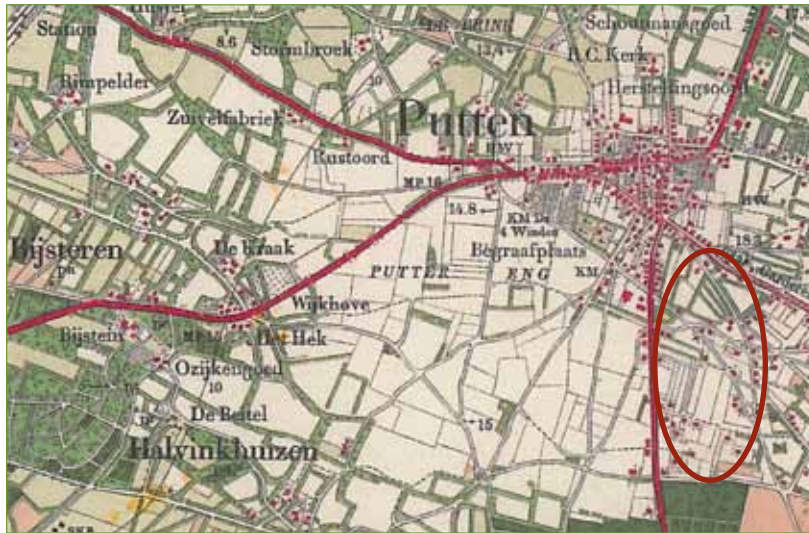
Ligging van het plangebied

De locatie ligt in het zuid-oostelijke kwadrant van Putten, het gebied tussen de Voortuizerstraat 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. Hoofdstraat en Jacob Catsstraat.

Ontwikkelingen noordkant Bilderdijkstraat

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

- openbare basisschool Klein Schovenhorst, P.C. Hoofdstraat 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)





ALDI



Scholen langs P.C. Hoofstraat



Rafaëlgemeente



Groenzone Jacob Catsstraat



Bilderdijkstraat



Binnengebied scholen

- gebouw De Korenschoof, Jacob Catsstraat 70a (nu in gebruik voor jeugdwerk van de Hervormde Gemeente).

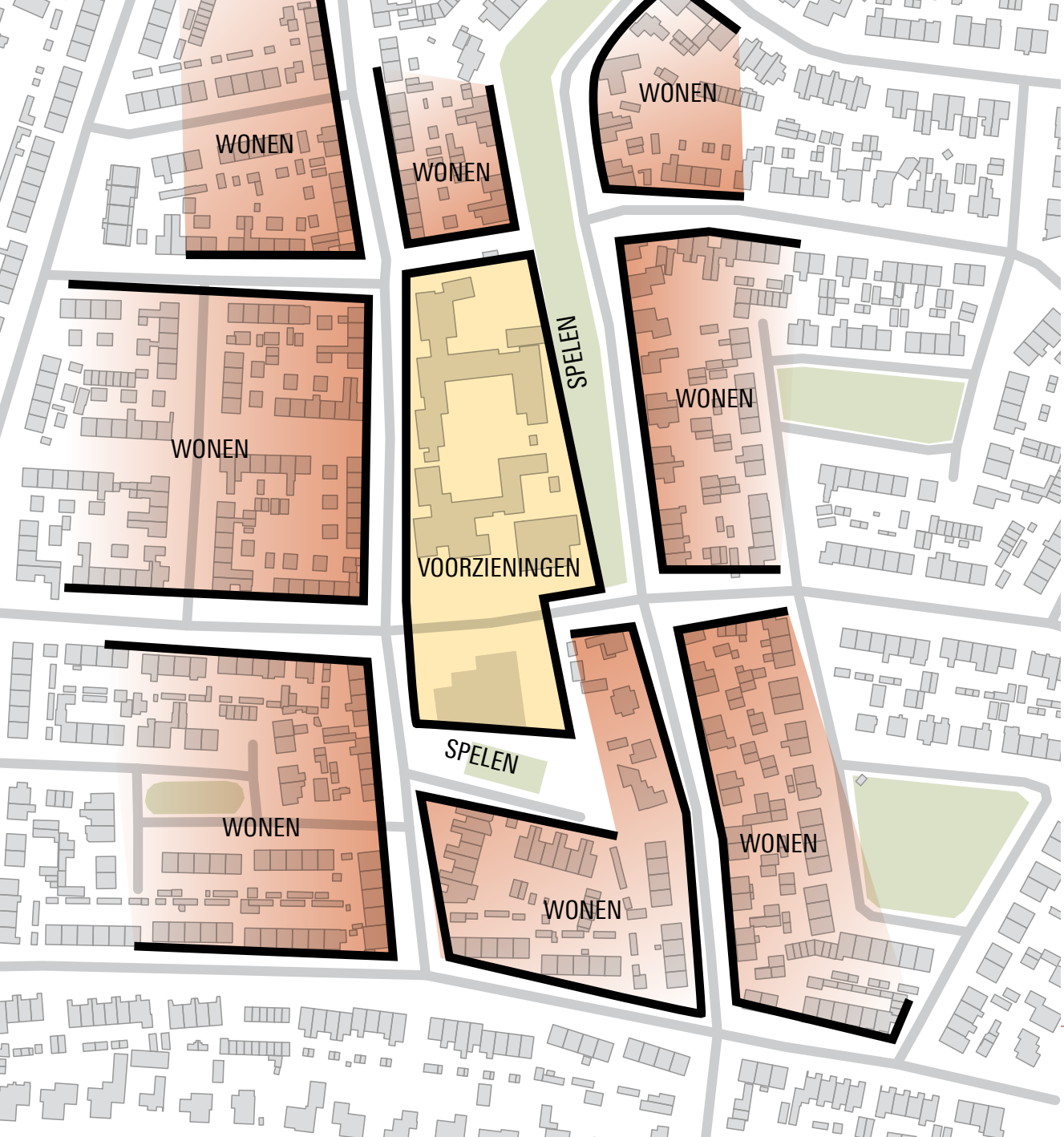
Er wordt rekening gehouden met zowel behoud als sloop van de bestaande bebouwing. Dat geldt niet alleen voor de te handhaven of herhuisvesten functies maar ook voor de vrijkomende gebouwen. De verhuizing en eventueel sloop van basisschool De Akker is op het ogenblik nog niet zeker. Mogelijk keert de basisschool terug op een andere plek binnen de locatie.

Wonen in een voormalige school is terecht een serieuze optie, omdat er sprake is van een aardige groepering van kleinere bouwvolumes rond twee binnenhoven. Er worden regelmatig heel bewust schoolwoningen gerealiseerd: lokalen die naderhand kunnen worden omgebouwd tot woningen. Een dergelijke functiewijziging is uiteraard ook goed denkbaar in bestaande onderwijsbebouwing.

Ontwikkelingen zuidkant Bilderdijkstraat

Aan de zuidkant van de Bilderdijkstraat ligt de ALDI-supermarkt. Uitgangspunt is dat deze te vernieuwen en vergroten supermarkt op de huidige locatie wordt ingepast. Daarbij wordt gedacht aan een vergroting door volledige nieuwbouw. Die is mogelijk wanneer de gemeente enkele percelen grond verkoopt. Voor uitbreiding van de parkeer capaciteit komt daardoor ook ruimte beschikbaar. De verwachte toename van het verkeersaanbod hoeft op deze plek waarschijnlijk geen probleem te zijn.

De gronden die de gemeente zou kunnen inbrengen liggen tussen de zuidkant van de supermarkt en de ertegenover gelegen rij woningen. Het grootste deel van het terrein is in gebruik als speelveld, daarnaast ligt een kleine speelplek en enkele 'overhoeken' zijn ingericht als snippergroen. Een andere inrichting is denkbaar vanwege de vele speelmogelijkheden in de omgeving, maar de overgang tussen woning- en winkelbebouwing vraagt wel om een zorgvuldige inpassing.



< functionele opbouw

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

Functionele karakteristiek, nu en straks

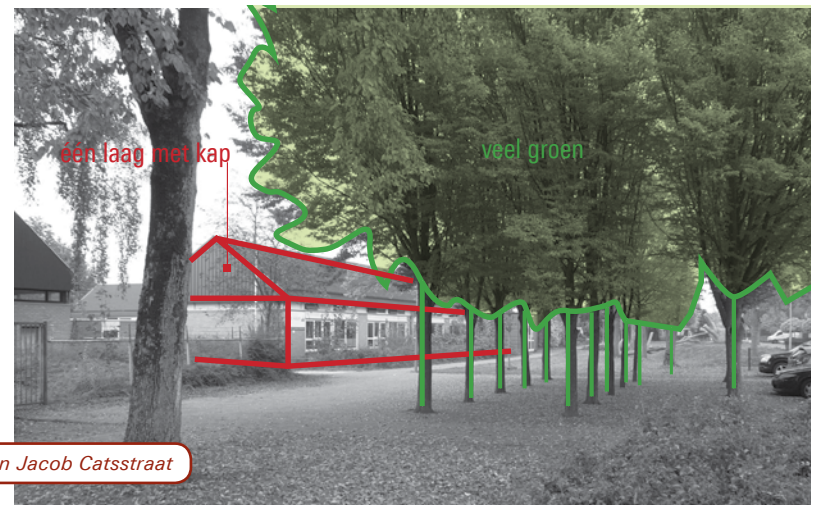
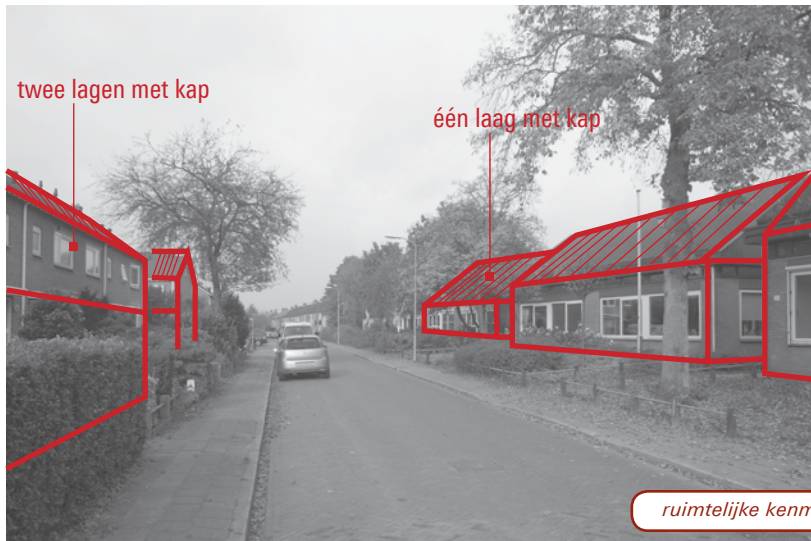
Het gebied is oorspronkelijk opgezet als een voorzieningenstrip in een woongebied. Aan de noordzijde van de Bilderdijkstraat liggen de scholen en een denksport-, wijk- en trainingscentrum, de maatschappelijke voorzieningen. Aan de zuidkant bevindt zich een kleine ALDI-supermarkt, de commerciële voorziening. De randen aan de noorzijde worden gevormd door woningen in zowel de huur- als koopsector. Aan de zuidzijde bevinden zich rond de ALDI zowel achterkanten als voorkanten van woningen.

Met het verdwijnen van enkele maatschappelijke voorzieningen wordt het wonen de belangrijkste functie in het gebied, al blijft de Aldi voor de nodige levendigheid zorgen. Wanneer ook de Rafaël Gemeente haar huidige of een andere plek aan de Bilderdijkstraat blijft innemen, ontstaat zelfs een kleine voorzieningenknoop aan een ontsluiting met voldoende verkeerscapaciteit. Er blijft aan de noordkant van de Bilderdijkstraat zelfs nog ruimte over voor een eventuele basisschool in twee bouwlagen, waarbij kerk en school bijvoorbeeld bepaalde ruimten zouden kunnen delen. Al deze voorzieningen kunnen op wisselende tijden gebruik maken van de te vergroten parkeervoorziening naast de Aldi-supermarkt.

Aan de zuidkant van de supermarkt ligt een omheind trapveld met daarnaast een afzonderlijke speelplek. Het is één van de vele speelvoorzieningen in deze wijk, die naast twee pannakooivelden ook verschillende speelplekken kent. Daarnaast biedt het kijkgroen op tal van plaatsen spelaanleidingen. Samen met de omwonenden kan onderzocht worden of het trapveld aan de P.C. Hoofstraat behouden moet worden of eventueel kan worden verplaatst of opgeheven.



Speelplekken in de omgeving





Ruimtelijke karakteristiek, nu en straks

Het gebied kent nu een open verkaveling met geschakelde en vrijstaande schoolgebouwen rond besloten speelplaatsen op de binnenterreinen. De west- en oostrand zijn uitgesproken groen met de tuinstrook langs de P.C. Hoofdstraat en de brede parkstrook langs de Jacob Catsstraat. Het groen draagt bij aan de brede ruimtelijke profielen van beide straten en vormt een belangrijke ruimtelijke kwaliteit, ook voor de omwonenden.

Hoewel de functies veranderen is er geen reden om de verschijningsvorm van de openbare ruimte aan te passen, integendeel. De ruimtelijke karakteristiek is het beslist waard om behouden te blijven. Dat kan via herstructurering van de bestaande bebouwing, waarbij de verhouding tussen rood en groen hetzelfde blijft, maar ook door bijzondere verkavelingen toe te passen. Gedacht kan worden aan een ontsluiting met parkeren op het binnenterrein, waarbij het groen rondom geheel behouden kan blijven. Een andere mogelijkheid is bijvoorbeeld een geheel groen ingericht gebied met woonpaviljoens in een woonpark.

Via een modellenstudie brengen we de verschillende mogelijkheden in beeld.

Vernieuwing en behoud

Het verschil tussen herstructurering in een bestaande wijk en een geheel nieuwe uitbreiding is de vraag, wat is de moeite van het behouden waard? Daarbij kan niet alleen worden gedacht aan bebouwing maar in dit geval zeker ook aan beplanting. De gestelde vraag kan op verschillende manieren worden beantwoord en zal van persoon tot persoon kunnen verschillen. Het gesprek daarover met belanghebbenden en belangstellenden is in ieder geval van grote betekenis. Stedenbouwkundige modellen kunnen behulpzaam zijn om de verschillende mogelijkheden te laten zien.

< kwaliteiten



4. RUIMTELIJKE SCENARIO'S

Noordelijk en zuidelijk deel locatie

Bij het ontwikkelen van de ruimtelijke scenario's wordt een onderscheid gemaakt tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de locatie. Dat is zinvol omdat nauwelijks uitwisseling van functies tussen beide delen zal plaatsvinden omdat de ALDI-supermarkt waarschijnlijk op haar huidige locatie gevestigd blijft.

Voor het noordelijk deel worden meer uiteenlopende scenario's geschetst dan voor het zuidelijk deel, omdat hier vanwege de (gedeeltelijke) functieveranderingen meer varianten moeten worden onderzocht. Ook speelt hier de noodzaak van fasering, omdat basisschool De Akker in gebruik blijft. Voor het zuidelijk deel gaat het vooral om de plaatsing van het nieuwe bouwvolume op het kavel, de bijbehorende parkeeroplossing en de ruimtelijke overgang naar de woonomgeving.

Beide reeksen scenario's kunnen uiteraard op verschillende manieren gecombineerd worden maar sommige passen beter bij elkaar dan andere. Dat geldt met name voor de bebouwingsvoorstellen ter weerszijden van de Bilderdijkstraat.

Uitgangspunten

Op basis van de ruimtelijke analyse zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het zicht vanuit de woningen aan de P.C. Hoofdstraat en de Jacob Catsstraat op het plangebied is een belangrijk aandachtspunt
- de parkstrook langs de Jacob Catsstraat blijft als groen- en speelvoorziening behouden
- de bereikbaarheid van de garageboxen vanaf de P.C. Hoofdstraat wordt gegarandeerd

- een eventueel nieuwe basisschool wordt aan de Bilderdijkstraat gesitueerd en in twee lagen uitgevoerd
- langs de Bilderdijkstraat wordt aan beide zijden een kiss+ride voorziening aangelegd
- de ALDI-supermarkt behoudt haar voorzijde met winkelpuien aan de Bilderdijkstraat
- de uitbreidingsmogelijkheden van de ALDI-supermarkt worden mede bepaald door de parkeeroplossing en -capaciteit
- de ALDI-supermarkt krijgt bij een te grote oppervlakte haar kantoor, kantine en andere dienstruimten op de verdieping aan de straat.

Workshop belanghebbenden

Op 28 maart 2017 is een workshop gehouden met de belanghebbenden in het plangebied. Daarbij waren onder meer aanwezig vertegenwoordigers van basisschool De Akker, Denksportcentrum Putten, de Rafaël Gemeente, peuterspeelzaal De Vrijbuitertjes, Landstede en de ALDI-supermarkt, naast medewerkers van de woningcorporatie, ambtenaren van verschillende afdelingen, raadsleden en de vakwethouder. Met alle aanwezigen zijn de ruimtelijke scenario's op de volgende pagina's besproken en beoordeeld. Die beoordelingen zijn vervolgens samengevat in de bij de scenario's genoteerde voor- en nadelen, waarin dus ook tegenstrijdigheden kunnen voorkomen. Op enkele ondergeschikte punten zijn de scenario's aangepast naar aanleiding van op- en aanmerkingen van de aanwezigen.

Scenario noord 1

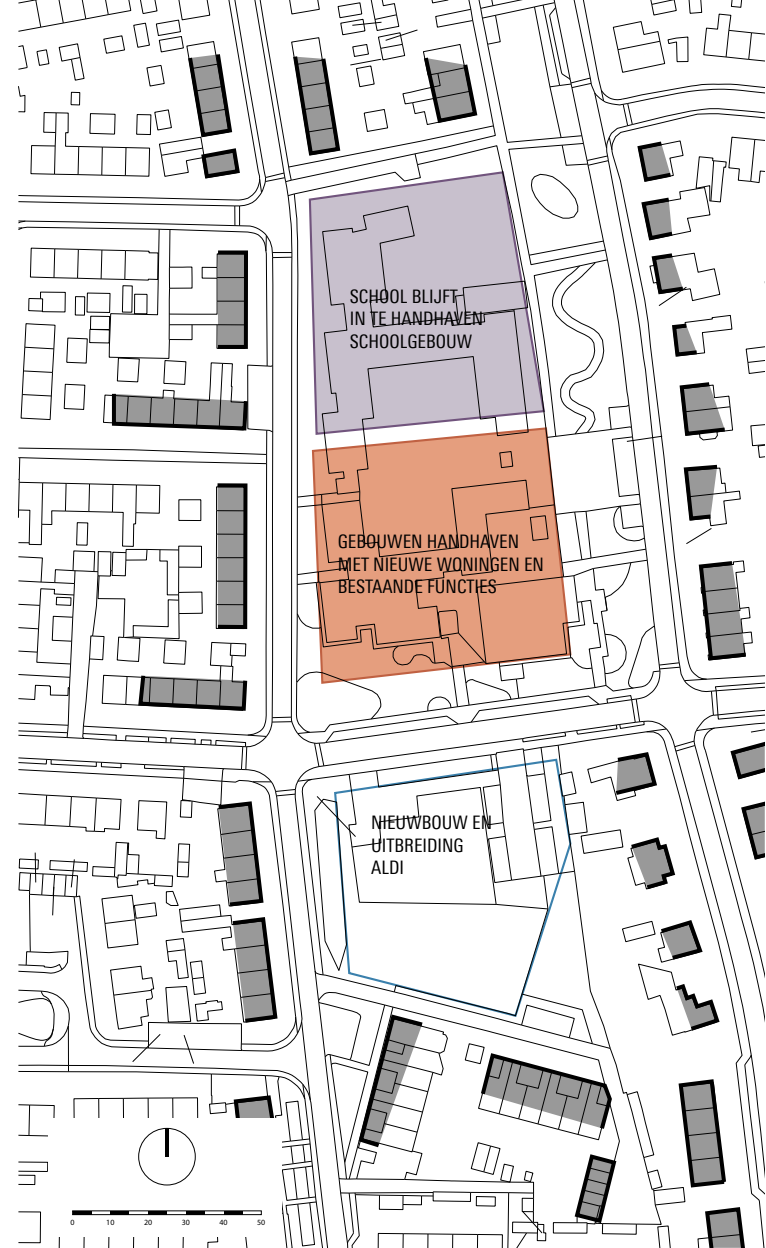
Dit model gaat uit van het behoud van alle bestaande bebouwing aan de noordkant van de Bilderdijkstraat. Dat betekent dat basisschool De Akker blijft bestaan en dat voor de bebouwing van Klein Schovenhorst en eventueel het Denksportcentrum een andere bestemming wordt gezocht. De bouwvolumes met lokalen kunnen betrekkelijk eenvoudig worden omgevormd tot woningen, voor de zaal moet mogelijk een andere functie worden gevonden. Omdat ook de bestaande beplanting wordt gehandhaafd, wordt het parkeren op de plek van de speelplaatsen geprojecteerd.

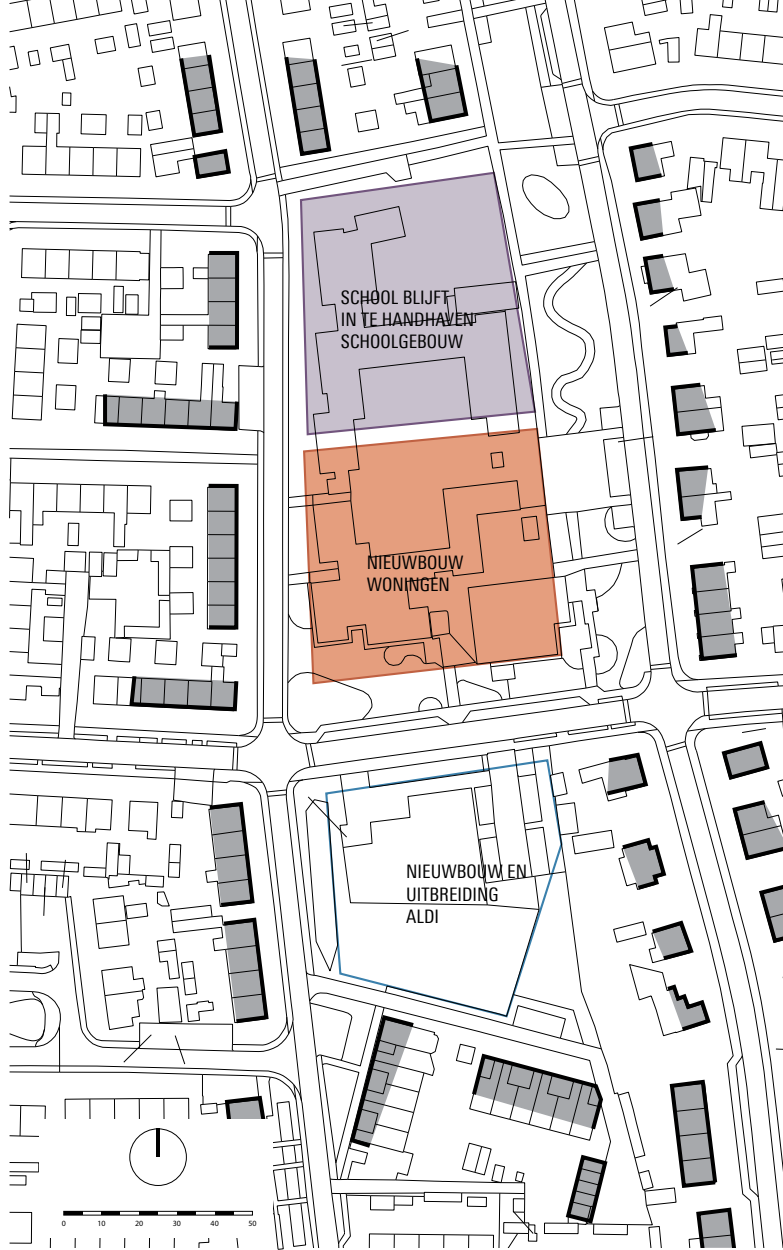
Voordelen

- geen sloop en hergebruik bestaande bebouwing
- geen veranderingen in de ruimtelijke opbouw van het gebied
- handhaven gebouw Denksportcentrum Putten
- behoud en eventuele uitbreiding maatschappelijke functies
- relatief snel te realiseren.

Nadelen

- bestaande oude bebouwing wordt geheel gehandhaafd
- bestaande basisschool dringend aan renovatie toe
- achterstallig onderhoud gebouw Denksport centrum Putten
- investeringen kennen kortere afschrijving dan bij nieuwbouw
- geen optimaal gebruik van de ter beschikking komende ruimte.





Scenario noord 2

Dit model gaat uit van behoud van basisschool De Akker en sloop van zowel basisschool Klein Schovenhorst als het Denksportcentrum. Dat betekent dat langs de Bilderdijkstraat ruimte vrijkomt voor nieuwbouw. Omdat De Akker als school wordt gehandhaafd zal de nieuwe bebouwing geheel uit woningen bestaan. Vanwege de relatief kleine locatie wordt gekozen voor een compacte verkaveling.

Voordelen

- deels sloop en hergebruik bestaande bebouwing
- deels vervangende nieuwbouw
- relatief klein woningbouwproject
- oplossing achterstallig onderhoud Denksportcentrum Putten
- goed gebruik van de ter beschikking komende ruimte.

Nadelen

- sloop gebouw Denksportcentrum Putten
- verlies maatschappelijke functies in de wijk
- compacte verkaveling strijdig met ruime opzet van de wijk
- bestaande oude bebouwing wordt deels gehandhaafd
- bestaande basisschool dringend aan renovatie toe.

Scenario noord 3

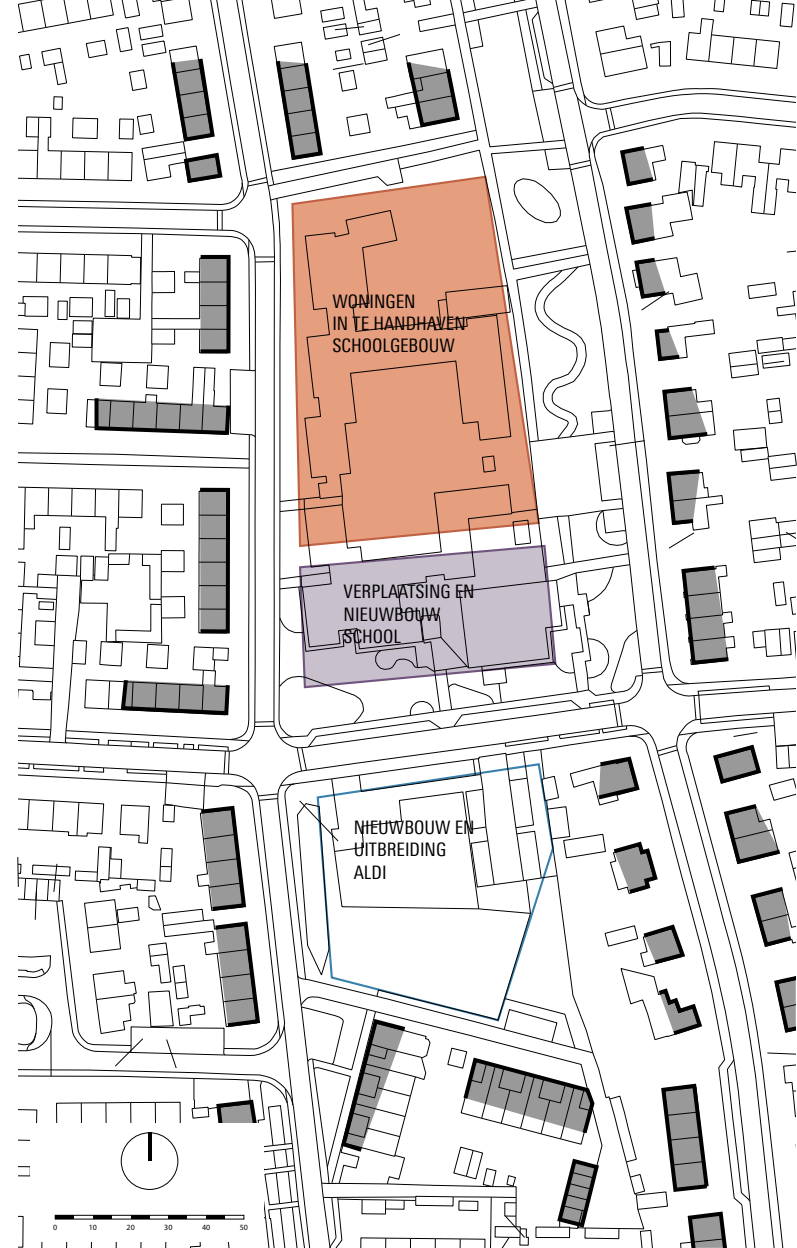
Dit model gaat uit van verplaatsing van basisschool De Akker naar de Bilderdijkstraat. Daartoe moeten zowel basisschool Klein Schovenhorst als het Denksportcentrum worden gesloopt. Langs de Bilderdijkstraat komt hierdoor ruimte vrij voor een basisschool in twee bouwlagen en kan een kiss + ride voorziening worden geprojecteerd. Een eventueel speellokaal of gymzaal kan ook gebruikt worden door het Denksportcentrum en de Rafaël Gemeente. In de te handhaven bebouwing van De Akker worden woningen gebouwd.

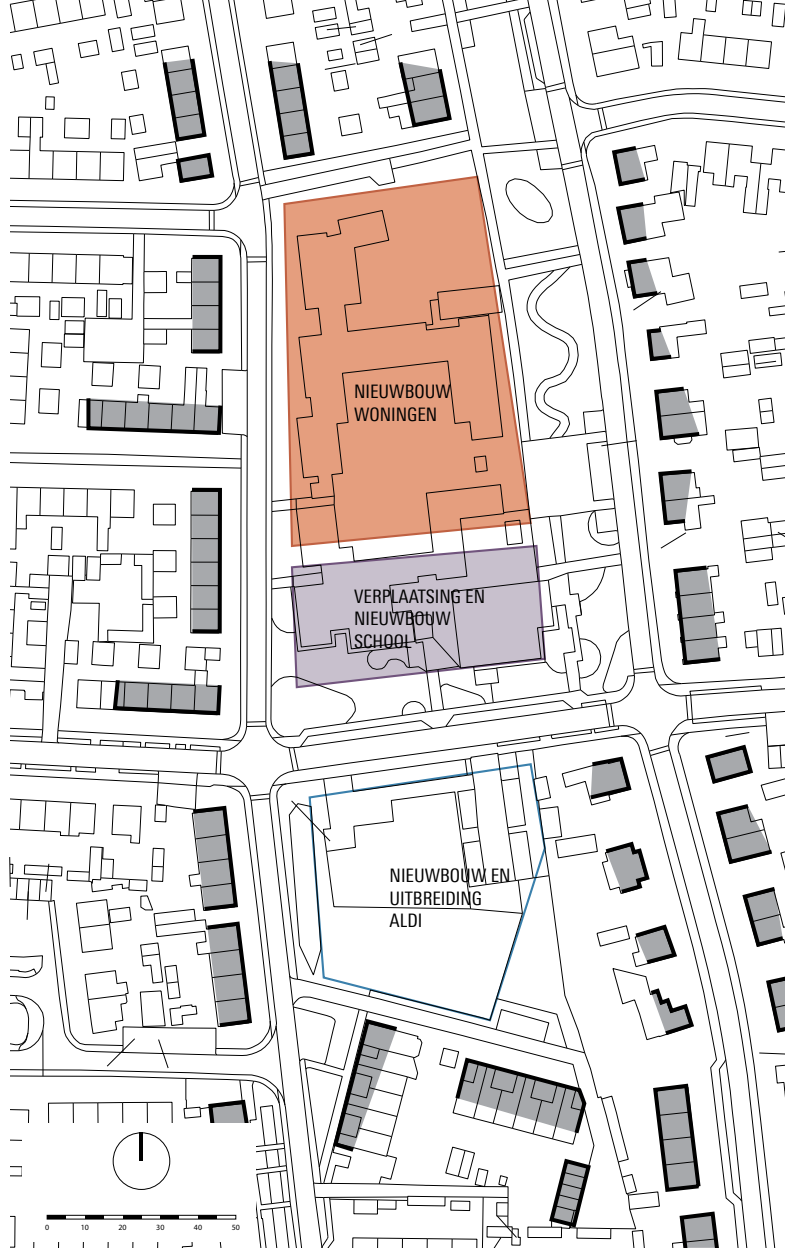
Voordelen

- deels sloop en hergebruik bestaande bebouwing
- deels vervangende nieuwbouw
- relatief groot woningbouwproject
- geen renovatie bestaande basisschool nodig
- schoolgebouw in twee lagen leidt tot efficiënter ruimtegebruik.

Nadelen

- bestaande oude bebouwing wordt grotendeels gehandhaafd
- mogelijk onpraktische woningen in voormalige schoollokalen
- nieuw gymlokaal niet ideaal voor medegebruik door Rafaël Gemeente
- school in twee bouwlagen past niet in de buurt.





Scenario noord 4

Dit model gaat uit van sloop van alle bebouwing aan de noordkant van de Bilderdijkstraat en nieuwbouw van basisschool De Akker in twee bouwlagen langs de Bilderdijkstraat, waar tevens een kiss + ride voorziening kan worden geprojecteerd. Een eventueel speellokaal of gymzaal kan ook gebruikt worden door het Denksportcentrum en de Rafaël Gemeente. Op de plek van de gesloopte bebouwing van De Akker worden nieuwe woningen gebouwd.

Voordelen

- geheel vervangende nieuwbouw
- relatief groot woningbouwproject
- geen renovatie bestaande basisschool nodig
- schoolgebouw in twee lagen leidt tot efficiënter ruimtegebruik
- investeringen kennen langere afschrijving dan bij herstructurering
- optimaal gebruik van de ter beschikking komende ruimte.

Nadelen

- nieuw gymlokaal niet ideaal voor medegebruik door Rafaël Gemeente
- school in twee bouwlagen past niet in de buurt.

Scenario noord 5

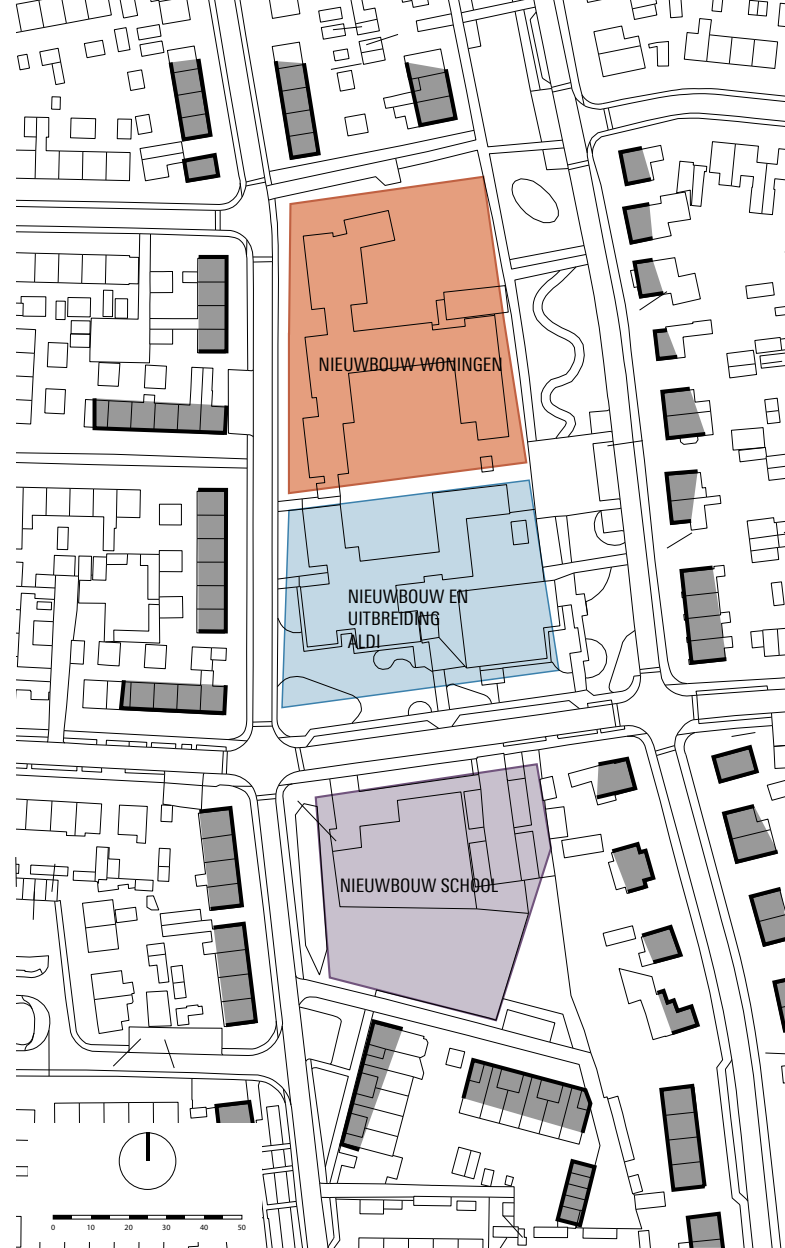
Dit model gaat eveneens uit van sloop van alle bebouwing aan de noordkant van de Bilderdijkstraat maar van verplaatsing van de ALDI naar de noordzijde van de Bilderdijkstraat. De nieuwbouw van basisschool De Akker wordt daarom aan de zuidkant van de Bilderdijkstraat gesitueerd, waarbij wordt uitgegaan van een tweelaagse basisschool met groot speellokaal annex sportzaal. Ook in dit model kan de huidige school tot aan de oplevering van de nieuwbouw gebruikt worden en is er ruimte voor een wat groter bouwwerk, geschikt voor medegebruik door de Rafaël Gemeente. Het huidige speelterrein kan worden heringericht als speelplein.

Voordelen

- nieuwe schoollocatie aan zuidkant Bilderdijkstraat
- combinatie schoolplein met bestaand speelveld
- geheel vervangende nieuwbouw
- relatief groot woningbouwproject
- geen renovatie bestaande basisschool nodig
- schoolgebouw in twee lagen leidt tot efficiënter ruimtegebruik.

Nadelen

- heeft niet de voorkeur van de vastgoedeigenaar van de ALDI-supermarkt
- lastige ruimtelijke overgang tussen supermarkt en nieuwe woonbebouwing
- bevoorrading en parkeren ALDI via P.C. Hoofdstraat en/of de Jacob Catsstraat
- nadelige invloed bebouwing supermarkt op groenstrook langs Jacob Catsstraat
- Onpraktisch voor de Rafaël Gemeente.





Scenario zuid 1

Dit model gaat uit van de huidige situering van de ALDI met de lange gevel aan de Bilderdijkstraat en het parkeerterrein als overgang naar de achtererven van de woningen aan de Jacob Catsstraat. De ALDI wordt naar achteren uitgebreid, evenals het parkeerterrein, waardoor de speelplek en het speelterrein moeten worden opgeheven. De groenvoorziening langs de P.C. Hoofdstraat wordt gehandhaafd en langs de doodlopende insteekstraat komt afschermdende beplanting.

Voordelen

- relatief weinig veranderingen voor de directe omgeving
- parkeren ruimtelijk goed ingepast
- beplantingsstrook langs de P.C. Hoofdstraat wordt gehandhaafd.

Nadelen

- de nieuwbouw komt dicht bij de aanwezige woonbebouwing aan de insteekstraat van de P.C. Hoofdstraat
- het speelterrein moet worden verplaatst.

Scenario zuid 2

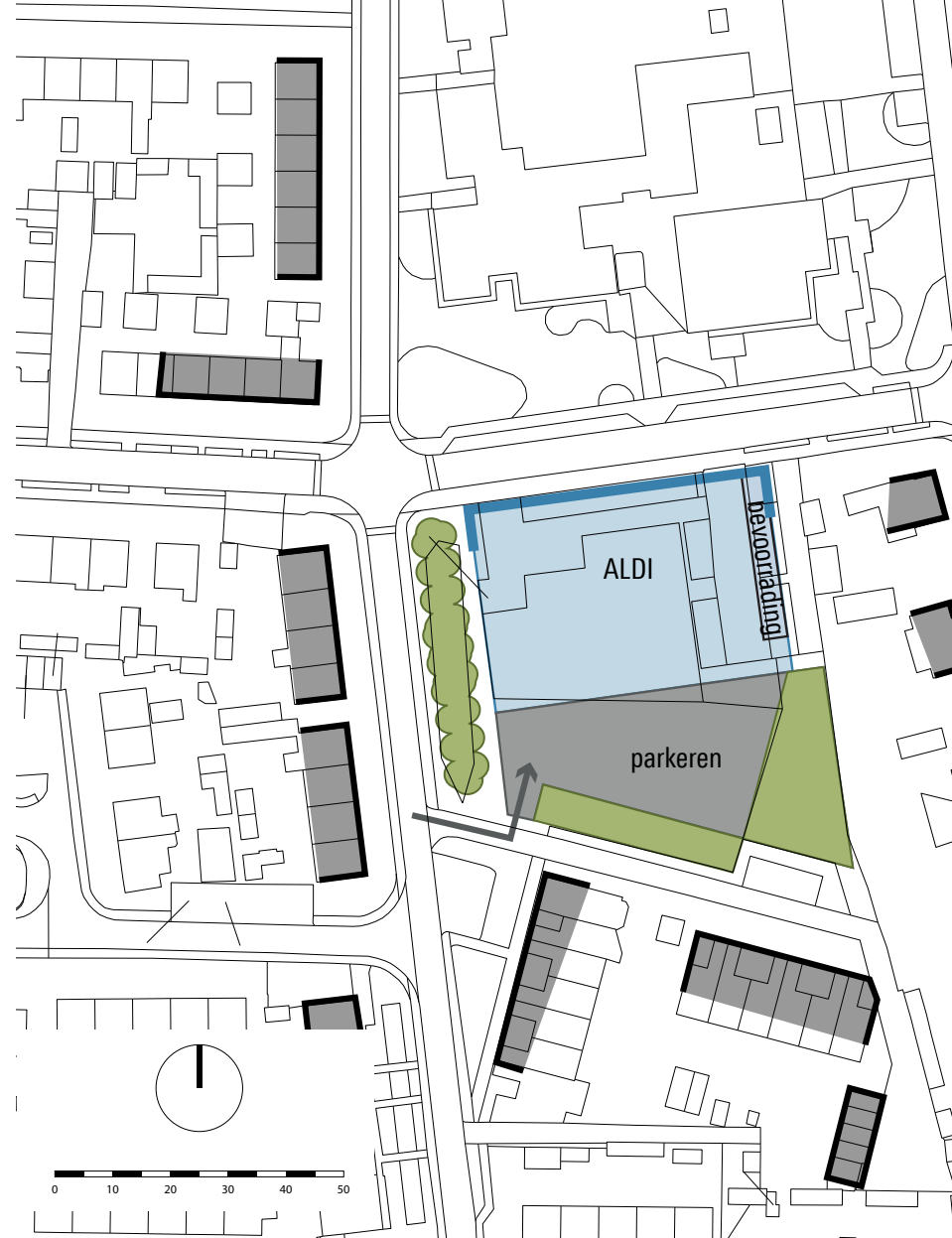
Dit model gaat eveneens uit van de huidige situering van de ALDI met de lange gevel aan de Bilderdijkstraat maar van verplaatsing van het parkeerterrein naar de plek van het huidige speelterrein met afzonderlijke speelplek. De ALDI wordt zijwaarts uitgebreid tot op enige afstand van de achtererven, waarlangs een wandelpad wordt vrijgehouden. De doodlopende insteekstraat kan worden geïntegreerd met het nieuwe parkeerterrein, maar hier ook los van worden gehouden. De groenvoorziening langs de P.C Hooftstraat wordt gehandhaafd.

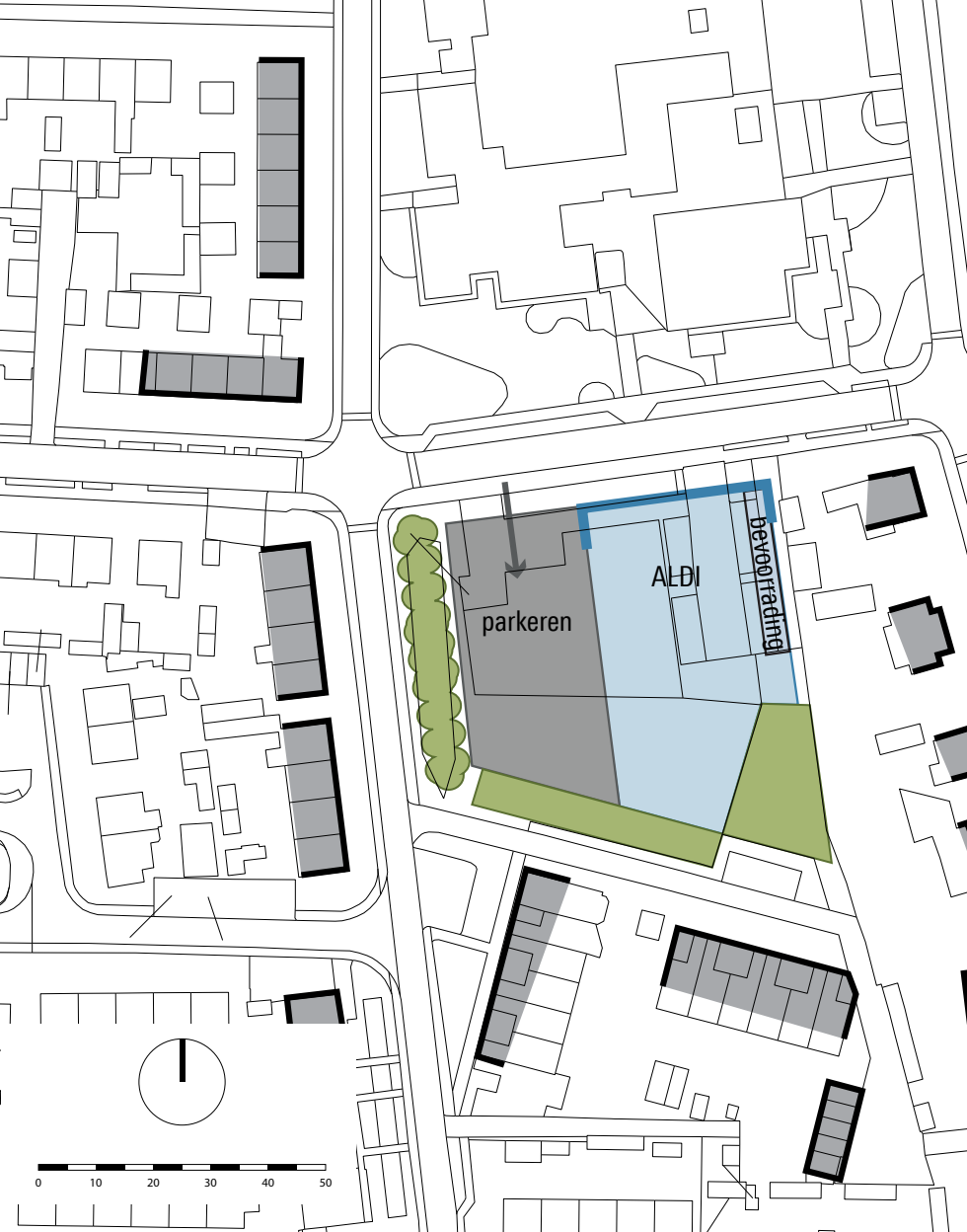
Voordelen

- de nieuwe supermarkt vormt een duidelijke wand langs de Bilderdijkstraat
- de bevoorrading kan goed worden ingepast tussen de nieuwbouw en de achtertuinen van de woningen aan de Jacob Catsstraat.

Nadelen

- de P.C. Hooftstraat krijgt meer verkeer te verwerken
- de gevel aan de Bilderdijkstraat wordt te lang
- over kleinere lengte een geringere afstand tot de achtertuinen van de woningen aan de Jacob Catsstraat
- het speelterrein moet worden verplaatst.





Scenario zuid 3

Dit model gaat uit van verplaatsing van de ALDI naar huidige parkeerterrein en een korte gevel langs de Bilderdijkstraat. Het parkeerterrein komt nu op de hoek van de Bilderdijkstraat en de P.C. Hoofdstraat te liggen, waardoor de groenvoorziening deels moet worden opgeofferd. Ook het speelterrein met afzonderlijke speelplek zal verdwijnen. Wel kunnen de randen langs de P.C. Hoofdstraat en de doodlopende insteekstraat groen worden ingericht.

Dit model correspondeert met het voorstel van de ALDI. De gevels van de nieuwe supermarkt komen in dit voorstel gemiddeld het dichtst bij de bestaande bebouwing.

Voordelen

- relatief de minste hinder voor de directe omgeving
- de bevoorrading kan goed worden ingepast tussen de nieuwbouw en de achtertuinen van de woningen aan de Jacob Catsstraat.

Nadelen

- over grotere lengte een geringe afstand tot de achtertuinen van de woningen aan de Jacob Catsstraat
- parkeren komt prominent in het zicht
- het speelterrein moet worden verplaatst.

Scenario zuid 4

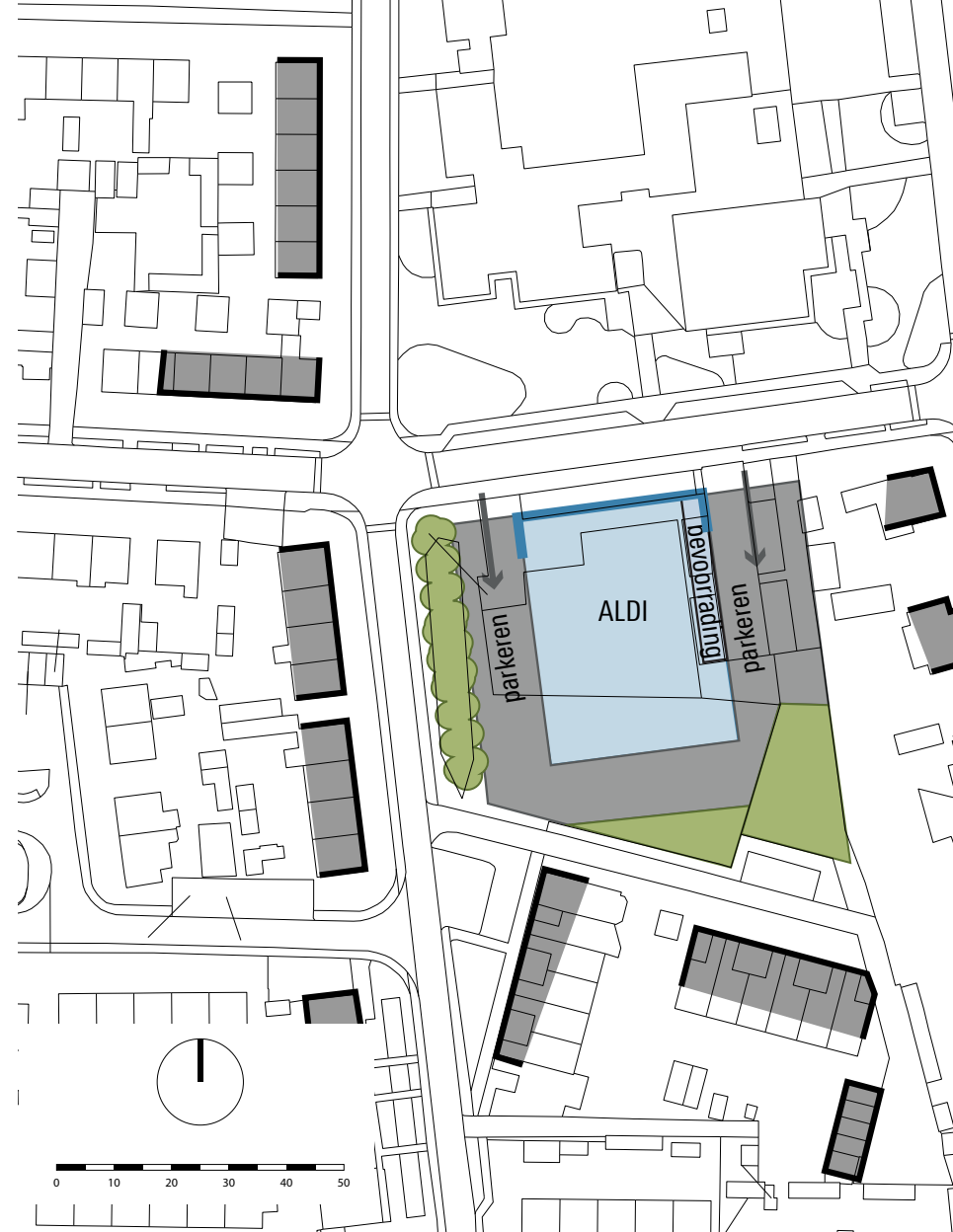
Dit model gaat uit van verplaatsing van de ALDI naar het midden van de huidige locatie langs de Bilderdijkstraat. Het parkeerterrein komt nu rond de ALDI te liggen, waardoor de trapveldt moet worden opgeofferd. Wel kunnen de randen langs de P.C. Hoofdstraat en de doodlopende insteekstraat groen worden ingericht.

Voordelen

- gemiddeld de grootste afstanden tot de omringende bebouwing.

Nadelen

- onduidelijke parkeeroplossing rondom de supermarkt
- slechte inpassing van de bevoorrading
- het speelterrein moet worden verplaatst.



Conclusie

Uit de bespreking van de scenario's met belanghebbenden van beide locaties is gebleken dat sommige aannames niet houdbaar zijn. Per locatie gaat het overigens om de verschillende punten.

Locatie Noord:

- de renovatie van basisschool De Akker wordt door het schoolbestuur afgewezen vanwege de bouwkundige staat en omdat de voorkeur ook om onderwijskundige redenen sterk uitgaat naar nieuwbouw
- het Denksportcentrum heeft te maken met achterstallig onderhoud zodat voortzetting van deze voorziening in het huidige gebouw lastig zal worden
- de woningcorporatie ziet weinig heil in een transformatie van de school tot woningen vanwege de staat van onderhoud en de opzet van de bebouwing
- de ALDI heeft een sterke voorkeur om op haar huidige locatie aan de zuidkant van de Bilderdijkstraat te blijven.

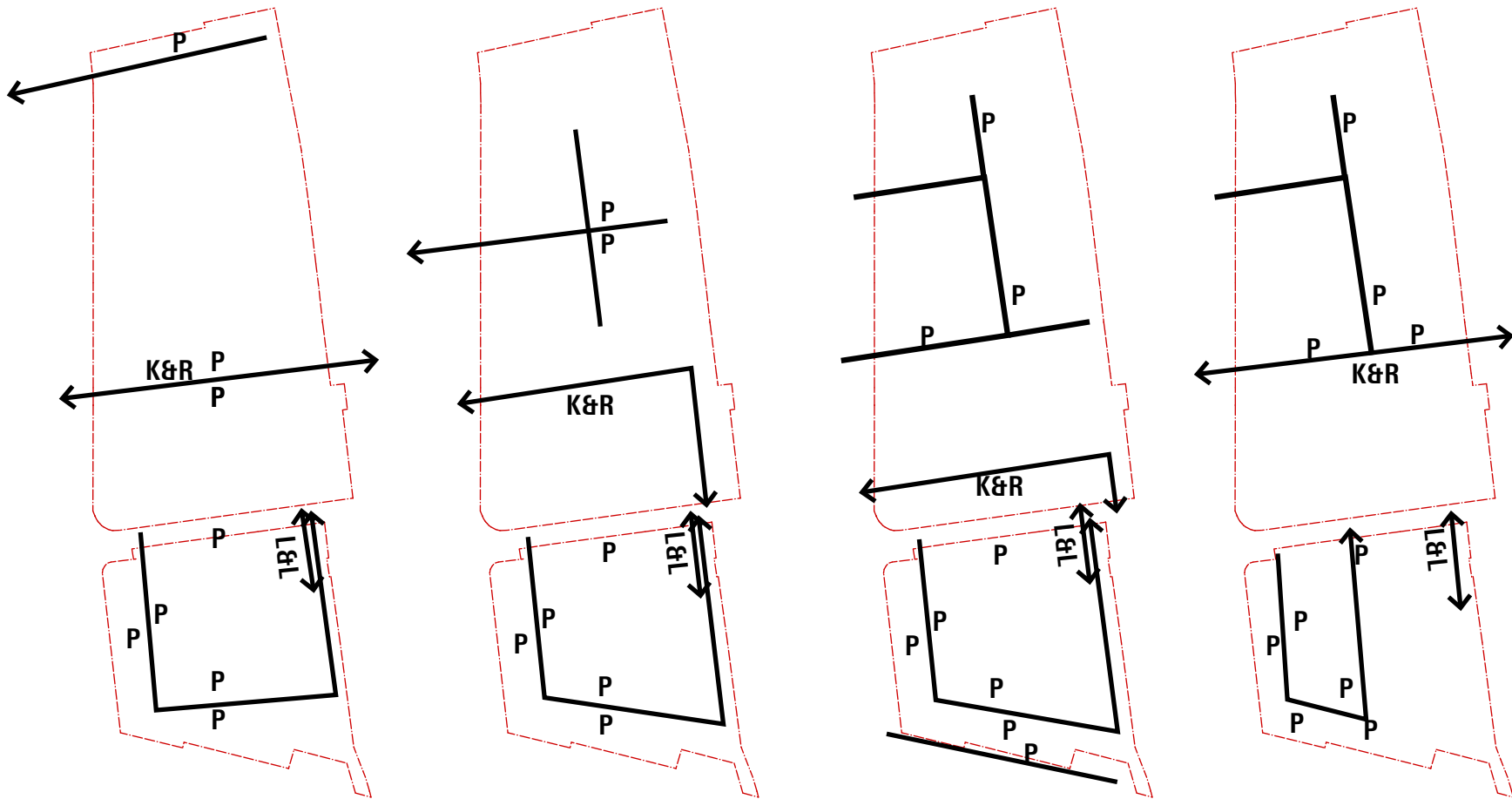
Deze overwegingen hebben tot gevolg dat alleen scenario noord 4 als haalbaar overblijft. Binnen dit scenario kunnen overigens verschillende ruimtelijke mogelijkheden worden uitgewerkt.

Locatie Zuid:

- de ALDI brengt graag een scheiding aan tussen de bevoorrading en het parkeren door winkelend publiek
- de voorkeur gaat uit naar een parkeerterrein dat rechtstreeks bereikbaar is vanaf de Bilderdijkstraat om hinder voor de omgeving te beperken.

Deze overwegingen leiden ertoe dat de voorkeur uitgaat naar scenario zuid 3. Binnen dit scenario wordt uitgegaan van een afgeschermd en zo mogelijk gebouwde bevoorradingszone.

Door de combinatie van scenario noord 4 en scenario zuid 3 wordt de Bilderdijkstraat de plek waarlangs alle voorzieningen worden gesitueerd en ontstaat een nieuw en goed bereikbaar zwaartepunt in de wijk. De verkeersdruk in de wijk zelf wordt minder maar er moet wel een goede oplossing worden gevonden voor de verschillende verkeersstromen. Een potentieel conflict is de combinatie van de kiss + ride-strook van de school en de bevoorrading van de supermarkt. Het is belangrijk dat hiervoor een ruimtelijke oplossing wordt gevonden, hoewel de toepassing van venstertijden voor de bevoorrading ook denkbaar is. Voor de combinatie van scenario noord 4 en scenario zuid 3 zullen dan ook verschillende ruimtelijke modellen worden uitgewerkt.



Ontsluitingsopties

5. STEDENBOUWKUNDIGE MODELLEN

Ontsluitingsmogelijkheden

Op basis van het ruimtelijk voorkeursscenario zijn verschillende ontsluitingsprincipes denkbaar voor de te onderscheiden functies. Deze principes kunnen onderling worden uitgewisseld.

Woongebied noordzijde

- autovrij met twee parkeerkeffers aan noord- en zuidzijde
- parkeerkeffer in het midden bereikbaar via P.C. Hoofdstraat en parkeren op eigen terrein via achterzijde
- ontsluitingslus die de parkeerkeffer aan de binnenzijde van het blok ontsluit
- ontsluitingslus ook bereikbaar via J. Catsstraat en vier parkeerplaatsen op eigen terrein.

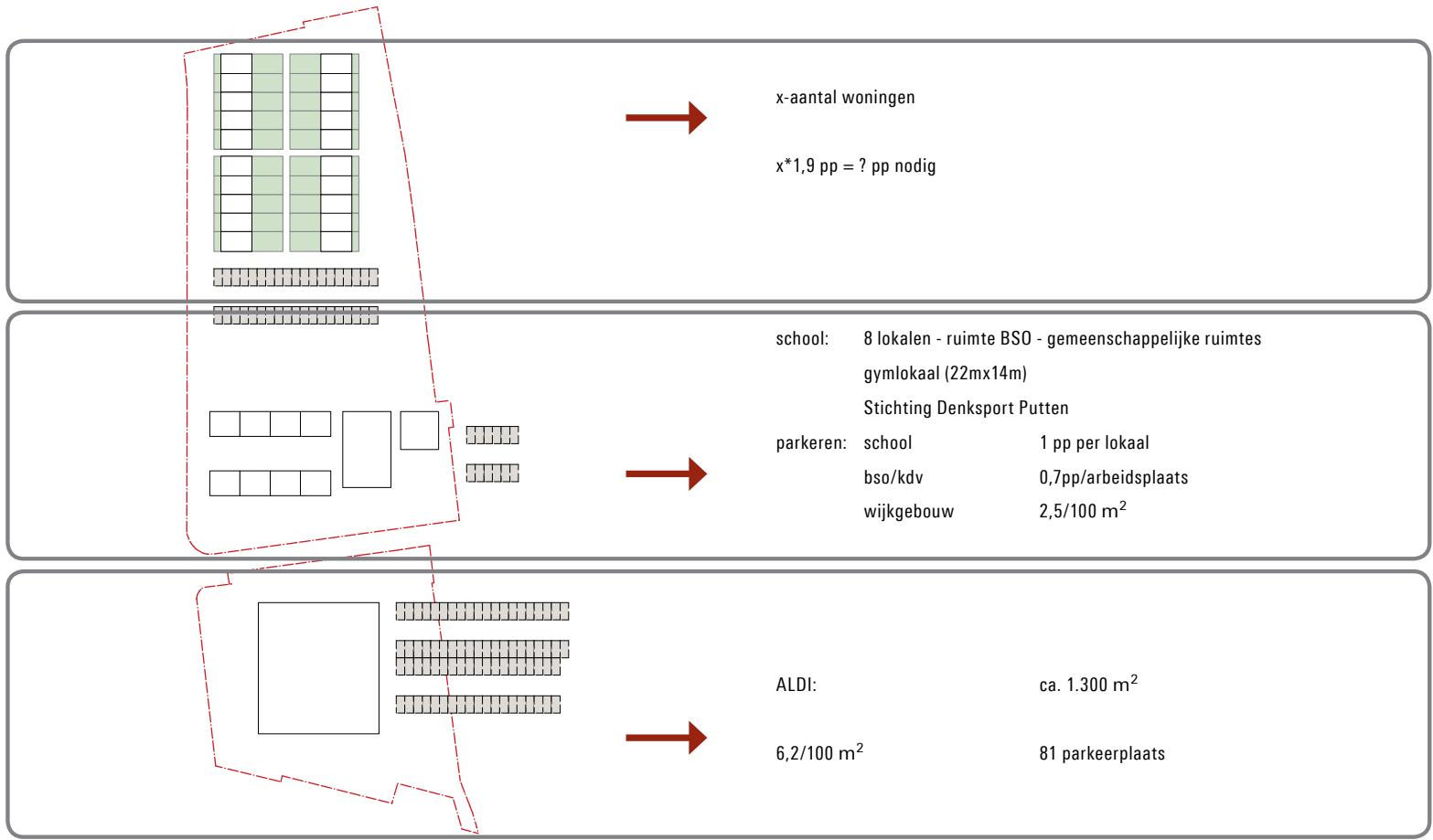
Schoollocatie

- een kiss- en ride zone aan de noordzijde van de school, die de P.C. Hoofdstraat en de Jacob Catsstraat met elkaar verbindt. Hierlangs kan eventueel haaks geparkeerd worden
- een kiss- & ride zone die om de school heen ligt van de P.C. Hoofdstraat naar Bilderdijkstraat. Deze zone kan bijvoorbeeld alleen toegankelijk zijn tijdens het halen en brengen van de kinderen en verder bij het schoolplein betrokken worden
- een kiss- & ride zone die voor de school langs loopt van de P.C. Hoofdstraat naar Bilderdijkstraat. Deze zone kan bijvoorbeeld alleen toegankelijk zijn tijdens het halen en brengen van de kinderen en gedurende de dag bij het schoolplein betrokken worden.
- een eenvoudige kiss- & ride zone aan doorsteek tussen de J. Catsstraat en de P.C. Hoofdstraat, gecombineerd met haakse parkeervakken voor de woningen.

ALDI

- een lus met haakse hoeken rond het nieuwe gebouw van de ALDI
- een lus rond het gebouw die meebuigt met de doodlopende straat aan de zuidzijde van de locatie. Deze wordt niet extra belast





- een lus rond het gebouw die meebuigt met de doodlopende straat maar die hier ook op aantakt en waarlangs extra parkeerplaatsen gesitueerd worden
- een lus aan de westzijde van de Aldi.

Programma

Voor het programma geldt dat er op basis van de prognoses een school moet terugkomen met 10 lokalen, eventueel een gymzaal, ruimte voor een BSO, gemeenschappelijk te gebruiken ruimtes (ook te gebruiken voor Stichting Denksport en huidige huurders) en een ALDI van ca. 1300 m². Wat betreft de woningbouw is er behoefte aan woningen met een beukmaat van 5,70 meter (levensloopbestendig).

Bij bovenstaand programma hoort ook een parkeercapaciteit gebaseerd op de Nota Parkeernormen Putten (28 oktober 2016). Daarbij wordt vooralsnog uitgegaan van dubbelgebruik ten behoeve van het parkeren voor de school. Op bijgaande afbeelding is het programma in beeld gebracht.

Conclusies workshop belanghebbenden

Er zijn verschillende stedenbouwkundige verkavelingsmodellen gemaakt die allereerst besproken zijn met de belanghebbenden (26 oktober 2017). Naar aanleiding hiervan is nog een vierde model toegevoegd. Deze vier modellen worden besproken met de omwonenden (16 januari 2018).

Achtereenvolgend worden de modellen die besproken zijn met de belanghebbenden toegelicht. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze modellen op een paar punten zijn aangepast. De belangrijkste is dat in eerste instantie alleen werd uitgegaan van een beukmaat van 5,40 voor de woningen. Het stedenbouwkundig model moet daarnaast ook ruimte bieden aan woningen met een beukmaat van 5,70 m breed (zodat de woningen levensloopbestendig zijn). Daarnaast heeft de Stichting Denksport Putten aangegeven zich eventueel ook te kunnen vestigen in een kelder of half-verdiepte ruimte onder de school. Bij dubbelgebruik van ruimtes is het niet handig wanneer met meubilair geschoven moet worden. De school heeft aangegeven de voorkeur te geven aan een kiss- & ridezone, afgescheiden van doorgaande wegen en zou bijvoorbeeld de groenstrook langs de Jacob Catsstraat mede kunnen gebruiken voor het buitenspelen.

De ALDI heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een parkeerlus aan de westzijde van de de supermarkt en het laden en lossen aan de oostzijde te situeren.

In de modellen is gevarieerd met de verschillende locaties, dat wil zeggen dat voor zowel de noordelijke woningbouwlocatie als de schoollocatie als de ALDI varianten zijn gemaakt. Deze varianten zijn voor een groot gedeelte uitwisselbaar zodat in het uiteindelijke voorkeursmodel de meest gewenste combinatie van de varianten gekozen kan worden.



Model 1

In dit model is uitgegaan van strokenbouw aan de noordzijde. Hier kan ruimte geboden worden aan ca. 28 woningen, die allemaal op het zuiden georiënteerd zijn. Zowel aan de noord- als de zuidzijde ligt een parkeercoffer. De twee zuidelijke woonblokken zijn alleen via een woonpad (dat in noodgevalen bereiden kan worden) toegankelijk.

Via de zuidelijke parkeercoffer vindt ook het halen en brengen van de kinderen plaats. Deze nieuwe straat steekt door het groen en verbindt de Jacob Catsstraat met de P.C. Hooftstraat.

Aan de zuidzijde ligt een een rechthoekig nieuw bouwvolume voor de ALDI. Hier omheen ligt een ontsluitingslus waar aan de west- en zuidzijde aan twee zijde haaks geparkeerd kan worden. Langs de P.C. Hooftstraat ligt een smalle groenstrook als buffer naar de bestaande woningen.

Programma

28 woningen

28*1,9 pp = 53 pp nodig

aanwezig: 65 pp

school: 8 lokalen

gymlokaal (22x14m)

ruimte BSO

ALDI: 1323 m²

1323/100 * 6,2 pp = 82 pp nodig

aanwezig: 70 pp



Model 2

In dit model is uitgegaan van twee rijen rijwoningen die deels op de groenstrook georiënteerd zijn en deels op de P.C. Hooftstraat. Hier kan ruimte geboden worden aan ca. 24 woningen. In het midden ligt een parkeercoffer die eveneens toegang biedt aan straatjes die het parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van de wonngen mogelijk maakt.

Het halen en brengen van de kinderen vindt plaats via een kiss & ride zone die onderdeel uitmaakt van het schoolplein en alleen open is tijdens het halen en brengen van de kinderen. Deze zone wordt ontsloten via de Bilderdijkstraat en de P.C. Hooftstraat.

Aan de zuidzijde ligt een schuin weglappend nieuw bouwvolume voor de ALDI. Hier omheen ligt een ontsluitingslus waar aan de west- en zuidzijde aan twee zijde haaks geparkeerd kan worden. Langs de P.C. Hooftstraat ligt een brede groenstrook als buffer naar de bestaande woningen.

Programma

24 woningen

24*1,9 pp =	45,6 pp nodig
aanwezig:	24 pp eigen terrein
	34 openbaar
totaal	58 pp

school:	8 lokalen
	gymlokaal (22x14m)
	ruimte BSO

ALDI:	1420 m ²
1420/100 * 6,2 pp =	88 pp nodig
aanwezig:	75 pp



Model 3

In dit model is uitgegaan van half gesloten bouwblok aan de noordzijde met ca. 25 rijwoningen die deels op de groenstrook georiënteerd zijn, deels op de het voetpad aan de noordzijde en deels op de P.C. Hoofdstraat. Aan de binnenzijde ligt een parkeerkoffer. Tussen de woningen en de school ligt eveneens een parkeerkoffer. Deze kan dan ok gebruikt worden voor het personeel van de school en de BSO. Het halen en brengen van de kinderen vindt plaats via een kiss & ride zone die voor de school langs loopt aan de zijde van de Bilderdijkstraat en onderdeel uitmaakt van het schoolplein (alleen toegankelijk tijdens het halen en brengen van de kinderen). Deze zone wordt ontsloten via de Bilderdijkstraat en de P.C. Hoofdstraat. Aan de zuidzijde ligt een een schuin weglappend nieuw bouwvolume voor de ALDI. Hier omheen ligt een ontsluitingslus waar aan de west- en zuidzijde aan twee zijde haaks geparkeerd kan worden. Om het aantal parkeerplaatsen te optimaliseren is ook haaks-parkeren aan de doodlopende straat aan de zuidzijde van de locatie gesitueerd. Deze straat is verbonden met de parkeerplaats van de ALDI. Langs de P.C. Hoofdstraat ligt een brede groenstrook als buffer naar de bestaande woningen.

Programma

25 woningen

25*1,9 pp = 47,5 pp nodig

aanwezig: 49 pp

school: 8 lokalen

gymlokaal (22x14m)

ruimte BSO

ALDI: 1323 m²

1323/100 * 6,2 pp = 83 pp nodig

aanwezig: 91 pp (waarvan 5 bestaand)

5



Model 4

In dit model is de basis gebruikt van model 3. Aan de noordzijde zijn twee-kappers aan de noordzijde gesitueerd en 1,5 parkeercoffer waardoor de kavels langs de P.C. Hooftstraat iets dieper geworden zijn.

Voor de ALDI is een variant gemaakt waarbij een rechthoekig bouwvolume is gemaakt en al het parkeren aan de westzijde is gesitueerd. Er blijft dan een minder brede groene strook over langs de P.C. Hooftstraat. Aan de zuidzijde van de ALDI blijft echter wel meer ruimte voor groen over.

Programma

20 rijwoningen en 4 twee-kappers

24*1,9 pp = 45,6 pp nodig

aanwezig: 48 pp en 4 op eigen terrein

school: 8 lokalen
gymlokaal (22x14m)
ruimte BSO

ALDI: 1317 m²

1317/100 * 6,2 pp = 82 pp nodig

aanwezig: 74 pp

Conclusies avond omwonenden

Op dinsdag 16 januari heeft een inloopavond plaatsgevonden over de stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraat en omgeving waarbij de omwonenden en belanghebbende uitgenodigd zijn. De avond was vooral bestemd voor de omwonenden, omdat er met de direct belanghebbenden daarvoor al een tweetal sessies plaatsgevonden heeft. Op deze avonden zijn de vier modellen gepresenteerd voor het plangebied aan de Bilderdijkstraat. Via een reactieformulier is iedereen in de gelegenheid gesteld om te reageren op de modellen en de ontwikkelingen. Er zijn ca. 30 schriftelijke reacties binnengekomen.

Hieronder is geprobeerd een zo compleet mogelijk beeld te geven van de reacties die zijn gegeven met daarbij een beantwoording waarbij kort toegelicht is hoe deze worden meegenomen bij de ontwikkeling van een voorkeursmodel. Er is onderscheid gemaakt tussen algemene opmerkingen zoals het programma en de functies en de invulling van de verschillende 'deelgebieden' (noordelijke deel met wonen, schoollocatie en de locatie van de ALDI).

Algemene opmerkingen

Programma ALDI: Er worden veel opmerkingen gemaakt over de uitbreiding van de ALDI. Deze wordt als niet wenselijk gezien omdat men bang is voor extra verkeersbewegingen van zowel laad- en losverkeer als van de bezoekers. Tevens is gevraagd waarom geen andere locatie in Putten gezocht wordt voor de ALDI. Er is echter ook aangegeven dat een supermarkt in de wijk van meerwaarde is.

Beoordeling: Het gemeentelijk beleid is er op gericht om de grote supermarkten zoveel mogelijk te concentreren bij de entrees van het dorpscentrum. Dit sluit ook aan bij het provinciale beleid. De Provinciale verordening en de Provinciale Omgevingsvisie houden vestiging van een ALDI in perifere gebieden tegen en wil supermarkten alleen in centrumgebieden. Verplaatsing

van de Aldi supermarkt naar het centrum is nu niet aan de orde. Er is geen ruimte voor de vestiging van een nieuwe discount supermarkt in het centrum. Ook is uit onderzoek gebleken dat bezoekers van een discount supermarkt een bezoek aan de supermarkt niet snel zullen combineren met een bezoek aan andere winkels. Dit is dan ook geen realistische optie. De insteek van de gemeente is dan ook dat de ALDI op de huidige locatie gehuisvest blijft. Wat betreft uitbreiding van de ALDI zal gekeken worden naar wat maximaal haalbaar is op deze locatie in relatie tot het benodigde aantal parkeerplaatsen en een goede groene buffer naar de bestaande woningen. Uitgangspunt is dat de uitbreiding van de Aldi niet ten koste mag gaan van een goed woon- en leefklimaat voor de buurt.

Programma woningbouw: Het voorgestelde woningbouwprogramma/de woningtypes die worden ingetekend, is een zorg van veel omwonenden. Er wordt gevraagd wat de huidige verhouding koop-sociaal is in de wijk en of er niet meer koopwoningen gerealiseerd moeten worden.

Beoordeling: Uitgangspunt is dat zo veel mogelijk goedkope en middeldure huurwoningen worden gerealiseerd waarbij zal worden bezien in hoeverre er enkele koopwoningen kunnen worden toegevoegd om op deze locatie een betere aansluiting te krijgen bij het woningbouwprogramma. Het gemeentelijke (streef)woningbouwprogramma, waarbij de verhouding is:

Huur: goedkoop 10 % - middelduur 20 % - duur 5 %

Koop: goedkoop 20 % - middelduur 31 % - duur 14 %

Parkeren: Omwonenden geven aan dat er nu al veel parkeerproblemen zijn in de woonstraten.

Beoordeling: Bij de verdere ontwikkeling van de plannen wordt rekening gehouden met de parkeernormen van de gemeente, zoals vastgelegd in de Nota

Parkeernormen Putten. Voor het gedeelte waar woningen gerealiseerd worden zal geprobeerd worden extra parkeerplaatsen te realiseren. Eventueel zal nog gekeken kunnen worden of vooral de P.C. Hoofdstraat anders ingericht kan worden met duidelijkere plekken voor langsparkeren.

Functies: Er wordt bezorgd gereageerd op het verdwijnen van het trapveld en groen.

Beoordeling: Er zal een speelvoorziening worden teruggebracht (speelveld, basketbal o.i.d.). Of dit veld even groot kan zijn als het huidige trapveld, kan op dit moment niet worden toegezegd. Uitgangspunt is de 'Leidraad Speelruimteplan 14' van februari 2015. Hierin zijn alle speelplekken binnen de gemeente geïnventariseerd, mede in relatie tot de demografische ontwikkelingen per wijk. In de wijk 't Veld bevinden zich op zich voldoende speelplekken. Wel kan de verdeling van plekken beter. Het is de bedoeling om een speel-/trapveld terug te laten komen in het plangebied.

Rond de ALDI ontstaat bij uitbreiding minder ruimte, wat ten koste gaat van groen. Verder zal er weinig groen verdwijnen in het gebied. De locatie is nu ook grotendeels bebouwd en verhard (schoolpleinen). De brede groenzone langs de Jacob Catsstraat blijft intact en wordt niet doorsneden ten behoeve van de kiss&ride-zone voor de school.

Bijzondere functie: Er is een wens binnengekomen om een maatschappelijke functie toe te voegen binnen de plannen: dagopvang voor mensen met een (beginnende) vorm van dementie en/of geheugenverlies.

Beoordeling: Deze functie sluit slecht aan bij de functies die al een plek krijgen binnen het plangebied. Wellicht zijn er elders in de gemeente Putten betere locaties.

Waarde woning: Tenslotte hebben omwonenden hun zorgen geuit over de waardedaling van hun woning.

Beoordeling: Doordat de kwaliteit van het gebied dusdanig verbetert en wordt heringericht, wordt deze angst niet gedeeld.

Locatie Noord, woningbouw

Situering en oriëntatie van de woningen: Omwonenden vragen of de bouwingsrichting van de woningen langs de P.C Hoofdstraat kan worden aangehouden voor de nieuwe woningen op deze plek. Tevens is de vraag hier geen woningen haaks op te situeren aan de noordzijde i.v.m. de privacy van de woningen ten noorden van de locatie.

Beoordeling: Omdat de bestaande schoolgebouwen gestaffeld zijn (verspringend in de rooilijn) is er nu ruimte voor groen langs de P.C. Hoofdstraat. Dit beeld voegt kwaliteit toe aan de locatie en willen we graag handhaven. Daarom wordt gekozen voor gestaffelde/verspringende rijtjes woningen aan deze zijde. Bij de verdere uitwerking zullen geen woningen haaks op de deze rijtjes worden gerealiseerd aan de noordzijde.

Pad noordzijde: Ten noorden van de locatie ligt een voetpad voor langzaam verkeer. Hier staat tevens een boom. Omwonende willen dat de boom behouden blijft en het pad wordt meegenomen in de planontwikkeling (opgeknapt).

Beoordeling: De boom staat ten noorden van het pad en valt dus buiten het plangebied. Deze kan gehandhaafd blijven. Het is wellicht wenselijk om het pad op te knappen.

Bouwhoogte: Omwonenden zijn bezorgd over hogere bebouwing dan de huidige bebouwing.

Beoordeling: Het huidige schoolgebouw is 1 laag met kap. De nieuwe woningen zullen inderdaad hoger worden (twee lagen met kap). Door het vele groen rond de locatie en door goede beeldkwaliteitsregels zal wat betreft de bouwhoogte worden aangesloten bij de bebouwing in de omgeving.

Parkeren en ontsluiting: Omwonenden vragen of bij de ontsluiting van de locatie en de situering van de parkeervoorziening rekening gehouden kan worden met het inschijnen van koplampen.

Beoordeling: Bij het uitwerken van het voorkeursmodel zal dit aspect worden meegenomen en zal dit zoveel mogelijk ter plaatse van zijtuinen gebeuren.

Locatie Noord, schoolgebouw

Kiss&ride: Kiss&ride als shared space waar ook gespeeld kan worden, wordt als positief ervaren. Deze ontsluiting zien de omwonenden het liefste aan de zijde van de Bilderdijkstraat en liever niet ontsloten door de groenzone.

Beoordeling: Bij het opstellen van het voorkeursmodel wordt dit het uitgangspunt.

Speelvoorzieningen: Rond de school komen schoolpleinen en speelplekken. Omwonenden geven aan dat ze deze graag openbaar toegankelijk zien buiten schooltijd. De school wil dat ook graag en geeft aan dat ze graag gebruik maken van speelvoorzieningen in de groenzone langs de Jacob Catsstraat.

Beoordeling: Dit zal als uitgangspunt worden meegenomen bij het opstellen van het voorkeursmodel. Ook zal bekeken worden of er hier ruimte is voor een speelveld.

Verskillende voorzieningen: Aangegeven wordt dat bij de verdere uitwerking van het schoolgebouw het wenselijk is om in een vroeg stadium bij elkaar te zitten met alle betrokkenen, zodat tot een, voor iedereen, maximaal resultaat gekomen kan worden.

Beoordeling: Dit is uitgangspunt. De betrokkenen zullen in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van een PvE voor de schoollocatie.

Locatie Zuid, Aldi

Parkeren: Omwonenden maken zich zorgen over het parkeren rondom de ALDI. Enerzijds worden zorgen geuit over het inschijnen van koplampen, anderzijds gaat het om verkeerbewegingen en de situering van in- en uitritten. Ook ziet een aantal omwonenden graag dat het parkeerterrein afgesloten wordt in verband met overlast.

Beoordeling: Bij de verdere planontwikkeling zal gezocht worden naar een oplossing waarbij niet rond het gebouw gereden kan worden. Het parkeren zal omzoomd worden met lage hagen waardoor koplampen niet kunnen inschijnen. P.C. Hoofdstraat 41-50 blijft alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer en de daar aanwezige 5 parkeerplaatsen blijven gehandhaafd. Het parkeerterrein van de ALDI zal ontsloten worden via de Bilderdijkstraat. In het voorkeursmodel wordt gezocht naar een model waarbij een maximaal te bebouwen bebouwingsvlak wordt aangegeven. Daarnaast zal dan ruimte zijn voor parkeren en laden & lossen. Mochten er (doordat de ALDI uitbreidt naar een bepaald metrage) meerdere parkeerplaatsen nodig zijn op basis van de parkeernormen, dan zullen deze vooral boven of onder de ALDI gezocht moeten worden.

Bevoorrading en laden & lossen: Aangegeven wordt dat het laden & lossen overlast kan geven en onveilige situaties kunnen ontstaan. Gevraagd wordt of met venstertijden (vaste laad- en lostijden) gewerkt kan worden en of gebruikt kan worden met stillere en kleinere bevoorradingsauto's. Tevens wordt aangegeven dat het wenselijk is om laden & lossen op dezelfde plaats te situeren als waar het nu zit dus aan de zijde P.C. Hoofdstraat.

Beoordeling: In het voorkeursmodel zal het laden & lossen aan dezelfde zijde worden gesitueerd als in de huidige situatie. Ook het gebouw van de nieuwe ALDI zal aan de zijde van de P.C. Hoofdstraat zijn plek krijgen, waardoor het parkeren in uitgebreide vorm wordt gesitueerd op de plek waar nu ook geparkeerd wordt. Een dergelijke inrichting zal leiden tot een wellicht beperktere uitbreiding van de ALDI als al het parkeren op maaiveld moet worden opgelost.

Inrichting terrein: De bewoners aan de Jacob Catsstraat geven aan dat ze bang zijn dat het gebouw van de nieuwe ALDI te dicht op hun kavels komt te staan waardoor schaduwwerking kan ontstaan. Tevens hebben ze hun zorgen geuit over het laden en lossen aan deze zijde. Alle omwonenden spreken hun zorgen uit over het verdwijnen van groen rondom gebouw en het aanbrengen van voldoende verlichting in verband met hangjongeren.

Beoordeling: Bij de inrichting van het terrein met een mogelijk nieuwe ALDI zal de nieuwe ALDI zo veel mogelijk aan de zijde van de P.C. Hoofdstraat worden gesitueerd waarbij ook het laden & lossen aan deze zijde komt te liggen. Bij de inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met het aanbrengen van groen (i.v.m. inschijnen van koplampen) maar ook met de zichtbaarheid van het gebied zodat hangjongeren goed zichtbaar zijn.

Trapveld: Vrijwel alle omwonenden geven aan dat het trapveld niet mag verdwijnen of tenminste terug moet komen in het plangebied. Het huidige trapveld is circa 34 x 18 meter.

In de omgeving van het gebied bevindt zich veel groen met diverse speelvoorzieningen langs de Jacob Catsstraat en een pannaveldje aan de Da Costastraat. Op dit moment zijn de schoolpleinen niet openbaar toegankelijk. In de nieuwe situatie zullen de schoolpleinen wel openbaar toegankelijk zijn.

Beoordeling: Of het trapveld met dezelfde omvang weer terug kan komen in het plangebied, is nog niet duidelijk. Het is de bedoeling dat er een speelvoorziening binnen het plangebied zal worden gerealiseerd.

Tenslotte

Tijdens de avond is model 4 is meerdere keren genoemd als voorkeursmodel of als 'beste oplossing'. Zoals op de avond ook is aangegeven zijn de modellen gemaakt om discussie los te krijgen en te kunnen komen tot een voorkeursmodel, waarbij wellicht een samenvoeging van meerdere modellen kan leiden tot de voorkeursvariant.

Met inachtneming van de beoordeling van de reacties is gewerkt aan het voorkeursmodel waarin alle opmerkingen, voor zover wenselijk, zo goed mogelijk zijn verwerkt. Verplaatsing van de Aldi-supermarkt naar een perifere locatie of naar het centrum is geen realistische optie. Wat betreft uitbreiding van de ALDI zal gekeken worden naar wat maximaal haalbaar is op deze locatie in relatie tot het benodigde aantal parkeerplaatsen en een goede groene buffer naar de bestaande woningen. Uitgangspunt is dat de uitbreiding van de Aldi niet ten koste mag gaan van een goed woon- en leefklimaat voor de buurt.



6. VOORKEURSMODEL/UITWERKING

Met behulp van alle opmerkingen en aandachtspunten die zijn voortgekomen uit de modellenstudie is gewerkt aan een voorkeursmodel dat is uitgewerkt tot een globaal stedenbouwkundig plan. Natuurlijk kunnen niet alle opmerkingen worden meegenomen, maar het voorkeursmodel is een goed uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het gebied.

Noordelijk deel met woningen

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. Hoofdstraat 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 $23/26 * 1,9 \text{ pp} = 43,7/49,5 \text{ pp}$ 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. Hoofdstraat. 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: $23/26 * 1,9 \text{ pp} = 43,7/49,5 \text{ pp}$), dus overschot van 8 pp.



Schoollocatie

Deze locatie ligt op de hoek van de Bilderdijkstraat met de P.C. Hoofstraat en de Jacob Catsstraat. In het gebouw moet ruimte geboden worden aan tien leslokalen (op basis van de prognoses voor leerlingenaantallen). Verder is er ruimte voor eventueel een gymnastiekzaal/sportzaal en een peuterspeelzaal, wellicht een buitenschoolse opvang en is er ruimte voor de Stichting Denksport Putten en andere maatschappelijke en kerkelijke organisaties. De footprint zoals deze nu in het globale stedenbouwkundig plan is opgenomen gaat uit van een gebouw met twee verdiepingen. Op 1 verdieping is ruimte voor tenminste 10 leslokalen. De sporthal 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. Omdat er op 1 verdieping al ruimte is voor 10 leslokalen kan er in de uitwerking gespeeld worden met functies en indeling van het gebouw. Naast kantoorruimtes en sanitaire voorzieningen zal er voldoende ruimte zijn om de overige functies een plek te geven. 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 aan de school kunnen worden toegerekend (deze worden momenteel ook voor een belangrijk deel gebruikt door de school). Tevens is er een overschot van 8 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 ge-



bruikt als speelplek. Ook buiten schooltijd kan hier gespeeld worden. Tijdens piekmomenten voor wat betreft de bezoekers kan dit gebied worden opgeengesteld om te parkeren en de piekbelasting op te vangen (buiten schooltijden).

Programma

- ca 10 leslokalen
- evt gymlokaal/sportzaal (22 x 14 meter)
- ruimtes BSO
- ruimtes Stichting Denksport Putten en maatschappelijke/kerkelijke organisaties



Locatie ALDI

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 1070 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)



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





PARKEREN OP BINNENTERREIN



LAGE GOOT

7. BEELDVORMING EN REFERENTIES

7

Bij de verdere uitwerking van dit plan, is het belangrijk om een beeld te hebben van wat er komen gaat en aan welke uitstraling wordt gedacht voor het gebied als totaal, maar ook voor de verschillende functies. Aan de hand van referentiebeelden met een korte toelichting wordt een indruk gegeven van het beeld dat ons voor ogen staat.

Woningbouw

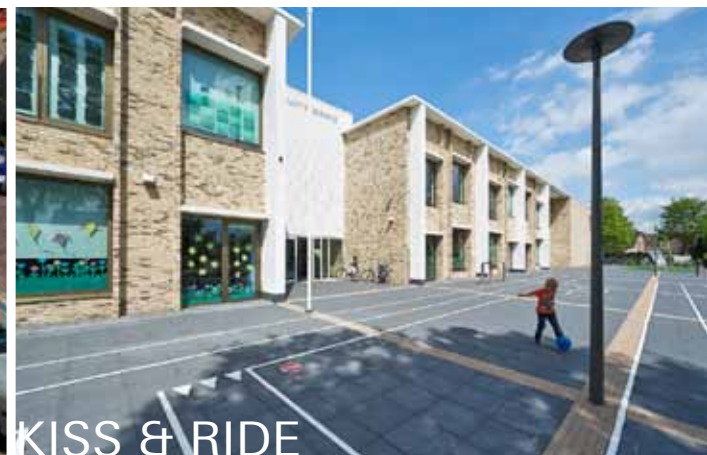
Voor de woningbouw wordt gedacht aan zowel huur- als koopwoningen. Deels kan de architectuur aansluiten bij de omgeving met een eigentijdse uitstraling. Daarnaast is het wenselijk om deze te laten aansluiten bij de huidige bebouwing van de school: één bouwlaag met kap. Dit kan bijvoorbeeld door een lage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



SCHOOL IN 2 LAGEN



KISS & RIDE



SCHOOLPLEIN



School en sporthal

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 schoolplein buiten schooltijd ook toegankelijk is voor kinderen uit de buurt.

De sporthal kan onderdeel gaan uitmaken van het schoogebouw 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.



LADEN EN LOSSEN GEÏNTEGREERD



VEEL GLAS IN GEVEL



BIJZONDERE KAP OF LUIFEL

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.

Colofon

Putten

augustus 2018

Projectnummer 3137

Ontwerp

Johan Galjaard

SVP Architectuur en Stedenbouw

Karlijn Verwers

SVP Architectuur en Stedenbouw

In opdracht van

Gemeente Putten

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

The logo consists of the letters 'SVP' in a bold, dark green, sans-serif font. The letters are slightly shadowed, giving them a three-dimensional appearance as if they are floating above the text below.

architectuur en stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88

e-mail: info@svp-svp.nl

internet: www.svp-svp.nl