gemeente
putten

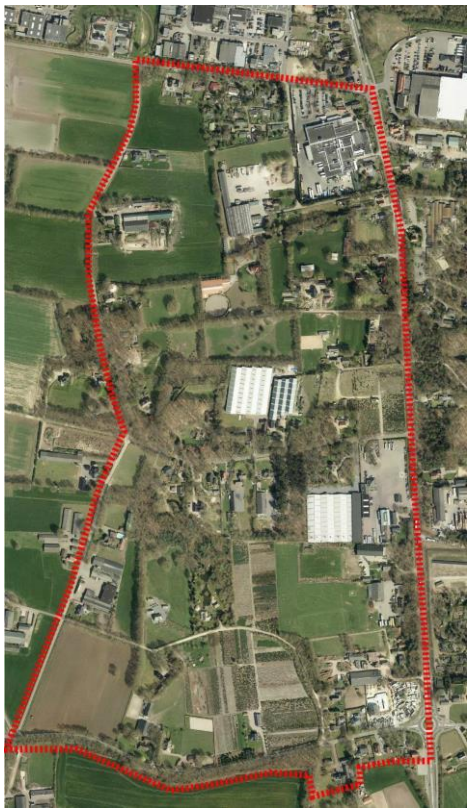
Gebiedsvisie
Koekamperweg 2015-2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Visie uitgangspunten 7
   2.1. Een stukje geschiedenis 7
   2.2. Rijks en provinciaal beleid 9
   2.3. Structuurvisie 10
   2.4. Bestemmingsplan 12
   2.5. Landschapsontwikkelingsplan 14
   2.6. Woonbeleid 14
   2.7. Milieu 15
   2.8. Natuur 15
   2.9. Recreatie & toerisme 15
   2.10. Verkeer 16
   2.11. Water 16
   2.12. Bewonersbijeenkomst 16
3. Visie 18
   3.1. Algemeen 19
   3.2. Wonen 19
   3.3. Werken 21
   3.4. Agrarisch 22
   3.5. Natuur en landschap 22
   3.6. Overig 23
4. Communicatie en vervolg 24
   4.1. Communicatie 24
   4.2. Vervolg 24

1. Inleiding

Het gebied rondom de Koekamperweg kent veel verschillende gezichten. Er zijn weilanden, woningen, bedrijven, er is bos, er loopt een drukke doorgaande weg, maar er loopt ook een rustig zandpad waar het fijn wandelen is. De beleving en het karakter van het gebied verschilt per plek. Het is een soort overgangszone tussen het oostelijk bosgebied en het westelijk agrarisch buitengebied. Het gebied grenst aan de bebouwde kom.
Wat zijn belangrijke waarden van het gebied? Is er ruimte voor ontwikkeling? Wat kan er beter? Welk beleid dient de gemeente voor dit gebied te voeren, om waarden te behouden, te verbeteren en waar mogelijk kansen te bieden? Deze gebiedsvisie is opgesteld om een antwoord te kunnen geven op deze vragen.



Het plangebied
Het plangebied van de gebiedsvisie wordt aan de oostzijde begrensd door de Voorthuizerstraat (N303). Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Oude Nijkerkerweg. De woningen en de slijterij aan de zuidzijde van deze weg liggen nog binnen het plangebied.
Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Matseweg en de Hoge Einderweg. Het eerste gedeelte van de Koekamperweg valt binnen het gebied.
Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Hoge Engweg.
Op het kaartje hiernaast is de begrenzing van het gebied aangegeven.

Waarom een gebiedsvisie
In 2015 is de ruimtelijke Structuurvisie Putten 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie is het gebied aangemerkt als intensief rood zwermgebied. In de structuurvisie staat aangegeven dat voor enkele van de rode zwermgebieden aparte gebiedsvisies worden opgesteld, om de concrete ruimtelijke uitgangspunten vast te leggen. Er gebeurt in dit gebied relatief veel en er ligt een aantal verzoeken van met name bedrijven om meer ontwikkelruimte te krijgen. Kan aan deze verzoeken wel of niet meegewerkt worden? Het gebied staat in de structuurvisie aangemerkt als zoekgebied werken. Op welke termijn gaat dit spelen, en wat zijn de mogelijkheden hiervoor? Om een weloverwogen antwoord te kunnen geven op deze vragen, heeft de gemeente behoefte aan concrete en actuele ruimtelijke uitgangspunten voor dit gebied.

Deze gebiedsvisie kan als een verdiepingsslag van de ruimtelijke structuurvisie worden gezien en zal in de toekomst het beleidskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. Uiteraard is het mogelijk om dit beleidskader over een aantal jaren te evalueren en waar nodig bij te stellen en aan te passen.

Werkwijze

Input voor deze visie is afkomstig uit bestaande beleidsstukken, veldinventarisatie, bewonersbijeenkomsten en initiatieven van ondernemers/eigenaren binnen het gebied. Samen met de gewenste gemeentelijke uitwerkingsrichting voor het gebied is uiteindelijk voorliggende visie voor het gebied opgesteld. De beschreven visie is vertaald naar een visiekaart.

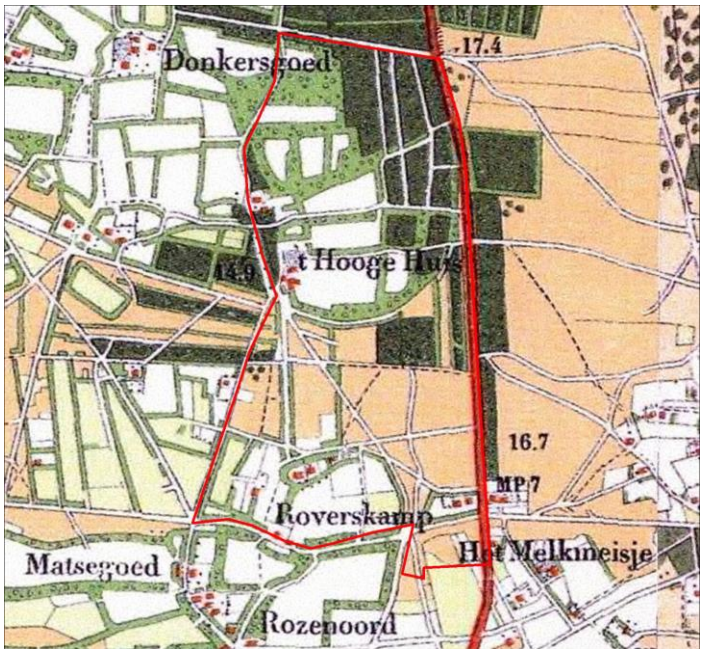
2. Visie uitgangspunten

2.1. Een stukje geschiedenis

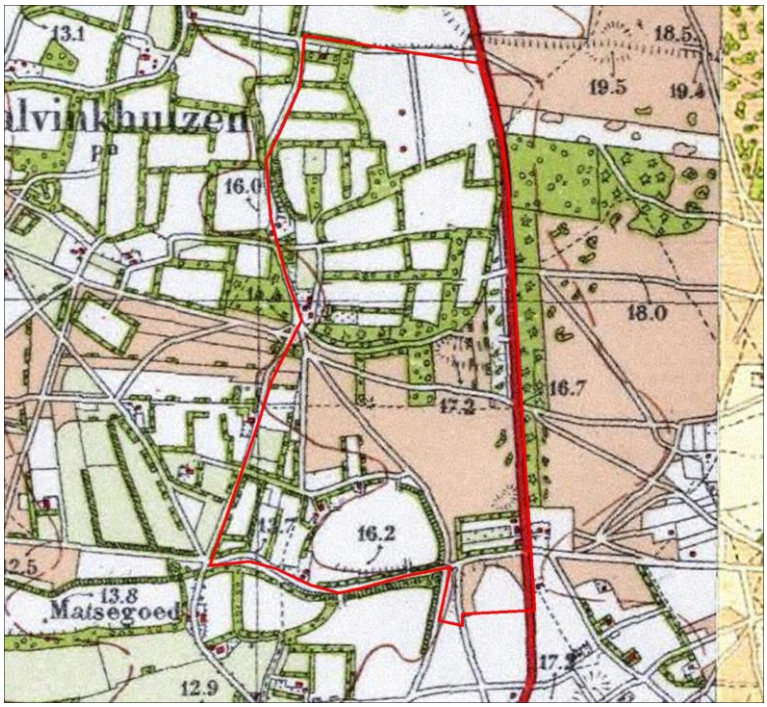
Hieronder is een historische kaart uit 1832 te zien van het gebied. In paars is de heide aangegeven en in bruin de bouwlanden.

Historische kaart uit 1832

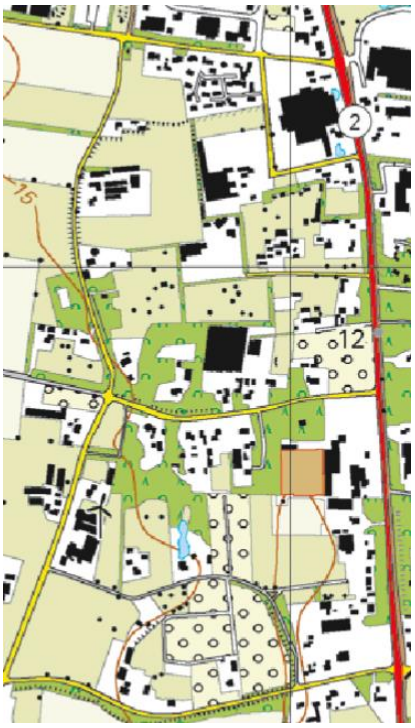
Daar waar in het verleden de noordelijke en zuidelijke ontginningskernen gescheiden werden door een heideareaal, is de heide langzaamaan ontgonnen en opgenomen in het geheel. De noordelijke kern lag rond de boerderij Het Hoge Huis (het Hooge Eind). Dit maakte onderdeel uit van Halvinkhuizen (Halverikhuysen). De zuidelijke kern rond het Roverskamp (Robberts kamp of -goed) hoorde bij Huinen. De kernen bestonden uit kleine kampen omzoomd met houtwallen. Zo ontstonden er kleine kamertjes. Vanaf de weg kon men af en toe door de bomen in de kamer kijken. Hieronder is een historische kaart uit 1900 te zien.



Historische kaart uit 1900



Historische kaart uit 1933



Kaarten uit 2015 & 2012

Wat is er nog zichtbaar van de oude indeling?

De Roverskamp is landschappelijk nog nagenoeg in tact. Zowel de houtwal als de traa (het zandpad waarlangs het hout werd afgevoerd) zijn nog aanwezig. Hoewel er nu heesters en struiken geteeld worden, is de functie van het bouwland nog gelijk.

Het karakter van het noordelijke deel is ondanks de vele wijzigingen toch her en der authentiek gebleven. In het landschap zijn nog steeds kleine veldjes / kampjes omgeven met een houtwal of singel zichtbaar.

Waar mogelijk kan in de visie rekening gehouden worden met deze cultuurhistorische waarden.

2.2. Rijks en provinciaal beleid

Rijksbeleid

In dit gebied spelen geen specifieke nationale belangen. Algemeen geldt wel de Flora- en Faunawet en de ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Uitgangspunt van de Flora- en Faunawet is dat geen (leefgebieden van) beschermde soorten verstoord mogen worden. Uitgangspunt van de ladder voor duurzame verstedelijking[1] is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte. Dit dient aangetoond te worden, bijvoorbeeld door een woningbouwprogramma. Eerst dient gekeken te worden of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte kan worden voorzien. Bijvoorbeeld door herstructurering. Indien dit niet kan, moet aangetoond worden waarom de gekozen locatie geschikt is voor die functie, waarbij aandacht besteed moet worden aan een goede vervoers-ontsluiting.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Bij de term woningbouwlocaties gaat het niet om een enkele woning.

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In deze visie staan de nodige algemene doelstellingen, bijvoorbeeld op het gebied van recreatie, landschap, duurzaamheid, wonen en economie. Het is voor deze visie niet relevant om deze algemene doelstellingen hier te verwoorden. Samengevat zijn de volgende punten in de omgevingsvisie voor dit gebied van belang:

- nieuw rood (bedrijven of woningen) in het buitengebied moet een kwaliteitsverbetering zijn in het gebied, er moet sloop of nieuwe natuur ontwikkeling tegenover staan;
- aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik; terughoudendheid bij het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen en veel aandacht voor het revitaliseren van bestaande terreinen. Er zijn regionaal afspraken gemaakt (Regionale Programma's Bedrijventerreinen), regionale bedrijventerreinen hebben opvangfunctie voor grotere, zwaardere bedrijven;
- al het landschap is van waarde, overal ontwikkelen met kwaliteit;
- de provincie adviseert gemeenten om een landschapsfonds in te stellen waarmee de versterking van het landschap wordt gefinancierd;

Het provinciale landbouwbeleid is momenteel nogal in beweging. Er wordt gewerkt aan een zogenaamd plussensysteem, waarbij een agrarische ondernemer een groter bouwperceel kan 'verdienen' door het nemen van maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, milieu, volks-gezondheid en dierenwelzijn. Naar verwachting wordt dit beleid in 2016 vastgesteld.

[1] Beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze verordening kent regels, die voortvloeien uit de omgevingsvisie. Samengevat zijn de volgende punten in de omgevingsverordening voor dit gebied van belang:

- nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen zijn slechts toegestaan wanneer dit past in het kwalitatieve woningbouwprogramma;
- bedrijventerreinen zijn slechts toegestaan wanneer dit past in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen;
- in principe geen nieuwe winkels (detailhandel) in het buitengebied;
- in principe geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven toegestaan. Agrarisch bouwperceel voor een intensieve veehouderij maximaal 1 hectare. Een grondgebonden bedrijf mag alleen uitbreiden als het bedrijf aantoonbaar grondgebonden is en de uitbreiding landschappelijk goed is ingepast.

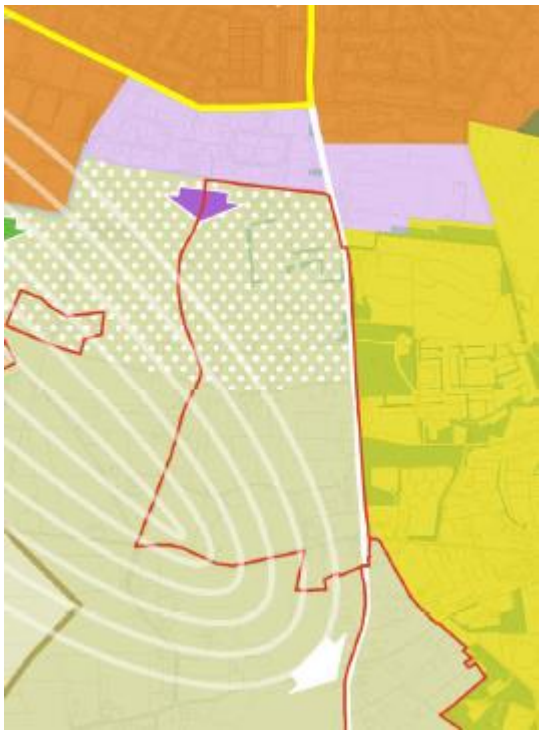
Zoals aangegeven in de vorige paragraaf, is het provinciale landbouwbeleid momenteel nogal in beweging.

Natuurbeschermingswet

Het gebied ligt niet in een Natura2000 gebied. Wat verder naar het oosten toe begint het Natura2000 gebied Veluwe (achter Landalpark De Heihaas). Eventuele ontwikkelingen in het gebied mogen geen nadelige effecten hebben op de Veluwe. In zijn algemeenheid zal dit effect meevallen vanwege de afstand en omdat er reeds verstoring is door de doorgaande weg N303 (Voorthuizerstraat).

2.3. Structuurvisie

De Structuurvisie Putten 2030 is op 5 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Het gebied heeft in de structuurvisie diverse aanduidingen. Dit is te zien op onderstaande kaart.



rode omlijning = intensief rood zwermgebied
paarse pijl = zoekgebied werken
witte bolletjes = dorpsrand
witte lijnen = onderzoeksgebied zuidelijke ontsluitingsroute

Intensief rood zwermgebied
Het gebied is in de structuurvisie aangemerkt als "*intensief rood zwermgebied".* Dit zijn agrarische gebieden waar niet heel veel agrarische bedrijvigheid meer aanwezig is. Het betreft veelal buurtschappen en gebieden met relatief veel niet-agrarische functies en een goede verkeersontsluiting. In deze gebieden is ruimte voor de hoofdfuncties landbouw, wonen en bedrijvigheid. Onderstaand wordt het beleid voor intensieve rode zwermgebieden samengevat.

Landbouw
Agrarische activiteiten kunnen plaatsvinden, maar niet verder uitbreiden.

Wonen
Er zijn wat meer mogelijkheden voor woningbouw dan in het reguliere buitengebied. Extra woningen in het kader van functieveranderingen in het buitengebied worden bij voorkeur in deze gebieden gebouwd. Bij het toevoegen van woningen dient een goede landschappelijke inpassing plaats te vinden.

Bedrijvigheid
De rode zwermgebieden lenen zich voor een verdere concentratie en verweving van de niet-agrarische bedrijvigheid. De vestiging van nieuwe en de uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies is toegestaan. Het vestigen van nieuwe bedrijven is met name ruimtelijk acceptabel indien het gaat om een verplaatsing van een bedrijf vanuit het reguliere buitengebied. Bij het toevoegen of uitbreiden van bedrijven dient een goede landschappelijke inpassing plaats te vinden.
Gerelateerd aan recreatieve routes, is er plaats voor de vestiging van, relatief kleinschalige, horeca, mits het parkeren wordt geregeld op eigen erf en er geen belemmeringen optreden voor het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid.

Fonds landschapsontwikkeling
De rode zwermgebieden maken door de mengeling van functies hier en daar een rommelige indruk. Ingezet wordt op verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.
In de structuurvisie wordt de mogelijkheid genoemd van een fonds landschapsontwikkeling. Op het moment van schrijven van deze gebiedsvisie is dit fonds nog onvoldoende concreet. Indien dit in de toekomst wordt opgericht, kan de gebiedsvisie hier op geactualiseerd worden.

Zoekgebied werken
Ten zuiden van bedrijventerrein De Hoge Eng is een zoeklocatie werken opgenomen ten behoeve van een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit zoekgebied valt deels binnen het plangebied van deze gebiedsvisie.
Op dit moment speelt deze ontwikkeling niet concreet. Er wordt momenteel vooral gekeken naar het aanpakken van de leegstand op het bedrijventerrein Keizerswoert en een eventuele ontwikkeling rondom de Henslare. Uitgangspunt van de structuurvisie is dat uitbreiding van het bedrijventerrein pas plaats vindt nadat gebleken is dat er geen reële en voldoende mogelijkheden zijn op de bestaande bedrijventerreinen.

Gezien de hoge concentratie van woningen in het noordelijk deel van het gebied lijkt een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein hier weinig realistisch.

Dorpsrand
Het noordelijke deel van het gebied, tot aan de Koekamperweg, heeft de aanduiding dorpsrand. In de dorpsranden krijgt de verweving van dorp en buitengebied extra aandacht. Dit om de relatie tussen dorp en buitengebied te versterken. In de dorpsranden is ruimte voor een diversiteit aan functies die een relatie hebben met het buitengebied en/of het dorp. Deze functies vinden in principe een plek in bestaande bebouwing. Incidenteel en op kleine schaal is nieuwvestiging van deze functies in het gebied mogelijk. In de dorpsranden wordt ingezet op een uitbreiding van de (recreatieve) padenstructuur (voet-, fiets- en/of ruiterpaden). In de dorpsranden is, indien noodzakelijk, ruimte voor waterberging. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied dienen bij te dragen aan de landschappelijke structuur van het gebied en het landschappelijk verbinden van dorp en buitengebied met elkaar.
De consequenties van de verkleuring van dit gebied voor (de ontwikkeling van) agrarische bedrijven worden in kaart gebracht en zo nodig wordt er naar oplossingen / alternatieven gezocht.

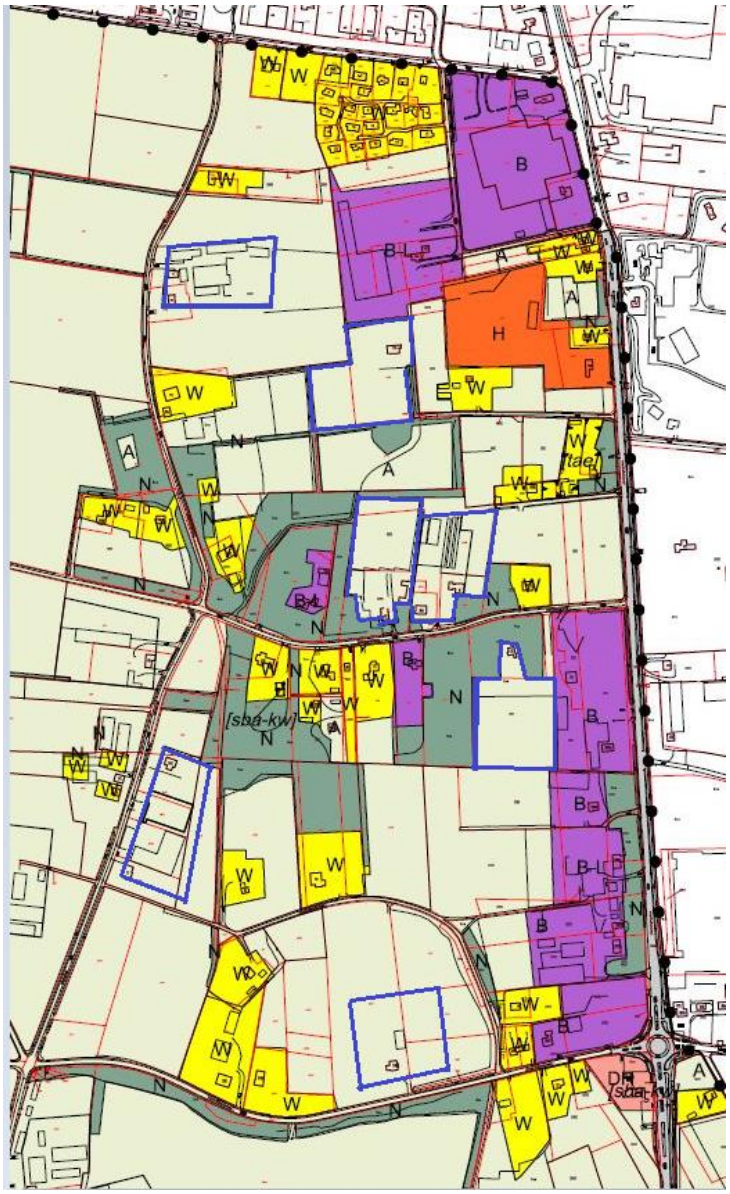
Onderzoeksgebied zuidelijke ontsluitingsroute
Een gedeelte van het plangebied ligt binnen het onderzoeksgebied zuidelijke ontsluitingsroute. Na de realisatie van de Henslare zullen de verkeersbewegingen opnieuw in beeld worden gebracht. Hiermee ontstaat inzicht in de spreiding van de verkeersdruk over de gemeente. Mochten deze gegevens daartoe aanleiding geven, dan kan nader gestudeerd worden op een zuidelijke ontsluitingsroute buiten de kern om die loopt van de N303 (Voorthuizerstraat) naar de N798 (Nijkerkerstraat) en mogelijk verder naar de afrit Strand Nulde bij de A28. Er zal daarbij zoveel mogelijk gekeken worden naar een oplossing binnen de huidige infrastructuur (over de bestaande wegen).
Bij de visie vorming dient gekeken te worden in hoeverre rekening gehouden kan en moet worden met dit zoekgebied voor een nieuwe ontsluiting.

2.4. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied uit 2006 is in 2014 geactualiseerd. Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2006 is er over het algemeen niet veel veranderd. De enige percelen waar een grotere wijziging heeft plaatsgevonden zijn de Zilverspar, Koekamperweg 5 en 11, Voorthuizerstraat 170 en 198 en Hoge Einderweg 5. Bij de Zilverspar zijn de voormalige recreatiewoningen ingepast als wooncomplex, bij de andere percelen gaat het om het inpassen van al eerder gevoerde aparte bestemmingsplan procedures.
Aan de Koekamperweg 5 is een nieuw (kleinschalig) bedrijf gekomen in ruil voor de sloop van bebouwing, aan de Koekamperweg 11 is een nieuwe woning gekomen in ruil voor de sloop van bebouwing. Aan de Voorthuizerstraat 170 is een woonbestemming omgezet naar een agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een paardenbedrijf, aan de Voorthuizerstraat 198 is de bedrijfsbebouwing uitgebreid, in ruil voor sloop van bebouwing elders in het buitengebied.

Aan de Hoge Einderweg 5 wordt een nieuwe woning gebouwd in ruil voor sloop van bebouwing elders in het buitengebied.

Onderstaande plankaart geeft de verschillende bestemmingen in het gebied weer.



Geel= wonen
Paars= bedrijf
Lichtgroen= agrarisch
Donkergroen= natuur
Blauw= agrarisch bedrijf
Oranje = horeca
Roze=detailhandel

Binnen de agrarische bestemming en de natuurbestemming mag in principe niet worden gebouwd. Voor woningen geldt algemeen een maximale inhoudsmaat van 660m³ en een bijgebouw van 80m². Voor bedrijven, horeca en detailhandel geldt algemeen de bestaande oppervlakte + 10%. In de meeste gevallen is deze maximale ruimte al benut. Voor middelgrote agrarische bedrijven geldt algemeen een maximale bebouwingsoppervlakte van 2.750m2, voor grote bedrijven 10.000m². In het gebied liggen drie grote agrarische bedrijven en vier middelgrote bedrijven. Er zijn binnen het gebied drie nertsenbedrijven aanwezig, deze zijn als agrarisch bedrijf bestemd.

In het bestemmingsplan zijn de nodige afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Onder andere zijn er mogelijkheden voor functieverandering. Bij het beëindigen van een

agrarisch bedrijf en in ruil voor de sloop van de nodige bebouwing kan onder bepaalde voorwaarden (een) woning(en) worden toegevoegd of een niet-agrarisch bedrijf worden toegestaan. Dit kan ook om een functieverandering gaan elders in het buitengebied, waarbij de woning hier wordt gebouwd, omdat het een rood zwermgebied is.
Ook zijn er onder bepaalde voorwaarden mogelijkheden voor het toestaan van een ander bedrijf binnen een bestaande bedrijfsbestemming.
Het vergroten van het bouwvlak voor agrarische bedrijven is in dit gebied niet toegestaan.

2.5. Landschapsontwikkelingsplan

Het gebied maakt deels onderdeel uit van het kampenlandschap en deels van het enkdorpenlandschap. Er worden voor dit gebied verder geen specifieke landschapswaarden genoemd in het landschapsontwikkelingsplan. Het plan zet algemeen in op verbetering en versterking van het landschap, mede ook door de verbetering van de beeldkwaliteit van erven. De opgaven bij de erven zijn daarbij:

- verbeteren beeldkwaliteit;
- stimuleren gebruik gebiedseigen erfbeplanting en sortiment;
- landschappelijke inpassing erven gebaseerd op de specifieke karakteristiek van het gebied;
- let op: inpassing is geen inpakking;
- regelen beheer erfbeplantingen.

Bij het landschapsontwikkelingsplan hoort een beeldenboek landschap & erven. In dit beeldenboek wordt per landschapstype een aantal richtlijnen / opgaven genoemd, en sortimentkeuzes.

2.6. Woonbeleid

De gemeente Putten richt zich primair op het voorzien in de huisvesting van de lokale woningbehoefte. Dit komt neer op een beheerste groei, waarbij het dorpse karakter behouden dient te blijven. Inbreiding (het binnen de bebouwde kom woningen toevoegen) heeft daarbij de voorkeur boven uitbreiding.
De huidige beschikbare bouwgrondcapaciteit is onvoldoende om aan de lokale woningbehoefte te voldoen. De gemeenteraad heeft daarom recent uitgesproken om voor de resterende woningbehoefte de locatie "Rimpeler" aan te wijzen als mogelijke locatie om te voorzien in de woningbehoefte tot 2025. Het gaat om een afronding van de wijk Bijsteren in westelijke richting in relatie tot de ontwikkeling van een woon-werkgebied en de stationsomgeving.
Als achtervang locatie heeft de raad daarbij het andere zoekgebied wonen vanuit de structuurvisie genoemd. Deze locatie betreft een zuidelijke uitbreiding van de kern Putten ten zuiden van de Van Geenstraat en ten westen van het sportpark Putter Eng.
In het woningbouwprogramma wordt voor de periode tot 2025 een indicatief aantal van 50 woningen genoemd vanuit functieveranderingen in het gehele buitengebied. Dit gaat in de meeste gevallen om dure woningen. Ook in het buitengebied kan gekeken worden of er hier en daar gevarieerd, in andere prijsklassen, gebouwd kan worden.

2.7. Milieu

In het gebied liggen vanuit milieu de nodige beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen. Dit met name vanwege bestaande bedrijven, die een invloedsfeer om zich heen hebben, bijvoorbeeld vanwege geluid of geur contouren. Naast invloedssferen vanuit agrarische en niet-agrarische bedrijven dient ook gekeken te worden naar bodem, externe veiligheid en geluid vanaf de wegen.
Voor het hele gebied geldt dat er in het verleden zink is aangetroffen in het grondwater (in wisselende concentraties). Dit dient aandachtspunt te zijn bij het eventueel uitvoeren van bodemonderzoek. Er is verspreid in het plangebied een aantal verdachte locaties wat betreft de aanwezigheid van asbest en bodemverontreiniging.
Externe veiligheid speelt een rol in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Voorthuizerstraat. Er ligt hiervoor een aandacht zone langs de Voorthuizerstraat (N303).
De geluid belemmeringen vanuit het wegverkeerslawaai liggen rondom de wegen, met name de Voorthuizerstraat.

2.8. Natuur

Er zijn de nodige bospercelen in het gebied, vooral rondom de Koekamperweg. De waardevolle bospercelen en houtsingels hebben in het bestemmingsplan een natuurbestemming gekregen.
In het gebied is een landgoed aanwezig, het landgoed Het Hoge Eind. Dit landgoed is opgericht in 2009 en ligt aan de Koekamperweg / Hoge Einderweg. Het is in particulier eigendom. Op het landgoed vindt herstel van natuur- en landschapswaarden plaats en waar mogelijk wordt de natuur uitgebreid. Doelstelling is om het landgoed open te stellen voor wandelaars en hiervoor wandelpaden aan te leggen.

2.9. Recreatie & toerisme

Voor dit gebied gelden geen specifieke recreatieve doelstellingen. Er zijn geen recreatie terreinen aanwezig. Wel geldt algemeen dat voor bewoners en toeristen wordt ingezet op een verdere ontsluiting en toegankelijkheid van het buitengebied (Toekomstvisie Putten). Dat speelt hier met name voor bewoners van de woongebieden ten noorden en oosten van het bedrijven-terrein Hoge Eng en voor toeristen vanuit Landal Park de Heihaas.
Dagrecreatieve voorzieningen worden bij voorkeur gevestigd in Krachtighuizen. In het buiten-gebied zijn dagrecreatieve activiteiten mogelijk als nevenactiviteit of bij functieverandering van agrarische bedrijven. De activiteit dient landschappelijk en verkeerskundig mogelijk te zijn. Het netwerk van klompenpaden wordt verder uitgebreid tot een samenhangend geheel (Structuur-visie Putten).
Op de volgende pagina is een kaartje weergegeven met een gedeelte van het klompenpad (het Huinerpad) wat door dit gebied loopt. Aan het zandpad van de Oude Nijkerkerweg, langs dit klompenpad, staat een bankje. Ook aan de Hoge Einderweg is recent een picknickplaats geplaatst, door de eigenaren van het landgoed Het Hoge Eind. Het plan vanuit het landgoed is om een pad te maken over het landgoed, vanaf de picknickplaats naar het klompenpad.

Rode lijn = route klompenpad
Rode cirkeltjes = picknickbankje

Bron kaartje route: www.klompenpaden.nl

2.10. Verkeer

Voor dit gebied gelden geen specifieke verkeerstechnische doelstellingen. Het gebied is over het algemeen goed ontsloten en grenst aan de Voorthuizerstraat. Aan de Voorthuizerstraat ligt een aantal bedrijven, met de nodige transportbewegingen.
Door de doorgaande verkeersfunctie van de Voorthuizerstraat en de bedrijven die hier zitten ligt er de nodige verkeersdruk op het gebied, ook van vrachtverkeer.
Er wordt momenteel onderzocht op welke wijze het doorgaand verkeer kan worden tegengegaan op de route Hoge Engweg-Halvinkhuizerweg-Hooiweg. Daarbij zijn ook de kruising Oude Nijkerkerweg / Matseweg / Houtweg en de nabijgelegen bocht in beeld voor het treffen van verkeersmaatregelen.

2.11. Water

Voor dit gebied gelden geen specifieke waterhuishoudelijke doelstellingen. In het gebied ligt een aantal watergangen. Het gaat niet om A watergangen, maar om een paar B en C watergangen. Het Waterschap Vallei & Veluwe heeft als algemene beleidsuitgangspunten dat hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden in het plangebied en dat er voldoende ruimte dient te zijn voor waterberging. Mogelijkheden / kansen om hemelwater her te gebruiken door afkoppeling dienen benut te worden.

2.12. Bewonersbijeenkomst

Op 17 september 2015 is een bewonersbijeenkomst gehouden voor alle eigenaren, ondernemers en bewoners in en nabij het gebied. Op de bijeenkomst is een aantal stellingen gepresenteerd waarop men kon reageren. De stellingen gingen over de volgende onderwerpen:
-het toevoegen van woningen in het gebied;
-het uitbreiden en nieuw vestigen van niet-agrarische bedrijven in het gebied;
-ruimte voor agrarische bedrijven;
-de natuur- en landschapswaarden in het gebied.

De conclusies van de bijeenkomst waren per onderwerp als volgt.

Wonen
De meerderheid van de aanwezigen (56%) wil alleen kleinschalig woningen toevoegen, tot circa vijf woningen. De overgrote meerderheid (94%) wil deze woningen verspreid in het gebied bouwen, niet in wijkjes. Het argument dat hiervoor met name ingebracht wordt is dat het om een rustig, landelijk gebied gaat, welk karakter niet teveel verstoord moet worden.

Niet-agrarische bedrijven
De meerderheid van de aanwezigen (62%) vindt het acceptabel om bestaande niet-agrarische bedrijven extra bouwmogelijkheden te geven binnen de huidige bouwvlakken. Als argumenten worden bijvoorbeeld genoemd dat dit goed is voor de werkgelegenheid en dat het gebied zich hier goed voor leent.
De meerderheid van de aanwezigen (61%) vindt het niet acceptabel om de bestaande bedrijven meer uitbreidingsruimte te geven buiten de huidige bouwvlakken. Als argumenten worden met name genoemd dat dit het groene karakter van het gebied aantast en dat bedrijven met uitbreidingsplannen verplaatst moeten worden naar geschiktere locaties.
De meerderheid van de aanwezigen (80%) vindt het niet acceptabel om in het gebied nieuwe bedrijven toe te staan. Als argumenten worden met name genoemd dat bedrijven thuishoren op bedrijventerreinen (er staat op Keizerswoert genoeg leeg) en dat er genoeg bedrijven aanwezig zijn in het gebied. Meer bedrijven leidt tot een rommelige uitstraling en aantasting van het ruimtelijk, landschappelijk beeld

Agrarische functie
De meningen zijn verdeeld over of de hoofdfunctie van het gebied agrarisch is en agrariërs bij nieuwe ontwikkelingen niet belemmerd mogen worden. Een deel van de aanwezigen vindt dat agrariërs binnen redelijke grenzen ontwikkelruimte moeten krijgen, dit is nodig voor het voortbestaan van de bedrijven en bijvoorbeeld eisen vanuit dierenwelzijn. Een ander deel van de aanwezigen vindt dat agrarische bedrijven zich niet verder mogen ontwikkelen in de buurt van woningen en recreatiebedrijven, en dat vooral de nertsenbedrijven al veel overlast veroorzaken.

Natuur en landschap
De meerderheid van de aanwezigen (68%) vindt dat natuur en landschap van groot belang is en dat deze waarden waar nodig versterkt dienen te worden. Als argument wordt met name genoemd dat we zuinig moeten zijn op dit natuurgebied en dat dit ook voor recreatie van belang is.

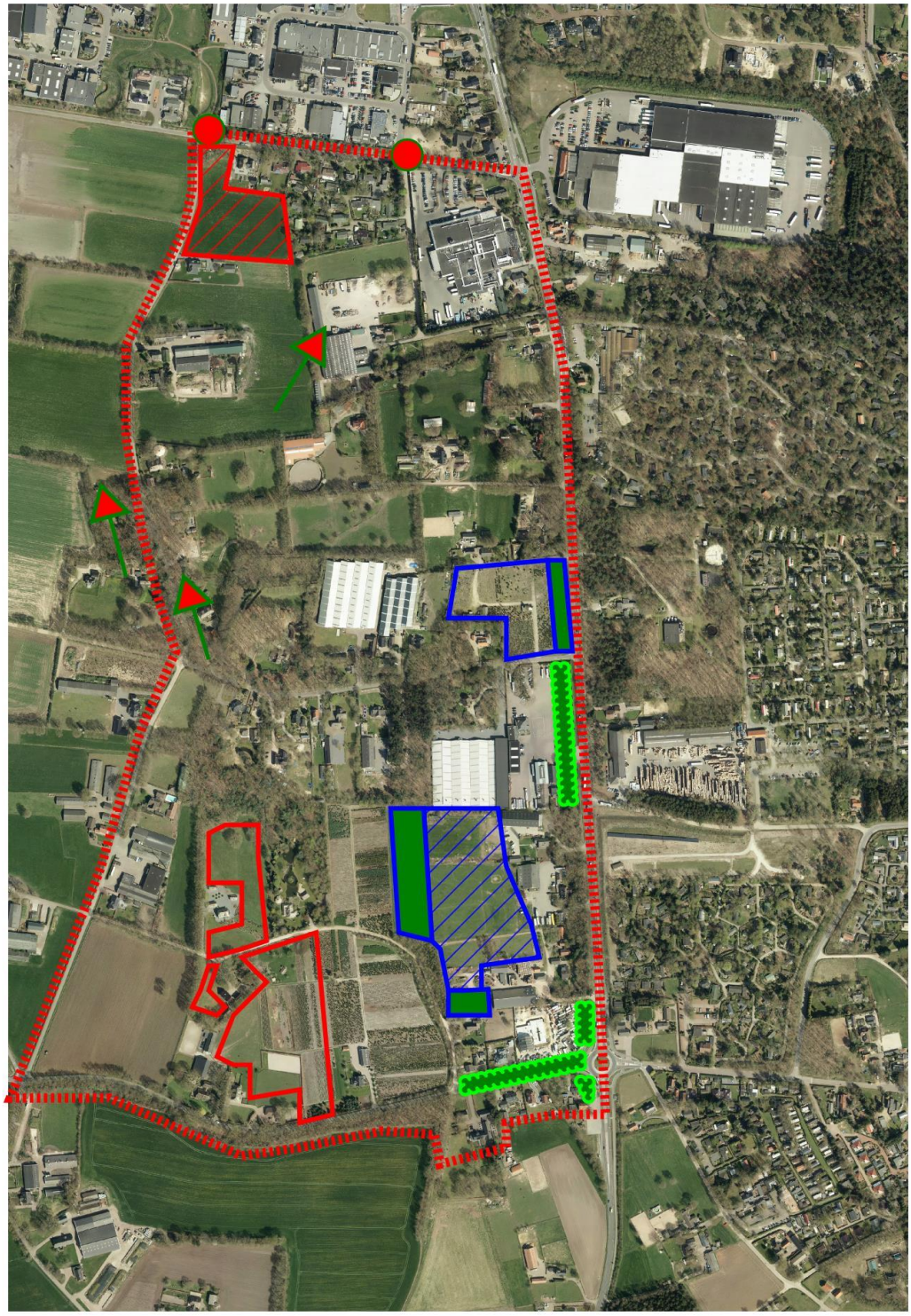
Een aantal bewoners meldt dat er in het gebied op bepaalde stukken veel te hard gereden wordt.[2]

Het verslag van de bewonersbijeenkomst is als bijlage bij deze gebiedsvisie gevoegd.

---

[2] Reactie gemeente: uit recente verkeerstellingen blijkt dat er gemiddeld nogal hard gereden wordt op de Oude Nijkerkerweg en de Matseweg. Dit is doorgegeven aan de politie.

3. Visie



LEGENDA

- Uitbreidingslocatie voor bestaande bedrijven
- Voorkeurslocatie woningbouw vanuit functieverandering
- Reservelocatie woningbouw vanuit functieverandering
- Uitbreidingslocatie voor bestaande bedrijven, geen bebouwing
- Landschappelijke versterking gewenst
- Landschappelijke versterking vereist bij uitbreiding bedrijven
- Mogelijkheden bekijken aanleg wandelpad
- Mogelijke aansluiting wandelpad op bebouwde kom

Afbeelding: visiekaart

3.1. Algemeen

Voor dit gebied heeft de gemeente de volgende actuele ruimtelijke doelstellingen / ambities:

- het landelijke karakter van het gebied moet behouden blijven;
- er is ruimte voor agrariërs, echter niet voor grote uitbreidingen of nieuwvestiging;
- er zijn mogelijkheden voor het toevoegen van woningen vanuit functieveranderingen elders in het buitengebied van Putten;
- er zijn mogelijkheden voor het uitbreiden van bestaande niet agrarische bedrijven;
- er is in principe geen ruimte voor nieuwvestiging van bedrijven;
- er zijn mogelijkheden voor het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van het gebied;
- er is aandacht nodig voor het behoud en de verbetering van natuur en landschap.

3.2. Wonen

Op basis van het huidige ruimtelijke beleid voor dit gebied zijn er mogelijkheden voor het toevoegen van woningen. Dit omdat het gebied is aangemerkt als intensief rood zwermgebied. Dit beleid dient nuancering. Ten eerste omdat er in dit gebied geen woningen toegevoegd hoeven te worden om in de woningbehoefte te voorzien, de woningbouw staat gepland op andere locaties. Ten tweede omdat het toevoegen van nieuwe woningen de nodige ruimtelijke impact heeft op het gebied en daardoor niet overal zomaar kan.
Een van de uitgangspunten van het functieverandering beleid voor het Westelijk Buitengebied is dat nieuwe woningen die in het kader van functieveranderingen gebouwd worden, in het intensieve rode zwermgebied gebouwd kunnen worden. De ruimtelijke impact van het toevoegen van woningen is over het algemeen in de zwermgebieden kleiner dan in het reguliere buitengebied; woningen zijn hier meer passend. Tot nu toe is daarbij uitgangspunt dat woningen alleen in het zwermgebied gebouwd worden als ze in het reguliere buitengebied niet gebouwd kúnnen worden, bijvoorbeeld omdat ze een agrarisch bedrijf belemmeren. Ruimtelijk zou dit beleid nog een stap verder kunnen gaan: het is wenselijk om functie verandering woningen sowieso meer in de zwermgebieden te bouwen dan in het reguliere buitengebied. Er zal hiervoor de komende tijd nader naar het functieverandering beleid gekeken worden of hier verdergaande regels aan gesteld kunnen worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan het middels een landschapsfonds stimuleren van het bouwen van functieverandering woningen in de zwermgebieden in plaats van op de locatie van het voormalig agrarisch bedrijf.
De verwachting is dat de komende jaren relatief veel functieveranderingen plaats zullen vinden, een trend die de afgelopen jaren al te zien was. Het gaat daarbij ook om functieverandering van recreatie parken. Het is ruimtelijk niet positief dat er steeds meer woningen verspreid over het buitengebied bij komen.
In het kader van deze gebiedsvisie is gekeken op welke plekken het toevoegen van woningen ruimtelijk acceptabel is. Deze plekken zijn weergegeven op de visiekaart. Daarnaast kunnen op de meeste plekken binnen de bedrijfsbestemmingsvlakken woningen toegevoegd worden, na functieverandering van het agrarisch of niet-agrarisch bedrijf. Ook kunnen wellicht op bepaalde plekken binnen de woonbestemmingsvlakken woningen toegevoegd worden. Dit is maatwerk en dient per geval ruimtelijk beoordeeld te worden.

Op de visiekaart is één locatie aangegeven welke zich het beste leent voor het toevoegen van woningen. Het gaat om het hoekperceel Hoge Engweg / Hoge Einderweg. Deze locatie sluit aan bij de bebouwde kom en bij aanwezige woningen.
Op de visiekaart is tevens een aantal reserve locaties aangegeven welke ook gebruikt kunnen worden voor woningbouw. Deze locaties liggen aan de Oude Nijkerkerweg. Dit is van oudsher een historische nederzetting locatie. Het is geen karakteristiek agrarisch, open landschap. De ruimtelijke impact van het toevoegen van een aantal woningen is hier redelijk beperkt. De locaties liggen ten opzichte van de voorkeurslocatie wel verder af van de bebouwde kom.
De reserve locaties komen alleen in beeld als hier voldoende vraag naar is en de voorkeurslocatie opgebruikt is, dan wel op de voorkeurslocatie (teveel) belemmeringen zijn voor woningbouw, bijvoorbeeld vanwege milieu cirkels van bedrijven.

Voor de woningbouw gelden de volgende voorwaarden:

- Woningbouw mag alleen plaatsvinden als het gaat om een functieverandering van een bedrijf in het buitengebied van Putten, waarbij op grond van het functieverandering beleid recht is op het bouwen van een of meerdere extra woning(en);
- Woningbouw mag alleen plaatsvinden als dit geen bedrijven in de omgeving (extra) belemmert in hun bedrijfsvoering. Het gaat dan zowel om agrarische als niet-agrarische bedrijven. Er wordt daarbij uitgegaan van een realistisch groeiscenario voor de betreffende bedrijven. Waar mogelijk wordt gekeken of door maatwerk oplossingen meer ruimte geboden kan worden voor woningbouw, bijvoorbeeld door het gebied vanuit de milieuwetgeving niet aan te merken als bebouwde kom maar als buitengebied. Dit lijkt ook reëel, omdat er niet een sterke verdichting plaats zal vinden en het om functieverandering woningen gaat;
- De woningbouw moet passen bij het landelijke karakter van het gebied. In principe wordt er niet in wijkjes gebouwd. Wel is een clustering van een aantal woningen in een erf setting denkbaar;
- Indien dicht bij de Hoge Engweg of Oude Nijkerkerweg wordt gebouwd, wordt bij de milieu beoordeling rekening gehouden met een mogelijke toekomstige intensivering van het weggebruik. Dit in verband met het zoekgebied voor een zuidelijke ontsluitingsroute. Hoewel het onderzoek naar deze ontsluitingsroute op dit moment nog niet concreet en actueel is, is het niet wenselijk om nu woningen toe te staan welke in de toekomst mogelijk extra belemmeringen opwerpen voor het maken van een nieuwe ontsluitingsroute;
- De woningbouw moet landschappelijk goed ingepast worden;
- De woningbouw mag alléén plaatsvinden:
  - op de op de visiekaart als zodanig aangemerkte locaties;
  - na functieverandering binnen de huidige bedrijfsbestemmingen (agrarisch of niet-agrarisch);
  - binnen de huidige woonbestemmingen (indien dit ruimtelijk passend is).

Daarnaast gelden de algemene voorwaarden voor de bouw van woningen, bijvoorbeeld dat de bodem niet verontreinigd mag zijn en dat rekening wordt gehouden met archeologische en ecologische waarden. Nadere onderzoeken kunnen hiervoor noodzakelijk zijn.

3.3. Werken

Op basis van het huidige ruimtelijke beleid voor dit gebied zijn er mogelijkheden voor het nieuw vestigen en uitbreiden van niet agrarische bedrijven. Dit omdat het gebied is aangemerkt als intensief rood zwermgebied. Dit beleid dient nuancering. Ten eerste omdat bedrijven primair gevestigd dienen te worden op de lokale en deels de regionale bedrijventerreinen en er gekeken gaat worden naar nieuwe bedrijfsontwikkelingen rondom de Henslare. Ten tweede omdat het toevoegen en uitbreiden van bedrijven de nodige ruimtelijke impact heeft op het gebied en daardoor niet overal zomaar kan.
De gemeente staat in beginsel negatief tegenover nieuwvestiging van bedrijven in het gebied. Het is onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk om van een bestaand bedrijf om te schakelen naar een ander soort bedrijf. Ook is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om van een agrarisch bedrijf om te schakelen naar een niet-agrarisch bedrijf. Hiervoor geldt het bestemmingsplan en het functieveranderingen beleid als uitgangspunt.
In het kader van deze gebiedsvisie is gekeken op welke plekken het uitbreiden van bestaande bedrijven ruimtelijk acceptabel is. Deze plekken zijn weergegeven op de visiekaart. Daarnaast kan op sommige plekken nog binnen de bedrijfsbestemmingen uitgebreid worden.

Op de visiekaart is een aantal locaties aangegeven welke zich lenen voor het uitbreiden van bestaande bedrijvigheid. Dit omdat deze gronden aansluiten bij bestaande bedrijvigheid, en in het geval van de zuidelijke locatie, niet zichtbaar zijn vanaf de openbare (verharde) weg.

Voor het uitbreiden van bestaande bedrijven gelden de volgende voorwaarden:

- De uitbreiding van het bedrijf mag geen (extra) overlast voor woningen tot gevolg hebben. Het gaat daarbij met name om aspecten zoals geluid. Er dienen minimale afstanden tot woningen aangehouden te worden, afhankelijk van de milieucategorie van het bedrijf;
- De uitbreiding van het bedrijf moet passen bij het landelijke karakter van het gebied en dient zo min mogelijk extra druk op het gebied te leggen. Een grote toename van het aantal verkeersbewegingen is bijvoorbeeld niet wenselijk. In principe is de bestaande maatvoering wat betreft bebouwing leidend. Extra bebouwing is alleen toegestaan indien:
    - het bedrijf kan aantonen dat extra bebouwing noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
    - het gebruik niet (wezenlijk) intensiveert door de uitbreiding van bebouwing. Een extra kleinschalige opslagloods is bijvoorbeeld eerder mogelijk dan een extra werkplaats.

  Voordat buiten het huidige bouwvlak gebouwd wordt, dient gekeken te worden of er binnen het bouwvlak nog ruimte is voor het toevoegen / uitbreiden van bebouwing;

- De uitbreiding moet landschappelijk goed *ingepast* worden. Indien buiten de huidige bedrijfsbestemming wordt uitgebreid, dient landschappelijke *versterking* plaats te vinden;
- Voor de locatie aan de Voorthuizerstraat / Koekamperweg geldt dat hier in principe geen bedrijfsbebouwing gerealiseerd mag worden en dat hier landschappelijke versterking plaats moet vinden. Dit vanwege de ligging aan de Voorthuizerstraat en de ruimtelijke impact van een bedrijfsuitbreiding hier.
  Op deze locatie mag eventueel wel een kleinschalig (opslag) schuurtje o.i.d. gebouwd worden, in ruil voor de sloop van de twee vergunde, voormalige kippenschuren welke nog op dit perceel aanwezig waren (in totaal 140m²). Daarbij is uitgangspunt dat in de nieuwe situatie mínder dan de vergunde oppervlakte wordt teruggebouwd.

Bij het uitbreiden van bestaande bedrijven, ook met extra bebouwing binnen het bouwvlak, dient het ruimtelijk eindresultaat acceptabel te zijn. Hierbij is maatwerk nodig en mogelijk. Op sommige (wat meer kleinschalige) percelen kan geen bebouwing meer toegevoegd worden omdat het terrein al vol staat en dit niet in het landschap past. Op andere percelen is de ruimtelijke impact van uitbreiding beperkter, en kan nog het een en ander extra worden toegestaan. Dit zal per concreet verzoek, per perceel bekeken worden. De in deze visie genoemde voorwaarden zijn daarbij de leidraad.
Daarnaast geldt een aantal algemene voorwaarden voor het uitbreiden van een bedrijf en/of bebouwing, bijvoorbeeld dat rekening wordt gehouden met archeologische en ecologische waarden. Nadere onderzoeken kunnen hiervoor noodzakelijk zijn.

3.4. Agrarisch

De agrarische bedrijven hebben naast hun economische functie een belangrijke taak in het buitengebied voor het onderhouden en beheren van het landschap.
Het beleid ten aanzien van de agrarische functie verandert niet ten opzichte van het huidige beleid. Op basis van het bestemmingsplan hebben de meeste bedrijven bij recht nog de nodige ruimte binnen hun bouwvlak. Een verdere ontwikkeling wordt in principe niet toegestaan gezien het multifunctionele karakter van het gebied.
Agrarische bedrijven mogen bij nieuwe ontwikkelingen niet belemmerd worden. Uitgangspunt daarbij is hun huidige (en realistisch ingeschatte) ontwikkelruimte in het bestemmingsplan.

3.5. Natuur en landschap

Het beleid ten aanzien van natuur en landschap verandert niet ten opzichte van het huidige beleid. De meeste bosterreinen hebben in het bestemmingsplan een natuurbestemming en zijn daarmee beschermd. Het gaat bijvoorbeeld om de bosterreinen rondom de Koekamperweg. Waardevolle bomen zijn beschermd vanuit de kapvergunningplicht. Algemeen geldt dat de gemeente zeer positief staat tegenover het goed onderhouden en versterken van de aanwezige natuur en landschapselementen door particulieren en bedrijven in het gebied. De gemeente gaat nog na of hier – na vaststelling van de gebiedsvisie - subsidiemogelijkheden voor gegeven kunnen worden.

De laanbeplanting (in de vorm van houtsingels) langs de Voorthuizerstraat is landschappelijk van grote waarde en belangrijk voor het groene aanzicht van de entree van Putten. Op een aantal plekken is deze laanbeplanting niet aanwezig. Het zou een verbetering van het landschappelijke en ruimtelijke beeld zijn als deze laanbeplanting overal doorgetrokken wordt. Daarbij dient gebruik te worden gemaakt van inheemse soorten, aansluitend bij de aanwezige laanbeplanting.
Op de visiekaart is aangegeven waar landschappelijke versterking (zeer) wenselijk is. Niet op alle plekken is hier momenteel evenveel ruimte voor, bijvoorbeeld omdat de ruimte in gebruik is voor bedrijvigheid. Een houtsingel neemt de nodige ruimte in. Bij een eventuele (toekomstige) herinrichting van de betreffende percelen kan deze doelstelling meegenomen worden.

Als bijlage is een landschapswaarderingskaart opgenomen, waarop de kwaliteiten en aandachtsgebieden rondom de Voorthuizerstraat staan aangegeven.

3.6. Overig

Op de visiekaart zijn richtingen aangegeven waar mogelijk een nieuw recreatief wandelpad gemaakt kan worden, om de bebouwde kom (via het bedrijventerrein Hoge Eng) en het buitengebied beter met elkaar te verbinden. Dit kan aansluiten op het klompenpad.
Wat betreft waterhuishouding zijn er niet direct doelstellingen in het gebied. Indien wenselijk kan er mogelijk op agrarische gronden een waterberging gecreëerd worden.

4. Communicatie en vervolg

4.1. Communicatie

Op 17 september 2015 is een bewonersbijeenkomst gehouden in Cultureel Centrum Stroud. Er waren circa 90 bewoners, eigenaren en ondernemers aanwezig.
Het concept van de gebiedsvisie heeft vanaf januari 2016 vier weken ter inzage gelegen. De concept gebiedsvisie is op 12 januari 2016 in een bewonersbijeenkomst gepresenteerd aan de bewoners, eigenaren en ondernemers.
Tijdens de periode dat de concept gebiedsvisie ter inzage lag, konden er reacties op de visie gegeven worden. Er zijn in totaal tien inspraakreacties ingediend. De samenvatting en beoordeling van deze reacties is als bijlage bij de gebiedsvisie gevoegd. De reacties zijn meegewogen bij de besluitvorming.

4.2. Vervolg

De gebiedsvisie heeft tot doel om te zorgen voor een gewenste duurzame ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het gebied. De visie vormt na vaststelling het afwegingskader voor de gemeente of bepaalde nieuwe ontwikkelingen passen in het gebied. De gebiedsvisie kan door initiatiefnemers gebruikt worden om in te schatten of nieuwe initiatieven passend en haalbaar zijn. Initiatieven die haalbaar lijken dienen door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente verder uitgewerkt te worden. Wanneer overeenstemming is bereikt kan het noodzakelijk zijn om de geldende bestemming te wijzigen. Het initiatief hiertoe ligt bij de eigenaar / gebruiker. Het is niet de bedoeling om voor het gebied een nieuw integraal bestemmingsplan op te stellen. Wel zal naar verwachting in 2016 / 2017 een actualiseringsplan Westelijk Buitengebied worden gemaakt waarin eventueel bepaalde mogelijkheden meegenomen kunnen worden.

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad: 2 juni 2016