



# Bedrijventerrein Henslare

Gebiedsvisie+

Gemeente Putten

maart 2022



gemeente  
putten

Witteveen + Bos

<b>Project</b>	Gebiedsvisie+ Henslare	<b>Adres</b>	Witteveen+Bos
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Putten		Leeuwenbrug 8
<b>Document</b>	Gebiedsvisie+		Postbus 233
<b>Status</b>	Definitief		7411 TJ, Deventer
<b>Datum</b>	maart 2022		0570 697 911
<b>Referentie</b>	127220/22-004.554		www.witteveenbos.com

<b>Projectcode</b>	127220
<b>Projectleiding</b>	mw. dr.s E. Weerman dhr. ir. A.G. Gaydadjiev

<b>Projectdirecteur</b>	dhr. drs. M.J. Schilt
-------------------------	-----------------------

<b>Auteur(s)</b>	mw. A.L. Hootsmans mw. D. de Jong mw. K. Poelsema MSc. dhr. T. van Vilsteren MSc.
------------------	--

<b>Gecontroleerd door</b>	mw. drs. E. Weerman
<b>Goedgekeurd door</b>	dhr. drs. M.J. Schilt

**Paraaf**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

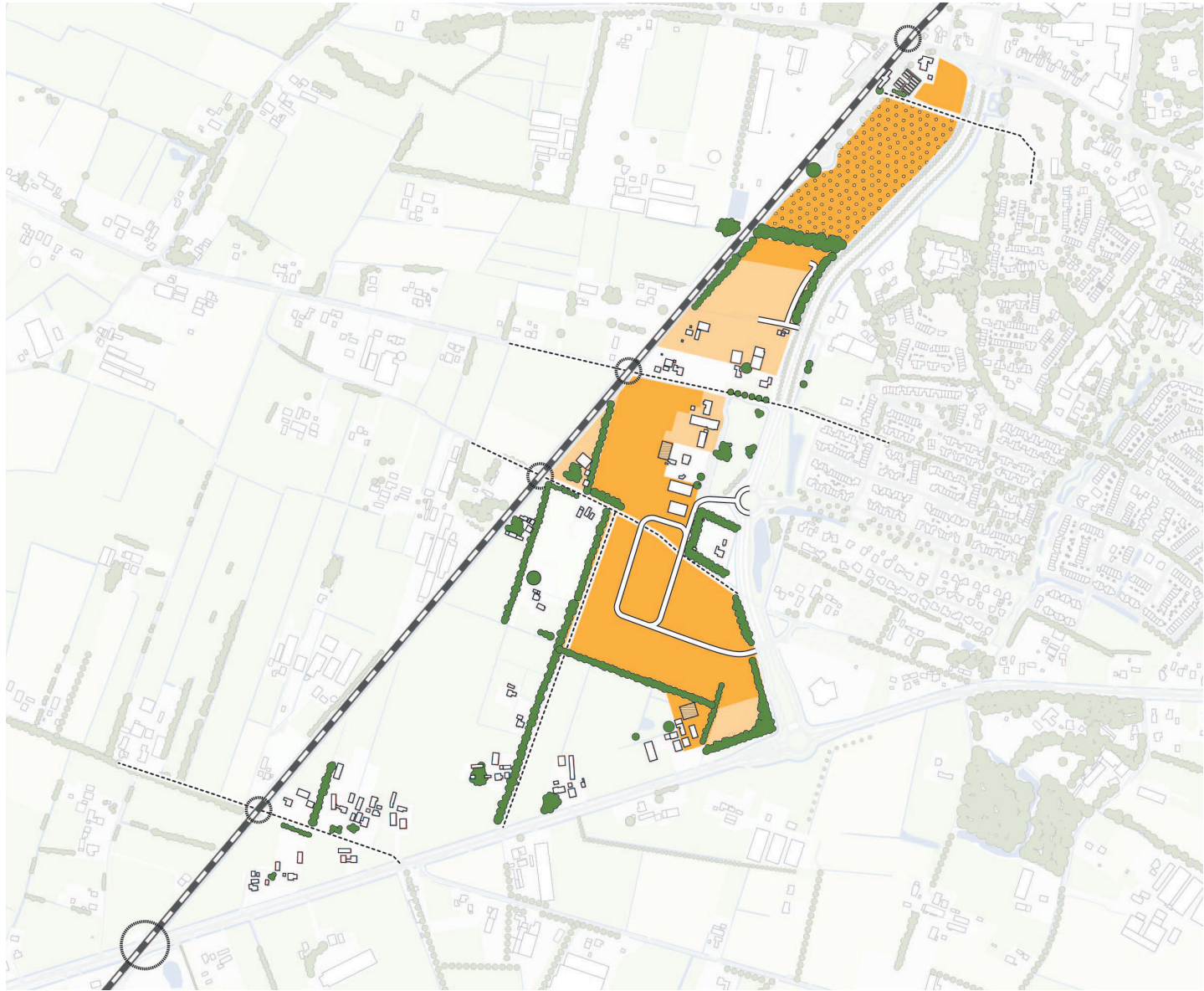
Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.







## INHOUDSOPGAVE

	<b>SAMENVATTING GEBIEDSVISIE</b>	<b>5</b>			
<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>VISIE OP DE ONTWIKKELING</b>	<b>35</b>
1.1	Aanleiding		4.1	Ambities en bouwstenen	
1.2	Doel			Duurzaam bedrijventerrein	
1.3	Procesbeschrijving			Lokaal bedrijventerrein	
1.4	Leeswijzer			Mobiliteit	
				Milieu	
<b>2</b>	<b>KENSCHETS PUTTEN</b>	<b>11</b>	4.2	Ruimtelijke visie	
2.1	Gemeentelijke context		4.3	Afwijking structuurvisie	
2.2	Landschapstypen			Woon-werklocaties	
2.3	Historische landschappelijke ontwikkeling			Aansluiten bij Keizerswoert	
<b>3</b>	<b>RUIMTELIJKE ANALYSE HENSLARE</b>	<b>23</b>	<b>5</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>51</b>
3.1	Mobiliteit		5.1	Financiële haalbaarheid	
3.2	Landschap		5.2	Ruimtelijke procedures	
3.3	Grondeigendommen		5.3	Kandidatenbeleid	
3.4	Bestemmingen en milieu				



**Legenda**



-  indicatieve ontwikkelruimte bedrijventerrein bruto
-  indicatieve ontwikkelruimte bedrijventerrein met een opgave tot nader onderzoek
-  groenstructuur
-  indicatieve rondweg bedrijventerrein (dit wordt nader uitgewerkt in de volgende fase afhankelijk van de verkaveling e.d.)
-  historische landwegen binnen de projectbegrenzing
-  aandachtspunt: vormgeving spoorwegaanpak

Gebiedsvisiekaart

## SAMENVATTING GEBIEDSVISIE

*De gemeente Putten ziet Henslare als een gebied met grote landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten. Deze kenmerken gelden ook voor het dorp Putten en zijn medebepalend voor haar identiteit. Het buitengebied bestaat uit een reliëfrijk, gelaagd en afwisselend landschap. Dit zorgt voor een hoge belevingswaarde door een variatie aan blauw- en groenkwaliteiten, een bijzonder en uniek hoogteverloop, gecombineerd met een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Henslare vindt niet alleen plaats met zorg en aandacht voor deze aanwezige kwaliteiten, maar bouwt hier ook op voort. Deze gebiedsvisie streeft naar een samenhangend geheel en een logische inpassing in het landschap. Dit document geeft de ruimtelijke onderbouwing voor, en een uiteenzetting van, de uiteindelijke gebiedsvisie. De gebiedsvisie voor het bedrijventerrein Henslare is gestoeld op vijf visiepijlers. Deze worden onderstaand beknopt behandeld.*

### **Borg en ontwikkel de groene dorpsentrees**

De groene omgeving rond de stationslocatie is het beschermen waard en vormt het visitekaartje voor wie in Putten arriveert. De visie zet in op het versterken van de kwaliteiten en optimaal benutten van de aanwezige ontwikkelruimte. In het zuiden wordt de Nieuwe kerk verankerd in het landschap zodat ook hier een duidelijke entree van Putten voor automobilisten ontstaat. Dit wordt bereikt door het bedrijventerrein af te schermen met een groene zoom en de omgeving van de kerk op te waarderen met een groene inrichting.

### **Borg de bebouwingslintkwaliteit van de Stenenkamerseweg**

Vanaf de kruising met de weg Henslare kenmerkt de Stenenkamerseweg zich als een groen, kleinschalig, agrarisch bouwlint. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt de kwaliteit van de lintstructuur van de Stenenkamerseweg voortgezet en, waar nodig, aangevuld. Bebouwing wordt op afstand van de weg geplaatst zodat een groene voorruimte ontstaat en krijgt een hoogwaardige uitstraling, passend bij de overige boerderijwoningen.

### **Henslare als hoofdonstluiting-as voor het bedrijventerrein**

De weg Henslare heeft een ruime opzet met het oog op zwaar verkeer en is bedoeld om in het bebouwde (woon)gebied van Putten hinder te beperken. Er worden inprickers gerealiseerd om, vanaf de Henslare, de ontsluiting van het bedrijventerrein te verbeteren. Ook wordt het bedrijvenareaal compact gehouden en zo dicht mogelijk op de Henslare geplaatst. Daarom is het gewenst om, naast de herinrichting van de Henslare, de aantrekkelijkheid van de Nijkerkerstraat te verbeteren. Niet alleen is dit gunstig voor vrachtverkeer, maar het vermindert ook de filevorming in de spits. Aanvullend is een gebruiksverbod op zwaar verkeer, zonder bestemming, op de omliggende landswegen wenselijk.

### **Verweven van de landschappelijke onderlegger in het ontwerp:**

De historische landwegen Bijsterenseweg, Brijstroetweg en Arkheemseweg worden gehandhaafd en opgenomen in de structuur en opzet van het nieuwe bedrijventerrein. Deze krijgen een functie voor recreatie of lokaal bestemmingsverkeer. In samenhang wordt de omvorming van de spoorwegovergangen onderzocht. Dit om de veiligheid te garanderen en tegelijkertijd sluipverkeer te ontmoedigen.

### **Een brinkdorp van bedrijvigheid.**

De inspiratie voor de herontwikkeling ligt in de omgeving van Putten zelf, met het brinkdorp of boerenerf als ordeningsprincipe. Dit betekent een ruimtelijk ensemble van gebouwen en bouwwerken georganiseerd om een centrale collectieve ruimte, bijvoorbeeld bestaand uit parkeervoorzieningen, rustplekken, oplaadmogelijkheden en een waterberging. Het geheel krijgt een groene zoom door de aanplant van een robuuste houtsingel zodat inkijk vanuit de omgeving wordt geblokkeerd. De vormgeving van de bebouwing sluit aan op de typische bebouwing in het buitengebied.



Foto genomen over de Stenenkamersewég in de kijkrichting van de spoorwegovergang.

# 1

## INLEIDING

Voor u ligt het visiedocument van de Gebiedsvisie+ Henslare, het deel van de gemeente Putten tussen de Stationsstraat, de spoorlijn Amersfoort - Zwolle, de Nijkerkerstraat, de woonwijk Bijsteren en de woonwijk Rimpeler. In dit gebied wordt gezocht naar een geschikte locatie voor de vestiging van bedrijven tot een totale oppervlakte van, in eerste instantie, circa 7,0 hectare (ha) netto.

In deze gebiedsvisie concentreren we ons op het door de gemeenteraad aangewezen zoekgebied. In een verder verleden is er gesproken over alternatieve locaties waaronder een locatie bij de A28. Uit toenmalig onderzoek en overleg met onder meer de provincie is gebleken dat deze locatie minder geschikt is. Onder andere de aanwezigheid van Natura2000-gebied speelde hierbij een rol. De gemeenteraad heeft daarom indertijd besloten om nieuw bedrijventerrein op Henslare te vestigen. In meerdere coalitie-akkoorden en in het Regionaal Programma Werklocaties (2019) is deze keuze bevestigd.

Dit visiedocument bouwt eveneens voort op eerder opgestelde (beleids) documenten en maakt een herijking op basis van aangescherpte gemeentelijke ambities en doelstellingen. Dit document is opgesteld in overleg met belanghebbenden en belangstellenden en in nauwe samenwerking tussen de gemeente Putten, Omgevingsdienst Noord Veluwe (ODNV) en Witteveen+Bos.

### 1.1 Aanleiding

#### Herziening afspraken ontwikkeling Henslare in coalitieakkoord 2018-2022

In 2018 heeft bureau SVP in opdracht van de gemeente een eerste concept Gebiedsvisie voor het bedrijventerrein Henslare opgesteld door SVP Stedenbouw gericht op de ontwikkeling van 3,5 ha netto bedrijventerrein. Dit uitgangspunt van 3,5 ha is echter losgelaten vanwege nieuwe afspraken in het coalitieakkoord na de gemeenteraadverkiezingen van 2018. In dit akkoord is het volgende opgenomen: "Voor de Henslare stellen we een gebiedsvisie op. Hierin gaan we uit van 7,0 ha (netto) bedrijventerrein: 3,5 ha voor verplaatsing van bedrijven (binnen de bebouwde kom van Putten) en 3,5 ha uitbreiding (nieuw bedrijvenareaal binnen de gemeentegrenzen van Putten). We denken aan een energieneutraal bedrijventerrein waar een eigen gebruik beding van kracht is. We gaan alles op alles zetten bij de provincie en de regio om groen licht te krijgen voor dit bedrijventerrein."

Door het coalitieakkoord is de oppervlakte aan gewenst toekomstig bedrijventerrein in het gebied Henslare verdubbeld ten opzichte van de eerdere uitgangspunten. Op basis van dit akkoord heeft SVP in 2019 onderzocht of er voldoende ruimte is om de ontwikkeling van een bedrijventerrein van circa 10 ha bruto mogelijk te maken (netto ca. 7 ha). De uitkomsten van dat onderzoek zijn gevat in de conceptvisie van Henslare en in 2019 opgeleverd.

### Regionaal Programma Werklocaties

Eind 2019 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland, na afstemming en overleg met de regio, het Regionaal Programma Werklocaties vastgesteld. In dit RPW is vastgelegd dat de gemeente Putten de ambitie heeft om het bedrijventerrein bij de Ambachtstraat te verkleuren naar woningbouw. Dit betekent dat we bij het opstellen van de uitgiftecriteria rekening houden met deze verplaatsing.

Daarnaast is in het RPW vastgelegd dat de behoefte aan bedrijventerrein is onderbouwd en dat er een uitbreidingsvraag van zo'n 7,2 ha is. Met de ontwikkeling van 7 hectare bedrijventerrein (gebaseerd op de uitgangspunten voor het tot stand komen van het RPW) wordt nu een eerste stap gezet na jaren met nauwelijks aanbod van bedrijfskavels in Putten. Met deze nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein biedt de gemeente mogelijkheden aan Puttense ondernemers om een eigen bedrijfskavel te kopen, te bebouwen en zelf te gebruiken. De recente interessepeiling onder ondernemers toont aan dat de vraag zeker niet kleiner is dan de nu te realiseren 7 ha. Deze gebiedsvisie voorziet niet in deze ruimere vraag. In de (nabije) toekomst zal moeten worden geïnventariseerd of en in welke omvang nieuwe bedrijfsterreinen moeten worden gerealiseerd en waar deze zijn beslag kunnen krijgen.

### Herijking naar Gebiedsvisie+

De conceptvisie uit 2019 heeft het gemeentebestuur niet vastgesteld vanwege onduidelijkheden over de nadere uitwerking. Witteveen+Bos heeft in 2021 de vraag gekregen om de gebiedsvisie voor Henslare te herijken en te sturen op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Ook wordt het thema duurzaamheid sterker verweven in de gebiedsvisie en krijgt deze een volwaardige plek in de visievorming.

## 1.2 Doel

De gemeente Putten ziet Henslare als een gebied met grote landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten. Deze kenmerken gelden ook voor het dorp Putten als geheel en zijn daardoor medebepalend voor haar identiteit. Omdat Henslare een belangrijke entree van Putten is – niet alleen door de nieuwe weg zelf, maar ook vanwege de stationslocatie – kan het groene karakter van Putten zelfs nog worden versterkt. Daarbij spelen bestaande landschappelijke functies een even grote rol als eventuele nieuwe programma's, die in het kader van de gebiedsvisie aan de orde komen. Dat er ontwikkelingen gaan plaatsvinden is duidelijk, ze worden ook al aangegeven in de gemeentelijke 'Structuurvisie Putten 2030'. Daarbij wordt in ieder geval gedacht aan een bedrijvenlocatie van circa 3,5 ha. Deze Gebiedsvisie+ biedt de gemeente een instrument om bij de verdere planvorming de regie over ruimtelijke ontwikkelingen te voeren, daarbij het dorp op verantwoorde wijze tot aan het spoor af te ronden en de groene uitstraling naar het landschap te bewaken.

## 1.3 Procesbeschrijving

De gebiedsvisie is in de periode van juni 2021 tot en met december 2021 ontwikkeld door de gemeente Putten en Witteveen+Bos. De opbouw van het proces van de visie bestond uit drie fasen: scopefase, ontwerpfase en de vaststellingsfase.



#### *Scopefase: juni tot en met augustus 2021*

In de scope fase zijn de huidige ontwikkelingen in en rondom het plangebied geanalyseerd. Daarnaast zijn de kenmerken van het gebied in beeld gebracht. Er zijn 5 bouwstenen voor de visie bepaald: grondeigendom, milieu, duurzaamheid, mobiliteit en landschap. Deze vijf bouwstenen zijn nader uitgediept in vijf werksessies met beleidsmedewerkers van gemeente Putten, experts Goudappel (mobiliteit) en medewerkers van de Omgevingsdienst Noord Veluwe (ODNV).

#### *Ontwerpfase: september tot en met december 2021*

In deze fase zijn de ambities uitgewerkt tot een ontwikkelschets. Dit project leeft in de omgeving. Dat komt terug in de grote belangstelling. In een bijeenkomst met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden hun standpunten en zorgen delen. Ook werd er samen geschetst op de kaarten over wensen (duurzaam, ontsluiting etc) en mogelijke indeling binnen het zoekgebied. Op de website van de gemeente is een verslag van de bijeenkomst geplaatst. Daarnaast was het in deze fase mogelijk om input te leveren op het digitale participatieplatform. Ruim 200 personen hebben dit gedaan. Op de website van de gemeente is een algemene beantwoording geformuleerd op de reacties. De ondernemers in Putten zijn in deze fase ook benaderd om inzicht te krijgen in de wensen. Maar liefst 134 bedrijven hebben de interessepeiling ingevuld, met een behoefte van 20-25 hectare.

Om een compact en aaneengesloten bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen is de gemeente afhankelijk van verschillende grondeigenaren. De gemeente heeft daarom gesprekken gevoerd met de relevante grondeigenaren. Dit heeft geleid

tot de geschetste (ontwikkel)contouren van het bedrijventerrein in deze visie. Na instemming van de gemeenteraad met deze gebiedsvisie worden de gesprekken hervat.

#### *Vaststellingsfase: januari 2022 - februari 2022*

De gebiedsvisie is in procedure gebracht richting de gemeenteraad van Putten ter vaststelling. Wanneer de gebiedsvisie vastgesteld is, vormt dit de basis en vertrekpunt voor de verdere planologische procedure.

## 1.4 Leeswijzer

In deze gebiedsvisie legt gemeente Putten haar ruimtelijke ambities voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Henslare vast. De opbouw van deze visie volgt een duidelijke structuur waarmee een onderbouwing wordt gegeven voor de gemaakte keuzes. Het document start in hoofdstuk 2 met een ruimtelijke kenschets van de gemeentelijke kernkwaliteiten. Deze wordt begeleid door een inventarisatie van de landschappelijke kwaliteiten en de historische landschappelijke ontwikkeling van het gebied. In hoofdstuk 3 worden de huidige kwaliteiten en kenmerken van het plangebied in kaart gebracht. Dit wordt gedaan aan de hand van 4 thema's: mobiliteit, landschap, milieu en eigendom. Vanuit deze basis wordt in hoofdstuk 4 de ruimtelijke visie gepresenteerd voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Henslare. Het slotstuk van deze gebiedsvisie is de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5.



Afbeelding 2.1 Bovenlokale overzichtskaart met zoeklocatie Henslare en infrastructuurlijnen

# 2

## KENSCHETS PUTTEN

### 2.1 Gemeentelijke context

De Gebiedsvisie+ Henslare betreft het deel van de gemeente Putten tussen de Stationsstraat, de spoorlijn Amersfoort – Zwolle, de Nijkerkerstraat, de woonwijk Bijsteren en de uitbreiding Rimpeler. Het zoekgebied, zoals aangegeven op de linkerpagina, ligt westelijk van de bebouwde kom van Putten. De westelijke dorpsflank van Putten ontwikkelt zich al geruime tijd in de richting van de spoorlijn. Dit blijkt onder meer door de recente ontwikkelingen van de woonwijken Bijsteren en Rimpeler. Daarentegen zijn groei- en uitbreidingsmogelijkheden ten oosten van de kern beperkt vanwege het aangelegde bosrijke natuurgebied van de Veluwe.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de relevante ruimtelijke kernkwaliteiten op hoger regionaal schaalniveau. Dit biedt inzicht in de ruimtelijke, landschappelijke en historische kenmerken en kwaliteiten. Daarmee worden landschappelijke aanknopingspunten voor het toekomstige bedrijventerrein van Henslare bloot gelegd. Er is gekozen voor een hemelsbrede gebiedsuitsnede vanaf de historische kern van Putten tot het westelijk gelegen Nuldernauw. Het projectgebied van Henslare is centraal gelegen binnen deze uitsnede.

#### Ruimtelijke opbouw Putten

De ruimtelijke opbouw van Putten wordt in de basis bepaald door twee verschillende ordeningsprincipes:

- de radiale wegen die in het dorpscentrum van Putten samenkomen en uitwaaiëren richting het landschap;

- de onregelmatige blokverkavelingen in de schegvormige vlakken tussen de radiale wegen en dwarswegen.

De lange lijnen en tussengelegen vlakken hebben een patroon opgeleverd dat omschreven kan worden als onregelmatige regelmaat. Het patroon is zeker niet toevallig ontstaan maar mist een dwingend motief. Het is een fraai voorbeeld van gestuurde organische groei met een middeleeuwse oorsprong. Omdat straten- en verkavelingspatronen met elkaar een samenhangende structuur vormen, heeft het geheel een vanzelfsprekend karakter gekregen. Daarnaast is het een flexibel systeem gebleken waarop nog steeds wordt voortgebouwd, zoals de uitbreiding Bijsteren laat zien. Ook ter hoogte van het gebied Henslare worden bestaande structuren weer opgepakt en verder ontwikkeld.

#### Structuurbepalende ruimtelijke elementen: routes en randen

Putten, ruim duizend jaar geleden ontstaan als een agrarisch kerkdorp tussen de Veluwe en de Gelderse Vallei, is de afgelopen decennia uitgegroeid tot een dorp met verschillende woonmilieus, een aantrekkelijk historisch centrum en enkele bedrijventerreinen. De bebouwde kom is na de tweede wereldoorlog flink in oppervlakte toegenomen, maar de onderliggende landschappelijke structuren zijn nog duidelijk aanwezig en herkenbaar. In de historische landschappelijke ontwikkeling wordt nader ingegaan op deze ontwikkelingsgeschiedenis.

In het structuurbeeld van Putten zijn vooral de routes en randen van belang. De routes verbinden het dorp met haar omgeving en de randen bepalen in

ruimtelijk opzicht de overgang naar het buitengebied. Dit zijn ook de ruimtelijke elementen die een rol spelen bij het gebied Henslare, namelijk een nieuwe route en de vormgeving van een nieuwe dorpsrand. De radiale structuur van Putten heeft wel tot gevolg dat een randlocatie zoals Henslare slechts via één lange lijn met het centrum verbonden is. Doordat de afstanden tussen de radialen richting landelijk gebied steeds verder toenemen, neemt de aanhechting aan het dorp geleidelijk af. Daardoor wordt de landschappelijke structuur als drager voor ontwikkelingen belangrijker.

### Routes

Putten is ontstaan op een knooppunt van historische verbindingswegen. Twee onder een scherpe hoek kruisende wegen in oost-west richting werden er doorsneden door een belangrijke noord-zuid route. Hoewel de verkeersafwikkeling niet meer door het centrum plaatsvindt, is het oorspronkelijke ruimtelijke stratenpatroon nog geheel aanwezig. In de loop der jaren zijn de oost-west en noord-zuid routes met elkaar verknoopt geraakt, waardoor de N798 (Nijkerkerstraat) en de N303 (Voorthuizerstraat) samenkomen in een vorkconstructie aan de noordelijke rand van de bebouwde kom. Vanaf de oostkant vormt de Garderenseweg de voornaamste dwarsverbinding, vanaf de westkant is dat de Zuiderzeestraatweg/Stationsstraat. De Henslare loopt als nieuwe verbinding tussen de Nijkerkerstraat en de Stationsstraat. Deze ontlast het deel van beide wegen dat door de bebouwde kom verloopt.

### Randen in balans

De groei van Putten heeft logischerwijs voortdurend tot nieuwe dorpsranden geleid. Aan de noordkant heeft de vork van wegen de bebouwde kom een harde, puntvormige beëindiging gegeven. Aan de oostkant vormen de Emmaweg en de Calcarialaan zachte overgangen naar het Putterbosch. Soms grenzen deze wegen aan de bosrand, maar op andere plekken komt ook in het bosgebied nog bebouwing voor. Rood en groen gaan hier op een harmonische wijze in elkaar over. Aan de zuidkant vormt de Sprielderweg, tegenwoordig deel van de N303, een hardere rand tussen de woongebieden aan de noord- en het bedrijventerrein, sportpark en open landschap aan de zuidzijde. Langs deze drie randen heeft de bebouwde kom haar huidige begrenzing gekregen en is er sprake van een stabiele situatie.

### Randen in ontwikkeling

Aan de westkant heeft de dorpsrand nog steeds de meeste dynamiek. Daar is de aanwezige groeiruimte benut voor de uitbreiding van het dorp. De Stationsstraat is lange tijd niet meer dan een bebouwingslint geweest, een rij woningen en boerderijen in het landschap. Aan de noordzijde is langs het spoor vervolgens het bedrijventerrein Keizerswoert aangelegd als een soort enclave in het landelijk gebied. Aan de westzijde is de afgelopen jaren de woonwijk Bijsteren verzezen en is momenteel de woonwijk Rimpeler in aanbouw. De doorgetrokken Henslare kan gezien worden als een dorpsrand, maar dat geldt alleen voor Bijsteren en Rimpeler. Bovendien komt de spoorlijn als harde begrenzing en rand steeds dichterbij. Aan de zuidzijde van Putten wordt gewerkt aan de woonwijk Putten-zuid, onder de wijk Halvinkhuizen.

De westrand van Putten heeft een gelaagde opbouw met verschillende (typen) randen en in deze karakteristiek ligt mogelijk de vormgeving van de westrand besloten. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Henslare is daarom de keuze belangrijk op welke wijze dit gebied zich verhoudt tot de randen. De mogelijkheden zijn dat Henslare onderdeel blijft van het landschap, deel wordt van het bebouwde gebied of zich ontwikkelt tot een overgangsgedebied tussen dorp en landschap.

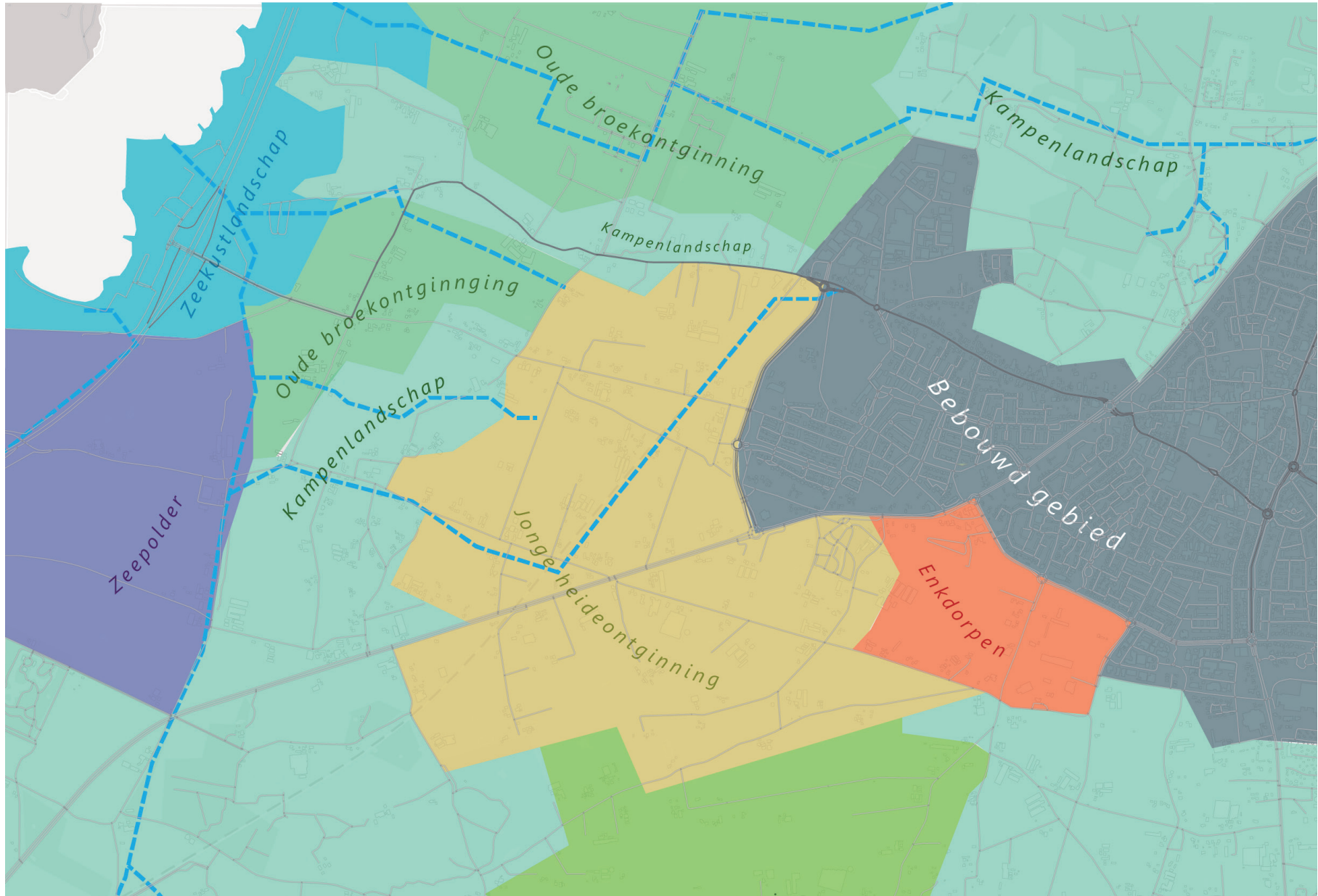
### Regionale bereikbaarheid

Putten ligt centraal in Nederland en is met de auto goed bereikbaar. De nationale verbindingsweg A28 ligt aan de westzijde van de gemeente Putten. Deze verbindt op regionaal niveau Amersfoort met Zwolle. Vanaf de a28 loopt de kortste route naar het centrum van Putten via afrit 10, de Waterweg en Zuiderzeestraatweg. Deze route is niet geschikt voor zwaar verkeer en het wordt dan ook door middel van herinrichtingen ontmoedigd om deze te gebruiken. Deze wegen worden momenteel gereconstrueerd. Echter trekt deze wel zwaar verkeer aan richting het bedrijventerrein Keizerswoert.

Putten is voor doorgaand (vracht)autoverkeer bereikbaar via de verschillende provinciale wegen in de omgeving. De N798 (Nijkerkerstraat) ontsluit Nijkerk met Putten aan de westzijde van de bebouwde kom. De N303 verbindt Putten met Voorthuizen in het zuiden. Aan de noordzijde van Putten loopt de N303 door richting Ermelo. De N797 ligt aan de oostzijde van Putten en vormt een verbinding met Garderen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto Putten (bron: google Earth)



Afbeelding 2.3 Kaart met landschapstypen in de omgeving

## 2.2 Landschapstypen

Het buitengebied van Putten bestaat uit een reliëfrijk, gelaagd en afwisselend landschap. Dit zorgt voor een hoge belevingswaarde door een variatie aan groenkwaliteiten, een bijzonder en uniek hoogterelief gecombineerd met een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid. Dit landschap bestaat uit een combinatie van oude en jonge broek- en heideontginningen, bossen, heidelandschap, enkdorpen, kampen met verder naar de randmeren toe de zeepolders en het zeekustlandschap. De kaart op de linkerpagina toont de hedendaagse ligging en indicatieve begrenzing van de verschillende landschapstypen.

Vandaag de dag is het landschap ten westen van Putten sterk gericht op agrarisch, recreatief en incidenteel industrieel gebruik. Het plangebied Henslare bevindt zich tegen rand van het bebouwde gebied aan en is te karakteriseren als een jonge heideontginning herkenbaar aan de rechte structuren in het landschap. Dit jonge heideontginningsgebied wordt door een ruimtelijke 'band' aan de oost, noord- en westzijde van bebouwing en een kampenlandschap ingesloten.

### Kampen- en esdorpenlandschap

Het landschap langs de westelijke en zuidelijke dorpsrand wordt gekenmerkt door een kampen- en esdorpenlandschap (ook wel brinkdorpen). Vooral het kampenlandschap domineert het landschappelijke beeld tegenwoordig. Kenmerkend is de ruimtelijke begrenzing van de bouwlanden met stevige houtsingels: een combinatie van bomen met onderbegroeiing. Dit zorgt dat de aanblik en beleving besloten en groen is met afwisselende vergezichten. Van oudsher zorgden deze voor afscherming van het wildvraat en zandverstuivingen. Verder kenmerkt het landschap zich door een grillig en onregelmatig verloop. Dit komt onder andere doordat wegen- en verkavelingspatronen zijn afgeleid van de hoogteverschillen en natuurlijke stroomgebieden in het landschap. Helaas is de landschappelijke gaafheid niet overal even goed bewaard gebleven door verstedelijking en industrialisatie. Toch zijn er locaties waar deze nog wel goed zichtbaar zijn, zoals ter hoogte van de Zuiderzeestraatweg, ten oosten van Keizerswoert en langs verschillende beken in het landschap, waaronder de Schuitenbeek.

Het onderscheid tussen een kamp en essen is de (woning)dichtheid en de collectiviteit bij de bedrijfsvoering. Een kamp is gericht op individuele, maar wel gemengde bedrijfsvoering, bijvoorbeeld door een combinatie van veeteelt en het verbouwen van verschillende gewassen. Deze zijn daarom verspreid over het landschap te vinden als schegvormige percelen. Een brinkdorp daarentegen kent een hogere mate van collectiviteit: woningen zijn bij elkaar geclusterd en liggen in de directe omgeving van de hooggelegen gemeenschappelijke akker. Deze gemeenschappelijke akker is een combinatie van afzonderlijke percelen met een collectieve houtwalbegrenzing.

### (jonge) heide en broekontginning

De lagere voedselarme en natte delen van het landschap aan de voet van de Veluwe zijn inmiddels in cultuur gebracht. De ontginning van deze woeste gronden is mogelijk gemaakt door technologische voortuitgangen zoals watermanagement en kunstmest. De mens heeft hier het landschap sterk naar zijn eigen hand gezet en zich gericht op schaal, productie en nut. Hierdoor kenmerkt het landschap zich door een rationeel lijnenpatroon van rechte verkavelingen, wegen, groenstructuren, paden en wateren. Met name het wegenpatroon kent een opvallend recht verloop door de heide- en broekontginningen, zoals de Stenenkamerseweg en de Arkemheenseweg. De wegen vormen eveneens de ontginningsbasis van de bouwlanden; de verkavelingsrichting is haaks op de wegen voorzien.

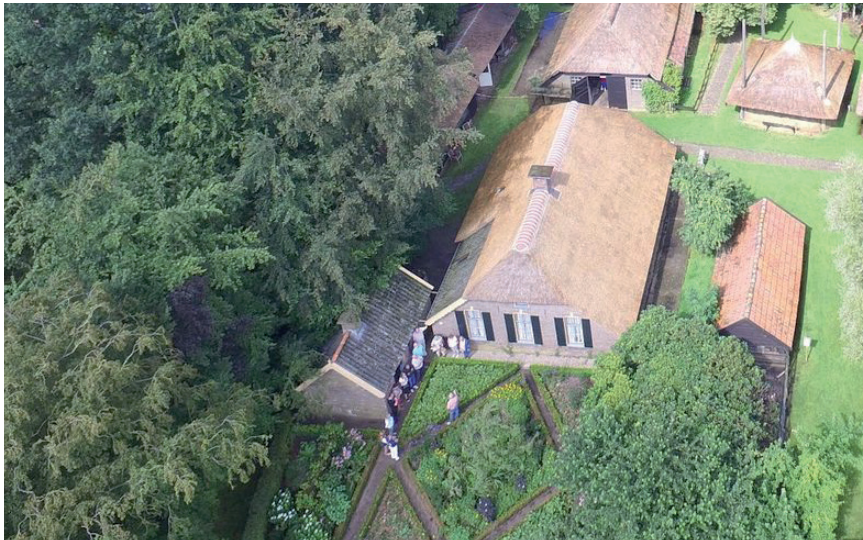
De boerderijen liggen onregelmatig verspreid in het landschap aan de wegen. Perceelrandbegroeiing met hoogte is terughoudend aangelegd, behalve ter hoogte van het woonerf. Weg begeleidende beplanting ontbreekt vaak in dit landschap. Dit zorgt ervoor dat het landschap een open karakter heeft met wisselende vergezichten over de bouwlanden. De diversiteit aan groenstructuren zorgt voor een echte coulissewerking in het aanbeeld. Dit tezamen zorgt ervoor dat het landschap een open karakter heeft met wisselende vergezichten over de bouwlanden. Groenstroken langs percelen en ter hoogte van de erven zorgt voor een coulissewerking in de beleving.



Afbeelding 2.4 Luchtfoto kampenlandschap bij Winterswijk (bron: rijksoverheid)



Afbeelding 2.5 Historische foto van een brinkdorp in Meppen (bron: beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)



Afbeelding 2.6 Museumboerderij Mariahoeve, voorbeeld van een kamp (bron: zoover.nl)



Afbeelding 2.7 Open ontgonnen heidelandschap (bron: SVP Harderwijk)



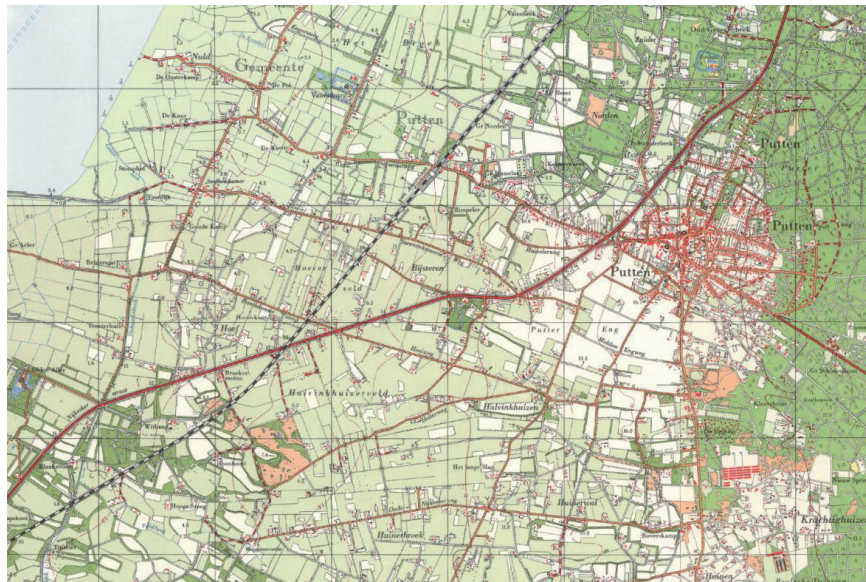




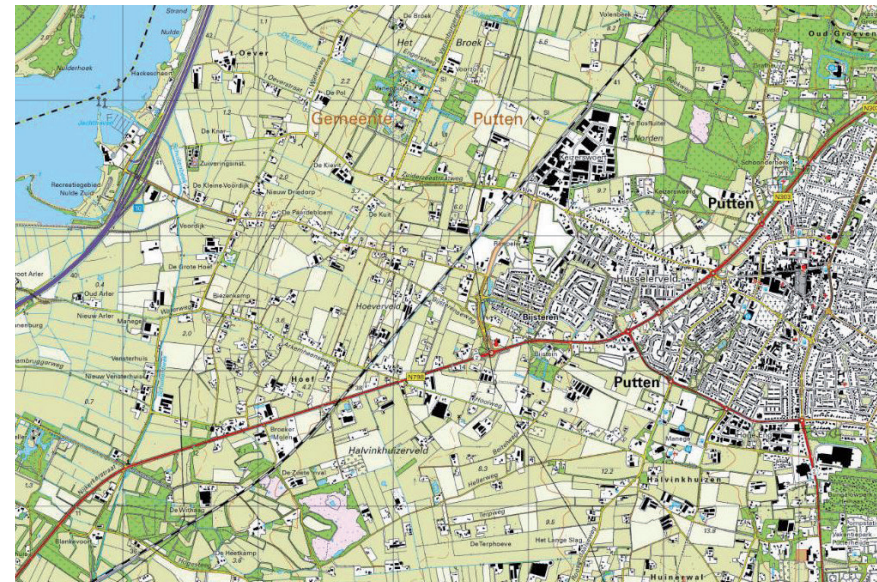
Afbeelding 2.8 Historische kaart 1850 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 2.9 Historische kaart 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 2.10 Historische kaart 1960 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 2.11 Historische kaart 2020 (bron: topotijdreis.nl)

## 2.2 Historische landschappelijke ontwikkeling

### Een rijk en afwisselend landschap met een lange bewoongeschiedenis

Rond 6000 v. Chr. lagen op de Veluwe zandgronden uitgestrekte loofbossen met onder andere eiken, linden en iepen, waarbij de bossen op de rijkere zanden van de meeste stuwwallen zwaarder waren dan die op de armere dekzanden. In de dalen lagen natte elzenbroekbossen en op de lagere natte plekken lag mogelijk moeras. Ter hoogte van Putten is de verscheidenheid aan landschapstypen groot, zowel vroeger als nu. Een gebied waar heide, broek, bossen, open velden, kampen en enken elkaar op korte afstand afwisselen. Het plaatselijke reliëf samen met de gerelateerde grondwaterstanden en bodemsamenstelling zijn medebepalend geweest voor het historische en huidige nederzettingenpatroon.

### Historische verschuiving bewoning naar lagere delen stuwwalflanken

Al van oudsher was de Veluwe een relatief dichtbevolkt gebied. Boskap en beweiding leidde toen al tot grote open heidevelden. Deze heidevelden zijn op verschillende locaties nog aanwezig, alleen de schaal is vandaag de dag sterk teruggedrongen. Kleine woonkernen met boerderijen en akkers werden eeuwenlang omgeven door enorme arealen 'woeste grond'. Het leven op de droge zandgronden was niet gemakkelijk en de bewoningsvoorkeur schoof in de loop van de middeleeuwen steeds meer naar de natte en lagere gebieden rond het Veluwemassief. Alleen aan deze nattere randen van de Veluwe konden grotere landbouwgebieden, dorpen en zelfs steden ontstaan. De historische kaarten laten dit goed zien door de nederzettingen langs het massief.

### Stedelijke ontwikkeling Putten

Het dorp Putten heeft zich ontwikkeld op een kruispunt van doorgaande wegen naar dorpskernen in de omgeving, zoals in het zuiden Nijkerk en in het noorden Ermelo en Harderwijk. Omstreeks 1850 bestond Putten uit enkele straten met daarlangs een menging van woonhuizen en boerderijen. Centraal in de gemeenschap stond de Oude kerk aan het dorpsplein. Direct ten oosten van Putten lag het Putterbosch met direct langs de dorpskern uitgegeven bospercelen. Richting de lagere delen van de stuwwal ging het boslandschap over in een afwisseling van esdorpen- en kampen met op de

laagste delen een onontgonnen heide- en broeklandschap. Tot aan de Tweede Wereldoorlog ontwikkelt Putten zich organisch. Eerst wordt het gebied richting de Veluwe bosrand ontwikkeld samen met de as van de Zuiderzeestraatweg. Pas rond het begin van de 21ste eeuw is ten zuiden van de kern tussen de hoofdverbindingswegen bebouwing toegevoegd. Vervolgens is geleidelijk richting het stationsgebied stedelijk gebied toegevoegd, onder andere woongebieden Rimpeler en Bijsteren.

### Verstedelijking van esdorpenlandschap

Direct ten zuidwesten van de historische kern ontwikkelde zich landbouwcomplex(en) met open akkergebieden, zonder zichtbare perceelsscheidingen. Ook de wegen werden niet vergezeld van laanbomen. Zo'n aaneengesloten bouwlandcomplex zonder opgaande begroeiing of bebouwing wordt ook wel eng of enk genoemd. De naam eng of enk duidt vaak op een gezamenlijke ontginning van bouwland en deze enken waren op de oudste kadasterkaarten dan ook verdeeld in vele percelen. Hierbij ontbraken echter wel zichtbare fysieke perceel afscheidingen, zoals bijvoorbeeld een houtwal of haag. Verspreid in de omgeving aan de stuwwalflanken hebben zich verschillende enkdorpen ontwikkeld. De kern werd gevormd door een dorpsplein, de brink. De brink is een open ruimte in een dorp of aan de rand daarvan waar de boerderijen omheen gegroepeerd staan, meestal beplant met eiken. De brink diende oorspronkelijk om het vee in te verzamelen en was dus een gemeenschappelijke veebocht (omwald kamp waar het vee de nacht doorbrengt). De Putter Eng ten zuidwesten van de historische kern is inmiddels door verstedelijking verdwenen uit het landschappelijke aangezicht.

### Ontwikkeling van het kampenlandschap

Op grotere afstand tot de kern van Putten heeft zich met der tijd een uitgestrekt kampenlandschap ontwikkeld. De boerenbedrijven voerden ter plekke een individuele en gemengde bedrijfsvoering met een combinatie tussen akkerbouw en veeteelt. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind werden deze omgeven door houtwallen en houtsingels. De lokale paden hebben in deze omgeving een grillig verloop dat het reliëf van het landschap volgt. Vanaf het einde van 19e eeuw begint het kampenlandschap aan de randen van Putten langzaam te verdwijnen als gevolg van verstedelijking. Wel zijn er op verspreide locaties landschappelijke overblijfselen zichtbaar en te ervaren, zoals

de houtsingels van de boerderijen de Rimpeler en Bijstein. Deze bevinden zich direct aan en langs het projectgebied. Vandaag de dag zijn de bouwgronden voor een groot deel omgevormd naar woningbouw, waarbij de groene begrenzing bewaard en opgenomen is in de ruimtelijke dorpsstructuur.

### Ontginning van het jonge heidelandschap

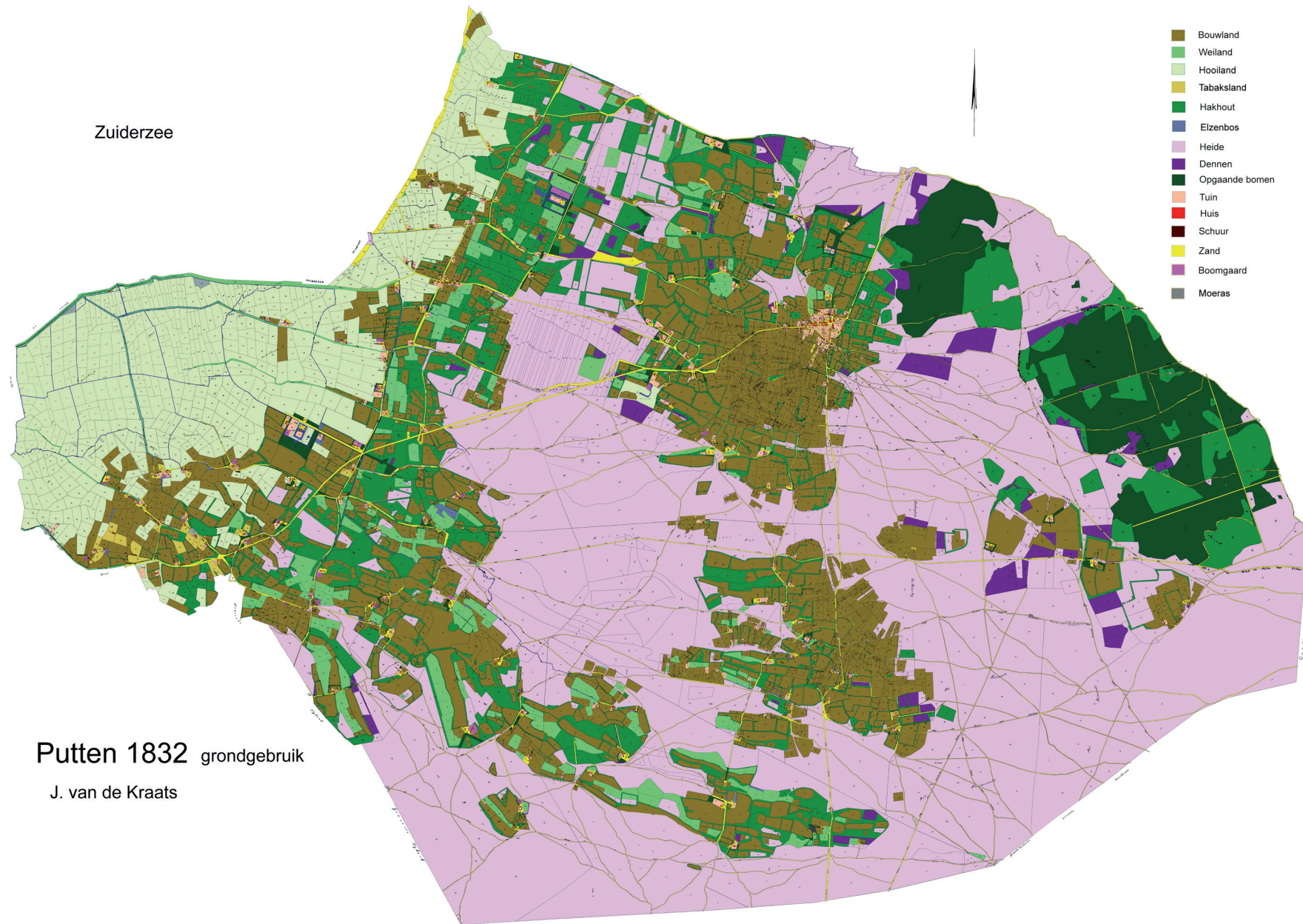
In 1850 werd het plangebied Henslare ingesloten door een afwisselend esdorpen- en kampenlandschap aan de oost-, west- en noordzijde. Het plangebied was de noordelijke kop van een heide- en broeklandschap, De Huinerbroek, dat zich ver richting het zuiden uitstrekte. Deze gebieden waren door kwel en afstromend water nat. Bovendien waren de zandgronden erg voedselarm. Lange tijd waren deze gebieden onontgonnen en onbewoonbaar. Door overbegrazing heeft dit landschap zich ontwikkeld tot natte heide met lange doorgaande zichtlijnen. Pas in de 19e eeuw is ook het heidelandschap in cultuur gebracht als (jonge) heideontginning. De perceel vorm en indeling van de jonge ontginningen hangt samen met de wijze van verdeling. Op grotere te ontginnen heidearealen werd het nieuwe landbouwgebied min of meer rationeel ingedeeld in stroken. De Nijkerkerstraat, de Hooiweg en de Oude Nijkerkerweg waren al eerder, waarschijnlijk in het begin van de 19e eeuw, aangelegd en vormden toen kaarsrechte lijnen over de heide. De historische wegen Arkemheemseweg en de Stenenkamerseweg werden benut als ontginningsbasis. Later in de 20ste eeuw werd de Bijsterenseweg toegevoegd waarmee het gebied nog verder is verkaveld. Met de tijd is het kenmerkende open heidegebied langzaam verdicht door toenemende bebouwing en opgaande groenstructuren.

### Spoorlijn Amersfoort- Zwolle

In 1860 wordt gestart met de aanleg van de spoorlijn tussen Amersfoort en Zwolle. De werkzaamheden worden in 1864 afgerond. Bij afronding is dit de kortste route per spoor tussen de Randstad en Noord-Nederland en staat publiek bekend als de Veluwelijn. Tegenwoordig is dit een druk bereden treinroute. Opvallend aan deze ontwikkeling is dat het spoor en de stationslocaties op ruime afstanden zijn voorzien van de verschillende dorpskernen. Dit heeft veel te maken met de natuurlijke hoogteverschillen en uitgegeven gronden van particulieren. Vandaag ligt het stationsgebied van Putten op de kop van het plangebied Henslare. De spoorwegovergangen zijn vandaag de dag nog gelijkvloers ingericht.

### Zuiderzeestraatweg (1830) - N-weg (heden)

Een van de wegen die centraal Putten doorkruisen en ontsluiten is de Nijkerkerstraat. Historisch was dit echter de 'Zuiderzeestraatweg'. Deze benaming is niet overal intact gebleven. Zo heet de straatweg tegenwoordig deels 'Nijkerkerstraat', 'Oude Rijksweg', 'Putterweg', 'Harderijkerweg' en 'Elburgerweg'. Op het moment van aanleg was dit één van de belangrijkste (rechte) verbindingen tussen Amersfoort en Zwolle. De weg was in 1830 gereed en zorgt dat dorpen gelegen aan het Veluwemassief met elkaar verbonden zijn. Het belang van de weg is kleiner geworden door de aanleg van de snelweg A28 in de tweede helft van de 20e eeuw. De A28 ontlast de plaatsen aan de voorheen zeer drukke Zuiderzeestraatweg. In het buitengebied van Putten is de Zuiderzeestraatweg in de loop der tijd omgevormd naar een provinciale weg. Ter hoogte van de historische stadskern is de weg omgelegd langs het centrum om dit te ontzien.



Afbeelding 2.12 historische kaart Putten omstreeks 1832 door J. van de Kraats (bron: [historieputten.vandekraats.com](http://historieputten.vandekraats.com))

Stenenkamerseweg

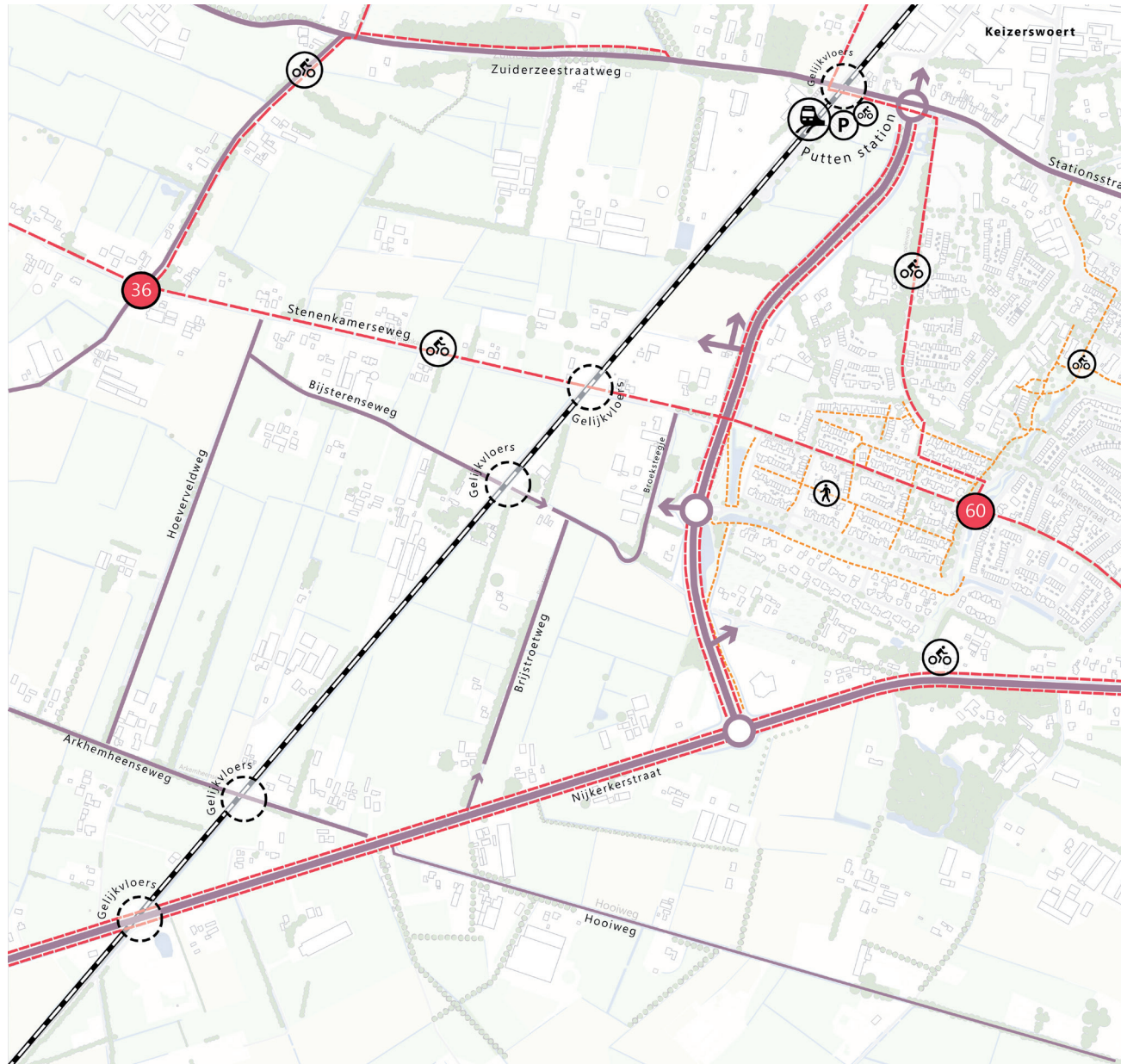
1

# 3

## RUIMTELIJKE ANALYSE HENSLARE

In dit hoofdstuk worden de huidige ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het projectgebied en directe omgeving behandeld. Daarvoor is een uitsplitsing gemaakt in vier thema's, namelijk: mobiliteit, landschap, grond en bestemmingen en milieu.

Afbeelding 3.1 themakaart mobiliteit



**Legenda**

- landelijke fietsroute
- - - losliggend fietspad
- wandelstructuur
- treinspoor
- verbindingsweg
- ontsluiting vanaf hoofdwegen
- 60 fietsknooppunt



## 3.1 Mobiliteit

Oorspronkelijk werd het gebied vooral in oost-west richting ontsloten. De Zuiderzeestraatweg/Stationsstraat, de Stenenkamerseweg, de Bijsterenseweg en de Arkemheenseweg lopen allemaal richting de voormalige Zuiderzeekust, met de Nijkerkerstraat als diagonale verbindings-as. De enige weg in noord-zuid richting in het plangebied is de Brijstroetweg, maar dit is slechts een soort dwarsweg. De Henslare vanaf de Nijkerkerstraat tot aan de Stationsstraat zorgt voor een doorgaande noord-zuid as in het gebied. De Henslare biedt hiermee ook een alternatieve, kortere route van en naar het station.

### Openbaar vervoer via Station Putten

Naast de oorspronkelijke agrarische elementen in het gebied maakt ook het, uit de jaren 30 daterende, NS-station al decennia deel uit van de omgeving. Het station ligt op ruim 2 kilometer afstand van het centrum van Putten en ligt in de noordhoek van het zoekgebied.

De zone langs het spoor bestaat aan de noordkant uit een verblijfsgebied met aantrekkelijk vormgegeven plantvakken. Aan zowel de noordkant als de zuidkant ligt een P+R-terrein, aan de zuidzijde ligt er ook een keerlus. Aan de oostkant bevindt zich een fietsenstalling, op een enigszins verhoogd terrein achter café-restaurant 'De Oude Deel' aan de Stationsstraat.

### Dienstregelingen

Twee keer per uur rijdt een trein richting zowel Amersfoort (reistijd 18 min.) als Zwolle (reistijd 37 min.). Hierdoor zijn zowel de randstad als de provincie Overijssel goed te bereiken.

Verder wordt Putten bediend door een aantal buslijnen:

- Lijn 101: Amersfoort – Nijkerk – Putten – Ermelo – Harderwijk
- Lijn 107: Station Putten – Garderen – Ede
- Lijn 205: Barneveld – Voorthuizen – Putten – Ermelo - Harderwijk
- Lijn 620: Amersfoort - Nijkerk – Putten – Ermelo -Harderwijk
- Lijn 674: Harderwijk Station - Amersfoort Hoornbeeck/Van Lodenstein

### Spoorwegovergangen

In het gebied zijn 5 spoorwegovergangen. Van noord naar zuid: ter hoogte van het station bij de Stationsstraat/Zuiderzeestraatweg, de Stenenkamerseweg, de Bijsterenseweg, de Arkemheenseweg en de Nijkerkerstraat. Gelijkvloerse spoorwegovergangen vormen een belemmering voor de doorstroming op lokaal niveau, door onder andere de opening- en sluitingstijden van de overgangen. Normaal blijft een overweg ongeveer driekwart minuut gesloten. Als de trein langzamer rijdt dan de maximale snelheid, blijft de overweg langer dicht. De belangrijkste en meest gebruikte overgangen zijn de doorgaande verbindingswegen, zoals de Zuiderzeestraat/Stationsstraat en de Nijkerkerstraat. De overige wegen zijn nevenverbindingen met een beperkte functie voor doorgaand verkeer.

Naast de negatieve invloed op de doorstroming brengen gelijkvloerse spoorwegovergangen veiligheidsrisico's met zich mee.

### Langzaam verkeer

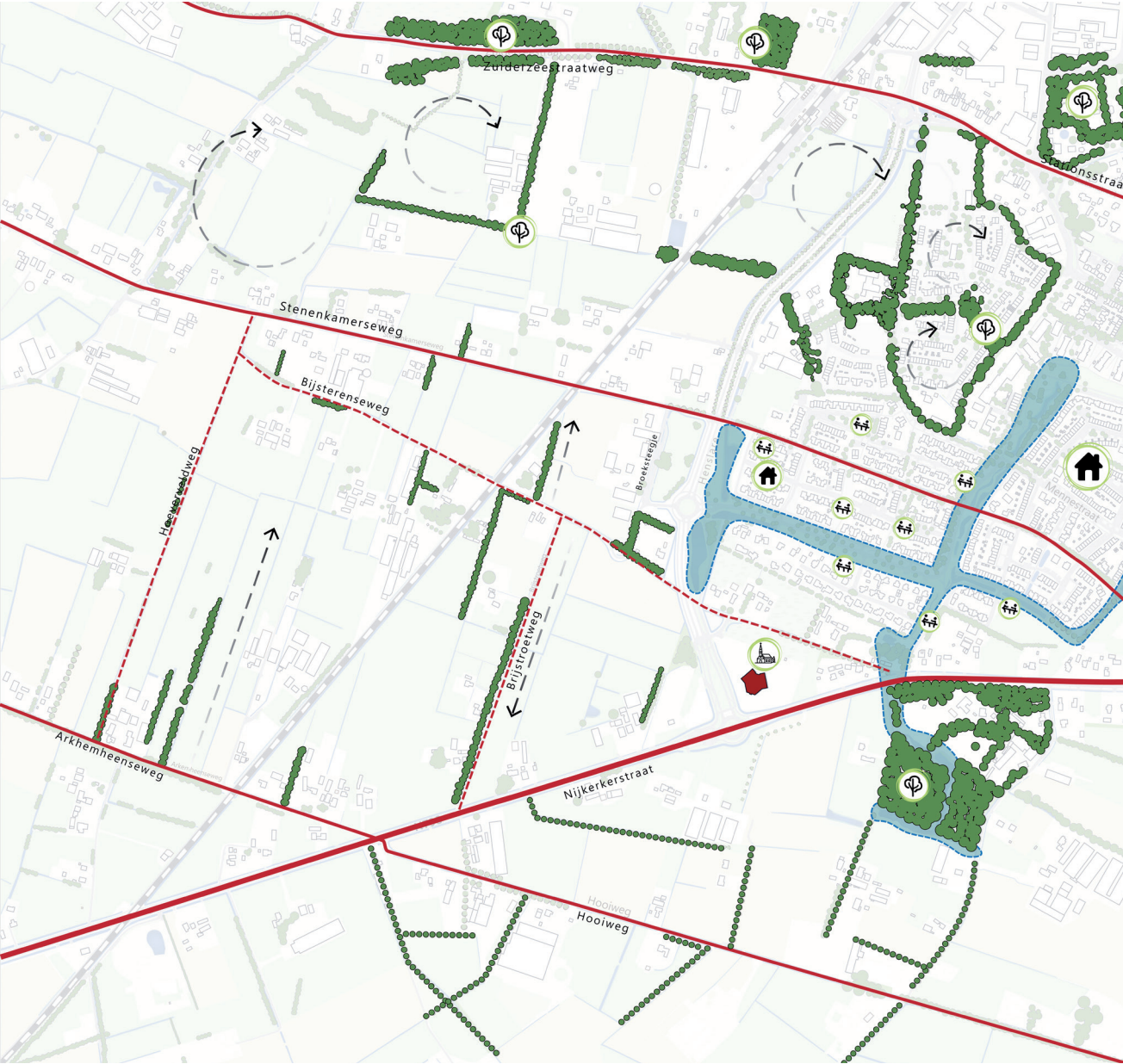
De Stenenkamerseweg is ingericht als fietsstraat en maakt onderdeel uit van het fietsknooppuntennetwerk, de weg is afgesloten voor doorgaand verkeer. Echter wordt deze verbinding nog wel veelvuldig als sluiproute gebruikt. De weg doorsnijdt het gebied centraal en ontsluit het buitengebied richting Putten. De Henslare onderbreekt deze structuur, auto's op de Henslare hebben voorrang bij de kruising Henslare/Stenenkamerseweg. Ook de kruising maakt onderdeel uit van het fietsknooppuntennetwerk, deze wordt vervolgd richting de Kelderskamp.

Daarnaast zijn er in de naastgelegen woonwijken Bijsteren en Rimpeler fijnmazige wandelstructuren met voetgangerspaden aanwezig. Deze structuren zijn gekoppeld aan de landschappelijke wadi.

### De Henslare (weg)

De Henslare is de centrale verbindingsweg door het gebied en vormt de verbinding tussen de Zuiderzeestraatweg en de Nijkerkerstraat. De Henslare sluit met rotondes aan op de overige wegen. Daarnaast is er nog één rotonde die het Gildegoed verbindt met het Broeksteegje. De maatvoering van de Henslare is gericht op zwaar verkeer met als doel de kern van Putten te ontlasten. Beide zijden van de Henslare beschikken over fietspaden.

Afbeelding 3.2 themakaart landschap



- Legenda**
- begrenzing zoekgebied
  - historische weg
  - - - historische weg, 2de hervervakeling
  - groen/waterberging
  - kerk
  - bomenlaan
  - bosschage/bos
  - ⊕ speelgelegenheid

## 3.2 Landschap

De huidige structuur van het gebied is het resultaat van eeuwen menselijk ingrijpen. De verkaveling, houtopstanden, wegen, spoorlijn en bebouwing hebben een fraai stuk landschap opgeleverd. Het gebied heeft vandaag de dag een natuurlijk karakter, wat laat zien dat veranderend ruimtegebruik en landschappelijke kwaliteiten goed samen kunnen gaan. Om dit ook richting de toekomst te borgen is het van belang dat de ontwikkeling van Henslare met voldoende zorg en aandacht voor het landschap plaats vindt.

### Woonwijken Rimpeler en Bijsteren

Aan de oostzijde van de Henslare zijn de ontwikkelingen van de woonwijken Rimpeler en Bijsteren bijna voltooid. Anders dan in de Gebiedsvisie 2010, waarin sprake was van een groene ruimte ter weerszijden van de Rimpelerweg en de Stationsstraat, is hier nu woningbouw voorzien in de vorm van een woonlandschap. Een woongebied waarin veel ruimte is gereserveerd voor landschappelijke elementen, zoals de houtwalstructuren rond de voormalige agrarische velden. Dit groene raamwerk is zorgvuldig geïntegreerd in de wijkstructuur waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Centraal in de wijken is een wadi als landschappelijk element ingepast. Deze heeft een functie bij het bufferen, afvoeren en de infiltratie van hevige neerslag. Dit element verbindt tevens de buurten met elkaar en biedt bewoners een recreatieve voorziening voor de deur.

### Historische oost-west wegenstructuren

Het plangebied Henslare wordt door een drietal oost-westelijke verbindingswegen doorsneden, namelijk de Zuiderzeestraatweg, de Stenenkamerseweg en de Arkemheenseweg met overgang naar de Hooiweg. Dit zijn historische rechtlijnige wegstructuren, die het bewoonde deel van de stuwwalflanken verbinden met de voormalige Zuiderzeekust. Opvallend genoeg hebben de wegen weinig tot geen begeleidende beplanting, behalve langs de Zuiderzeestraatweg. Daar zijn her en der begeleidende houtopstanden voorzien met wisselende inrichtingskwaliteiten. Deze wegstructuren hebben een vrij recht verloop door het landschap. Dit geldt in het bijzonder voor de wegen door het voormalige heidelandschap (Stenenkamerseweg en Arkemheenseweg). Het verkavelingspatroon is geënt op deze structuren, wat goed af te lezen

is door de haakse begeleidende groenstructuren langs de perceelsgrenzen. Deze rechtlijnigheid begeleidt het zicht over het landschap in noord-zuidelijke richting. Naast de hoofdstructuren zijn er ook nevenstructuren zoals de Bijsterenseweg en Brijstroetweg. Daarmee is het gebied nog verder verkaveld.

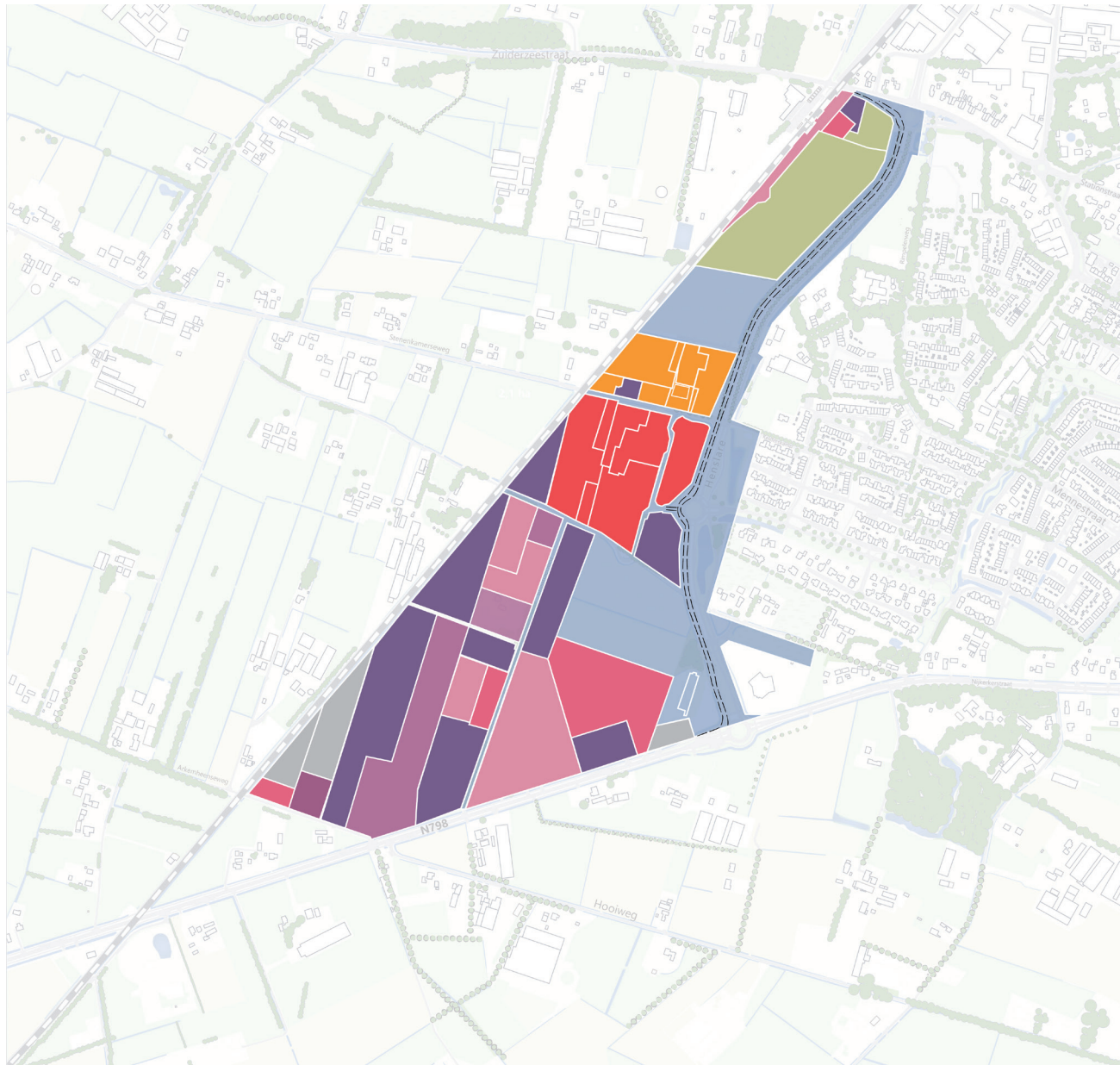
### Noordelijk kampenlandschap

Ter hoogte van de Zuiderzeestraatweg zijn de houtwalstructuren vandaag de dag nog goed zichtbaar. Een afwisseling van besloten groene percelen met een grillig landschappelijk verloop afgewisseld met bosschages. Ruimtelijk zorgt dit voor een afwisselend beeld van door- en aanzichten waar het blikveld door het groen wordt begeleid. Binnen de woonwijk Rimpeler is deze groenstructuur geborgd en verweven met het woonlandschap. De oude boerderij is een cultuurhistorisch element.

### Hersteld Hervormde kerk

Een bijzondere voorziening is de nog relatief nieuwe kerk van de Hersteld Hervormde Gemeente Puttenaan de Henslare, vlak naast de rotonde in de Nijkerkerstraat. Deze kerk is op 18 december 2011 in gebruik genomen en biedt plaats aan circa 800 kerkgangers. Het gebouw is door haar situering en omvang een echt herkenningspunt geworden en markeert de aansluiting van de Henslare op de Nijkerkerstraat. De kerk benadrukt de entree van het dorp en vormt een herkenningspunt in de omgeving.

afbeelding 3.3 themakaart grondeigendommen



**Legenda**

- gemeente Putten
- van de Mheen Grondwerken B.V.
- Timmer Materieel B.V.
- Ontwikkelscombinatie
- Particulieren/derden

### 3.3 Grondeigendommen

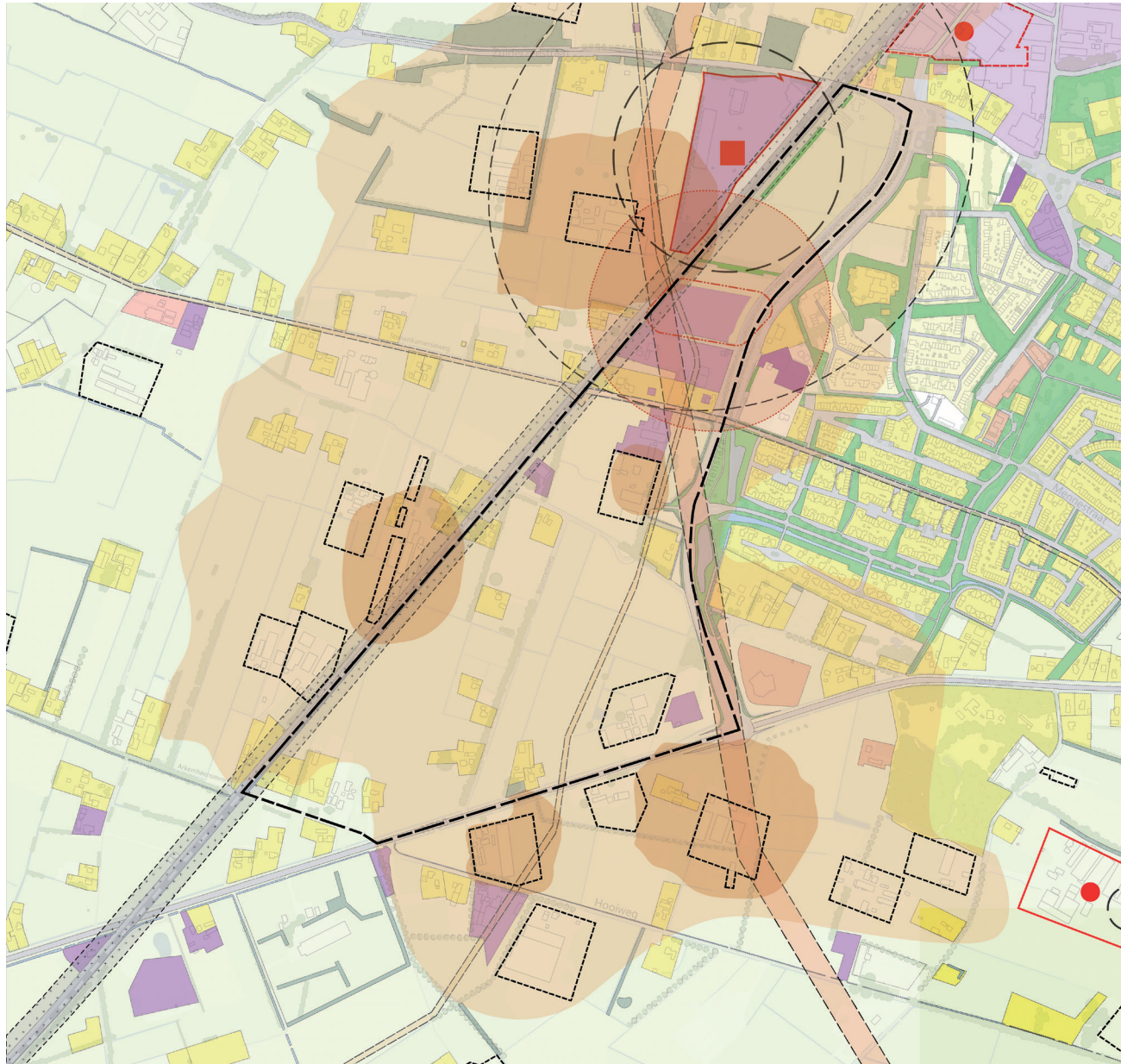
Het grondbezit binnen het zoekgebied van Henslare is gefragmenteerd en kent verschillende typen eigenaren met uiteenlopende kavelgroottes en grondposities. Ten noorden van de Stenenkamerseweg is het aantal grondbezitters beperkt. Ieder van deze eigenaren heeft ruime kavels met een redelijk groot areaal in handen. Ten oosten van het stationsgebied zijn dit ontwikkelcombinaties. Deze bestaan uit een strategische samenwerking tussen beleggers, (projectontwikkelaars)ontwikkelaars en aannemers/bouwers.

Direct ten noorden van de Stenenkamerseweg zijn de gronden in bezit van Van de Mheen en de gemeente Putten. Een deel van de gemeentelijke gronden is in een erfpachtconstructie uitgegeven aan Van de Mheen. Inmiddels heeft Van de Mheen zich ook uitgebreid over deze gronden in noordelijke richting. Zuidelijk van de Stenenkamerseweg is het grootste aandeel in bezit van het aannemersbedrijf Timmer B.V. Dit gaat met name om het gebied dat wordt ingesloten door de Stenenkamerseweg en de Bijsterenseweg.

Verder naar het zuiden toe is de eigendomssituatie gefragmenteerd en kleinschalig. De gronden zijn voornamelijk in handen van diverse particulieren en (kleine) agrarische ondernemingen, zoals langs de Nijkerkerstraat. De kaart op de linkerpagina toont hoe het eigendom een fijnmazige verdeling kent richting het zuiden.

#### Eigendom Putten

Binnen het zoekgebied van de Henslare heeft de gemeente Putten 5,8 ha grond in eigendom binnen het zoekgebied van Henslare. Hierbij is de grond die de gemeente heeft voor de infrastructuur en andere publieke voorzieningen niet inbegrepen.



Afbeelding 3.4 themakaart  
bestemmingen en milieu

**Legenda**

*Spoortracé*

[- - -] Vrijwaringszone Spoor

*Kabels en leidingen*

[ ] Hoogspanningsleiding bovengronds  
incl. belemmeringsstrook

[ ] ondergrondse gasleiding, inclusief  
belemmeringsstrook

*Agrarische bestemming*

[ ] 3-14 OU

[ ] > 14 OU

[- - -] Agrarische bouwvlakken

*Benegas*

[ ] Hindercontour Benegas

[ ] Invloedsgebied Benegas

*van de Mheen*

[ ] Hindergebied puinbreker van de Mheen

[ ] Invloedsgebied puinbreker van de Mheen

[- - -] begrenzing zoekgebied

## 3.4 Bestemmingen en milieu

In het zoekgebied voor Henslare worden verschillende activiteiten ontpleoid. Deze kennen (juridische) bestemmingen en milieuevereisten. In deze paragraaf worden de consequenties en invloeden toegelicht.

### 3.4.1 Bestemmingen

In het plangebied komt naast agrarische bedrijfsvoering ook reguliere bedrijvigheid voor. Aan de noordkant van de Stenenkamerseweg 20-22 zijn twee bedrijven gevestigd:

- Van de Mheen Grondwerken BV, een grond- en afvalwerkingsbedrijf met afvalbrengrstation;
- Van de Mheen Rail BV, dat zich richt op machine- en materieelverhuur voor spoorwegvernieuwingen onderhoud, in- en verkoop van spormaterialen, dieplader, knijperauto en containervervoer.

Voor beide bedrijven is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld met een uitbreiding in noordelijke richting en een eigen ontsluiting via de Henslare. Om de noordelijke uitbreiding mogelijk te maken zijn gemeentelijke gronden in erfpacht uitgegeven aan van Van de Mheen. De uitvoering in het werk vindt momenteel plaats, waaronder de aanleg van de grondwal, t.b.v. geluid- en stofoverlast. Het resterende noordelijke perceel tegen de houtsingel aan, blijft in eigendom van de gemeente Putten.

Aan de zuidkant van de Stenenkamerseweg komt minder bedrijvigheid voor. Op nummer 19 bevindt zich Bouwbedrijf J. Timmer BV en het gelijknamige kalverenbedrijf. Daarnaast staan er verspreid in het gebied enkele agrarische bedrijven en een aantal woningen. Met name richting het zuiden is het grondgebruik agrarisch. Verspreid in het landschap bevinden zich de agrarische bouwvlakken, die de contouren aangeven voor de opstallen voor vee e.d. De enige uitzondering hierop vormt de bedrijfsfunctie aan de Nijkerkerstraat 32A. Inmiddels zijn de stallen verwijderd en wordt geen gebruik gemaakt van deze bestemmingsfunctie. Er staat alleen nog een woning.

Schuin tegenover het station van Putten bevindt zich het café-restaurant De Oude Deel aan de Stationsstraat 125. Op dit perceel rust een horeca functiebestemming.

In het plangebied bevinden zich dubbelbestemmingen met Waarde - Archeologie 3 dan wel Waarde - Archeologie 4. Dit betekent dat deze aangewezen gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Aan deze gronden zijn regels verbonden, waarvan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning, wanneer uit archeologisch onderzoek of op advies van een archeologische deskundige kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

### 3.4.2 Milieu

In het noorden van het gebied liggen twee bedrijven die hinder- en invloedscontouren meebrengen. Dit zijn Benegas en Van de Mheen. Daarnaast bevat het gebied een aantal agrarische geurcontouren afkomstig van de agrarische bouwvlakken en daarmee de opstallen. Nabij het plangebied liggen vijf mobiele risicobronnen die mogelijk kunnen leiden tot een belemmering. Het gaat om de buisleidingen A-510 en N-570-26, de spoorlijn Amersfoort- Zwolle, de weg Henslare en de provinciale weg N798.

#### Bodemvervuiling

Plaatselijk zijn, verspreid over de locatie, in de bodem lichte bijmengingen met puin en of baksteen aangetroffen. Wel is er een verdenking van bodemvervuiling ter hoogte van de percelen van Van Timmer B.V., zowel ten aanzien van asbest als andere verontreinigingen. De meest verdachte locaties zijn de bebouwde erven. De onbebouwde agrarische percelen zijn met name verdacht van bestrijdingsmiddelen (bouwland en kwekerijen) en asbest in dammen, inritten en paden. De verwachte verontreinigingen zijn veelvoorkomend en over het algemeen te saneren. Nader bodemonderzoek moet uitwijzen of er daadwerkelijk verontreinigingen aanwezig zijn en of deze (financiële) belemmeringen opleveren voor de gewenste ontwikkeling.

### Agrarische geurcontouren

Binnen Henslare liggen verschillende agrarische geurcontouren door de aanwezige activiteiten. Over het gehele gebied valt een contour met een waarde tussen de 3-14 OU (Oder Units). Op een aantal locaties zijn er ook hogere waarden geconstateerd, met een waarde boven de 14 OU. Deze locaties vallen samen met de agrarische bouwvelden, waar zich ook de veestallen bevinden. Dit het betreft de volgende locaties:

- Nijkerkerstraat 34A (biologische vleesvarkens);
- Broeksteegje 2 (kalverenbedrijf Timmer);
- Zuiderzeestraatweg 5 (buiten plangebied).

### Benegas

Gelijk ten westen van het station ligt het bedrijf Benegas. Dit is een propaangasleverancier. De locatie bevat een kantoor en een productieterrein. De milieucategorisering van Benegas is 4.2. Dit betekent dat de richtafstand tot gemengd gebied 200 meter is. Benegas ligt buiten het plangebied, maar legt wel planologische beperkingen op het plangebied. Dit komt door de hindercontour voor de externe veiligheid, deze contouren vallen over de noordelijke open landschappelijke percelen. Nader onderzoek zal uitwijzen welke ontwikkelmogelijkheden er op de percelen binnen de hindercontouren zijn.

De PR 10-6 contour omvat 200 meter. Bij een plaatsgebonden risico van 10-6 is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Een PR van 10-6 wordt in de regels voor ruimtelijke ordening en externe veiligheid echter als een relatief hoog risico beschouwd. Vanwege het risico mogen er binnen de contour in principe geen kwetsbare objecten staan of gerealiseerd worden. Het invloedsgebied van Benegas is 500 meter. Binnen het invloedsgebied (oranje gebied) is voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico nodig.

### Puinbreker Van de Mheen

De puinbreker van Van de Mheen heeft een geluidscontour en veroorzaakt trillingen. De milieucategorisering van Van de Mheen is 3.1 en 4.2. De richtafstand tot gemengd gebied bedraagt 200 meter. Onlangs heeft er uitbreiding plaatsgevonden van de bedrijvigheid richting het noorden. De contour is daarmee met een kleine afstand richting het noorden komen te liggen.

### Vrijwarringszone Spoorlijn

De PR 10-6 contour voor de spoorlijn Amersfoort - Zwolle bedraagt 6 meter. Binnen de plaatsgebonden risicocontour mogen geen (beperkt) kwetsbare functies gerealiseerd worden.

### Hoogspanningsverbinding

Het gebied wordt in noord zuidelijke richting doorkruist door een hoogspanningsverbinding. Deze bestaat uit staande masten met daartussen de geleiders. Deze verbinding legt planologische beperkingen op, voor de ontwikkelmogelijkheden in de directe omgeving van het tracéverloop. Het betreft hier een 150 kV bovengrondse hoogspanningsleiding. Dat betekent dat hier een bestemmingsvlak van 45 meter breed op rust over de gehele lengte van het tracé, gemeten van rand tot rand. Er rust een algemeen verbod op bouwwerken in deze strook. Echter mag het bevoegd gezag hiervan afwijken, mits dit vanuit veiligheidsvoerwegingen aanvaardbaar is en vooraf advies is verkregen van de leidingenbeheerder.

### Buisleidingen gas

Het plangebied Henslare wordt doorkruist door twee buisleidingen. De eerste is noord-zuid gericht en kent geen directe koppeling met de bovengrond of maaiveldinrichting. De andere leiding volgt de Stenenkamerseweg. Voor beide buisleidingen geldt dat de ontwikkelingen niet plaatsvinden binnen de plaatsgebonden risicocontour (op de leiding) en de belemmeringsstrook (4 meter voor N-570-26 en 5 meter voor A-510).

Het invloedsgebied bedraagt 45 meter voor de buisleiding N-570-26 en 4320 meter voor A-510. Binnen het invloedsgebied is voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico nodig.







Afbeelding 4.1 sfeerbeeld gebiedsvisie Henslare

# 4

## VISIE OP DE ONTWIKKELING

### 4.1 Ambities en bouwstenen

#### 4.1.1 Duurzaam bedrijventerrein

Ook de gemeente Putten staat voor een aantal grote transitie op de weg naar een duurzame toekomst. Denk aan de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulaire economie. In deze transitie spelen bedrijventerreinen een belangrijke rol. Daar waar het economisch belang traditioneel vaak voorop stond, staat nu steeds meer het duurzame karakter centraal. Het is in de praktijk vaak onduidelijk hoe deze verduurzaming eruit zou moeten zien. Het verduurzamen van bedrijventerreinen vraagt om maatwerk. Nieuwbouw is een goed moment om hiermee te starten. Investerings kunnen dan mee worden genomen en bovendien kunnen aanpassingen in de toekomst worden voorkomen door al vroeg in het proces rekening te houden met de ambities. Het bedrijventerrein kan een voorbeeld zijn voor andere gemeenten en laat zien hoe gemeente Putten deze opgaven oppakt.

Een faciliterende overheid kan drempels wegnemen. Duurzaamheid is voor de meeste ondernemers geen corebusiness. Communicatie en informatievoorziening zijn daarom van groot belang. Bedrijventerreinen moeten zicht krijgen op wat er de komende vijftien jaar gaat gebeuren in de duurzaamheidstransitie. Waar moeten bedrijven dan aan voldoen en op welke subsidies kunnen zij dan nog rekenen? Als deze informatie direct beschikbaar

is (ontzorgen), zijn ondernemers sneller geneigd om te verduurzamen (investeren). Vanuit organisatorisch en technisch oogpunt is een gebiedsaanpak, met verschillende partijen, nodig om duurzaamheid te stimuleren op bedrijventerreinen. Een goed en waardevast bedrijventerrein is wat partijen (ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente) bindt. Hier komen de belangen samen. Voor de brede aanpak is het efficiënt om te werken vanuit het collectief en niet vanuit allerlei losse initiatieven.

#### Klimaatadaptatie

Bij de aanleg van het bedrijventerrein staat klimaatadaptatie hoog in het vaandel. Wateroverlast, droogte en hitte worden zoveel mogelijk vermeden. De gemeente spoort aan om koppelkansen zoveel mogelijk te benutten. Zo heeft het planten van groen ook invloed op de biodiversiteit. Het watersysteem wordt gezien als één geheel en daarbij wordt uitgegaan van de volgende voorkeursvolgorde: schoonhouden - scheiden - zuiveren. Het (her)gebruik van regenwater (op de plek waar het valt) dient zoveel mogelijk het uitgangspunt te zijn. Daarnaast dient de toepassing van een wadi of retentievijver bij de inrichting onderzocht te worden. Een wadi of retentievijver is een bufferplek die tijdelijk regenwater opvangt. Tijdens een piekbui stroomt overtollig regenwater



Afbeelding 4.2 Bedrijvenloos met PV-panelen op het dak (bron: greenportvenlo.nl)



Afbeelding 4.3 Waterdoorlatende verharding toepassen. Deze komt in verschillende uitvoeringen terug van porositeit (bron: oprit.vlaanderen.be)



Afbeelding 4.4 Oplaadpunten voor e-bike in het landschap gecombineerd met een zit- en rustvoorziening (bron: inframarks.nl)



Afbeelding 4.5 Met reflecterend asfalt is minder verlichting nodig 's nachts aangezien 20% van de verlichting wordt weerkaatst en hittestress verminderd (bron: cementonline)

naar de wadi of vijver en wordt hier (tijdelijk) vastgehouden. Verder wordt de aanleg van witte daken gestimuleerd: deze daken leiden tot een daling van de binnentemperatuur en gaan langer mee. Ten aanzien van de wateropgave (aan de noord- en zuidzijde van het plangebied) wordt een Waterstructuurplan opgesteld.

Daarnaast wordt ingezet op passief bouwen: dit ziet er niet alleen fraai uit maar leidt ook tot een lagere gevoelstemperatuur.

### Energietransitie

Putten onderschrijft de landelijke doelstelling van een klimaatneutrale energievoorziening in 2050. Het bedrijventerrein wordt aardgasvrij gemaakt. Vanaf januari 2023 moet elk kantoorgebouw van 100 m<sup>2</sup> of meer minimaal energielabel C hebben. Vanaf 2030 geldt zelfs voor alle kantoorgebouwen een verplichting voor energielabel A. Samenwerkingsverbanden worden aangemoedigd door de gemeente, maar het initiatief hiervoor ligt bij bedrijven en burgers.

Bedrijven en inwoners worden gestimuleerd om zonnepanelen aan te leggen op de daken, daarmee sluiten we aan bij de zonneladder. Deze schrijft voor dat zon op dak zoveel mogelijk moet worden gestimuleerd, voordat zonnepanelen worden geplaatst op andere terreinen. Bovendien geniet dubbelgebruik van het land de voorkeur boven enkelgebruik. Denk aan uitloop voor dieren, parkeerplekken of waterberging in combinatie met energievraagstukken.

Voor het gebruik van windenergie wordt gekeken naar de mogelijkheden voor windenergie van de Energiesnelweg A28. Turbines tot 25 meter hoogte genieten niet de voorkeur. De inzet en mogelijkheden van biomassa dienen onderzocht te worden. Ook kan worden onderzocht in hoeverre smart grids een mogelijkheid zijn. Er liggen voornamelijk kansen bij de uitwisseling van overtollig lokaal opgewekte duurzame energie. Het collectief inkopen van duurzame energie is eenvoudig te realiseren.

Het is van belang dat er een hoeveelheid laadpalen op het bedrijventerrein worden geplaatst die voldoen aan de toekomstige vraag. Dit verzekert dat personen met een elektrische wagen het vervoermiddel kunnen voorzien van stroom. Bovendien kan de aanwezigheid werken als stimulans voor anderen. Het initiatief voor het aanvragen van laadpalen ligt bij de omgeving.

### Circulariteit

Er is nog geen concreet beleid rondom circulariteit beschikbaar. Er wordt geprobeerd samenwerkingsverbanden te vinden waarin de restproducten van de ene ondernemer als grondstof voor de andere ondernemer kunnen dienen. Circulariteit wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.

## 4.1.2 Lokaal bedrijventerrein

### Verplaatsing van ondernemingen met een hindercontour

De ambitie is om een lokaal bedrijventerrein te realiseren voor de eigen inwoners en ondernemers van Putten. Dit heeft verschillende gemeentelijke maatschappelijke voordelen, namelijk verminderen van woon-werk verkeersbewegingen, bevorderen van lokale samenwerkingsallianties tussen ondernemingen en in algemene zin het versterken van de lokale ondernemerschapsgedachte.

Belangrijk speerpunt in deze gebiedsvisie is dat er specifiek aandacht uitgaat naar de uitplaatsing van bedrijven op hinderlijke locaties binnen de bebouwde kom. Dit gaat om bedrijven, zoals aan de Ambachtstraat, die hinder veroorzaken voor de aangelegen woonbestemmingen omgeving. Deze hinder bestaat onder andere uit geluid, trillingen, geur en verkeer. Het bedrijventerrein Henslare biedt uitplaatsingsmogelijkheden voor dergelijke ondernemingen zodat ze beter hun bedrijfsvoering door kunnen zetten. Wanneer daar gebruik van gemaakt wordt ontstaat er binnenstedelijke herontwikkelruimte, waarmee een kwalitatieve verdichting van Putten bereikt kan worden. Hinder voor bewoners en gebruikers wordt weggenomen. Dit wordt bereikt door een zorgvuldig vormgegeven gronduitgifte- en kandidatenbeleid. Potentiële kopers en geïnteresseerden worden beoordeeld op verschillende criteria waaronder de hinder die zij veroorzaken in Putten.

### Actieve betrokkenheid van de gemeente

De gemeente is actief betrokken bij de ontwikkeling van Henslare, zodat het gewenste eindbeeld en -resultaat ontstaat. Hiervoor is gekozen vanwege de samenhang met de binnenstedelijke hinder die Putten ondervindt. De gemeente treedt sturend op bij de gronduitgifte en is medebepalend in de ontwikkelsnelheid. De gemeentelijke grondpositie en afspraken met derden in de omgeving zijn cruciaal voor het eindresultaat. Grondpositie en verweving van gronden zijn daarom een belangrijk middel in dit proces. Overeenkomsten met partijen die zich op zelfrealisatie beroepen zijn cruciaal om de overkoepelende doelstellingen te behalen.

### Kandidatenbeleid

De gemeente Putten heeft in september/oktober 2021 een behoeftepeiling uitgevoerd onder de in Putten gevestigde bedrijven. De geïnteresseerde bedrijven uit deze peiling worden door de gemeente geïnformeerd wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Tegelijkertijd zal de gemeente via openbare kanalen ook communiceren over de grondopties binnen de Henslare, zodat een breed en gelijk speelveld ontstaat. Ondernemers kunnen zich op dat moment aanmelden voor een kavel als kandidaat. Indien een ondernemer een geschikte kandidaat blijkt, conform het kandidatenbeleid, en het bedrijfsplan past binnen de kaders van het bestemmingsplan dan ontvangt de ondernemer een schriftelijke bevestiging van de optie. Prioritering van de opties geschiedt conform het kandidatenbeleid, hierbij wordt een reservelijst aangelegd indien de belangstelling het aanbod overschrijdt.

### Afspraken met grondeigenaren over uitgifte

In het plangebied zijn er meerdere grondeigenaren waar afspraken mee gemaakt worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Een enkeling is bereid grond te verkopen of zelf in te brengen. Anderen overwegen mee te doen in de ontwikkeling door zich te beroepen op zelfrealisatie. Dit beeld is gevormd door de gevoerde gesprekken met de grondeigenaren. De gemeentelijke ambitie is dat voor alle uit te geven gronden binnen Henslare het gemeentelijke uitgifte- en kandidatenbeleid van toepassing is. Ook wanneer andere partijen de gronden tot ontwikkeling brengen en deze zelfstandig verkopen. Het verdient daarom de voorkeur om dit in de anterieure overeenkomsten mee te nemen waarbij wordt aangesloten. Overeenkomsten te sluiten die aansluiten op gemeentelijke doelstellingen waaronder binnenstedelijke uitplaatsing en duurzaamheid. Het kandidatenbeleid voor potentiële kopers is daarbij leidend.



Afbeelding 4.5 Duurzaam bouwen met hout, houtskeletbouw met droge verbindingen (bron: de ingenieur)



Afbeelding 4.6 Bedrijvenloods met een groendak (bron: IRE Blarney)



Afbeelding 4.7 Plantvakken meer kwaliteit meegeven door gevarieerde aanplant. Eveneens een ecologische functie (bron: gebiedsontwikkeling.nu)



Afbeelding 4.8 Waterberging gecombineerd met flauwe oevers en divers aanplantmateriaal (bron: MLSO.be)

### 4.1.3 Mobiliteit

#### Een vast percentage openbare parkeerplekken

Openbare parkeerplekken worden zorgvuldig ingepast in het eindplan met aandacht voor veranderende bedrijfsvoering door de tijd heen. De parkeerbehoefte kan namelijk door de tijd heen veranderen en beweegt mee met het type bedrijfsvoering. De beschikbare ruimte is schaars en dient daarom weloverwogen benut te worden. Deze visie kiest er daarom voor om vast aantal parkeerplekken per areaal bedrijventerrein te voorzien. Hiermee wordt een brede basis parkeer capaciteit aangelegd. Wanneer een onderneming vraagt om meer parkeerplaatsen, dan dient dit op het eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiermee wordt eveneens een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit door verrommeling en aanleg van parkeervelden te voorkomen. Onder voorwaarden wordt het mogelijk om groen in beperkte mate om te vormen naar parkeren. Dit dient echter wel overwogen en onderbouwd plaats te vinden.

#### Onderzoek mogelijkheden verkeersoplossingen

Met het realiseren van een bedrijventerrein in dit gebied zullen de verkeersbewegingen met ook zwaar verkeer, toenemen. De Henslare en de Nijkerkerstraat zijn de aangewezen wegen om dit zware verkeer op te vangen. De erftoegangswegen met een lokale verbindende functie zoals de Arkemheenseweg, Stenenkamerseweg en Bijsterenseweg zijn op dit zware verkeer onvoldoende berekend en niet geschikt. Nadere studie zal moeten uitwijzen op welke wijze de aantrekkelijkheid van de Henslare en de Nijkerkerstraat (N978) kunnen worden vergroot en hoe sluijverkeer over de erftoegangswegen kan worden tegengegaan.

Met de afwikkeling van meer verkeer via de Nijkerkerstraat wordt de doorstroming bij Nijkerk nog meer belast dan nu. De toekomstige ontwikkeling van Halvinkhuizen zal het verkeer nog meer doen toenemen. Met de provincie, Prorail en de gemeente Nijkerk zullen we hierover in overleg moeten gaan en afspraken maken.

Naast de wegen zelf verdienen de spoorwegovergangen op deze genoemde wegen nader onderzoek en aandacht. De spoorovergangen van de Arkemheenseweg, Bijsterenseweg en Stenenkamerseweg zijn niet bedoeld en ongeschikt als toegangspoorten naar het bedrijventerrein. De vormgeving en toegankelijkheid van de spoorwegovergangen zullen in het kader van een verkeersplan op het buitengebied worden meegenomen en uitgewerkt. Hierbij is van belang dat de bereikbaarheid van het gebied voor de lokale bevolking op een goede wijze gewaarborgd blijft.

#### Een fietsverbinding tussen de stationsstraat en Rimpeler

Momenteel wordt een nevenverbinding voor de fietser en voetganger onderzocht tussen het stationsgebied en Rimpeler. Dit tracé ligt mogelijkwijs langs de achterzijde van het café "de Oude Deel" en takt aan op de Rimpelerweg/ Gerritje van Beekstraat. Een dergelijke fietsverbinding zorgt voor een goede verbinding tussen de aanliggende woonwijken en het station van Putten. Een belangrijk aandachtspunt bij een dergelijke fietsverbinding is de kruising met de Henslare, waar traag verkeer en doorgaand autoverkeer elkaar moeten kruisen. Wanneer een besluit is genomen over het tracé voor deze fietsverbinding kan het perceel in de noordelijke kop van het projectgebied, tussen het café en de rotonde, integraal en samenhangend worden ontwikkeld. Hiermee kan eenvoudig werk-met-werk gemaakt worden.



## 4.1.4 Milieu

### Geluid

Uit het MER-advies van de Omgevingsdienst Noord Veluwe (opgesteld in 2018) blijkt dat wanneer er geen geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk worden gemaakt, er geen aanvullend onderzoek nodig is. Ook geluid is dan geen aandachtspunt met betrekking tot de Wet geluidhinder. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan op de Henslare wat dus ook betekent dat geen aanvullend onderzoek vereist is.

### Luchtkwaliteit

Uit het MER-advies van de Omgevingsdienst Noord Veluwe (opgesteld in 2018) blijkt dat de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit voor deze situatie Niet In Betekende Mate (NIM) is. Er worden geen bestemmingen (b.v. woningen) gecreëerd die gevoelig zijn voor een (slechte) luchtkwaliteit. Ook hier geldt dat er geen dreiging is van overschrijding van de grenswaarde omdat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan.

### Benegas

Nader onderzoek zal uitwijzen welke ontwikkelmogelijkheden er zijn op de percelen die binnen de hindercontour liggen van Benegas. Uitgangspunt is dat er altijd een prettig woon- en leefklimaat gerealiseerd moet kunnen worden. Verder van Benegas af, binnen het invloedsgebied, is ontwikkeling wel mogelijk. Echter dient dit onderbouwd te worden. Daarvoor dient nader onderzoek plaats te vinden van de ontwikkelmogelijkheden en -ruimte afgezet tegenover de externe veiligheid. Een woonfunctie dicht op Benegas is ongewenst.

### Geur Keizerswoert

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Keizerswoert. Daar bevinden zich meerdere geurrelevante bedrijven geurrelevante bedrijven. Daarvoor ligt het bedrijf CPC Flevo B.V. het dichtst op het plangebied. De geuraccumulatie van alle bedrijvigheid maakt ontwikkeling van woningbouw onwenselijk. De geur die hier vrijkomt is niet prettig.

### Milieu categorisering op de Henslare

Op de locatie van Henslare worden geen (nieuwe) bedrijfswoningen toegelaten. De ambitie is om te streven naar bedrijven met een lichte milieucategorisering. Momenteel wordt gedacht aan ieder geval milieu categorie 1 en 2. Afhankelijk van het type bedrijfsvoering is milieucategorie 3 eventueel ook toegestaan. Dit dient nader beoordeeld te worden bij het opstellen van het bestemmingsplan en/of omgevingsplan. Bij deze nadere beoordeling wordt de hinder op de omgeving zorgvuldig meegenomen.

### Meekoppelen omgevingsverzoeken

Binnen het plangebied zijn meerdere verzoeken vanuit omgevingspartijen om mee te liften bij de gebiedsvisie van Henslare. De gemeente kiest er bewust voor om deze mee te nemen in de visie en daar ruimte voor te bieden, omdat deze aansluiting maken op de gebiedsambities. Procedureel worden deze verzoeken meegenomen bij de verdere planuitwerking en volgt uiteraard een nadere afweging en beoordeling.

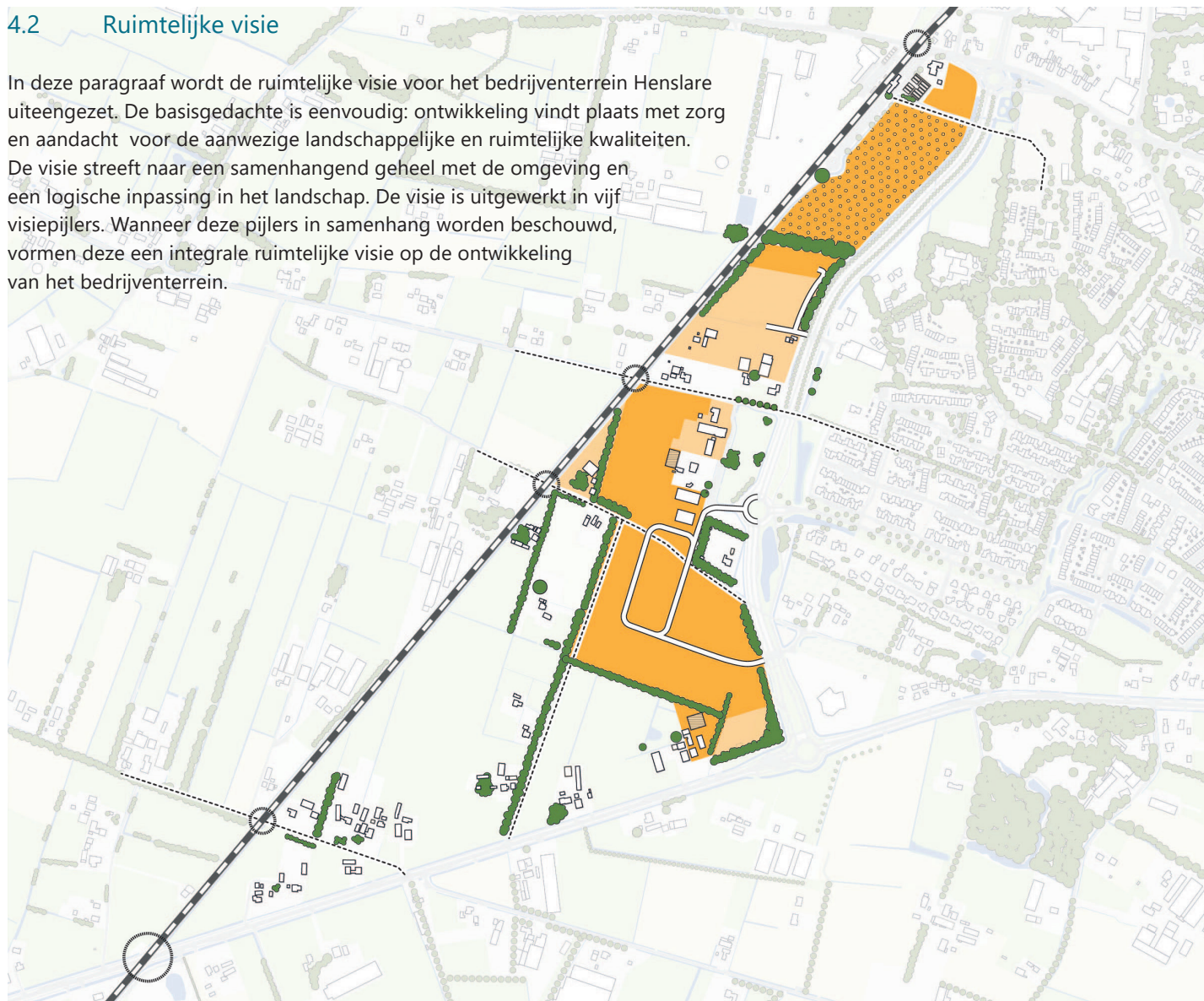
De Nijkerkstraat 34A heeft op dit moment een ruime gebiedsaanwijzing als agrarisch bouwveld. De eigenaren geven aan hun agrarische activiteiten gedeeltelijk stop te willen zetten. Op verzoek van de ondernemer wordt samenhangend onderzocht of lichte bedrijfsactiviteiten ter hoogte van de schuur door een bedrijfsbestemming geformaliseerd kunnen worden in het plan, t.b.v. ambachtelijk handgoedwerk. Dit wordt nader uitgekristalliseerd in de verdere planvorming.

Ter hoogte van Broeksteegje 2 is de ondernemer Timmer B.V. gevestigd. Deze heeft een garage op het eigen perceel die tijdelijk in bruikleen is. De wens is echter om deze op termijn te benutten voor bedrijfsbestemming. Momenteel rust er een agrarische bestemming op dit perceel. Het verzoek om de bestemmingen in samenhang tot dit verzoek aan te passen wordt meegenomen en nader onderzocht. Ook de ideeën en wensen van overige bewoners en belanghebbenden zoals naar voren gekomen in de 1-op-1 gesprekken eind januari 2022 zullen worden meegenomen en nader onderzocht richting het bestemmingsplan.

## 4.2 Ruimtelijke visie

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke visie voor het bedrijventerrein Henslare uiteengezet. De basisgedachte is eenvoudig: ontwikkeling vindt plaats met zorg en aandacht voor de aanwezige landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten.

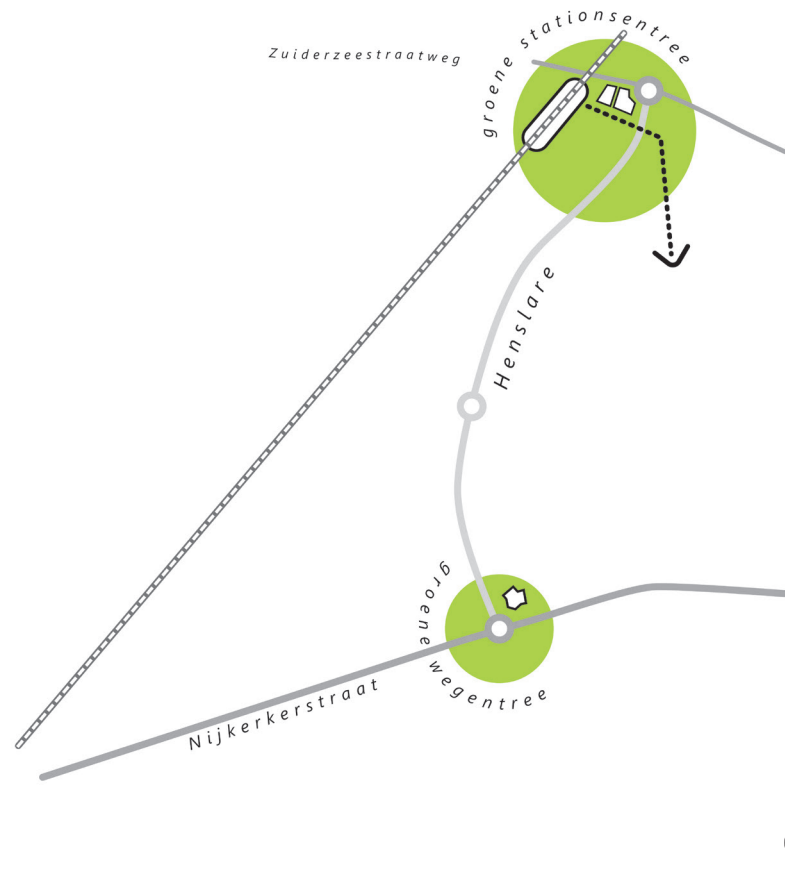
De visie streeft naar een samenhangend geheel met de omgeving en een logische inpassing in het landschap. De visie is uitgewerkt in vijf visiepijlers. Wanneer deze pijlers in samenhang worden beschouwd, vormen deze een integrale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het bedrijventerrein.



### Legenda

-  indicatieve ontwikkelruimte bedrijventerrein bruto
-  indicatieve ontwikkelruimte bedrijventerrein met een opgave tot nader onderzoek
-  groenstructuur
-  indicatieve rondweg bedrijventerrein (dit wordt nader uitgewerkt in de volgende fase afhankelijk van de verkaveling e.d.)
-  historische landwegen binnen de projectbegrenzing
-  aandachtspunt: vormgeving spoorwegovergangen

afbeelding 4.9 Schetsmatige inpassing bedrijventerrein Henslare



afbeelding 4.10 Groene dorpsentrees

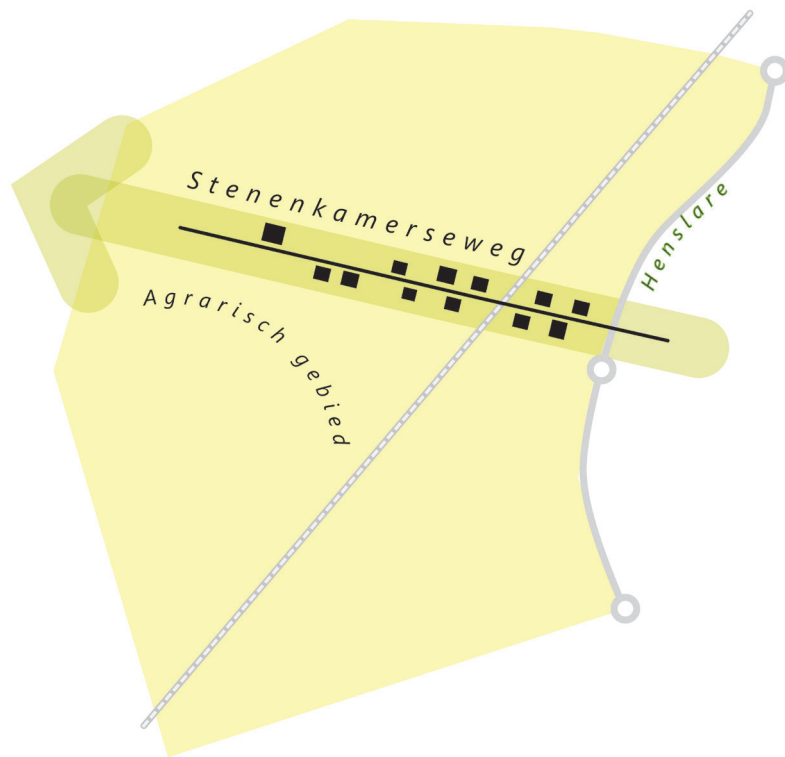


### Visiepijler 1. Borg en ontwikkel de groene dorpsentrees

De groene omgeving rond de stationslocatie is het beschermen waard. Niet alleen als aantrekkelijke recreatieve uitloper, zichtgebied en landschappelijke buffer voor de aangelegen woonwijken, maar ook als groene entree van Putten voor wie met de trein arriveert. Deze entreekwaliteit werkt door in de beleving en waardering van Putten op regionaal en nationaal niveau. Dit is het visitekaartje tot het groene bosrijke Putten voor bezoekers van ver af. Hier kan aangesloten worden op de beoogde inrichtingsmaatregelen uit het inspiratiedocument Dorpsentrees Putten, d.d. april 2020. In het kort schetst dit document op welke wijze de landschappelijke kwaliteiten versterkt kunnen worden onder andere door aanplant van fruitbomen, toevoegen van bebording en een uitnodigende langzaamverkeersroute.

In de noordelijke kop van het plangebied is ontwikkelruimte beschikbaar. Dit gaat om het perceel gelegen tussen café-restaurant "De Oude Deel" en de rotonde. Het is van belang dat deze eventuele ontwikkeling aansluiting maakt op de beeldkwaliteit van de woningen gelegen aan de Stationsstraat. Dat betekent een fraaie gevel met verbijzonderingen, bijvoorbeeld door het gebruik van erkers en zadeldaken. Qua schaalomvang van het bouwvolume kan aangesloten worden op de aangelegen boerderij van het café. Woningen zijn op dit perceel niet wenselijk vanwege milieukundige beperkingen en hinder. Wanneer tot ontwikkeling wordt overgegaan dient nader beoordeeld te worden of een langzaam verkeer verbinding ten zuiden van de opstallen gerealiseerd kan worden. Hiermee ontstaat een nieuwe directe fietsroute richting de woonwijken.

De nieuwe kerk aan de Nijkerkerstraat vormt een herkenningspunt aan de weg. Het gebouw staat er nu echter wat verloren bij, het sluit niet aan op andere bebouwing en heeft vooral een groot parkeerterrein om zich heen. Door een flink aantal eerste orde grootte bomen om heen te planten wordt de kerk als het ware opgenomen, of ruimtelijk verankerd, in het landschap. Eveneens versterkt dit de groene entreekwaliteiten van Putten voor de weggebruiker. Wel dient hier rekening gehouden te worden met de aanleg van flexwoningen rondom de kerk in de toekomst.



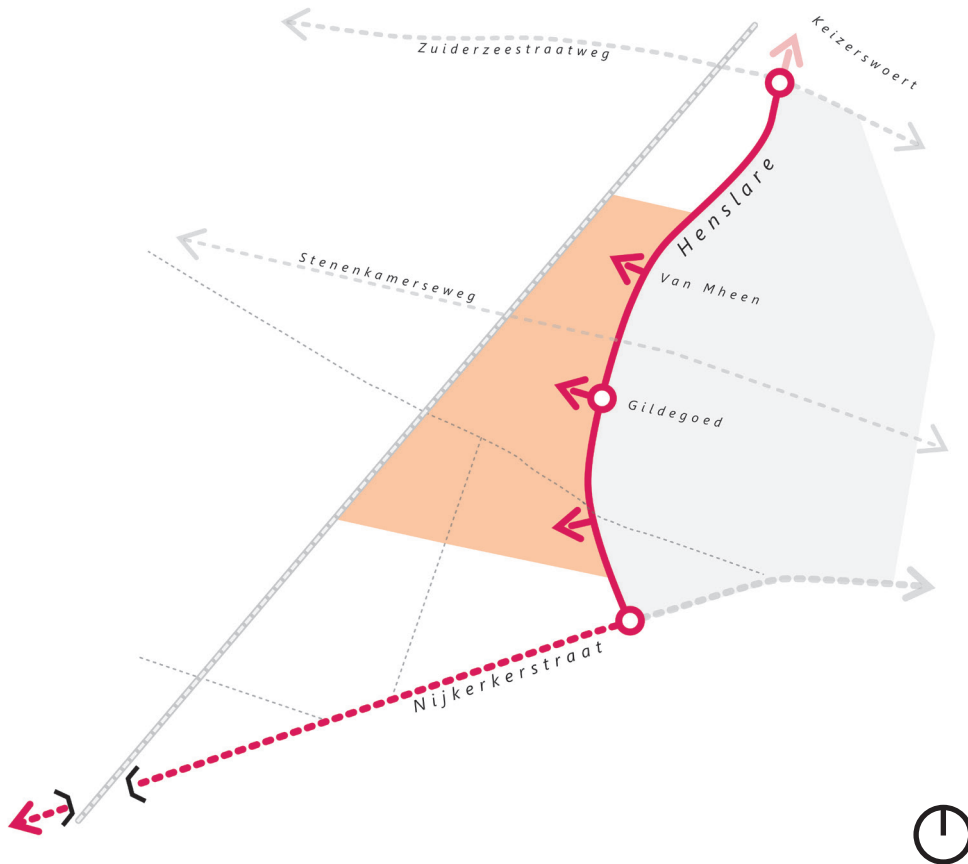
afbeelding 4.11 Borgen kwaliteiten bouwlint Stenenkamerseweg

### Visiepijler 2. Borg de bebouwingslintkwaliteit van de Stenenkamerseweg

Vanaf de kruising met de weg Henslare kenmerkt de Stenenkamerseweg zich als een groen, kleinschalig agrarisch bouwlint. Bewaak deze ruimtelijke kwaliteit bij de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein, zodat de belevingswaarde over lengte van de recreatieve landelijke fietsroute geborgd blijft.

De bebouwing aan de Stenenkamerseweg bestaat uit een afwisseling van fraaie boerderijen en woonhuizen uitgevoerd met een hellend dak. Met meer afstand tot de weg is bedrijf gerelateerde bebouwing voorzien, zoals schuren en loodsen waardoor deze minder nadrukkelijk in het landschap aanwezig zijn. Bovendien zijn deze vaak ook nog eens afgeschermd met een houtwal of -singel. Dit zorgt voor een ruime, groene beleving met een doorgaande zichtlijn over de lengte van de Stenenkamersweg.

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein, op basis van bovenstaand ordeningsprincipe, kan de kwaliteit van de lintstructuur van de Stenenkamerseweg worden voortgezet en, waar nodig, aangevuld. Plaats bebouwing op afstand tot de Stenenkamerseweg, zodat een groene voorruimte ontstaat. Ondersteunende voorzieningen zoals loodsen of bedrijfshalen - o.a. gebouwen met blinde gevels - worden op ruime afstand van de weg voorzien en bij voorkeur afgeschermd met een groene zoom. Alleen kleinschalige bebouwing met architectonische verbijzonderingen wordt toegestaan in de directe omgeving van de Stenenkamerseweg, ingepast met een groene voorruimte. De beeldkwaliteit sluit aan op de boerderijen en woonhuizen langs dit lint.

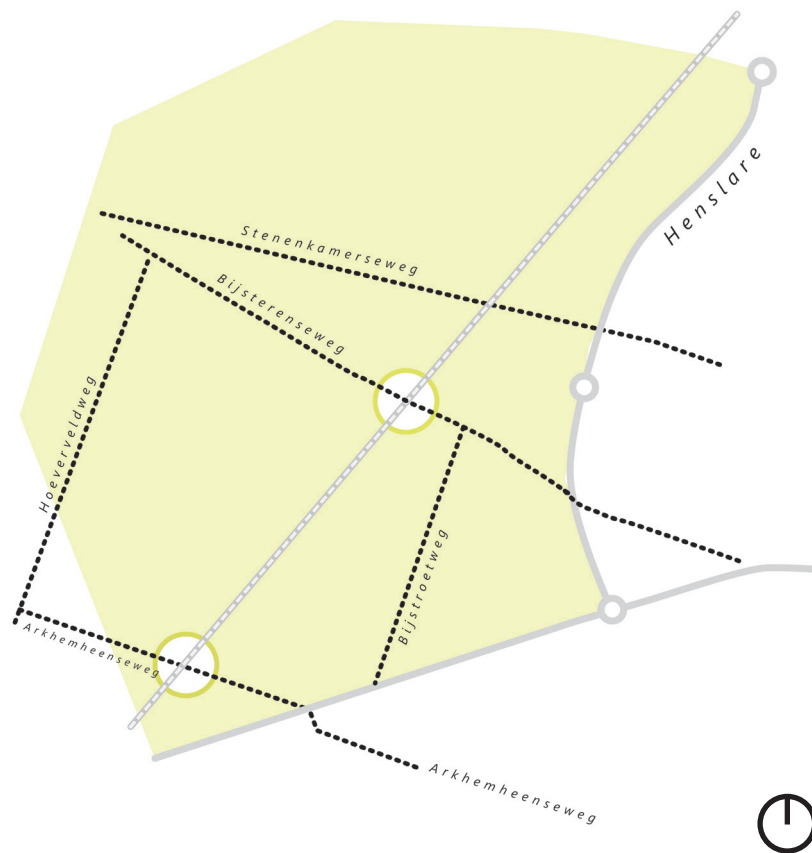


afbeelding 4.12 De Henslare als hoofdontsluitingsstructuur

### Visiepijler 3. Henslare als hoofdontsluiting voor het bedrijventerrein

Er wordt bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein volledig ingezet op een verkeerskundige ontsluiting voor zwaar verkeer via de Henslare. Deze weg heeft een ruime opzet met het oog op zwaar verkeer en is bedoeld om in het bebouwde (woon)gebied van Putten hinder en overlast, zoals trillingen en geluid, te beperken. De weg biedt voldoende capaciteit om aanvullende verkeersstromen, afkomstig van het nieuwe bedrijventerrein, op verantwoorde wijze af te vangen. Daarom worden er vanaf de Henslare inprikkers gerealiseerd ter ontsluiting van het (nieuwe) bedrijventerrein. Om omgevingshinder te beperken wordt het programma voornamelijk voorzien in de directe omgeving van de aantakkingen en ruimtelijk zo compact mogelijk gehouden. De rotonde ter hoogte van Gildegoed wordt gehandhaafd samen met oprit ter hoogte van Van de Mheen. Aan de zuidzijde van Henslare wordt een nieuwe aansluiting tot stand gebracht. Deze aansluitlocaties worden met zorg voor de verkeersveiligheid en doorstroming vormgegeven.

Overkoepelend is van belang dat zwaar verkeer de weg Henslare bereikt via de Nijkerkerstraat (N798) vanaf de A28. Dit geldt eveneens voor verkeer met de bestemming bedrijventerrein Keizerswoert. Hier wordt een logisch gevolg aan gegeven door hinderlijke sluiproutes onaantrekkelijk te maken voor zwaar verkeer. Met name vrachtverkeer over de Waterweg en de Zuiderzeestraatweg dient ontmoedigd te worden, de momenteel in uitvoering zijnde reconstructie voorziet o.a. in de aanleg van verkeersremmende maatregelen. Ter compensatie is het gewenst de aantrekkelijkheid van de Nijkerkerstraat (N798) te verbeteren. Dit kan door een omvorming tot ongelijkvloerse kruising met de spoorweg. Niet alleen is dit gunstig voor vrachtverkeer, maar dit vermindert eveneens de filevorming rond de spitsuren. Tot slot is een gebruiksverbod voor zwaar verkeer op de landswegen in de omgeving zonder bestemming gewenst.



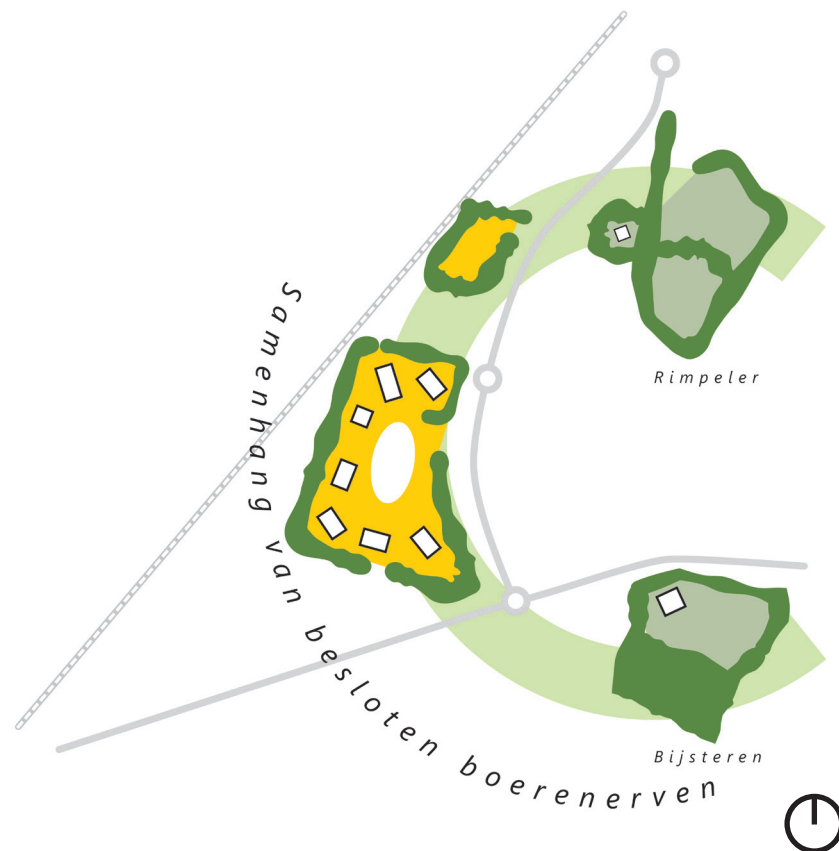
afbeelding 4.13 Historische onderlegger verweven in de planontwikkeling

#### Visiepijler 4. Verweven van de landschappelijke onderlegger in het ontwerp

Het bedrijventerrein Henslare wordt tot ontwikkeling gebracht in een herkenbaar jong heide ontginningslandschap. De landschappelijke en gebiedskwaliteiten worden verder opgepakt en door vertaald in het ontwerp, waarbij met name de aandacht in deze visiepijler uit gaat naar bestaande wegstructuren.

De historische nevenwegen Bijsterensweg, Blijstroetweg en Arkhemheensweg worden gehandhaafd en opgenomen in de structuur en opzet van het nieuwe bedrijventerrein. Dit zijn agrarische erftoegangswegen met een functie voor lokale woningen en boerderijen. Bewoners gebruiken deze landswegen ook als wandelronde. Met de uitbreiding van het bedrijvenareaal is het niet de bedoeling dat deze wegen een functie krijgen voor (vracht)verkeer of bestemmingsverkeer richting het bedrijventerrein. Overweeg daarom bijvoorbeeld een knip te leggen ter hoogte van de spoorwegovergangen. Deze knip kan gericht worden op alle modaliteiten of juist toegespitst worden op bijvoorbeeld gemotoriseerd verkeer met als gevolg een doodlopende weg. Dit kan de aantrekkelijkheid van deze sluiproutes verminderen en tegelijkertijd de verkeersveiligheid over langere lengte van het spoor verbeteren. Weliswaar dient dit hand-in-hand te gaan met behoud van het recreatieve gebruik vanuit de omgeving. Een voetgangersbrug of tunnel behoort tot de mogelijkheden.

Ook wanneer deze landwegen geen onderdeel meer zijn van de hoofd(ontsluitings)structuur binnen het plangebied worden deze gehandhaafd en geïntegreerd in het gebied. In dat geval worden ze afgewaardeerd en omgevormd zodat deze aansluiten op het beoogde gebruik door langzaam verkeer, bijvoorbeeld in de vorm van een wandelpad. Hiermee ontstaat direct een logisch wandelrondje voor bewoners maar ook medewerkers van het bedrijventerrein. Langzaam verkeer wordt binnen het plangebied ontkoppeld van zwaar verkeer waardoor de veiligheid versterkt wordt. De landschappelijke historie krijgt op deze wijze ook een volwaardige plek in het plan.



afbeelding 4.14 Een brinkdorp van bedrijvigheid aansluitend op de agrarische kwaliteiten

### Visiepijler 5. Een brinkdorp van bedrijvigheid

Hoewel nog onduidelijk is, welke bedrijven zich voor het gebied aandienen, is het wel mogelijk de ruimtelijke en landschappelijke verschijningsvorm op hoofdlijnen vast te stellen. Daarvoor wordt inspiratie dichtbij huis gezocht, met het brinkdorp of boerenerv als ordeningsprincipe. Dit principe krijgt een vrije vertaalslag naar de ruimtelijke kenmerken en eisen van een bedrijventerrein, met als resultaat een brinkdorp van bedrijvigheid.

Concreet betekent dit een ruimtelijk ensemble van gebouwen en bouwwerken georganiseerd om een centrale collectieve ruimte. Deze ruimte bestaat bijvoorbeeld uit een combinatie van publieke parkeervoorzieningen, rustplekken, oplaadmogelijkheden en de waterberging. Deze waterberging krijgt een vormgeving en inrichting die eveneens een recreatieve functie vervult. Het gehele ensemble krijgt een groene zoom door de aanplant van een robuuste houtsingel, van een dusdanig formaat dat het inzicht vanuit de omgeving blokkeert. Hiermee wordt aangesloten op verschillende historische agrarische elementen die in de omgeving te vinden zijn, zoals de houtsingels in de woonwijk Rimpeler en het landgoed Bijsteren. Op zorgvuldig gekozen locaties worden doorzichten gecreëerd richting het bedrijventerrein. Enerzijds met het idee om bij te dragen aan de oriëntatie en anderzijds om zichtlocaties voor bedrijven mogelijk te maken. De bebouwing waar zicht op geboden wordt, dient van hoge beeldkwaliteit te zijn.

Voor de vormgeving van de bebouwing wordt ook aansluiting gemaakt op de beeldkwaliteit in het buitengebied. Hoge en flauwe daken passen bij de bouwstijl te vinden in het buitengebied en vallen daardoor weg in de omgeving.

## 4.3 Afwijkingen structuurvisie

### 4.3.1 Woon-werklocaties

De structuurvisie voorziet kavels met bedrijfswoningen langs de weg Henslare. Vanwege de beperkingen die woningen opleveren voor de bedrijvigheid er om heen (niet van het bijbehorende bedrijf) en de mogelijke hinder die bedrijven voor de woningen kunnen opleveren, is de kans op een ongewilde situatie groot. Hierbij denken we ook aan latere verkoop. Het verkopen van bedrijf en woning kan gecompliceerd zijn. Afsplitsing en leegstand willen we voorkomen. Om deze situaties niet te veroorzaken, stellen wij in de gebiedsvisie voor om geen woon-werklocaties te ontwikkelen. Wij adviseren de gemeenteraad om op dit punt af te wijken van de structuurvisie.

### 4.3.2 Aansluiten bij Keizerswoert

Het is nauwelijks mogelijk om het nieuwe bedrijventerrein direct aan te sluiten op Keizerswoert door de aanwezigheid van het bedrijf Benegas. De LPG veiligheidszone van de propaangasleverancier bepaalt wat er rond dit bedrijf mogelijk is. Er moet hier rekening worden gehouden met de verantwoording van een groepsrisico. Het bouwen binnen groepsrisicogebieden is mogelijk maar niet wenselijk, mede omdat locaties waar mensen langdurig verblijven in dit gebied tot een maximum zijn beperkt.

De technische onderbouwing vanuit de ODNV waarom het niet wenselijk is om bedrijvigheid toe te staan binnen de veiligheidscontour van Benegas nemen we over.

Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het niet toegestaan om 'kwetsbare objecten' te realiseren in een veiligheidscontour. Onder 'kwetsbare objecten' wordt verstaan woningen (meer dan 2 per ha), basisscholen, ziekenhuizen en kantoren met een oppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup>, etcetera.

De realisatie van 'beperkt kwetsbare objecten' binnen de veiligheidscontour is toegestaan mits dit gemotiveerd gebeurt. Onder 'beperkt kwetsbare objecten' wordt verstaan woningen (minder dan 2 per ha), bedrijfsgebouwen, kantoren met oppervlak van minder dan 1.500m<sup>2</sup>, etcetera. De ontwikkeling Bedrijventerrein Henslare kan aangemerkt worden als 'beperkt kwetsbaar'.

In deze motivatie moet het volgende aangetoond worden:

- dat er geen alternatieve locaties binnen de gemeente beschikbaar zijn;
- dat Benegas niet beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering en eventuele groeimogelijkheden;
- dat deze ontwikkeling ook verantwoord is in het kader van de groepsrisico van zowel Benegas als het spoor (verantwoording groepsrisico);
- welke aanvullende maatregelen nodig zijn om de risico's voor de gebruikers van de gebouwen zo laag mogelijk te maken;
- dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen met betrekking tot zelfredzaamheid en brandbestrijding.



In deze gebiedsvisie wordt duidelijk gemaakt dat een alternatieve locatie beschikbaar is. Tevens is niet uit te sluiten dat Benegas in zijn ontwikkelingen beperkt wordt door de komst van een bedrijventerrein in zijn veiligheidscontour. Bij de realisatie van een bedrijventerrein binnen de contour moet rekening gehouden worden met aanvullende maatregelen zoals eisen aan de inrichting van het bedrijventerrein en/of aanvullende bouwvoorschriften.



# 5

## UITVOERINGSPARAGRAAF

De gemeente Putten is voornemens om in het gebied Henslare 7 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein te ontwikkelen. In de structuurvisie Putten 2030 is een bedrijventerrein rond de locatie Henslare beoogd en in het Regionaal Programma Werklocaties hebben de Provincie en omliggende gemeenten akkoord gegeven op de uitbreiding van bedrijventerreinen in Putten. Een deel van de gronden in het gebied Henslare wordt door de gemeente Putten uitgegeven en het andere deel door ontwikkelende partij(en), die reeds grondpositie hebben binnen het aangewezen gebied voor bedrijventerrein Henslare. Zij beroepen zich op zelfrealisatie. Voor de gronden van de ontwikkelende partij(en) wordt in de anterieure overeenkomst(en) tussen de gemeente en de ontwikkelende partij(en) vastgelegd dat de ontwikkelende partij(en) ook het uitgiftebeleid Henslare toepassen.

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de financiële haalbaarheid, ruimtelijke procedures en het beoogde uitgifte beleid. Het uitgiftebeleid van de gronden is specifiek aan dit document toegevoegd om sturing te geven aan de gemeentelijke ambities en aanleiding van het project, namelijk bijdragen aan het ontzien van het dorpshart van Putten van hinderlijke activiteiten en bedrijvigheid en gelijktijdig ruimte creëren voor verdere duurzame verdichting.

### 5.1 Financiële haalbaarheid

Met de uitvoering van de gebiedsvisie zijn kosten en opbrengsten gemoeid. De opbrengsten komen voort uit de verkoop van gronden. De prijsbepaling van deze gronden vindt plaats in de context van de regionale economische

samenwerking en wordt afgestemd op de prijzen die omliggende gemeenten hanteren. Verder is bij het opstellen van deze gebiedsvisie geen financiële doorrekening uitgevoerd. De verwachting is dat met de gronduitgifte voldoende kasstromen worden gegenereerd om de ontwikkeling te bekostigen. Tegelijkertijd biedt het nadere proces voldoende mogelijkheden om financieel bij te sturen. Dit hangt samen met het feit dat nog nadere keuzes en afwegingen gemaakt dienen te worden. Deze hebben logischerwijs financiële impact op de ontwikkeling.

#### PPT

Conform wetgeving is de gemeente verplicht om de gemaakte kosten te verhalen op de ontwikkelingen in het gebied. De verschillende soorten kosten die hiervoor in aanmerking komen staan in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro; hoofdstuk 6.2.3 en verder). Bij het bepalen en toebedelen van deze kosten worden de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT) gehanteerd. Het is namelijk zo dat er ook maatregelen of ingrepen zijn die een breder maatschappelijk nut en gebruik kennen dan het bedrijventerrein. Daarmee kunnen deze kosten niet volledig toegerekend worden aan de ontwikkeling van de Henslare. Concreet gaat het in dit geval om het volgende :

- eventueel ongelijkvloers maken van de spoorwegovergangen;
- behouden en omvormen van de historische paden- en wegenstructuren;
- eventuele inpassing en ontwikkeling van de vrachtwagenparkeerplek;
- langzaamverkeersverbinding ter hoogte van het stationsgebied.

De bovenstaande lijst is niet uitputtend en is afhankelijk van nieuwe inzichten en wijzigingen in het ontwerp en proces. In het vervolgproces wordt een

splitsing gemaakt in de ruimtelijke ingrepen en moeten de PPT-criteria worden toegepast. Mogelijk kunnen bepaalde ruimtelijke ingrepen uit gemeentelijke bestemmingsreserves of fondsen voor ruimtelijke kwaliteit gefinancierd worden.

## 5.2 Ruimtelijke procedures

De voorgenomen ontwikkeling Henslare past niet binnen de regels uit het huidige bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en vastgesteld. De gebiedsvisie dient daarom een vertaalslag te krijgen in juridische en planologische kaders om deze daarmee in het bestemmingsplan te verankeren.

Op basis van het nieuwe bestemmingsplan en uitgiftebeleid kunnen initiatieven worden afgewogen en vergunningen worden afgegeven. Op dit moment is het nog niet mogelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen, omdat de gebiedsvisie een document op hoofdlijnen is en de opmaat daartoe vormt.

### Omgevingswet

De invoering van de Omgevingswet is van invloed op de ruimtelijke procedures voor Henslare. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen ontwikkelingen niet meer met een bestemmingsplan worden geregeld, maar moet er een omgevingsplan worden opgesteld. Het bestemmingsplan, of in de toekomst een omgevingsplan, wordt opgesteld op basis van deze visie.

### Nader onderzoek naar het hindercontour van Benegas

Een samenvatting van en een verwijzing naar de resultaten van het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden op de percelen binnen de hindercontour van Benegas zullen worden meegenomen in het nog op te stellen bestemmingsplan.

## 5.3 Kandidatenbeleid

Op Henslare wordt -conform het coalitieakkoord 2018 – 2022- circa 3,5 hectare gereserveerd voor bedrijven die verplaatsen vanuit binnenstedelijke locaties, met name de Ambachtsstraat, waar deze hinder veroorzaken. Daarom wordt gekozen om deze kavels uit te geven aan de hand van de onderstaande criteria, in volgorde van prioriteit:

- het bedrijf heeft geen zware milieucategorie en veroorzaakt op de nieuwe plek geen ontoelaatbare hinder voor de omgeving veroorzaken;
- het bedrijf laat op de locatie Ambachtsstraat geschikte gronden achter voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw (prioriteit op basis van m<sup>2</sup> en hinder voor omgeving op de huidige locatie).

Indien de gronden niet binnen 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan zijn verkocht staat het de gemeente vrij om de gronden uit te geven conform het beleid voor de overige bouw kavels.

De overige bouwkavels op Henslare worden uitgegeven op basis van de onderstaande criteria, in volgorde van prioriteit:

- het bedrijf draagt bij aan de economische ontwikkeling binnen de gemeente Putten (bijvoorbeeld voor wat betreft arbeidsplaatsen, spin-off en/of imago);
- het bedrijf heeft geen zware milieucategorie en veroorzaakt op de nieuwe plek geen ontoelaatbare hinder voor de omgeving.

#### *Randvoorwaarden*

- de kavelgrootte wordt in overleg tussen ondernemer en gemeente bepaald, hierbij is het uitgangspunt dat de resterende gronden verkoopbare kavels blijven met genoeg areaal en mogelijkheden tot ontsluiting;
- hanteren zelfgebruikplicht; het is de ondernemer verboden om de bouwkavel met bijbehorende opstallen te verhuren of in delen te verhuren;
- hanteren anti-speculatiebeding: het is de ondernemer verboden om de bouwkavel onbebouwd te verkopen;
- de ondernemer dient gelijk de gehele kavel te gebruiken conform het ingediende ondernemersplan, het is niet toegestaan om gronden te kopen voor toekomstige uitbreiding;
- duurzaamheid is een aantoonbaar onderdeel van de bouw- en ondernemingsplannen en sluit aan bij de gemeentelijke ambities voor deze locaties;
- geen (nieuwe) bedrijfswoningen toestaan op bedrijventerrein Henslare, in aansluiting op het beleid voor andere bedrijventerreinen. Dit wijkt af van de structuurvisie waar woon- werklocaties voor Henslare waren voorzien;

- de bestaande woningen in en rond het plangebied bepalen welke milieucategorie een toekomstig bedrijf mag hebben om zich hier te vestigen. In het op te stellen bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bestaande woningbouw de basis is voor de maximaal toelaatbare milieucategorie;
- Putten kent veel kleine ondernemers. In het uitgiftebeleid zal het college van B&W de selectievoorwaarden zo formuleren dat met name kleine Puttense ondernemingen een kans wordt geboden om een kavel te kopen. Dat kan een aparte kavel zijn of een kooppand in een bedrijfsverzamelgebouw. De kavel danwel het kooppand dient door de koper zelf gebruikt te worden;
- De mogelijkheden om een kavel te pachten worden in het kader van het uitgiftebeleid nader onderzocht;
- Om het aspect duurzaamheid te benadrukken, zal een koper door middel van bijvoorbeeld een BREEAM-certificaat moeten aantonen hoe groot de investering in duurzaamheidstoepassingen is.

