



gemeente
putten

Gebiedsvisie **Nijkerkerstraat**





Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
2. Visie uitgangspunten.....	7
2.1. Een stukje geschiedenis.....	7
2.2. Rijks en provinciaal beleid.....	9
2.3. Structuurvisie.....	10
2.4. Bestemmingsplan.....	12
2.5. Landschapontwikkelingsplan.....	15
2.6. Woonbeleid.....	15
2.7. Milieu.....	15
2.8. Natuur.....	16
2.9. Recreatie & toerisme.....	16
2.10. Verkeer.....	16
2.11. Water.....	16
2.12. Bewonersbijeenkomst.....	17
3. Visie.....	19
3.1. Algemeen.....	20
3.2. Wonen.....	20
3.3. Werken.....	22
3.4. Agrarisch.....	22
3.5. Natuur en landschap.....	23
3.6. Overig.....	26
4. Communicatie en vervolg.....	27
4.1. Communicatie.....	27
4.2. Vervolg.....	27

1. Inleiding

De Nijkerkerstraat is een belangrijke toegangsweg voor de gemeente Putten. De ruimtelijke kwaliteit langs deze weg is daarom van groot belang; het bepaalt mede het beeld van Putten. Wat ziet, beleeft, ervaart de bewoner & de bezoeker als hij via de Nijkerkerstraat Putten binnen komt ?

In deze gebiedsvisie wordt ingezoomd op een gedeelte van de Nijkerkerstraat. Het gaat om het gedeelte tussen de rotonde Stationsstraat en de rotonde Henslare.

Wat zijn belangrijke waarden van dit gebied? Is er ruimte voor ontwikkeling? Wat kan er beter? Welk beleid dient de gemeente voor dit gebied te voeren, om waarden te behouden, te verbeteren en waar mogelijk kansen te bieden? Deze gebiedsvisie is opgesteld om een antwoord te kunnen geven op deze vragen.



Het plangebied

Op het kaartje hierboven is de begrenzing van het gebied aangegeven. De westgrens van het gebied is de Henslare. De (noord)oostgrens is de Stationsstraat. Het gebied loopt aan de noordzijde tot aan Bijsteren / Husselerveld en aan de zuidzijde tot en met de eerste rij woningen aan de Nijkerkerstraat, plus de bebouwing aan de Enghuusweg.

Voor de Henslare wordt een aparte gebiedsvisie gemaakt, deze maakt geen onderdeel uit van de gebiedsvisie Nijkerkerstraat.

Waarom een gebiedsvisie

In 2015 is de ruimtelijke Structuurvisie Putten 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie is het gebied deels aangemerkt als intensief rood zwermgebied. In de structuurvisie staat aangegeven dat voor enkele van de rode zwermgebieden aparte gebiedsvisies worden opgesteld, om de concrete ruimtelijke uitgangspunten vast te leggen. Vanwege de ruimtelijke samenhang rondom de Nijkerkerstraat kiest de gemeente ervoor om de gebiedsvisie wat breder in te steken dan alleen de rode zwermgebieden die hier liggen.

Er ligt voor de rode zwermgebieden een aantal verzoeken om medewerking te verlenen aan de bouw van extra woningen. Kan aan deze verzoeken wel of niet meegewerkt worden? Om een weloverwogen antwoord te kunnen geven op deze vraag, heeft de gemeente behoefte aan concrete en actuele ruimtelijke uitgangspunten voor dit gebied.

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

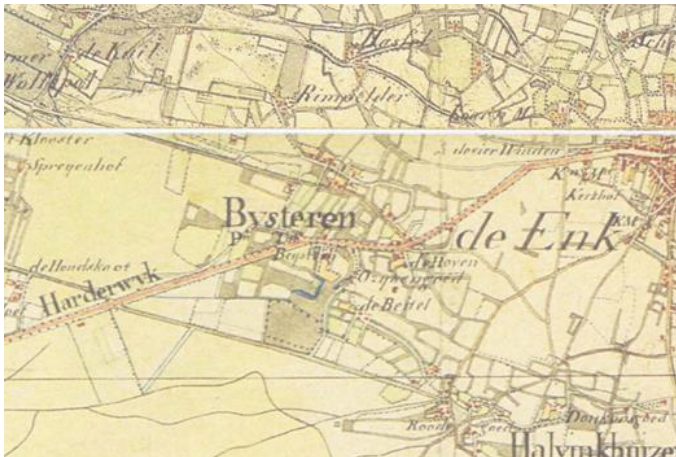
Werkwijze

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

2. Visie uitgangspunten

2.1. Een stukje geschiedenis

Hieronder is een aantal historische kaarten van het gebied te zien.



Historische kaart uit 1850



Historische kaart uit 1900



Historische kaart uit 1950

De Nijkerkerstraat is een historische verbindingroute. De Nijkerkerstraat maakte vroeger deel uit van de Zuiderzeestraatweg, een weg die in 1830 werd aangelegd als verbindingsweg tussen Amersfoort en Zwolle. De Zuiderzeestraatweg is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de dorpen en de steden langs de voormalige Zuiderzeekust. Zo is er bijvoorbeeld veel historische bebouwing op deze weg gericht (landgoederen, boerderijen).

De Zuiderzeestraatweg had vroeger het karakter van een laan. Op de oude kaarten is tevens duidelijk de historische lijn van de huidige Kraakweg – Stenenkamerseweg te zien en deels de lijn van de huidige Bijsterenseweg. Wat verder opvalt is het groene karakter van het gebied rondom Bijstein.

Streefbeeld Zuiderzeestraatweg

In 2011 is door het Gelders Genootschap en de Regio Noord-Veluwe een boekwerk opgesteld over de Zuiderzeestraatweg. Het boekwerk bestaat uit drie delen: het verhaal, het streefbeeld en het bidbook. In het eerste deel wordt de geschiedenis van de weg beschreven. In het tweede deel is per gemeente een streefbeeld opgenomen. Voor dit gedeelte van de Nijkerkerstraat staan de volgende onderwerpen en doelstellingen genoemd:

Huidig beeld: vanaf landgoed Bijstein het buitengebied in is het tracé kaarsrecht. Dit gedeelte is bijzonder vanwege het lange rechte karakter en de ruime zichten het gebied in. Tot aan landgoed Bijstein slingert het tracé licht. Langs dit traject liggen oudere gebouwen, maar er verandert veel. Feitelijk komt het in de bebouwde kom te liggen. Beeld sterk bepaald door ontsluitingsfunctie. Rotondes onderweg. Bij de rotonde Spoorstraat ligt de entree naar het dorpshart. Gedenkteken voor de deportatie van 1944 geeft een bijzondere betekenis aan deze plek. De omgeving van het monument heeft een parkachtige uitstraling. Oudere villa-achtige gebouwen versterken de parkachtige sfeer. Hier komen veel lijnen bij elkaar. Verkeersinrichting draagt niet bij aan samenhang in beleving.

Streefbeeld: de uitbreiding bebouwde kom draagt niet bij aan een samenhangende en landschappelijke beleving. Daarom de sfeer van het landgoed behouden, deels herstellen en doorzetten richting centrum en richting rotonde Henslare.

Rotonde Van Geenstraat: parkeerplaats garagebedrijf meer uit zicht brengen.

Rotonde Stationsstraat: monumentale, parkachtige karakter van deze plek behouden en versterken. Rotonde en aansluitende wegen beter integreren in bedoelde karakter.

In het derde deel staan met name educatieve en toeristische doelstellingen, deze zijn op het moment niet actueel (er loopt geen regionaal project). In het bidbook staat nog wel een stukje over het toevoegen van bomen: *voor het herstel van de oorspronkelijke grandeur van de straatweg is het opnieuw aanplanten van bomen langs de weg van groot belang. Het gaat dan om bomen die kunnen uitgroeien tot een behoorlijk formaat.*

2.2. Rijks en provinciaal beleid

Rijksbeleid

In dit gebied spelen geen specifieke nationale belangen. Algemeen geldt wel de Flora- en Faunawet en de ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Uitgangspunt van de Flora- en Faunawet is dat geen (leefgebieden van) beschermde soorten verstoord mogen worden. Uitgangspunt van de ladder voor duurzame verstedelijking¹ is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte. Dit dient aangetoond te worden, bijvoorbeeld door een woningbouwprogramma. Eerst dient gekeken te worden of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte kan worden voorzien. Bijvoorbeeld door herstructurering. Indien dit niet kan, moet aangetoond worden waarom de gekozen locatie geschikt is voor die functie, waarbij aandacht besteed moet worden aan een goede vervoers-ontsluiting.

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

Omgevingsvisie Gelderland

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

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

Omgevingsverordening Gelderland

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

- nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen zijn slechts toegestaan wanneer dit past in het kwalitatieve woningbouwprogramma;
- in principe geen nieuwe winkels (detailhandel) in het buitengebied.

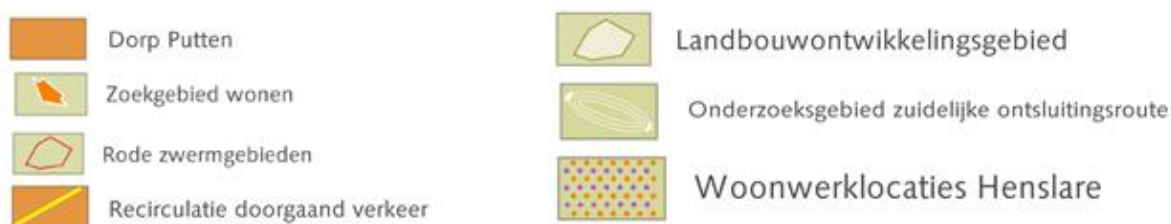
¹ Beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2

Natuurbescherming

Het gebied ligt niet in of nabij een Natura2000 gebied of in of nabij het Gelders Natuurnetwerk.

2.3. Structuurvisie

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



Intensief rood zwermgebied

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

Landbouw

Agrarische activiteiten kunnen plaatsvinden, maar niet verder uitbreiden.

Wonen

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

Bedrijvigheid

De rode zwermgebieden lenen zich voor een verdere concentratie en verweving van de niet-agrarische bedrijvigheid. De vestiging van nieuwe en de uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies is toegestaan. Het vestigen van nieuwe bedrijven is met name ruimtelijk acceptabel indien het gaat om een verplaatsing van een bedrijf vanuit het reguliere buitengebied. Bij het toevoegen of uitbreiden van bedrijven dient een goede landschappelijke inpassing plaats te vinden.

Gerelateerd aan recreatieve routes, is er plaats voor de vestiging van, relatief kleinschalige, horeca, mits het parkeren wordt geregeld op eigen erf en er geen belemmeringen optreden voor het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid.

Fonds landschapsontwikkeling

De rode zwermgebieden maken door de mengeling van functies hier en daar een rommelige indruk. Ingezet wordt op verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

In de structuurvisie wordt de mogelijkheid genoemd van een fonds landschapsontwikkeling. Op het moment van schrijven van deze gebiedsvisie is dit fonds nog onvoldoende concreet. Indien dit in de toekomst wordt opgericht, kan de gebiedsvisie hier op geactualiseerd worden.

Zoekgebied wonen

Ten zuiden van de Van Geenstraat is een zoeklocatie wonen opgenomen ten behoeve van de mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling Putten Zuid. Dit zoekgebied valt deels binnen het plangebied van deze gebiedsvisie. Op dit moment vinden er milieu onderzoeken plaats voor Putten Zuid. Dit is nodig om te kijken wat de (on)mogelijkheden zijn voor het bouwen van woningen in dit gebied. Naar verwachting is hier in 2017 meer over bekend. Deze gebiedsvisie gaat niet concreet in op de woningbouwontwikkeling Putten Zuid, dit wordt alleen zijdelings genoemd als dit van belang is voor het gebied direct grenzend aan de Nijkerkerstraat.

Dorpsrand

Een deel van het gebied, aansluitend aan de bebouwde kom, heeft de aanduiding dorpsrand. In de dorpsranden krijgt de verweving van dorp en buitengebied extra aandacht. Dit om de relatie tussen dorp en buitengebied te versterken. In de dorpsranden is ruimte voor een diversiteit aan functies die een relatie hebben met het buitengebied en/of het dorp. Deze functies vinden in principe een plek in bestaande bebouwing. Incidenteel en op kleine schaal is nieuwvestiging van deze functies in het gebied mogelijk. In de dorpsranden wordt ingezet op een uitbreiding van de (recreatieve) padenstructuur (voet-, fiets- en/of ruiterspaden). In de dorpsranden is, indien noodzakelijk, ruimte voor waterberging. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied dienen bij te dragen aan de landschappelijke structuur van het gebied en het landschappelijk verbinden van dorp en buitengebied met elkaar.

De consequenties van de verkleuring van dit gebied voor (de ontwikkeling van) agrarische bedrijven worden in kaart gebracht en zo nodig wordt er naar oplossingen / alternatieven gezocht.

Onderzoeksgebied zuidelijke ontsluitingsroute

Dit onderzoeksgebied valt buiten de begrenzing van de gebiedsvisie en wordt daarom niet verder uitgewerkt. De plannen zijn nog onvoldoende concreet om de impact hiervan te weten.

Woonwerklocaties Henslare

De Henslare ligt buiten de begrenzing van de gebiedsvisie, hier wordt een aparte gebiedsvisie voor opgesteld. De plannen zijn nog onvoldoende concreet om de impact hiervan te weten.

Landbouwontwikkelingsgebied

In het landbouwontwikkelingsgebied is relatief veel ruimte voor ontwikkeling van de veehouderij-bedrijven. De ligging van dit landbouwontwikkelingsgebied staat wat op gespannen voet met het zoekgebied wonen, dat er tegenaan ligt. Landbouwontwikkelingsgebied is overigens een term vanuit het Reconstructieplan. Deze gebiedsindeling komt binnenkort provinciaal te vervallen.

Het landbouwontwikkelingsgebied ligt buiten de begrenzing van de gebiedsvisie. In het gebied Nijkerkerstraat ligt slechts één agrarisch bedrijf (een kwekerij), waardoor dit beleid minder relevant is. Het geeft wel aan dat de Nijkerkerstraat grenst aan agrarisch gebied, met een duidelijke productiefunctie.

Recirculatie doorgaand verkeer

Een aantal wegen is in de structuurvisie aangeduid met 'recirculatie doorgaand verkeer'. Het doel hiervan is om de verkeersveiligheid binnen het dorp te vergroten en de hinder van het doorgaand verkeer te beperken. De komende jaren zal onderzoek plaatsvinden naar de verkeersstromen en circulatie.

De Nijkerkerstraat is een provinciale weg. In paragraaf 2.11 wordt nader ingegaan op de verkeersaspecten.

2.4. Inbreidingsnotitie

Op 9 maart 2017 is de Inbreidingsnotitie 2015 (gewijzigd) vastgesteld. Het gaat om een actualisatie van de Inbreidingsnota uit 2005. In de Inbreidingsnotitie is stedenbouwkundig afgewogen op welke plekken binnen de bebouwde kom nog extra woningen toegevoegd kunnen worden.

Het doel van de Inbreidingsnotitie is om een actueel overzicht te geven van de binnen de bebouwde kom mogelijke inbreidings- en herstructureringslocaties. Hierdoor ontstaat duidelijkheid over:

- de aantallen mogelijk nieuw te bouwen woningen binnen de bebouwde kom en
- de behoefte aan een uitbreidingslocatie van het dorp.

In de paragraaf "Gewenste ruimtelijke aanpak" staat de volgende doelstelling beschreven:

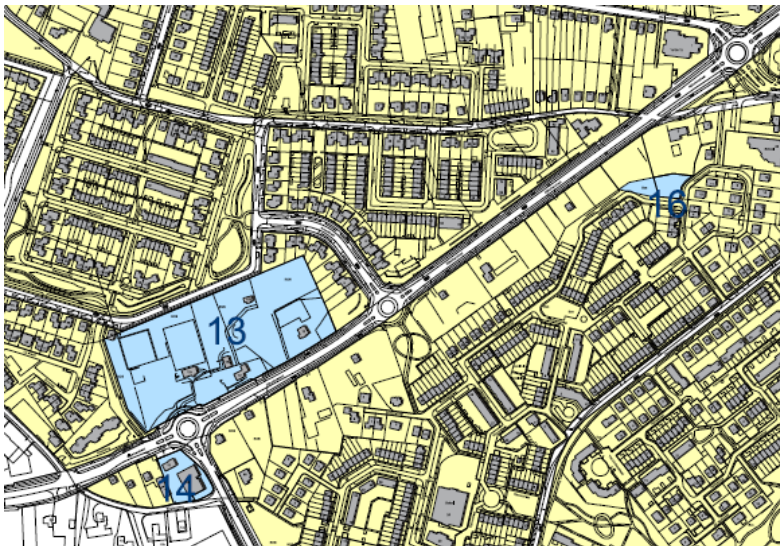
De aanwezigheid van voldoende open plekken en terreinen is van belang voor de sfeer en de karakteristiek van het dorp. De gemeente is terughoudend met het scheppen van extra woningbouw mogelijkheden op particuliere percelen in de kom.

Er is een kaart opgenomen waarop staat aangegeven waar wel en geen bebouwing mogelijk is. Hieronder staat een uitsnede uit deze kaart.



Op de rode percelen is extra bebouwing niet toelaatbaar, omdat ze van belang zijn als onbebouwde ruimte in de dorpsstructuur. De groene percelen zijn ontwikkelingsgebieden waar vrijheid is ten aanzien van bebouwing. Dit zijn gebieden met weinig of onduidelijke ruimtelijke kwaliteiten. Het zijn onder meer gebiedjes en percelen die zonder een duidelijke functie of een positieve ruimtelijke werking in hun omgeving liggen.

Het groene gebied betreft het terrein rondom Terra Nova (Nijkerkerstraat 12). Daarnaast zijn er nog twee kleinere inbreidingslocaties in dit gebied. Deze zijn te zien op onderstaande kaart.



Locatie 13 = Nijkerkerstraat 10-12c

Woningtoevoeging: maximaal 50 grondgebonden woningen.

Het terrein kan ook in delen ontwikkeld worden. Ontsluiting vanaf de Mennestraat. Bij herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting vanaf de Nijkerkerstraat.

Locatie 14 = Nijkerkerstraat 19 (hoek Van Geenstraat)

Woningtoevoeging: maximaal 4 grondgebonden woningen.

Bij bedrijfsbeëindiging van het garagebedrijf en het verkooppunt van motorbrandstoffen is woningbouw op de locatie mogelijk. De uitstraling van een nieuwe woonfunctie zal een positief effect hebben op de woonomgeving. Bij herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting vanaf de Nijkerkerstraat.

Locatie 16 = Korenbloemstraat (ong) / hoek Klaproosstraat

Woningtoevoeging: 2 grondgebonden woningen

Op basis van het geldende bestemmingsplan kom Zuid zijn op het perceel twee nieuwe woningen toegestaan.

In de Inbreidingsnotitie zijn voorbeelden opgenomen van hoe de locaties verkaveld kunnen worden (stedenbouwkundige opzet).

2.5. Bestemmingsplan

Voor het gebied gelden diverse bestemmingsplannen: Westelijk Buitengebied, Bijsteren 2015, Kom West en Kom Zuid (& het veegplan stedelijk gebied). Het beleid voor het buitengebied is anders dan het beleid voor de bebouwde kom. Voor woningen in het buitengebied geldt bijvoorbeeld een maximale inhoud, voor woningen in de bebouwde kom geldt een bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd moet worden.

In het gebied zijn de volgende bedrijfsbestemmingen aanwezig:

1. Gasregelstation Nijkerkerstraat: Nutsvoorziening - bedrijf tot en met milieucategorie 2;
2. Garagebedrijf Nijkerkerstraat / Van Geenstraat: bedrijf tot en met milieucategorie 2;
3. Enghuusweg 13: wegenbouwbedrijf;
4. Enghuusweg 15: eierhandel;
5. Nijkerkerstraat 27: autorijschool;
6. Nijkerkerstraat 18: bouwbedrijf;
7. Enghuusweg 15a: agrarisch bedrijf (kwekerij).

Daarnaast zijn er nog de volgende overige functies bestemd:

1. een kerkgebouw aan de Nijkerkerstraat / Henslare (bestemming maatschappelijk);
2. woon/werk combinaties aan de Kraakweg (bestemming gemengd);
3. de gronden van het voormalige pand van Monsol (bestemming maatschappelijk);
4. (voormalige) volkstuinten aan de Nijkerkerstraat (bestemming recreatie);
5. minigolf aan de Nijkerkerstraat (bestemming recreatie).

Voor het overige zijn er met name woonbestemmingen in het gebied. Op grond van het bestemmingsplan mogen er bij de Klaproosstraat twee woningen toegevoegd worden. Ook naast de woning Nijkerkerstraat 22 kan een woning toegevoegd worden (na afbraak van de aanwezige schuren).

In de bestemmingsplannen zijn de nodige afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Onder andere zijn er mogelijkheden voor functieverandering, bijvoorbeeld voor het bouwen van woningen na beëindiging van een bedrijf.

2.6. Landschapsonwikkelingsplan

Het gebied maakt deels onderdeel uit van het enkdorpenlandschap en deels van het jong heideontginningenlandschap. Een deel van het gebied ligt in een zone waar wordt ingezet op het inpassen van de (nieuwe) dorpsrand binnen het landschappelijk raamwerk van groen-structuren. Langs de Nijkerkerstraat tot aan de Van Geenstraat wordt ingezet op aanvullende wegbeplanting ter completering van het landschappelijk raamwerk. In het uitvoeringsprogramma worden de volgende concrete doelstellingen genoemd:

- tegengaan verdichting open gebieden door verwijderen of vervangen van ongewenste opgaande dan wel gebiedsvreemde beplantingen;
- aanbrengen van landschappelijke beplantingen aansluitend op originele landschapstypen;
- aanleg van wandelpaden, buitengebied voor bewoners ontsluiten vanuit het dorp. Bieden van uitlooptmogelijkheden voor burgers.

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

2.7. Woonbeleid

De gemeente Putten richt zich primair op het voorzien in de huisvesting van de lokale woningbehoefte. Dit komt neer op een beheerste groei, waarbij het dorpse karakter behouden dient te blijven. Inbreiding (het binnen de bebouwde kom woningen toevoegen) heeft daarbij de voorkeur boven uitbreiding.

De huidige beschikbare bouwgrondcapaciteit is onvoldoende om aan de lokale woningbehoefte te voldoen. De gemeenteraad heeft daarom recent uitgesproken om voor de resterende woningbehoefte de locatie "Rimpeler" aan te wijzen als mogelijke locatie om te voorzien in de woningbehoefte tot 2025. Het gaat om een afronding van de wijk Bijsteren in westelijke richting in relatie tot de ontwikkeling van een woon-werkgebied en de stationsomgeving.

Als achtervang locatie heeft de raad daarbij het andere zoekgebied wonen vanuit de structuurvisie genoemd (Putten Zuid). Dit zoekgebied valt deels binnen het plangebied van deze gebiedsvisie. Op dit moment vinden er milieu onderzoeken plaats voor Putten Zuid. Dit is nodig om te kijken wat de (on)mogelijkheden zijn voor het bouwen van woningen in dit gebied. Naar verwachting is hier in 2017 meer over bekend.

2.8. Milieu

Voor het bouwen van nieuwe woningen is de Nijkerkerstraat nogal een belemmering, vanwege de geluidscontouren (wegverkeerslawaaï). Er geldt een zone langs de weg waar geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden. Er geldt daar achter ook een zone waarbinnen alleen met een hogere grenswaarde procedure nieuwe woningen gebouwd mogen worden.

Rondom bestaande agrarische en niet-agrarische bedrijven liggen ook milieucontouren. De geurbelasting op een gedeelte van het gebied is relatief hoog door de agrarische bedrijven in het aangrenzende buitengebied.

Vanuit bodem is het grootste gedeelte van het gebied zonder beperkingen. Er is verspreid in het plangebied een aantal verdachte locaties wat betreft de aanwezigheid van asbest en bodemverontreiniging.

Externe veiligheid speelt een rol in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nijkerkerstraat en bij LPG tanks en het gasverdeelstation.

2.9. Natuur

Verspreid door het gebied komen landschapselementen voor zoals hagen en bomen, er is echter weinig echte natuur aanwezig (als zodanig bestemd). Rondom het landgoed Bijstein is relatief veel bos. De bestaande bomen en struiken in het gebied kunnen vanuit ecologie wel een bepaalde waarde hebben, bijvoorbeeld voor vogels en vleermuizen.

2.10. Recreatie & toerisme

Voor het gebied gelden geen specifieke recreatieve doelstellingen. Er zijn geen verblijfs-recreatieterreinen aanwezig. Terra Nova is een dag recreatieve voorziening in het gebied. Algemeen geldt dat voor bewoners en toeristen wordt ingezet op een verdere ontsluiting en toegankelijkheid van het buitengebied (Toekomstvisie Putten). Nieuwe dag recreatieve voorzieningen worden bij voorkeur gevestigd in Krachtighuizen. In het buitengebied zijn dag recreatieve activiteiten mogelijk als nevenactiviteit of bij functieverandering van agrarische bedrijven. De activiteit dient landschappelijk en verkeerskundig mogelijk te zijn. Het netwerk van klompenpaden wordt verder uitgebreid tot een samenhangend geheel (Structuurvisie Putten). Door het gebied loopt momenteel geen klompenpad.

2.11. Verkeer

Het gebied is over het algemeen goed ontsloten en grenst aan de Nijkerkerstraat. Door de doorgaande verkeersfunctie van de Nijkerkerstraat ligt er de nodige verkeersdruk op het gebied, ook van vrachtverkeer.

De Nijkerkerstraat is een provinciale weg. De provincie is momenteel bezig met het aanleggen van stil asfalt op een gedeelte van de weg (buitengebied tot aan Van Geenstraat). Volgend jaar wordt ook op het overige gedeelte stil asfalt toegepast.

De gemeente en de provincie gaan binnenkort samen om tafel om nader te praten over de Nijkerkerstraat, met name over de kruispunten, rotondes en de snelheid op de Nijkerkerstraat. Dit gaat over het gehele tracé dat grenst aan de bebouwde kom. De gemeente streeft ernaar dat de Nijkerkerstraat, zijnde een gebiedsontsluitingsweg, duurzaam veilig wordt ingericht.

2.12. Water

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

2.13. Bewonersbijeenkomst

Op 28 juni 2016 is een bewonersbijeenkomst gehouden voor alle eigenaren, ondernemers en bewoners in en nabij het gebied. Op de bijeenkomst is een aantal stellingen gepresenteerd waarop men kon reageren. De stellingen gingen over de volgende onderwerpen:

- het toevoegen van woningen in het gebied;
- het saneren of uitbreiden van niet-agrarische bedrijven in het gebied;
- de landschapswaarden in het gebied.

De conclusies van de bijeenkomst waren per onderwerp als volgt.

Wonen

De meerderheid van de aanwezigen (64%) vindt in zijn algemeenheid dat er geen woningen toegevoegd kunnen worden in het gebied. Het argument dat hiervoor het meest genoemd wordt is dat men het open karakter van het gebied wil behouden. De meerderheid van de aanwezigen (74%) vindt dat er geen woningen toegevoegd kunnen worden aansluitend aan Bijsteren. De meerderheid van de aanwezigen (86%) vindt dat er aan de Nijkerkerstraat wel woningen toegevoegd kunnen worden.

Niet-agrarische bedrijven

De meerderheid van de aanwezigen (69%) vindt niet dat de bedrijven in het gebied zoveel mogelijk gesaneerd en verplaatst moeten worden. Een argument dat hiervoor bijvoorbeeld genoemd wordt is dat de diversiteit en de levendigheid in het gebied goed is. De meerderheid van de aanwezigen (64%) vindt dat als bedrijven gesaneerd worden, in ruil daarvoor woningbouw plaats kan vinden op het perceel. Er wordt wel aangegeven dat het daarbij niet om hoogbouw moet gaan.

De meerderheid van de aanwezigen (56%) vindt het acceptabel om de bestaande niet-agrarische bedrijven meer uitbreidingsruimte te geven binnen hun huidige erf / bouwvlak.

Landschap

De meerderheid van de aanwezigen (75%) vindt dat het gebied tussen Stationsstraat – Van Geenstraat het karakter heeft van bebouwde kom, en dat pas daarna het buitengebied begint. De meerderheid van de aanwezigen (75%) vindt niet dat de landschappelijke waarde van het gebied voldoende is en geen verbetering behoeft. Argumenten die daarbij het meeste genoemd worden zijn dat de geluidswal verbeterd dient te worden en er meer groen toegevoegd kan worden in het gebied.

Overige punten die genoemd zijn op de bewonersbijeenkomst zijn:

- ❖ last van zwerfafval langs de Nijkerkerstraat;
- ❖ onveilige verkeerssituaties op de Nijkerkerstraat en
- ❖ geluidsoverlast van het verkeer van de Nijkerkerstraat.

Dit zijn punten die feitelijk niet aan de orde komen in een ruimtelijke gebiedsvisie, maar natuurlijk wel impact hebben op het woongenot. De Nijkerkerstraat is een provinciale weg. Ook de bermen zijn deels eigendom van de provincie. Voor wat betreft het legen van de prullenbakken op de speelveldjes is de gemeente verantwoordelijk. Hier zal meer op gelet worden. Wat betreft het geluidsoverlast is de provincie momenteel bezig om op een gedeelte van het tracé stil asfalt

aan te brengen. Op het overige gedeelte (tussen Van Geenstraat en Stationsstraat) zal volgend jaar stil asfalt aangebracht worden. Dit zal naar verwachting de geluidsoverlast verminderen. De snelheid op de Nijkerkerstraat is wat betreft de provincie niet te verlagen, het gaat om een weg met een belangrijke doorgaande functie. Er zullen nog wel gesprekken plaatsvinden tussen gemeente en provincie over de veiligheid op de Nijkerkerstraat. Er is op dit moment nog niet te zeggen of hiermee ook iets verandert aan de snelheid van het verkeer. Of het naar beneden brengen van de snelheid op elke plaats zal helpen voor de geluidsoverlast is overigens de vraag, nabij rotondes zal de geluidsoverlast vooral ontstaan door het optrekken en afremmen van verkeer.








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

3. Visie



Afbeelding: visiekaarten

LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Woningbouw vanuit functieverandering mogelijk - binnen bestaande woonbestemming |  | Bedrijf, functieverandering naar wonen mogelijk |
|  | Woningbouw vanuit functieverandering mogelijk - nieuwe locatie |  | Landschappelijke inpassing / versterking gewenst |
|  | Inbreidingslocatie (vanuit Inbreidingsnotitie) |  | Aanleg fiets/voetpad |
| | |  | Begrenzing gebiedsvisie |

3.1. Algemeen

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

- langs de Nijkerkerstraat dient voldoende open, groene ruimte te blijven, in principe moet hier geen extra verdichting plaatsvinden. Dit om het groene dorpse en landelijke karakter van het gebied te behouden en een goede overgang te houden tussen dorp en buitengebied.
- aan de randen van de woningwijk Bijsteren dient voldoende open, groene ruimte over te blijven;
- beleidsmatig leent zich het gebied voor het toevoegen van woningen vanuit functieveranderingen elders in het buitengebied van Putten. Er moet echter gezien de eerste twee punten kritisch gekeken worden waar dit kan;
- verplaatsen van bedrijven uit het gebied is wenselijk;
- er is geen ruimte voor nieuwvestiging van bedrijven;
- er is aandacht nodig voor het behoud en de verbetering van het landschap en het behouden / creëren van een mooie groene entree van Putten.

3.2. Wonen

Rode zwermgebieden

Op basis van het huidige ruimtelijke beleid zijn er in de rode zwermgebieden mogelijkheden voor het toevoegen van woningen. Dit beleid dient nuancering. Ten eerste omdat er in dit gebied geen woningen toegevoegd hoeven te worden om in de woningbehoefte te voorzien, de woningbouw staat gepland op andere locaties. Ten tweede omdat het toevoegen van nieuwe woningen de nodige ruimtelijke impact heeft op het gebied en daardoor niet overal zomaar kan. De gemeente vindt het belangrijk dat er langs de Nijkerkerstraat en aansluitend aan Bijsteren voldoende groene open ruimte overblijft.

Een van de uitgangspunten van het functieverandering beleid voor het Westelijk Buitengebied is dat nieuwe woningen die in het kader van functieveranderingen gebouwd worden, in het intensieve rode zwermgebied gebouwd kunnen worden. De ruimtelijke impact van het toevoegen van woningen is over het algemeen in de zwermgebieden kleiner dan in het reguliere buitengebied. Tot nu toe is daarbij uitgangspunt dat woningen alleen in het zwermgebied gebouwd worden als ze in het reguliere buitengebied niet gebouwd kunnen worden, bijvoorbeeld omdat ze een agrarisch bedrijf belemmeren. Ruimtelijk zou dit beleid nog een stap verder kunnen gaan: het is wenselijk om functie verandering woningen sowieso meer in de zwermgebieden te bouwen dan in het reguliere buitengebied. Er zal hiervoor de komende tijd nader naar het functieverandering beleid gekeken worden of hier verdergaande regels aan gesteld kunnen worden.

De verwachting is dat de komende jaren relatief veel functieveranderingen plaats zullen vinden, een trend die de afgelopen jaren al te zien was. Het gaat daarbij mogelijk ook om functieverandering van recreatie parken. Het is ruimtelijk niet positief dat er steeds meer woningen verspreid over het buitengebied bij komen.

In het kader van deze gebiedsvisie is gekeken op welke plekken het toevoegen van woningen ruimtelijk acceptabel is. Deze plekken zijn weergegeven op de visiekaart. Het gaat om twee nieuwe locaties, waar nu niet gebouwd kan worden, en over een aantal locaties binnen

bestaande woonvlakken. Deze locaties zijn beoordeeld op grond van de grootte van het perceel, de ligging van het perceel en de mogelijkheden voor ontsluiting.

Daarnaast kunnen op de meeste plekken binnen de bedrijfsbestemmingen woningen toegevoegd worden, na functieverandering van het desbetreffende bedrijf.

Langs de Nijkerkerstraat

Op de bewonersbijeenkomst werd aangegeven dat de meeste mensen eerder extra woningen langs de Nijkerkerstraat acceptabel vinden, dan aansluitend aan Bijsteren. De gemeente vindt het echter belangrijk dat er ook nog voldoende groene open ruimte langs de Nijkerkerstraat blijft, het is niet gewenst dat het een dichtbebouwd lint wordt.

Er is nogmaals goed gekeken of er op bepaalde plaatsen woningen toegevoegd kunnen worden. De gemeente vindt de afwisseling van bebouwd en onbebouwd gebied langs de Nijkerkerstraat echter in de huidige situatie goed dus wil hier – behalve de inbreidingslocaties – geen extra woningen toestaan.

Een extra reden hiervoor is dat de Nijkerkerstraat een 80 kilometer weg is met een geluidscontour waarbinnen geen nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Uit de bewonersbijeenkomst blijkt dat er best overlast wordt ervaren door de Nijkerkerstraat, met name op het gebied van geluid. Het is dus de vraag of het wenselijk is om extra woningen in de nabijheid van een dergelijke doorgaande weg te bouwen, al zouden ze net buiten de wettelijke contouren vallen.

Inbreidingslocaties

De Inbreidingslocaties zijn voor de duidelijkheid op de visiekaart aangegeven maar worden niet verder inhoudelijk behandeld. Hiervoor wordt verwezen naar de Inbreidingsnotitie. Onderstaande voorwaarden voor woningbouw gelden niet voor de inbreidingslocaties, hiervoor geldt apart beleid op grond van de Inbreidingsnotitie. De inbreidingslocaties liggen binnen de bebouwde kom dus hiervoor geldt niet dat er sloopmeters ingezet moeten worden voor het bouwen van woningen, zoals in het buitengebied.

Voor de woningbouw – buiten de inbreidingslocaties - gelden de volgende voorwaarden:

- Woningbouw mag alleen plaatsvinden als het gaat om een functieverandering van een bedrijf in het buitengebied van Putten, waarbij op grond van het functieverandering beleid recht is op het bouwen van een of meerdere extra woning(en);
- Woningbouw mag alleen plaatsvinden als dit geen bedrijven in de omgeving (extra) belemmert in hun bedrijfsvoering. Het gaat dan zowel om agrarische als niet-agrarische bedrijven. Er wordt daarbij uitgegaan van een realistisch groeiscenario voor de betreffende bedrijven;
- De woningbouw moet passen bij het landelijke karakter van het gebied;
- De woningbouw moet landschappelijk goed ingepast worden;
- De woningbouw mag alléén plaatsvinden:
 - o op de op de visiekaart als zodanig aangemerkte locaties;
 - o op de inbreidingslocaties;
 - o na functieverandering binnen de huidige bedrijfsbestemmingen (agrarisch of niet-agrarisch);

Voor de twee nieuwe locaties aan de Bijsterenseweg gelden daarnaast nog de volgende nadere voorwaarden:

- Per locatie mag één woning toegevoegd worden.
- Er worden voorschriften opgelegd in (nok/goot) hoogte die in verhouding zijn met de woningen aan de Bekestere en de Bijsterenseweg.
- Voor de perceel oppervlakte geldt een passend maximum, zodat het karakter van de dorpsrand zoveel mogelijk intact blijft.

Voor alle locaties gelden daarnaast de algemene voorwaarden voor de bouw van woningen, bijvoorbeeld dat de bodem niet verontreinigd mag zijn, dat wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder en dat rekening wordt gehouden met archeologische en ecologische waarden. Nadere onderzoeken kunnen hiervoor noodzakelijk zijn.

3.3. Werken

Op basis van het huidige ruimtelijke beleid voor rode zwermgebieden zijn er mogelijkheden voor het nieuw vestigen en uitbreiden van niet agrarische bedrijven. Dit beleid dient nuancerend. Ten eerste omdat bedrijven primair gevestigd dienen te worden op de lokale en deels de regionale bedrijventerreinen en er gekeken gaat worden naar nieuwe bedrijfsontwikkelingen rondom de Henslare. Ten tweede omdat het toevoegen en uitbreiden van bedrijven de nodige ruimtelijke impact heeft op het gebied en daardoor niet overal zomaar kan.

De gemeente staat negatief tegenover nieuwvestiging van bedrijven in het gebied. Het is onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk om van een bestaand bedrijf om te schakelen naar een ander soort bedrijf. Hiervoor geldt het bestemmingsplan als uitgangspunt.

De gemeente vindt het in dit gebied gewenst dat de bedrijvigheid zoveel mogelijk naar elders wordt verplaatst, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein of op een ruimtelijk beter passende plaats. Het gebied heeft een overwegende woonfunctie en sluit aan bij de bebouwde kom en Bijsteren. Daarnaast wordt in de toekomst naar verwachting woningbouw ontwikkeld ten zuiden van het gebied. Ook in relatie tot die ontwikkeling is een verplaatsing van de bedrijven – en een verkleuring naar wonen - wenselijk.

De Nijkerkerstraat is een belangrijke toegangsweg naar het dorp. De bedrijven die er liggen hebben niet direct een fraaie ruimtelijke uitstraling. Het is wenselijk om dit aanzicht te verbeteren. Dit kan op verschillende manieren:

- verplaatsing van het bedrijf;
- functieverandering naar wonen;
- (een betere) landschappelijke inpassing of
- verfraaien van het pand en/of de buitenruimte.

3.4. Agrarisch

In het gebied ligt slechts één agrarisch bedrijf. Het gaat niet om een veehouderij maar om een kwekerij. Het beleid ten aanzien van de agrarische functie verandert niet ten opzichte van het huidige beleid. Op basis van het bestemmingsplan heeft het agrarisch bedrijf weinig uitbreidingsmogelijkheden meer (beperkt bouwvlak).

3.5. Natuur en landschap

Op de visiekaart is aangegeven waar landschappelijke versterking (zeer) wenselijk is. Niet op alle plekken is hier momenteel evenveel ruimte voor, bijvoorbeeld omdat de ruimte in gebruik is voor bedrijvigheid. Bij een eventuele (toekomstige) herinrichting van de betreffende percelen kan deze doelstelling meegenomen worden. Er dient gebruik gemaakt te worden van inheemse soorten.

Algemeen geldt dat de gemeente zeer positief staat tegenover het goed onderhouden en versterken van de aanwezige natuur en landschapselementen door particulieren en bedrijven in het gebied. Na vaststelling van de gebiedsvisie is het mogelijk om subsidie te krijgen voor het aanleggen en onderhouden van landschapselementen of natuur in het gebied. Dit dient dan te passen in de gebiedsvisie en het Landschapsontwikkelingsplan Putten-Ermelo (passende, inheemse soorten).

Hieronder wordt ingegaan op een aantal specifieke plekken in het gebied.

Hersteld Hervormde Kerk

De kerk ligt nogal op zichzelf, en maakt niet goed deel uit van de omgeving. Om de ruimtelijke uitstraling van dit gebied te versterken kan aangesloten worden bij de oude laanstructuur van de Nijkerkerstraat en landgoed Bijstein, dat er tegenover ligt. Er is door de kerk op het terrein reeds een aantal bomen aangeplant, verspreid over de parkeerplaats. Dit zou de komende jaren nog wat sterker aangezet kunnen worden (met solitaire bomen en boomgroepen, zoals beuken, eiken, groepen krentenboompjes).

Aan de achterzijde van de kerk heeft de gemeente grond in eigendom. Bij de bouw van de kerk was het de bedoeling dat deze weilandjes beplant zouden worden. Nu de kerk er echter staat en er bij de Henslare ook de nodige beplanting is aangelegd, vindt de gemeente het eigenlijk fraaier om de weilandjes open te houden. Wel zou het mooi zijn als aan de zuid- en noordkant van deze percelen bomen geplant worden, om de laanstructuur te versterken en de kerk nog wat beter in te passen vanaf de Bijsterenseweg.

Van Geenstraat / Enghuusweg

Rondom het perceel Nijkerkerstraat 19 en het perceel Enghuusweg 13 kan het aanzicht verbeterd worden (meer en passender groen), bijvoorbeeld bij een herinrichting of functieverandering van het terrein.

Geluidswal

De geluidswal bij Husselerveld is de eerste jaren onderhouden door een extern bedrijf. Dit was een afspraak vanuit de woningbouw ontwikkeling destijds. Er groeide sedum op de wal. Het kost de gemeente teveel onderhoud (geld) om dit zelf op deze wijze te blijven onderhouden. Het sedum is daardoor bijna niet meer aanwezig op de wal. Er groeit nu met name gras. Naar aanleiding van deze gebiedsvisie is besloten om vanaf volgend jaar met een bloemenmengsel te werken op de geluidswal.

Bijsterenseweg

Het zou landschappelijk mooi zijn als de laanstructuur aan de Bijsterenseweg wordt versterkt.

Er staat reeds een rijtje eiken, deze zouden doorgezet kunnen worden.



Visualisatie Bijsterenseweg

Er liggen hier echter belemmeringen omdat er een rioolbuis in de berm ligt. Hierdoor lijkt het niet haalbaar om hier bomen te plaatsen in de berm. Wellicht zouden er wel een paar bomen in de weilandjes geplaatst kunnen worden, zoveel mogelijk in lijn met de bestaande eiken.

Kraakweg

Het zou landschappelijk mooi zijn als de laanstructuur aan de Kraakweg wordt versterkt. Hierdoor wordt de bedrijvigheid ook wat beter ingepast. Er staat reeds een rijtje eiken, deze zouden doorgezet kunnen worden. Er liggen hier echter belemmeringen omdat er kabels en leidingen in de berm liggen. Hierdoor lijkt het niet haalbaar om hier bomen te plaatsen. Op het eigen terrein van het bedrijf zijn er wel mogelijkheden. De gewenste landschappelijke versterking is op de visiekaart gezet, mochten hier in de toekomst mogelijkheden voor zijn.



Visualisatie Kraakweg

Rotonde Stationsstraat / Dorpsstraat

De rotonde Nijkerkerstraat / Stationsstraat / Dorpsstraat heeft ruimtelijk een fraaie parkachtige, open uitstraling. Bij de bushalte aan de Dorpsstraat staan fietsenstallingen. Deze fietsenstallingen doen wat afbreuk aan het groene, open karakter van de rotonde. Het lijkt echter ook niet realistisch om deze fietsenstallingen te verplaatsen; het kost veel geld en voor de gebruikers is het prettiger als de stallingen dicht bij de halte staan. Er is jaren geleden een gele coating aangebracht op de fietsenstallingen. Deze is aan het afbladderen. De coating zal eraf gehaald worden zodat de donkergroene coating weer boven komt. Dit verbetert het aanzicht naar verwachting al wat. Wellicht kan in de toekomst hier ook nog een lage haag o.i.d. bij geplaatst worden, om de stallingen nog wat beter in te passen.



Nijkerkerstraat: lanenstructuur

Er staan verspreid over het gebied bomen langs de Nijkerkerstraat, met name rondom landgoed Bijstein. De lanenstructuur is niet overal duidelijk aanwezig. Met de provincie heeft overleg plaatsgevonden over het aanplanten van nieuwe bomen langs de Nijkerkerstraat. De provincie is hier geen voorstander van (met name vanwege verkeersveiligheid). Dit is langs de Nijkerkerstraat dus in principe geen optie. De bermten zijn grotendeels namelijk ook eigendom van de provincie. Er kan nog gekeken worden naar het plaatsen van 1 of 2 bomen achter de geluidswal, in Husselerveld. Hier lijkt echter weinig ruimte voor.

Locatie Matchpoint

Ten noorden van de rotonde Nijkerkerstraat / Van Geenstraat ligt een inbreidingslocatie. Bij de daadwerkelijke invulling van deze locatie dient de woningbouw landschappelijk goed ingepast te worden. De gemeente vindt een groen aanzicht vanaf de Nijkerkerstraat heel belangrijk. In verband met de toekomstige aansluiting van de Kraakweg op de rotonde kan de exacte plek van realisatie iets afwijken van hoe deze groenstructuur op de kaart staat ingetekend.

Openheid

Zoals reeds genoemd in de paragraaf Wonen vindt de gemeente het belangrijk dat er voldoende open, groene ruimte blijft langs de Nijkerkerstraat en aansluitend aan Bijsteren. Deze openheid en zichtlijnen zijn niet specifiek op de visiekaart aangeduid, omdat het om vele plekken en doorzichten gaat. Feitelijk geldt voor alle locaties waar op grond van de visiekaart géén ontwikkelingen mogelijk zijn, dat hier de openheid en het agrarische dan wel groene karakter behouden dient te blijven.

Het zou overigens vanuit de beleving van de Nijkerkerstraat mooi zijn als er meer zicht komt op landgoed Bijstein, het landhuis ligt nu verscholen en op zichzelf op het terrein, er zijn weinig zichtlijnen.

3.6. Overig

Vanuit de structuurvisie is het gebied rondom de bebouwde kom aangewezen als dorpsrand. In de dorpsranden wordt o.a. ingezet op een uitbreiding van de (recreatieve) padenstructuur om het dorp en het buitengebied meer met elkaar te verbinden.

Er zijn in dit gebied weinig mogelijkheden voor het toevoegen van paden. De Nijkerkerstraat is een obstakel, er lopen geen klompenpaden in de omgeving waarop aangesloten kan worden en het gebied is relatief dichtbebouwd. Het agrarische productiegebied eromheen kent ook geen hoge recreatieve waarde. Een goede verbinding tussen dorp en buitengebied kan hier feitelijk alleen bereikt worden in het aanzicht van het gebied: door landschappelijke verbetering en door voldoende open ruimten te laten aan de Nijkerkerstraat en rondom Bijsteren. Open ruimten rondom Bijsteren hebben ook een recreatieve functie, als bewoners even een stukje willen wandelen.

Uitgangspunt van deze gebiedsvisie is dat er langs de Nijkerkerstraat voldoende open ruimten blijven. Om dit te garanderen is het goed om bij de eerstvolgende aanpassing van het bestemmingsplan voor dit gebied (Kom Zuid) na te denken over een wellicht meer inperkende bestemming. Dit om te voorkomen dat over de gehele breedte van het perceel gebouwd kan worden.

Fiets/voetpad bij Hersteld Hervormde Kerk

Bij de bouw van de kerk is gesproken over de aanleg van een fiets/voetpad achter de kerk, zodat fietsers en voetgangers de kerk goed kunnen bereiken, via een andere weg dan de auto's. Dit paadje kan ook gebruikt worden door omwonenden, om even een ommetje te lopen. Het fiets/voetpad is ingetekend op de visiekaart. Er kunnen langs dit paadje eventueel ook wat bomen geplaatst worden.

4. Communicatie en vervolg

4.1. Communicatie

Op 28 juni 2016 is een bewonersbijeenkomst gehouden op het gemeentehuis. Er was een goede opkomst van bewoners, eigenaren en ondernemers uit het gebied en van naastgelegen percelen.

De concept gebiedsvisie is op 7 december 2016 in een bewonersbijeenkomst gepresenteerd aan de bewoners, eigenaren en ondernemers. De concept gebiedsvisie heeft vervolgens van 8 december 2016 tot 19 januari 2017 ter inzage gelegen.

Er is door bewoners en ondernemers een aantal reacties op de concept visie gegeven. Deze reacties zijn door de gemeenteraad meegewogen bij de besluitvorming.

4.2. Vervolg

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

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad d.d. 6 juli 2017