



**Bijlage 2      behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan  
"Husselsesteeg".**

**Samenvatting en beoordeling zienswijze van Van Doorne N.V., namens G.P. Trading B.V.**

**Samenvatting van de zienswijze**

De autosloperij aan de Handelsweg 2 is eigendom van reclamant. De gemeente heeft de wens deze bedrijfsactiviteiten op termijn te (laten) beëindigen. Reclamant heeft zich bereid verklaard om, onder de in een overeenkomst nader uit te werken voorwaarden, aan de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten medewerking te verlenen. De voorwaarden zien onder meer op een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar de Broekermolenweg 3 en op de realisatie van twee dubbele woningen op het vrijkomende perceel aan de Handelsweg 2.

Omdat de huidige bestemmingsplannen voornoemde ontwikkelingen niet zonder meer toestaan, dient een aantal bestemmingsplanwijzigingen te worden doorgevoerd. Naar de mening van reclamant is het ontwerpbestemmingsplan "Husselsesteeg" nog niet geheel in overeenstemming met de in de (concept)overeenkomst vastgelegde afspraken.

Voor de bedrijfsverplaatsing en de bouw van de woningen zijn wijzigingen van twee bestemmingsplannen nodig. In de overeenkomst is in een aantal coördinatieregelingen voorzien in het geval dat een van de bestemmingsplanwijzigingen wel of niet onherroepelijk wordt.

Een van deze coördinatieregelingen luidt dat zeven jaar na het onherroepelijk worden van het gewijzigde bestemmingsplan voor de Broekermolenweg, reclamant de autosloperij zal slopen en de bedrijfsactiviteiten aan de Handelsweg 2 geheel zal beëindigen.

Daarbij is opgenomen dat, zolang het gewijzigd bestemmingsplan voor de Broekermolenweg niet onherroepelijk is, reclamant zal worden toegestaan het gebruik als opgenomen in bijlage 1 van de overeenkomst aan de Handelsweg 2 te blijven uitoefenen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Husselsesteeg" voorziet echter alleen in de bestemming "Wonen" op de gronden waar thans de autosloperij gevestigd is. Ander (bestaand) gebruik zal hiermee onder het overgangsrecht worden gebracht.

Hierdoor kan reclamant in de situatie komen dat zijn bedrijf wordt wegbestemd, terwijl niet onomstotelijk vaststaat dat verplaatsing mogelijk is. Dit zou kunnen resulteren in de ongewenste situatie dat een goed lopend bedrijf zich genoodzaakt ziet uit Putten te verdwijnen. Het is een risico dat reclamant niet wil nemen.

Reclamant verzoekt te voorzien in een (tijdelijke) dubbelbestemming voor de gronden waarop zijn autosloperij is gevestigd, met naast de bestemming "Wonen" een bestemming die het uitoefenen van de huidige bedrijfsactiviteiten aan de Handelsweg 2 toestaat.

Reclamant merkt verder op, dat de op de plankaart aangegeven groenstrook ter hoogte van de te bouwen woningen zodanig breed is dat de te bouwen woningen niet te realiseren zijn. Hij

verzoekt de groenstrook zodanig te versmallen dat de bouw van woningen wel mogelijk wordt gemaakt.

### **Beoordeling van de zienswijze**

Reclamant verzoekt om op zijn perceel aan de Handelsweg 2 een dubbelbestemming te leggen zodat, zolang de in het ontwerpbestemmingsplan "Husselsesteeg" op dat perceel gelegde bestemming "Wonen" nog niet is gerealiseerd, de huidige bedrijfsactiviteiten ter plaatse kunnen worden voortgezet en deze activiteiten niet onder het overgangsrecht worden gebracht.

Het leggen van een dubbelbestemming lijkt het gemeentebestuur in dit geval niet het geëigende instrument. Een dubbelbestemming wordt gelegd, wanneer naast de onderliggende bestemming grond tevens bestemd worden voor andere doeleinden. Bij een dubbelbestemming wordt bijvoorbeeld voor agrarisch gebied bestemde grond tevens bestemd als zone voor een hoogspanningsleiding, riool- of aardgastransportleiding e.d.

Artikel 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat bij een bestemmingsplan voorlopige bestemmingen kunnen worden aangewezen en met het oog hierop voorlopige regels worden gegeven. Een voorlopige bestemming geldt voor een daarbij te stellen termijn van ten hoogste vijf jaar.

Een voorlopige bestemming heeft in de eerste plaats ten doel het bestaande gebruik zo lang mogelijk voortgang te doen vinden, totdat de grond voor de definitieve bestemming in gebruik kan/moet worden genomen. Een voorlopige bestemming kan alleen worden gegeven wanneer tevens de definitieve bestemming (in dit geval "Wonen") is geregeld.

In de tussen de gemeente en reclamant te sluiten overeenkomst is bepaald, dat de gemeente onder voorwaarden op verzoek van reclamant een procedure tot wijziging van het perceel voor het perceel Broekermolenweg 3 zal starten teneinde daar de bouw van een loods van 1.200 m<sup>2</sup> mogelijk te maken. Reclamant verplicht zich om binnen zeven jaar na het onherroepelijk worden van deze planwijziging de bestaande bebouwing aan de Handelsweg 2 af te breken en de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen.

Gelet hierop moet worden geconstateerd, dat de gemeente, in afwachting van de planontwikkeling op het perceel Broekermolenweg 3, geen probleem heeft met een tijdelijke voortzetting van het huidig gebruik van het perceel Handelsweg 2. Uit dien hoofde behoeft er dan ook geen bezwaar tegen te bestaan om een en ander door middel van een regeling in het bestemmingsplan te formaliseren. Daartoe is het opnemen van een voorlopige bestemming de meest geëigende weg.

Deze voorlopige bestemming wordt vorm gegeven door op het perceel van reclamant een drietal bestemmingen "Bedrijven - Voorlopige bestemming- I, II, III" (B-VRL-I, B-VRL-II, B-VRL-III) te leggen en de planregels aan te vullen met een drietal nieuwe artikelen (7,8, en 9):

## **Artikel 7 Bedrijf - Voorlopige bestemming I**

### **7.1 Voorlopige bestemming: bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Voorlopige bestemming I' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van de ten tijde van de planvaststelling op het perceel aanwezige bebouwing en een gebruik in de vorm van:

- a. opslag en, ondergeschikt aan de opslag, handel in een verscheidenheid aan volumineuze goederen gericht op bedrijven, tevens inhoudende het laden en lossen van goederen. Een winkelinrichting is niet toegestaan;
- b. opslag mag zeer beperkt als showroomopstelling gebeuren, waarbij dit uiterst ondergeschikt aan het overige gebruik van de loods zal plaatsvinden;
- c. ondergeschikt aan de opslag mogen eenvoudige reparaties aan de opgeslagen goederen worden gepleegd;
- d. garageactiviteiten, inhoudende handel en reparatie van auto's.

### **7.2 Bouwregels**

- a. De oppervlakte en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2m.

### **7.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2 onder a voor het vergroten van de bestaande bebouwing met ten hoogste 10%.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen voor bewoning.

### **7.5 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming**

De voorlopige bestemming als bedoeld in het eerste lid van dit artikel geldt uiterlijk tot 1 juni 2016.

### **7.6 Definitieve bestemming: bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijven - Voorlopige bestemming I' aangewezen gronden zijn, na het vervallen van de voorlopige bestemming als bedoeld in lid 7.1, bestemd voor 'Tuin'. Op deze gronden is artikel 5.1 van overeenkomstige toepassing.

### **7.7 Bouwregels**

Op de ingevolge lid 7.6 voor 'Tuin' aangewezen gronden is artikel 5.2 van de planregels van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 8 Bedrijf - Voorlopige bestemming II**

### **8.1 Voorlopige bestemming: bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Voorlopige bestemming II' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van de ten tijde van de planvaststelling op het perceel aanwezige bebouwing en een gebruik in de vorm van:

- a. opslag en, ondergeschikt aan de opslag, handel in een verscheidenheid aan volumineuze goederen gericht op bedrijven, tevens inhoudende het laden en lossen van goederen. Een winkelinrichting is niet toegestaan;
- b. opslag mag zeer beperkt als showroomopstelling gebeuren, waarbij dit uiterst ondergeschikt aan het overige gebruik van de loods zal plaatsvinden;
- c. ondergeschikt aan de opslag mogen eenvoudige reparaties aan de opgeslagen goederen worden gepleegd;
- d. garageactiviteiten, inhoudende handel en reparatie van auto's.

### **8.2 Bouwregels**

- a. De oppervlakte en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

### **8.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.2 onder a voor het vergroten van de bestaande bebouwing met ten hoogste 10%.

### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen voor bewoning.

### **8.5 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming**

De voorlopige bestemming als bedoeld in het eerste lid van dit artikel geldt uiterlijk tot 1 juni 2016.

### **8.6 Definitieve bestemming: bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijven - Voorlopige bestemming II' aangewezen gronden zijn, na het vervallen van de voorlopige bestemming als bedoeld in lid 8.1, bestemd voor 'Wonen', aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - erf wonen'. Op deze gronden is artikel 6.1 van overeenkomstige toepassing.

### **8.7 Bouwregels**

Op de ingevolge lid 8.6 voor 'Wonen' aangewezen gronden is artikel 6.2 van de planregels van overeenkomstige toepassing.

### **8.8 Ontheffing van de bouwregels**

Op de ingevolge lid 8.6 voor 'Wonen' aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - erf wonen' aangewezen gronden is artikel 6.3 van de planregels van overeenkomstige toepassing.

### **8.9 Specifieke gebruiksregels**

Op de ingevolge lid 8.6 voor 'Wonen' aangeduid met specifieke bouwaanduiding 'erf wonen' aangewezen gronden is artikel 6.3 van de planregels van overeenkomstige toepassing.

### **8.10 Ontheffing van de gebruiksregels**

Op de ingevolge lid 8.6 voor 'Wonen' aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - erf wonen' aangewezen gronden is artikel 6.5 van de planregels van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 9 Bedrijf - Voorlopige bestemming III**

### **9.1 Voorlopige bestemming: bestemmingomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Voorlopige bestemming III' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van de ten tijde van de planvaststelling op het perceel aanwezige bebouwing en een gebruik in de vorm van:

- a. opslag en, ondergeschikt aan de opslag, handel in een verscheidenheid aan volumineuze goederen gericht op bedrijven, tevens inhoudende het laden en lossen van goederen. Een winkelinrichting is niet toegestaan;
- b. opslag mag zeer beperkt als showroomopstelling gebeuren, waarbij dit uiterst ondergeschikt aan het overige gebruik van de loods zal plaatsvinden;
- c. ondergeschikt aan de opslag mogen eenvoudige reparaties aan de opgeslagen goederen worden gepleegd;
- d. garageactiviteiten, inhoudende handel en reparatie van auto's.

### **9.2 Bouwregels**

- a. De oppervlakte en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2m.

### **9.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.2 onder a voor het vergroten van de bestaande bebouwing met ten hoogste 10%.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen voor bewoning.

### **9.5 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming**

De voorlopige bestemming als bedoeld in het eerste lid van dit artikel geldt uiterlijk tot 1 juni 2016.

### **9.6 Definitieve bestemming: bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijven - Voorlopige bestemming III' aangewezen gronden zijn, na het vervallen van de voorlopige bestemming als bedoeld in lid 9.1, bestemd voor 'Bos'. Op deze gronden is artikel 4.1 van overeenkomstige toepassing.

### **9.7 Bouwregels**

Op de ingevolge lid 9.6 voor 'Bos' aangewezen gronden is artikel 4.2 van de planregels van overeenkomstige toepassing.

### **9.8 Aanlegvergunning**

Op de ingevolge lid 9.6 voor 'Bos' aangewezen gronden is artikel 4.3 van de planregels van overeenkomstige toepassing.

Wanneer binnen de periode waarvoor de voorlopige bestemming geldt blijkt dat bedrijfsverplaatsing naar de Broekermolenweg niet tot de mogelijkheden behoort en daarmee de definitieve bestemmingen op het perceel Handelsweg 2 niet gerealiseerd zullen worden, kan zo nodig een wijziging van het bestemmingsplan plaatsvinden waarbij de huidige bedrijfsactiviteiten op het terrein planologisch worden geregeld.

De voorlopige bestemming geldt voor maximaal vijf jaar en wijkt daarmee af van de termijn van die in de overeenkomst wordt genoemd. Wat daarvan ook zij, de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een voorlopige bestemming een maximale werkingsduur kan hebben van vijf jaar. Daarvan kan niet worden afgeweken. Wij zijn van mening, dat binnen een periode van vijf jaar duidelijk moet zijn of de planontwikkeling aan de Broekermolenweg 3 en Handelsweg 2 ook daadwerkelijk haar beslag zal krijgen. Blijkt dat niet het geval, dan bestaat de mogelijkheid om door middel van een bestemmingsplanwijziging de bestemming van het perceel Handelsweg 2 opnieuw te regelen. Het zal duidelijk zijn dat zowel de gemeente als reclamant zich er optimaal voor zullen inzetten om deze planontwikkeling te realiseren.

Het tweede deel van de zienswijze richt zich tegen de breedte van de ter hoogte van de bestemming "B-VRL-II" (Wonen) gelegde bestemming "B-VRL-III" (Bos)).

Aan de bestemming "B-VRL-II" (Wonen) op het perceel Handelsweg 2 is een specifieke bouwaanduiding - B-VRL-II- gegeven. Binnen het bestemmingsvlak mogen vier woningen worden gebouwd (2 x 2 geschakeld). Blijkens de plantoelichting is het de bedoeling dat de woningen worden gerealiseerd in de vorm van een boerenerf, waarbij de bebouwing geconcentreerd is en er één ontsluiting is op de Handelsweg. Vanuit deze bebouwingsoptiek is in de regels bepaald, dat de woningen niet verder dan 10 meter uit elkaar mogen worden gebouwd.

Het bestemmingsplan heeft niet alleen tot doel om aanwezige bebouwing en bedrijfsactiviteiten te saneren en in plaats daarvan enige woningbouw mogelijk te maken, maar ook het realiseren van een landschappelijke versterking, onder andere door middel van het aanbrengen van de nodige groenvoorzieningen.

Om reclamant bij de situering van de te bouwen woningen wat meer mogelijkheden te geven bestaat er geen bezwaar tegen om de bestemming "Wonen" aan de noordoostzijde van het perceel ca 25 meter in noordelijke richting uit te breiden op gronden die in ontwerpbestemmingsplan zijn bestemd voor "Tuinen" (B-VRL-I) en in westelijke richting gedeeltelijk met 5 meter. Het ontwerp van de in het bestemmingsplan aangegeven groenstructuur blijft hiermee grotendeels in takt.

### **Voorstel**

Aan de zienswijze tegemoetkomen door op het perceel van reclamant aan de Handelsweg 2 een drietal bestemmingen "Bedrijven - Voorlopige bestemming- I, II, III" (B-VRL-I, B-VRL-II, B-VRL-III) te leggen en de planregels aan te vullen met een drietal nieuwe artikelen, zoals hiervoor is omschreven.

Het verzoek om de bestemming "Bos" (B-VRL-III) aan de westzijde van het perceel van reclamant te versmallen (gedeeltelijk met 5 meter) in te willigen. Dit om wat meer ruimte te bieden voor de situering van de te bouwen woningen. Tevens de bestemmingsgrens "Wonen" (B-VRL-II) op het perceel van reclamant aan de noordoostzijde ca 25 meter in noordelijke

richting opschuiven op de gronden die in het ontwerp van het bestemmingsplan zijn bestemd voor "Tuinen" (B-VRL-I). De bestemmingsgrens "Wonen" (B-VRL-II) komt dan te liggen in het verlengde van de in het ontwerpplan opgenomen noordelijke begrenzing van deze bestemming.