



Raadsvergadering : 29 september 2014  
Agendapunt: 9

Besluit: Z.O.Z.

Onderwerp: Vaststellen 1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen

---

**Raadsvergadering**

Behandeld in

Informatie bij

Afdeling

E-mail / telefoonnummer

Portefeuillehouder

Datum raadsvoorstel

Bijlage(n)

**29 september 2014, agendapunt 9**

(voortzetting raadsvergadering van 25 september 2014)

commissie Fysiek Domein 10 september 2014, agendapunt 7.1

Hans Brassler

OMG

h.brassler@huizen.nl / (035) 528 15 10

wethouder M. Verbeek

16 september 2014

2

---

**Voorstel**

Het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen vaststellen conform bijgevoegd concept-raadsbesluit.

**Toelichting op het te nemen besluit**

**Aanleiding**

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Haven- en Bedrijventerreinen vastgesteld. Met de vaststelling van dat plan is beoogd uitvoering te geven aan het wettelijk voorschrift dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar moet worden herzien. Het oude bestemmingsplan dateerde van 1999. Ook is met de vaststelling van dat bestemmingsplan beoogd een actuele en adequate juridische regeling te maken die uit het oogpunt van uniformiteit en rechtsgelijkheid aansluiten op de andere actuele bestemmingsplannen. Dat nieuwe bestemmingsplan heeft overwegend een consoliderend karakter, uitgezonderd een aantal nieuwe ontwikkelingen zoals:

- De Botterwerf;
- De Havenstraat als verbindingsroute tussen de haven en het oude dorp, inclusief BNI en Lucentterrein.

Tegen het bestemmingsplan dat de gemeenteraad op 25 april 2013 heeft vastgesteld zijn door de volgende partijen, in totaal vier, beroepen ingediend bij de Raad van State:

- a. De eigenaar van een aantal percelen aan de Havenstraat en IJsselmeerstraat;
- b. Een eigenaar en tevens bewoner van een woning aan Scheepswerf;
- c. Stichting Botterwerf;
- d. De eigenaar van discotheek Silverdome;

a. Gronden beroep: De eigenaar vindt dat voor de kartbaan de mogelijkheid moet worden opgenomen om een aan de kartbaan vergelijkbaar, maar andersoortig bedrijf toe te staan. Ook vindt hij dat er een wijzigingsbevoegdheid voor wonen moet worden opgenomen. Tot slot vindt hij dat er een regeling moet worden opgenomen voor de bestaande bedrijven, dat is nu niet het geval.

b. Gronden beroep: De bewoner kan zich niet vinden tegen de aanduiding voor wat betreft de bouwhoogte en de aanduiding gestapeld bij de bestemming Wonen op de hoek van de Havenstraat en de Waterbalk, omdat het de bedoeling was om eengezinswoningen te realiseren.

**9. Vaststellen 1<sup>o</sup> partiële herziening bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen.**

***"Aanvullend antwoord wethouder Verbeek over erfpacht Silverdome:***

*De erfpacht is gevestigd in augustus 2000 en duurt 25 jaar (dus tot augustus 2025). Naast de publiekrechtelijke regeling van het bestemmingsplan is ook in de erfpachtakte een gebruik als discotheek overeengekomen. De canon is bepaald op € 40 per jaar. Wanneer gebruik gemaakt wordt van de ruimere regeling van het bestemmingsplan en de erfpachter voornemens is een andere functie dan discotheek toe te laten, handelt de erfpachter in strijd met de erfpachtafspraken. Erfpachter en gemeente moeten dan samen een andere regeling overeenkomen, waarbij enerzijds het voorgenomen nieuwe gebruik wordt toegelaten, maar waarbij ook afspraken gemaakt moeten worden over een nieuwe bij dit voorgenomen gebruik passende erfpachtcanon. Deze nieuwe canon kan bepaald worden op basis van taxatie en - zoals gezegd - gerelateerd aan het voorgenomen gebruik."*

**\*\*\*Toezegging wethouder Verbeek\*\*\***

Wethouder Verbeek zegt toe de kwestie van de erfpacht in de commissie te zullen bespreken.

**Stemverklaring mevrouw Van der Will (VVD):** mevrouw Van der Will is tegen de verruimde bestemming voor de discotheek, vanwege het risico van parkeerproblemen.

Conform voorstel besloten.

Dit beroep is door de Raad van State niet-ontvankelijk verklaard, omdat de bewoner niet eerder heeft gereageerd tijdens de procedure bij de gemeente, het ontwerp en de vaststelling van het bestemmingsplan. Nu op dat punt niets is veranderd in het bestemmingsplan is een beroep bij de rechter niet mogelijk. De Raad van State heeft uitgesproken dat ook in het geval er beroep mogelijk zou zijn, het beroep ongegrond is.

c. Gronden beroep: De Stichting komt op tegen het ontbreken van een regeling van de activiteiten die zij op het perceel verricht en zij vindt ook dat er ten onrechte geen activiteiten en een milieucategorie hoger dan 3.1 zijn toegestaan waardoor het vervaardigen en repareren van metalen scheppen niet is toegestaan en dat is juist een onderdeel van de exploitatie van de botterwerf.

d. Gronden beroep: Er wordt alleen een disco toegestaan, die bestemming is naar het oordeel van de eigenaar te eng.

De Raad van State heeft op 9 april jl. daarover uitspraak gedaan. Dit bestemmingsplan kreeg door deze uitspraak voor het overgrote deel onherroepelijk rechtskracht, met uitzondering van drie onderdelen:

1. De botterwerf;
2. De discotheek;
3. De bestemmingsregeling bedrijven Havenstraat/IJsselmeerstraat.

Die drie onderdelen uit het bestemmingsplan heeft de Raad van State vernietigd en bepaald dat daarvoor een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Het resultaat is de 1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Haven- en Bedrijventerreinen dat nu ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

### **Een aangepaste- verkorte- procedure is de aangewezen route, aldus de Raad van State**

De Raad van State heeft in zijn uitspraak bepaald dat uw raad binnen twintig weken na dagtekening van verzending van de uitspraak een nieuw besluit met betrekking tot dit bestemmingsplan dient te nemen met in achtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen. Ook heeft de Raad van State uitgesproken dat voor dit nieuw door u te nemen besluit een verkorte procedure geldt, dat wil zeggen dat u zonder het bieden van gelegenheid voor het indienen van zienswijzen tot besluitvorming kunt overgaan.

Vandaar dat wij deze planherziening direct ter vaststelling aan u aanbieden. Overigens hebben wij het voorgenomen aan u voor te stellen besluit wel ter informele consultatie aan de betrokken partijen toegezonden met het verzoek hierop desgewenst te reageren. Voor zover een reactie is ontvangen, wordt hierop in dit voorstel ingegaan.

### **Botterwerf is door voorbereidingsbesluit beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen**

Bij besluit van 22 april 2014 heeft uw raad voor de locatie Botterwerf een voorbereidingsbesluit vastgesteld, omdat door de uitspraak van de Raad van State de gewenste bestemming niet van kracht is geworden. Met dit voorbereidingsbesluit zijn ongewenste ontwikkelingen op deze locatie voorkomen hangende de periode tot het van kracht worden van de nu vast te stellen bestemmingsplanherziening.

### **Argumentatie**

Bij dit ter vaststelling aan u voorgelegde ontwerp tot partiële bestemmingsplanherziening wordt voor de drie hiervoor genoemde planonderdelen een regeling voorgesteld, die recht doet aan de uitspraak van de Raad van State met in achtneming van het ons voorgestane ruimtelijk beleid.

#### *Botterwerf*

De Raad van State wil dat voor dit onderdeel een betere onderbouwing in de toelichting wordt gemaakt en een betere beschrijving van de toegestane activiteiten. Hieraan is in de partiële herziening uitvoering gegeven. Ook de cultuurhistorische betekenis van de Botterwerf is in de juiste ruimtelijke context geduid.

Er is nu gekozen voor een bestemmingsregeling waarin het ambachtelijke en kleinschalige karakter nader is omschreven, waarmee ook voldaan kan worden aan de voor het betrokken plangebied ook in de toekomst in acht te nemen milieuhygiënische voorwaarden. De bestemmingsregeling bevat nu ook een

nauwkeurige en volledige(r) opsomming van de toegelaten nevenactiviteiten, zoals nautisch gerelateerde bijeenkomsten, huwelijksvoltrekkingen, enz.

Overigens sluiten wij met deze opsomming geheel aan bij de eerder met de stichting Botterwerf gesloten erfpachtsovereenkomst. Horeca-activiteiten zijn - ook weer geheel conform de gemaakte erfpachtafspraken - onverkort uitgesloten.

#### *Discotheek*

De Raad van State ziet vanuit ruimtelijk oogpunt niet in waarom een ander gebruik dan een discotheek dat niet leidt tot een beperkte horecavoorziening niet aanvaardbaar is, zeker nu aannemelijk is gemaakt dat alleen het uitbaten als discotheek niet rendabel is.

Mede ook door de uitspraak van de Raad van State die ons dwingend een verruiming van de bestemming opdraagt, zijn wij bij nadere overweging tot het oordeel gekomen dat een verruiming van de bestemming wenselijk is. Deze verruiming ziet primair op de nu voorgestelde bestemming in de culturele, sport en recreatieve voorzieningen, zoals ook al is verwoord in het collegeprogramma (2.3.13). Dit dan met inbegrip van aan deze functies ondergeschikte horeca tot een maximum vloeroppervlak van 75m<sup>2</sup>. Verder bestaat er vanwege de sterke verwantschap met de zoëven genoemde functies ons inziens geen bezwaar tegen de gebruiksmogelijkheden nog verder te verbreden en gebruik ten dienste van onderwijs-, sociaal-medische en levensbeschouwelijke doeleinden toe te laten. Daarnaast blijft een discotheekfunctie zonder meer tot de mogelijkheden behoren. Wij zijn van mening dat de voorgestelde verbreding geheel past binnen de opdracht die de gemeente van de raad van state heeft gekregen.

Het toekennen van een algemene horeca-functie of een woonfunctie, zoals door de betrokken ondernemer gevraagd, valt buiten het bestek van deze opdracht. Om die reden kan een dergelijke verdergaande verbreding niet met deze verkorte procedure worden opgenomen. Daarnaast vergt een dergelijke verbreding, waar wij op zichzelf niet per definitie afwijzend tegenover staan, nader onderzoek en onderbouwing. Mocht hierover overeenstemming worden bereikt, dan stellen wij ons voor dit te zijner tijd bij wijze van een afzonderlijke (postzegelplan) herziening aan u ter besluitvorming voor te leggen.

Tenslotte merken wij op dat elk ander gebruik dan de eerder overeengekomen discotheek, ook moet worden gezien tegen de achtergrond van de met de erfpachter afgesproken erfpachtcanon en andere erfpachtafspraken. Een ander gebruik dan discotheek kan leiden tot een aanpassing van de erfpachtafspraken, waarvoor wij in het kader van de wensen en bedenkingenprocedure uiteraard weer bij u terecht komen.

#### *Bestemmingsregeling bedrijven Havenstraat/Jsselmeerstraat*

Eerder was voor deze bedrijven gekozen voor een regeling, waarbij de qua milieucategorie te zware bedrijven geleidelijk uit dit gebied zouden verdwijnen. Daartoe was een afzonderlijke lijst van gevestigde bedrijven aan de planregels toegevoegd. De Raad van State acht deze regeling onvoldoende rechtszeker, juist bij hervestiging van bedrijven.

Ter voldoening aan de uitspraak stellen wij een regeling voor, die rekening houdt met de volgende uitgangspunten:

- de ter plaatse gevestigde bedrijven vallen, met name door de beperkte schaal van de bedrijfsvoering, geheel binnen de ter plaatse algemeen toelaatbaar te achten categorieën 1 en 2;
- voor deze bedrijven wordt met de aanduiding van de algemene categorieën 1 en 2 volstaan;
- uitsluitend voor de nu aanwezige bedrijven die *potentieel* in een hogere categorie kunnen vallen, is de uitzondering van inschaling in een hogere categorie opgenomen met een maximum van categorie 3.1. Deze *potentieel* zwaardere bedrijven zijn nu ook volledig in de plantoelichting beschreven.

#### **Geheimhouding**

Niet van toepassing.

#### **Alternatieven**

Niet van toepassing.

### **Uitvoering inspraak en participatieverordening**

Conform aanwijzing Raad van State is voor verkorte procedure gekozen.

### **Beslistermijn**

Gelet op de door de Raad van State gestelde termijn en het feit dat deze termijn (van orde) al met enkele weken is overschreden, is besluitvorming in de septembervergadering van uw raad gewenst. Bij onverhoopte (verdere) vertraging kan uw raad tot versnelde besluitvorming worden gemaand.

### **Financiële paragraaf**

Niet van toepassing.

## **Overige Raadsinformatie**

### **Bevoegdheid**

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

### **Collegeprogramma**

Zie punten 2.3.12 en 2.3.13 inzake de Botterwerf.

### **Begroting**

Niet van toepassing.

### **Eerdere besluiten**

Het eerder genomen voorbereidingsbesluit voor de botterwerf.

### **Voorgeschreven procedure**

De Raad van State heeft uitgesproken dat de procedure voor de vaststelling van een bestemmingsplan (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in combinatie met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening) niet gevolgd hoeft te worden.

### **Kader- en beleidsnota's**

Niet van toepassing.


### **Evaluatie**

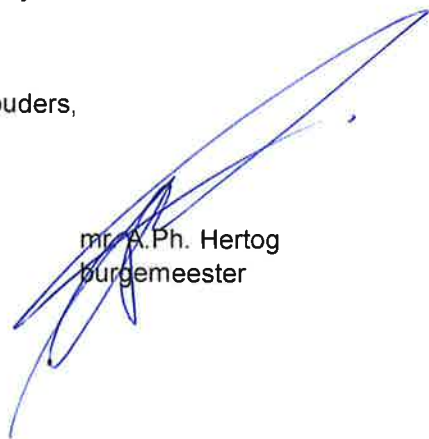
Niet van toepassing.

### **Bijlagen**

1. Concept raadsbesluit.
2. Ontwerp 1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Haven en Bedrijfsterrein bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding met bijlagen.

Burgemeester en wethouders,

  
P.W.J. Veldhuisen  
gemeentesecretaris

  
mr. A. Ph. Hertog  
burgemeester

### **Advies raadscommissie**

Dit voorstel is behandeld in de commissie Fysiek Domein van 10 september 2014.

De vertegenwoordigers van de fracties van GroenLinks, D66, CDA, SGP, ChristenUnie en Dorps-belangen Huizen adviseerden positief over het voorstel. De vertegenwoordigers van de fracties van PvdA, VVD en Leefbaar Huizen behielden hun standpunt voor.

De raad van de gemeente Huizen;

in vergadering bijeen op 29 september 2014 die een voortzetting is van de raadsvergadering van 25 september 2014,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2014; agendapunt 9;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen bestaande uit de plantoelichting, regels en verbeelding overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte bijlagen bij dit besluit, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 september 2014

de griffier,



de voorzitter,

