

Uitspraak 201305620/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK

woensdag 9 april 2014

TEGEN

de raad van de gemeente Huizen

PROCEDURESOORT

Eerste aanleg - meervoudig

RECHTSGEBIED

Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen
Noord-Holland

201305620/1/R3.

Datum uitspraak: 9 april 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Huizen,
2. de stichting Stichting Botterwerf Huizen, gevestigd te Huizen,
3. [appellant sub 3], wonend te Ferwert, gemeente Ferwerderadiel,
4. [appellant sub 4], wonend te Bussum,

en

de raad van de gemeente Huizen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 april 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Haven en Bedrijventerreinen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], de stichting, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De stichting en [appellant sub 3] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 januari 2014, waar de stichting, vertegenwoordigd door J.C. Geesink, bijgestaan door mr. E.H.M. Harbers, advocaat te Nijmegen, [appellant sub 3], vertegenwoordigd door mr. V.J. Leijh, advocaat te Amsterdam, [appellant sub 4], bijgestaan door mr. S.L. Schram, advocaat te Amsterdam, [appellant sub 1] en de raad, vertegenwoordigd door H.J. Brasser, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 1]

2. [appellant sub 1], die woont aan de [locatie 1], komt in beroep tegen de aanduidingen "maximum bouwhoogte (m) = 15" en "gestapeld" voor het plandeel met de bestemming "Wonen" op de hoek van de Havenstraat en de Waterbalk. Hij stelt dat het plan ten onrechte niet voorziet in de aanvankelijk geplande eengezinswoningen met een maximum bouwhoogte van 10 m. Volgens [appellant sub 1] heeft de raad het bestreden besluit op dit punt onvoldoende gemotiveerd. Voorts bestrijdt [appellant sub 1] het standpunt van de raad dat geen behoefte meer bestaat aan eengezinswoningen. De raad heeft dit volgens hem onvoldoende onderzocht en zich hiervoor ten onrechte alleen gebaseerd op beweringen van de projectontwikkelaar van de voorziene woningen.

2.1. De raad stelt dat het plan voorziet in de bouw van appartementsgebouwen, nu aan de aanvankelijk geplande combinatie van grondgebonden woningen en appartementen geen behoefte meer bestaat. Voorts zou bij een dergelijk, relatief klein appartementencomplex de noodzakelijke parkeerkelder volgens de raad in verhouding met de daarmee te genereren opbrengsten te hoge kosten met zich brengen.

2.2. Aan het hele plandeel met de bestemming "Wonen" op de hoek van de Havenstraat en de Waterbalk is de aanduiding "maximum bouwhoogte (m) = 15" toegekend. Voorts is aan de oostelijke en westelijke delen, die zijn begrensd met stippellijnen, de aanduiding "gestapeld" toegekend. In het ontwerpbestemmingsplan waren aan de delen met de aanduiding "gestapeld" onderscheidenlijk de aanduidingen "maximum bouwhoogte (m) = 15" en "maximum bouwhoogte (m) = 18" toegekend. Aan het deel zonder de aanduiding "gestapeld" was de aanduiding "maximum bouwhoogte (m) = 3" toegekend.

2.3. [appellant sub 1] heeft tegen het ontwerpplan geen zienswijze naar voren gebracht. Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij tegen het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten. Deze omstandigheid doet zich hier niet voor. Geen rechtvaardiging is gelegen in de door [appellant sub 1] gestelde omstandigheid dat hij is uitgegaan van de juistheid van de motivering van de raad dat uit onderzoek is gebleken dat geen vraag bestond naar de aanvankelijk geplande grondgebonden woningen. Ook in de door [appellant sub 1] ter zitting gestelde omstandigheid dat hij zich niet heeft gerealiseerd dat in het ontwerpplan was voorzien in bebouwing van een andere aard dan waarvan sprake was ten tijde van de aankoop van zijn woning, is geen rechtvaardiging gelegen. Het lag op de weg van [appellant sub 1] om zich op de hoogte te stellen van de inhoud van het ontwerpplan.

Weliswaar heeft de raad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, maar [appellant sub 1] is slechts ontvankelijk voor zover hij door de vaststelling van het bestemmingsplan in een nadeliger positie is komen te verkeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De maximale bouwhoogten voor de delen van het door [appellant sub 1] in beroep bestreden plandeel waaraan de aanduiding "gestapeld" is toegekend, zijn verlaagd onderscheidenlijk niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wat betreft die delen is van het komen te verkeren in een nadeligere positie dan ook geen sprake. Het beroep van [appellant sub 1] voor zover dat ziet op de delen van het plandeel met de bestemming "Wonen" op de hoek van de Havenstraat en de Waterbalk met de aanduiding "gestapeld" is gelet op het voorgaande niet-ontvankelijk.

2.4. Voor zover [appellant sub 1] zich in beroep richt tegen de aanduiding "maximum bouwhoogte (m) = 15 m" voor het deel van het plandeel met de bestemming "Wonen" op de hoek van de Havenstraat en de Waterbalk waaraan niet de aanduiding "gestapeld" is toegekend, ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot de in het plan toegelaten bouwhoogte heeft kunnen komen. Daarbij is van belang dat de gronden met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m) = 15 m" voor het deel van het plandeel met de

bestemming "Wonen" op de hoek van de Havenstraat en de Waterbalk waaraan niet de aanduiding "gestapeld" is toegekend, op een afstand liggen van meer dan 40 m vanaf de woning van [appellant sub 1]. De raad heeft ter zitting onweersproken gesteld dat deze afstand in combinatie met de ter plaatse toegestane maximale bouwhoogte gangbaar is in de gemeente Huizen en dat in de directe omgeving van het door [appellant sub 1] bestreden plandeel ook hogere maximale bouwhoogten zijn toegestaan. [appellant sub 1] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de aanduiding "maximum bouwhoogte (m) = 15 m" voor het deel van het plandeel met de bestemming "Wonen" op de hoek van de Havenstraat en de Waterbalk waaraan niet de aanduiding "gestapeld" is toegekend, desondanks onaanvaardbaar is. Het betoog faalt.

3. Het beroep van [appellant sub 1] voor zover ontvankelijk is ongegrond.

Het beroep van de stichting

4. Gelet op hetgeen ter zitting naar voren is gebracht, spitst het beroep van de stichting, die een botterwerf exploiteert op het perceel aan de Havenstraat 300, zich toe op twee punten. De stichting komt in beroep tegen het ontbreken van een regeling voor de activiteiten die zij op dit perceel verricht en tegen artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder e, van de planregels.

Volgens de stichting zijn haar nevenactiviteiten, die naar eigen zeggen noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de botterwerf, ten onrechte niet toegestaan in het plan. Zij wenst het gebouw van de botterwerf te verhuren voor evenementen en feesten. De stichting wijst op de met het college van burgemeester en wethouders van Huizen (hierna: het college) gesloten erfpachtovereenkomst waarin staat dat het perceel mede mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten. Voorts wijst de stichting op de door het college geaccepteerde gebruiksmelding waaruit volgens haar blijkt dat de verhuur voor feesten met een maximale capaciteit van 400 personen is toegestaan. De stichting wenst geen volledig en commercieel horecabedrijf te exploiteren. De raad stelt in het bestreden besluit weliswaar dat nautisch-gerelateerde evenementen zijn toegestaan, maar volgens de stichting volgt dit niet uit het plan en is niet duidelijk wat onder nautisch-gerelateerde evenementen moet worden verstaan. De raad heeft volgens de stichting geen ruimtelijke bezwaren aangevoerd tegen de uitvoering van de door haar gewenste nevenactiviteiten.

De stichting betoogt voorts dat in het plan ten onrechte geen activiteiten in een milieucategorie hoger dan 3.1 zijn toegestaan. Daartoe voert zij aan dat het vervaardigen en repareren van metalen schepen, nu deze activiteiten in een hogere milieucategorie vallen, in het plan niet zijn toegestaan, terwijl dit onderdeel is van de exploitatie van de botterwerf.

4.1. De raad stelt dat een volledig commerciële horeca-exploitatie niet past bij het cultuurhistorische en kleinschalige karakter van de botterwerf. Voorts zou dit volgens de raad leiden tot oneerlijke concurrentieverhoudingen met andere horeca-exploitanten vanwege de aan de stichting verleende subsidie. Vergaderingen, bijeenkomsten en incidentele evenementen die typisch nautisch-gerelateerd zijn, zijn volgens de raad toegestaan. Voorts stelt de raad in het verweerschrift dat het gebouw van de stichting is aangewezen als trouwlocatie ten behoeve van incidentele plechtigheden. Voor voornoemde activiteiten hoeft volgens de raad geen regeling te worden opgenomen in het plan.

4.2. Aan het plandeel voor de Havenstraat 300 zijn de bestemming "Bedrijf - 2" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 10" toegekend.

Ingevolge artikel 1, lid 1.26, van de planregels wordt onder botterwerf verstaan een inrichting bestemd voor de bouw, restauratie en onderhoud van historische schepen met de daarbij behorende bebouwing.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder e, zijn de voor "Bedrijf - 2" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 10" uitsluitend bestemd voor een botterwerf waarvan de bedrijfsactiviteiten wat betreft milieuhinder

vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

4.3. Ingevolge artikel 4, eerste lid, van de tussen de stichting en het college gesloten erfpachtovereenkomst zijn nevenactiviteiten die een direct verband houden met de exploitatie van de botterwerf toegestaan. Zoals de raad ter zitting heeft toegelicht, heeft hij de erfpachtovereenkomst op dit punt willen vertalen in het bestemmingsplan, hetgeen ook blijkt uit het bestreden besluit. Het gaat volgens de raad om nautisch-gerelateerde activiteiten, vergaderingen en bijeenkomsten. Voorts heeft de raad incidentele (trouw)plechtigheden willen toestaan. Dat voornoemde activiteiten zijn toegestaan, volgt echter niet uit de planregels. Voor zover de raad stelt dat deze nevenactiviteiten kunnen worden aangemerkt als een ondergeschikt, niet met het plan strijdig gebruik, waarvoor in het plan geen afzonderlijke regeling hoeft te worden opgenomen, overweegt de Afdeling als volgt. Alleen activiteiten van een botterwerf die wat betreft milieuhinder vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in het plan. Niet duidelijk is welke activiteiten, vergaderingen en bijeenkomsten samenhangen met die bedrijfsactiviteiten en derhalve zijn toegestaan. Dat bedoelde activiteiten, vergaderingen en bijeenkomsten zouden zijn toegestaan wanneer zij nautisch-gerelateerd zijn, volgt, nog daargelaten dat niet duidelijk is wat hieronder moet worden verstaan, niet uit het plan. Voorts valt niet in te zien op welke wijze verhuur voor (trouw)plechtigheden samenhangt met de bedrijfsactiviteiten van een botterwerf. Gelet op het voorgaande, zijn, anders dan beoogd, de nevenactiviteiten die direct verband houden met de exploitatie van de botterwerf en incidentele (trouw)plechtigheden niet toegestaan. Reeds gelet hierop is het bestreden besluit in zoverre in strijd met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld. De Afdeling overweegt voorts dat de raad geen planologische motieven ten grondslag heeft gelegd aan het besluit om de overige door de stichting gewenste en door haar noodzakelijk geachte nevenactiviteiten niet toe te staan.

Voorts overweegt de Afdeling dat, anders dan de raad blijktens het verhandelde ter zitting heeft beoogd, het vervaardigen en repareren van stalen schepen blijktens de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet in milieucategorie 3.1 valt en derhalve in het plan niet is toegestaan. Het plan is gelet hierop ook in zoverre niet vastgesteld in overeenstemming met hetgeen de raad heeft beoogd. Ter zitting heeft de raad weliswaar gesteld dat de botterwerf bij een hogere milieucategorie niet meer kan voldoen aan de voorwaarden uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit milieubeheer), maar de raad heeft dit niet nader onderbouwd. De raad heeft ook niet aannemelijk gemaakt dat zo nodig door het stellen van maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 2.20, vijfde lid, van het Activiteitenbesluit milieubeheer niet kan worden gewaarborgd dat bij een hogere milieucategorie de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet worden overschreden.

Het betoog slaagt.

5. In hetgeen de stichting heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover nevenactiviteiten van de stichting met de planregeling voor het perceel Havenstraat 300 niet als zodanig zijn bestemd en voor zover het betreft de vaststelling van artikel 4, lid 4.1, onder e, van de planregels is genomen in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 3]

6. [appellant sub 3], die de percelen aan de [13 locaties] in eigendom heeft, komt in beroep tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" voor zijn perceel aan de [locatie 2]. Volgens hem is zeer onwaarschijnlijk dat de bestaande kartbaan gedurende de planperiode ter plaatse gevestigd zal blijven en had het plan daarom moeten voorzien in de mogelijkheid een vergelijkbaar bedrijf in dezelfde milieucategorie te exploiteren. Nu

deze mogelijkheid ontbreekt, zal het plan volgens [appellant sub 3] leiden tot leegstand van het bestaande pand op het perceel aan de [locatie 2]. [appellant sub 3] voert voorts aan dat op het perceel ten onrechte geen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw is opgenomen. Volgens [appellant sub 3] is dit in strijd met door het college gedane toezeggingen en valt niet in te zien waarom deze wijzigingsbevoegdheid voor de omliggende plandelen wel is opgenomen. Hij wijst erop dat deze wijzigingsbevoegdheid in het voorheen geldende plan nog wel was opgenomen.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in het plan het huidige gebruik van het perceel aan de [locatie 2] in overeenstemming met het overwegend conserverende karakter van het plan als zodanig is bestemd. Voorts is volgens de raad geen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw opgenomen, omdat niet duidelijk is of een dergelijke wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is in verband met de milieuaspecten.

6.2. Aan het perceel aan de [locatie 2] is de bestemming "Gemengd - 1" en de aanduiding "kartbaan" toegekend.

Ingevolge artikel 8, lid 8.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor:

a. culturele, sport- en recreatieve voorzieningen uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport en Recreatie';

b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kartbaan": tevens een kartbaan uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport en Recreatie';

c. met de onder a en b genoemde functies samenhangende en daaraan ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte van horecavoorzieningen ten hoogste 30% bedraagt van de brutovloeroppervlakte van de functie (exclusief de horecavoorziening) waarmee de horecavoorziening samenhangt en waaraan deze ondergeschikt is;

d. kantoren ten behoeve van de in lid 8.1 onder a en b genoemde voorzieningen;

e. ter plaatse van de aanduiding "kantoor": tevens een zelfstandig kantoor;

f. bedrijven voor zover deze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en opgenomen zijn in bijlage 2 'Overzicht bestaande bedrijven binnen Gemengd - 1' danwel naar aard en invloed daaraan gelijk te stellen bedrijven;

g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en verhardingen.

6.3. In de plantoelichting staat over de plansystematiek dat het plan grotendeels consoliderend van aard is. De raad heeft ter zitting toegelicht dat ontwikkelingen waarvoor voldoende concrete plannen bestonden en die de raad planologisch aanvaardbaar heeft geacht, zijn voorzien in het plan. Voorts is de planregeling voldoende flexibel om te kunnen voorzien in ontwikkelingen waarvoor weliswaar nog geen concrete plannen bestonden, maar die in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Wat betreft de toegestane bedrijven op het perceel aan de [locatie 2] overweegt de Afdeling als volgt. [appellant sub 3] had ten tijde van de vaststelling van het plan geen concrete plannen voor het perceel waarmee de raad bij de vaststelling van het plan rekening diende te houden. De Afdeling ziet voorts geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de kartbaan of een andere in het plan toegestane functie voor het perceel aan de [locatie 2] exploitabel zal zijn. Daartoe is van belang dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voor zover bij het gemeentebestuur bekend, geen sprake was van leegstand. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat op het betreffende perceel recreatieve functies zijn gewenst. Een nieuwe vestiging van andere bedrijven in een hoge milieucategorie is daarom niet meer wenselijk. Dit standpunt is naar het oordeel van de Afdeling niet onredelijk. Gelet op het voorgaande heeft de raad

de kartbaan in redelijkheid als zodanig kunnen bestemmen en de toegestane categorie van andere bedrijfsactiviteiten kunnen beperken tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport en Recreatie'.

Wat betreft de door [appellant sub 3] gewenste wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw overweegt de Afdeling als volgt. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De raad stelt dat bij de toekenning van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw op het perceel aan de [locatie 2] in het voorgaande plan ervan uit werd gegaan dat het achterliggende bedrijf aan de [locatie 3] zou worden verplaatst. Daarvan is thans geen sprake meer. [appellant sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan ter plaatse van het perceel aan de [locatie 2] in een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw zou voorzien. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld. Over de door [appellant sub 3] gemaakte vergelijking met plandelen waaraan wel een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw is toegekend heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat die situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie, omdat niet vaststaat of woningbouw op het perceel aan de [locatie 2] in planologische zin aanvaardbaar is en dit voor de plandelen waaraan wel de wijzigingsbevoegdheid is toegekend reeds vaststaat, omdat dat uit uitgevoerd onderzoek is gebleken. Overigens acht de raad, zoals hij ter zitting te kennen heeft gegeven, de kartbaan een wenselijke en aanvaardbare voorziening bij de haven. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant sub 3] genoemde situaties niet overeenkomen met de situatie ter plaatse van de [locatie 2]. Gelet op het voorgaande heeft de raad dan ook in redelijkheid kunnen afzien van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw voor het perceel aan de [locatie 2].

Het betoog faalt.

7. [appellant sub 3] komt voorts in beroep tegen het ontbreken van een regeling voor de ten tijde van het bestreden besluit op zijn percelen aan de [12 locaties] gevestigde bedrijven en artikel 8, lid 8.1, onder f, van de planregels. Volgens hem zijn de ter plaatse van deze percelen gevestigde bedrijven ten onrechte niet alle als zodanig bestemd. Ingevolge artikel 8, lid 8.1, aanhef en onder f, van de planregels zijn deze bedrijven, anders dan de raad meent, volgens [appellant sub 3] niet als zodanig bestemd, nu niet alle aanwezige bedrijven zijn genoemd in het 'Overzicht bestaande bedrijven binnen Gemengd - 1', waarnaar dit artikel verwijst. Dit artikel is volgens [appellant sub 3] dan ook in strijd met de rechtszekerheid.

7.1. De raad stelt dat alle aanwezige bedrijven aan de [12 locaties] gelet op artikel 8, lid 8.1, aanhef en onder f, van de planregels als zodanig zijn bestemd. Volgens hem is in het 'Overzicht bestaande bedrijven binnen Gemengd - 1' een groot deel van de ter plaatse gevestigde bedrijven genoemd. De niet genoemde bedrijven zijn naar aard en invloed gelijk te stellen aan de in artikel 8, lid 8.1, aanhef en onder f, van de planregels bedoelde bedrijven en derhalve eveneens als zodanig bestemd.

7.2. Voor de van toepassing zijnde planregels verwijst de Afdeling naar 6.2.

7.3. In het 'Overzicht bestaande bedrijven binnen Gemengd - 1' staan vijf bedrijven genoemd, waarvan drie voor de percelen die in eigendom zijn van [appellant sub 3], te weten [bedrijf A], [bedrijf B], en [bedrijf C]. Deze bedrijven zijn gelet op artikel 8, lid 8.1, aanhef en onder f, van de planregels als zodanig bestemd. Door [appellant sub 3] is onweersproken gesteld dat op de percelen aan de [12 locaties] ook de volgende bedrijven zijn gevestigd: [10 bedrijven]. De Afdeling stelt vast dat [3 bedrijven] ingevolge artikel 8, lid 8.1, aanhef en onder a, van de planregels als zodanig zijn bestemd. Voor zover de raad stelt dat de overige aanwezige bedrijven als zodanig zijn

bestemd, nu deze naar aard en invloed gelijk te stellen zijn aan de in het 'Overzicht bestaande bedrijven binnen Gemengd - 1' genoemde bedrijven, overweegt de Afdeling als volgt. Het criterium dat een bedrijf naar aard en invloed gelijk te stellen moet zijn, dient nader te worden geobjectiveerd. Nu in voornoemd overzicht alleen de namen en adressen van bedrijven staan genoemd, is dit criterium onvoldoende geobjectiveerd. In dit verband is van belang dat in het 'Overzicht bestaande bedrijven binnen Gemengd - 1' geen maximale kavelomvang staat genoemd en dat het overzicht niet is toegesneden op een beperkt aantal categorieën bedrijven. Op basis van de planregels is dan ook onzeker welke bedrijven naar aard en invloed gelijk te stellen zijn aan de in het overzicht genoemde bedrijven, en derhalve als zodanig zijn bestemd. Gelet hierop is het plan in zoverre rechtsonzeker. De bedrijven aan de [12 locaties] die niet vallen onder artikel 8, lid 8.1, aanhef en onder a tot en met e, en niet zijn vermeld in het 'Overzicht bestaande bedrijven binnen Gemengd - 1', zijn derhalve niet als zodanig bestemd. Nu dit in strijd is met hetgeen de raad bij de vaststelling van het plan heeft beoogd, heeft de raad het bestreden besluit in zoverre voorts vastgesteld in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het betoog slaagt.

8. [appellant sub 3] heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 3] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

9. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover het betreft artikel 8, lid 8.1, onder f, van de planregels is vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling voorts aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover niet alle bedrijven die ten tijde van de vaststelling van het bestreden besluit waren gevestigd op de percelen aan de [12 locaties] als zodanig zijn bestemd, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 4]

10. [appellant sub 4], die het perceel [locatie 4] in erfpacht heeft, kan zich niet verenigen met het plandeel met de bestemming "Horeca" voor dit perceel. Hij betoogt dat het perceel aldus ten onrechte uitsluitend is bestemd voor een discotheek. [appellant sub 4] voert hiertoe aan dat de voorheen ter plaatse gevestigde discotheek sinds 2006 gesloten is en het tot op heden niet mogelijk is gebleken een nieuwe discotheek aldaar te exploiteren. Volgens hem is het uitbaten van enkel een discotheek ter plaatse niet rendabel. [appellant sub 4] wenst dan ook een andere bestemming die bijvoorbeeld algemene horeca of naast de discotheek ook andere functies toelaat. Door in de Nota beantwoording zienswijzen niet in te gaan op zijn voorstel voor andere functies, maar alleen op het voorstel een ruimere horecabestemming toe te kennen, heeft de raad het bestreden besluit volgens [appellant sub 4] onvoldoende gemotiveerd. Het argument van de raad om meer omvangrijke horeca op daarvoor geschikte locaties te concentreren, is volgens hem ondeugdelijk. Er zijn volgens [appellant sub 4] functies denkbaar waarbij eventuele hinder minder zal zijn dan bij een discotheek. De raad heeft volgens hem geen ruimtelijke onderbouwing ten grondslag gelegd aan het besluit om geen ruimere bestemming op te nemen.

10.1. De raad stelt dat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn om een ruimere bestemming op te nemen voor het perceel [locatie 4]. Meer omvangrijke horeca dient volgens de raad te worden geconcentreerd op de daarvoor meest geschikte locaties. In het verweerschrift wijst de raad op de erfpachtovereenkomst waarin is vastgelegd dat het perceel uitsluitend mag worden gebruikt als discotheek. De raad acht het mogelijk dat de bestemming binnen de planperiode wordt gerealiseerd, omdat volgens hem ondanks de leegstand behoefte bestaat aan een discotheek in de gemeente Huizen. Voorts is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduiding

"discotheek" kan worden verwijderd en kan aldus worden voorzien in ander passend gebruik.

10.2. Aan het plandeel voor de [locatie 4] zijn de bestemming "Horeca" en de aanduiding "discotheek" toegekend.

Ingevolge artikel 12, lid 12.1, aanhef en onder c, van de planregels zijn de voor "Horeca" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "discotheek" uitsluitend bestemd voor een discotheek/dancing.

Ingevolge lid 12.5 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de gronden met de aanduiding "discotheek" te wijzigen ten behoeve van sport en recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat het gebruik als discotheek beëindigd dient te zijn en de bouwregels uit artikel 15 onverkort van toepassing blijven.

10.3. De raad heeft ter zitting toegelicht te hechten aan een discotheekvoorziening in de gemeente Huizen. Het gemeentebestuur was nauw betrokken bij de vestiging van een discotheek op de locatie van [locatie 4] in 2001 en de raad stelt dat deze locatie het meest is aangewezen voor deze functie. Daarbij heeft de raad te kennen gegeven dat hij een discotheek in de kern van Huizen niet wenselijk acht. De Afdeling acht dit niet onredelijk. De raad heeft echter geen ruimtelijke motivering ten grondslag gelegd aan het besluit om naast een discotheek geen ander gebruik toe te staan dat niet leidt tot een beperkte horecavoorziening. Dit klemmt te meer nu de stelling van [appellant sub 4] dat het uitbaten van alleen een discotheek ter plaatse niet rendabel is, gelet op de leegstand van het discotheekgebouw sinds 2006, de Afdeling niet onwaarschijnlijk voorkomt. Het tegendeel heeft de raad ter zitting weliswaar gesteld, maar niet aannemelijk gemaakt. Aan de erfpachtovereenkomst kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Voor zover de raad stelt dat de kans bestaat dat bij een ruimere bestemming geen discotheek meer aanwezig is in Huizen, overweegt de Afdeling dat de raad een planregeling kan vaststellen die ertoe strekt dat ter plaatse van het door [appellant sub 4] bestreden plandeel in ieder geval een discotheek kan worden geëxploiteerd, naast andere toegestane functies. Daarbij kan de raad voorzien in een aanduiding of planregel die ertoe strekt dat op een deel van de gronden binnen dit plandeel uitsluitend een discotheek is toegestaan. Voorts valt niet in te zien waarom wel door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voorzien in ander gebruik. Gelet op het voorgaande is het bestreden besluit in zoverre niet voldoende gemotiveerd. Het betoog slaagt.

11. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover het betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Horeca" voor het perceel [locatie 4], is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Slotoverwegingen

12. De raad dient ten aanzien van de beroepen van de stichting, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] in de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van het beroep van [appellant sub 1] bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

13. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 1] voor zover dat ziet op de delen van het plandeel op de hoek van de Havenstraat en de Waterbalk met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "gestapeld" niet-ontvankelijk;

II. verklaart de beroepen van de stichting Stichting Botterwerf Huizen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Huizen van 25 april 2013 voor zover:

- met de planregeling voor het perceel Havenstraat 300 nevenactiviteiten van de stichting Stichting Botterwerf Huizen niet als zodanig zijn bestemd;
- het betreft de vaststelling van artikel 4, lid 4.1, onder e, van de planregels;
- het betreft de vaststelling van artikel 8, lid 8.1, onder f, van de planregels;
- niet alle bedrijven die ten tijde van de vaststelling van het bestreden besluit waren gevestigd op de percelen aan de [12 locaties] als zodanig zijn bestemd;
- het betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Horeca" voor het perceel [locatie 4];

IV. draagt de raad van de gemeente Huizen op om binnen twintig weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit tot vaststelling van het plan voor de onderdelen genoemd onder III te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. verklaart het beroep van [appellant sub 1], voor zover ontvankelijk, ongegrond;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Huizen tot vergoeding van bij appellanten in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten als volgt:

a. aan de stichting Stichting Botterwerf Huizen een bedrag van € 1005,34 (zegge: duizendvijf euro en vierendertig cent), waarvan € 974,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. aan [appellant sub 3] een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

c. aan [appellant sub 4] een bedrag van € 1005,34 (zegge: duizendvijf euro en vierendertig cent), waarvan € 974,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Huizen het voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt als volgt:

a. aan de stichting Stichting Botterwerf Huizen een bedrag van € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro);

b. aan [appellant sub 3] een bedrag van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro);

c. aan [appellant sub 4] een bedrag van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro).

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Kooijman
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 april 2014