



Nummer Corsa: B2020.0228

BESLUITFORMULIER bij B&W ADVIES UITGEEST

Onderwerp	Vaststellen wijzigingsplan 'Westerwerf 3-7'		
Samenvattend advies	In 1998 is tussen de gemeente en de eigenaar van de gronden rond Westerwerf 3-7 in Uitgeest een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst ziet op het afwaarderen van de horecabestemming aan Westerwerf 1, waarvoor in ruil extra bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd op het bijbehorende parkeerterrein. In het vigerende bestemmingsplan is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het effectueren van deze wijzigingsbevoegdheid. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt dan ook het wijzigingsplan vast te stellen.		
BUCH advies	☒ Nee, dit advies heeft alleen betrekking op Uitgeest ☐ Ja, ook ingebracht in college van ☐ Bergen ☐ Castricum ☐ Heiloo		
Doel van dit advies is het college	☐ Te informeren, voor kennisgeving aan te bieden	☒ Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen	☐ Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen en voor te leggen aan de raad
Bijlagen	8		

Domein / Programma	Ruimtelijke Ontwikkeling
Team	Plannen & Projecten
Opsteller	M. Knol
Telefoonnummer	088 – 909 7756
Datum advies	31-8-2020

Besluit (in te vullen door Bestuurssecretariaat)	☐ Conform vastgesteld	☐ Met wijzigingen vastgesteld	☐ Aangehouden
Besluitdatum		Besluitnummer	
Paraaf manager		Paraaf business controller	
Openbaarheid	☒ Openbaar ☐ Openbaar na 1 week ☐ Niet Openbaar ☐ Geheimhouding		

	Akkoord	Bespreken	Datum	Portefeuillehouder
Gemeentesecretaris				
Burgemeester				
Wethouder Beentjes				
Wethouder Van Weel-Niesten				✓
Wethouder Brouwer				

Behandeling in	Datum
B&W	01-09-2020
Naam Commissie	N.v.t.
Commissie vergadering	Klik hier als u een datum wilt invoeren.
Agendering ter	☐ informatie ☐ bespreking ☐ besluitvorming
Raads vergadering	N.v.t.



Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. Het wijzigingsplan 'Westerwerf 3-7' vast te stellen;
2. Voor het wijzigingsplan 'Westerwerf 3-7' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.



B&W ADVIES UITGEEST

Aantekening

Secretaris

Peter Schouten

Burgemeester

Gerrit Goedhart

Wethouder

Cees Beentjes

Wethouder

Cecilia van Weel-Niesten

Wethouder

Jelle Brouwer



B&W ADVIES UITGEEST

1 INLEIDING

Door de gemeente Uitgeest is in 1998 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de eigenaar van het horecabedrijf en de omliggende gronden rond Westerwerf 1 in Uitgeest. Deze overeenkomst ziet op het afwaarderen van de horecabestemming aan Westerwerf 1, waarvoor in ruil extra bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd op het bijbehorende parkeerterrein.

In het vigerende bestemmingsplan 'Haven- en bedrijventerrein 2011, 1e herziening' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze privaatrechtelijke overeenkomst ook publiekrechtelijk mogelijk te maken. Het college is bevoegd om deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die door de raad in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Het nu voorliggende wijzigingsplan maakt de overeengekomen wijziging juridisch-planologisch mogelijk. Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college wordt dan ook voorgesteld om het wijzigingsplan vast te stellen.

2 BELEIDSKADER

2.1 Wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Wet ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht.

2.2 Lokaal beleid/ bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:

- De nu voorgestelde ontwikkeling is specifiek genoemd in de Omgevingsvisie Uitgeest 2030.

2.3 Organisatiedoelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het concernplan van de BUCH werkorganisatie:

- | | |
|---|---|
| ☐ Top Dienstverlener | ☐ Goed werkgeverschap |
| ☐ Duurzame bedrijfsvoering | ☐ Financieel gezond |
| ☐ Van Buiten naar binnen | ☐ Sterk en betrouwbaar in de regio |
| ☒ N.v.t. | |

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Haven- en bedrijventerrein 2011, 1e herziening' is door de raad een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor gronden aan Westerwerf 1 in Uitgeest.



B&W ADVIES UITGEEST

Deze wijzigingsbevoegdheid is een publiekrechtelijke uitwerking van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de eigenaar van de gronden en de gemeente Uitgeest uit 1998. Concreet komt het erop neer dat de maximale mogelijkheden van de horecabestemming op het pand Westerwerf 1 worden afgewaardeerd naar beperktere mogelijkheden, in ruil waarvoor extra bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd in de noordoosthoek van het perceel.

Het college is bevoegd om de wijzigingsbevoegdheid te effectueren door middel van het vaststellen van een wijzigingsplan. Daarvoor is in het bestemmingsplan een aantal voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden zijn de volgende:

Het college van burgemeester en wethouders kunnen de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' onder de volgende voorwaarden:

- 1. dat de bestemming 'Horeca' op de gronden met de bestemming V-VB met de nadere aanduiding 'parkeerterrein' in zijn geheel komt te vervallen;*
- 2. dat de bestemming 'Horeca' gelegen aan de Westerwerf 1 in zijn geheel of gedeeltelijk komt te vervallen.*
- 3. dat onder gedeeltelijk vervallen wordt verstaan dat de Horeca-activiteiten met de categorie voor de voormalige discotheek Bob's Party Saloon (geldt dus niet voor bar dancing De Turbo) komt te vervallen dat na wijziging de horeca-activiteiten 1 en 2 uit bijlage 2 alsmede zalenverhuur en partycentrum in dit gedeelte van het pand mogen worden uitgeoefend;*
- 4. dat maximaal 80% van de gronden met de nadere aanduiding 'parkeerterrein' mogen worden bebouwd, waarbij de maximale hoogte van bouwwerken maximaal 14 meter mag bedragen;*
- 5. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m;*
- 6. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;*
- 7. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m, met een maximum van 5 stuks per bouwperceel;*
- 8. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 10 m en*
- 9. artikel 3.3 met de specifieke gebruiksregels op deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.*

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het juiste juridisch-planologische kader en voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden:

1. Dit is conform vastgelegd in het wijzigingsplan;
2. De bestemming 'Horeca' op het noordoostelijke gedeelte van het pand Westerwerf 1 (A9-Studio's) komt geheel te vervallen. Dit pand krijgt de bestemming 'bedrijf'. Wel is via een aanduiding opgenomen dat hier nog maximaal 850m² bedrijfsvloeroppervlakte aan horeca mag worden uitgeoefend van maximaal categorie 1;
3. De bestemming 'Horeca' op het pand Westerwerf 1 komt te vervallen. Wel mag horeca worden uitgeoefend van maximaal categorie 1;
4. Dit bebouwingspercentage en deze maximale bouwhoogte zijn conform vastgelegd in het wijzigingsplan;
- 5 t/m 9. Deze voorwaarden zijn eveneens conform vastgelegd in het wijzigingsplan.

De opname van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan betekent dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid daarvan als een gegeven kan worden beschouwd. Dit is vaste lijn in jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gelet hierop, en gelet op het feit dat aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan, wordt het college geadviseerd om het wijzigingsplan in procedure te brengen.



B&W ADVIES UITGEEST

Tot slot wordt nog opgemerkt dat ook voor het overige het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voornaamste knelpunt in de vorige versie van het plan bleek achteraf de parkeersituatie te zijn. Dit is mede ingegeven door het historische tekort op deze locatie. Met dit plan wordt het historisch aanwezig tekort verkleind en is bovendien vastgelegd dat voor de nieuwe functies voldoende parkeergelegenheid in het plangebied op eigen terrein aanwezig moet zijn.

Tegen het nu voorliggende wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt dan ook om het wijzigingsplan vast te stellen.

Om de raad te informeren over de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, wordt voorgesteld om een raadsinformatiebrief te verzenden.

3.2 Regionale samenwerking en couleur locale

N.v.t.

3.3 Risico's

Gelet op het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend en gelet op de ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan is het risico op een gegrond beroep tegen het wijzigingsplan zeer beperkt.

3.4 Financiën

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor de gemeente Uitgeest geen financiële risico's loopt. Ook zullen leges voor de planprocedure in rekening worden gebracht.

Wel moet het college expliciet besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Dit is geregeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.5 Participatie, samenspel

Het nu voorliggende wijzigingsplan is aangepast ten opzichte van de eerdere versie die in 2018 in procedure is gebracht. Dit is mede het gevolg van een zienswijze die op dit eerdere ontwerp is ingediend. Naar aanleiding hiervan is overleg gevoerd met betrokkenen en is het plan aangepast. Tegen het nu voorliggende plan zijn geen zienswijzen ingediend.

3.6 Juridische Zaken

Zie het kopje 'Risico's'.

3.7 Communicatie

Indien het college besluit om het wijzigingsplan vast te stellen, zal dit op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt worden. Dit betekent plaatsing in het gemeenteblad, de Staatscourant en op de website van de gemeente Uitgeest. Vanwege de coronamaatregelen geldt binnen de BUCH een beperkte gelegenheid tot inzien van plannen: dit zal zoveel mogelijk digitaal moeten gebeuren. Op verzoek kunnen stukken worden toegestuurd. Ook op verzoek kunnen belanghebbenden het plan analoog inzien. Hiervoor kan een afspraak worden gemaakt.

3.8 Duurzaamheid

N.v.t.



B&W ADVIES UITGEEST

3.9 Overige zaken

N.v.t.

4 UITVOERING, PLANNING EN EVALUATIE

Na vaststelling door het college zal het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal zowel in papieren vorm als digitaal zijn. De ter inzagelegging zal bekend worden gemaakt in het gemeenteblad, de Staatscourant en de website van de gemeente Uitgeest. Tijdens de inzagetermijn is het voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of aan kunnen tonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest, nog mogelijk om beroep in te stellen tegen het wijzigingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tijdens de inzagetermijn gelden nog wel de coronamaatregelen (zie ook het kopje 'Communicatie').