

Havenstraatgroep
Havenstraat 76
1271 AG Huizen

Onderwerp: BNI terrein

Huizen: 15 juni 2021

Uw brief van: 1 juni 2021

Nummer:

Uw kenmerk:

Bijlagen: -

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte heren,

Op 1 juni 2021 heeft u een brief gestuurd aan de gemeenteraad. In deze brief geeft u uw beleving weer van het proces rond de recente ontwikkelingen die zich hebben afgespeeld rond het zgn. BNI-terrein, grenzend aan de Havenstraat, eigendom van SVE. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 3 juni 2021 besloten de beantwoording van de brief in handen te leggen van ons college. Een afschrift van de beantwoording wordt aan de gemeenteraad gezonden.

In deze brief geven wij een reactie op uw brief. Deze reactie zal bestaan uit de onderdelen (1) Eigendom, zeggenschap en gemeentelijke rol, (2) Gemeentelijke besluitvorming vanaf 2014, (3) Bestuurlijke ruimte in relatie tot gegeven kaders en (4) Vervolg en reële verwachtingen.

1. Eigendom, zeggenschap en gemeentelijke rol

Zoals u bekend, is het BNI-terrein sinds jaar en dag in eigendom geweest van BN-International. Sinds korte tijd is er een opvolgend eigenaar, kort gezegd SVE. SVE heeft naast de grond ook de activiteiten van BNI overgenomen. Zoals ons is toegelicht, bestaan de plannen van SVE uit revitalisering van het fabrieksterrein, inclusief ingebruikname van de bedrijfshal/productielijn aan de zijde Ambachtsweg. Tegelijkertijd wordt (verder) uitvoering gegeven aan de afspraken die BN-International in 2013 met de gemeente heeft gemaakt en waartoe de gemeenteraad heeft besloten in zijn vergadering van 14 februari 2013. Deze afspraken omvatten onder meer de sloop van het eerdere productiegebouw (inmiddels vergevorderd) en de sanering en herontwikkeling van het terrein.

In de afspraken is een duidelijke koppeling gelegd met het bestemmingsplan dat in nauw overleg met BN-International is overeengekomen. Dit overleg over de inhoud van het bestemmingsplan is gevoerd vanuit enerzijds de bestemmingsplanrechten die BN-

International had op grond het bestemmingsplan dat gold tot 2013 en anderzijds het in die periode ontbreken van politieke bereidheid om bij een substantiële beperking van de gebruiksmogelijkheden BN-International te compenseren met een planschadebedrag (waar BN-International dan op grond van de Wet ruimtelijke ordening recht op zou kunnen hebben). Gegeven die elementen (bestaande rechten BNI en geen planschaderisico) en gegeven de wens om niet alleen de Havenstraat zelf te revitaliseren (is in 2014 afgerond), maar ook het zgn. BNI-terrein zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de gedachten die in de Structuurvisie zijn neergelegd, is er een bestemmingsplan vastgesteld met een brede gebruiksmogelijkheid (wel onder meer cultuur, sport en recreatie en kantoren, maar geen wonen en geen detailhandel, anders dan volumineus). Voor de integrale tekst en mogelijkheden/beperkingen van het bestemmingsplan verwijzen wij u graag naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Dit bestemmingsplan geldt op dit moment nog steeds en het is aan de huidige eigenaar (SVE) of toekomstige eigenaar/eigenaren om binnen deze bestemmingsplankaders tot herontwikkeling over te gaan.

De eigenaar heeft dus in belangrijke mate zeggenschap, voortvloeiend uit de eigenaarsbevoegdheden. De gemeentelijke invloed wordt bepaald door het bestemmingsplan en voormelde afspraken die in 2013 tussen BN-International en gemeente zijn gemaakt.

Dit is een beschrijving van de formele posities. Naast die formele posities geldt natuurlijk ook het streven van de gemeente (raad en college) om de verbinding haven – dorp vorm te geven, passend bij de visies die in visiedocumenten zijn neergelegd. Daar komen we later in deze brief op terug.

2. Gemeentelijke besluitvorming vanaf 2014

Zonder uitputtend te willen zijn in de besluitvorming rond dit gebied heeft de gemeente(raad) een aantal cruciale besluiten genomen die bepalend zijn geweest voor de huidige status. Zoals hiervoor al gemeld zijn de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan en de met BN-International gemaakte afspraken belangrijke ijkpunten geweest voor waar we nu staan. Maar in de jaren daarna zijn er nog meer momenten geweest waar de gemeentelijke besluitvorming cruciaal is geweest. Wij noemen er drie.

a. Collegeprogramma 2018-2022:

In het collegeprogramma (punt 3.1) is uitgegaan van de huidige bestemming. Met andere woorden, als uitgangspunt voor de periode 2018-2022 gelden de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Dat wil zeggen, de brede variëteit aan gebruiksmogelijkheden, waaronder ook functies (kantoor/commercieel), die de eigenaar ook de financiële mogelijkheid en haalbaarheid biedt om tot herontwikkeling over te gaan na (complexe) sanering van de strook. In die zin heeft de gemeenteraad een consistente lijn gekozen, gegeven de besluitvorming in 2013.

3.1 BNI-terrein

3.1.1 *Op basis van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek, naar aanleiding van de door de raad op 2 november 2017 aangenomen motie zal, met de huidige bestemming als uitgangspunt, de inzet in eerste instantie gericht zijn op een (verdere) culturele en informatieve invulling met horeca. Vanuit dit doel wordt onderzocht of de gemeente de rol van regievoerder op zich kan/moet nemen. Bij gebleken noodzaak van een alternatieve invulling zal, indachtig dat de huidige bestemming uitgangspunt is, geen medewerking worden verleend aan het mogelijk maken van een extra winkelcentrum en/of invulling met detailhandel.*

b. Raadsbesluit 13 december 2018, inzake gemeente rol BNI-terrein

In deze vergadering heeft de raad gekozen voor een gemeentelijke rol, die zich laat omschrijven als *regisserend en faciliterend, maar niet-risicodragend*. Daar is op 19 november 2018 een besloten commissievergadering aan vooraf gegaan. In deze commissievergadering lagen diverse scenario's voor die in meer of mindere mate doorslaggevende bevoegdheden bij de gemeente neerlegden. Alle relevante bijlagen uit de jaren daarvoor maakten daarbij deel uit van de stukken. Uiteraard kunnen wij niet verder ingaan op hoe in een besloten commissievergadering de beraadslagingen zijn gevoerd. De uitkomst van dit beraad is dus het raadsbesluit van 13 december 2018, maar duidelijk is wel dat raad en college hier heel uitvoerig over hebben gesproken, aan de hand van diverse scenario's.

c. Raadsbesluit 26 september 2019, inzake bezwaar WPRI (JUMBO)

In 2018 meldde de toenmalige eigenaar BN-International dat er een supermarktontwikkelaar (WPRI) belangstelling had voor de strook. De wens was om daar een grote JUMBO-supermarkt/foodmarkt te realiseren, waarmee tevens geheel of gedeeltelijk kon worden voldaan aan de wens om de strook in te richten conform de visie over de verbinding haven – dorp. Dit plan was echter in strijd met het bestemmingsplan en ook staat ons nog goed bij dat u als Havenstraatgroep een dergelijke functie evenmin zag zitten (social media). Hoe dan ook, college en raad (besluit op bezwaarschrift 26 september 2019) hebben aan dit initiatief geen medewerking verleend. Dit besluit was gestoeld op enerzijds het bestemmingsplan en anderzijds op het collegeprogramma 2018-2022 (punt 3.1 zie hiervoor). Dit besluit is genomen, ondanks de door Cushman en Wakefield in het onderzoek naar mogelijkheden BNI-terrein eerder opgeschreven optie om vanuit de mogelijkheid van kostendrager de supermarkt/foodmarkt-variant nog eens tegen het licht te houden (Raadsvergadering 8 november 2018, agendapunt 8, rapport Cushman en Wakefield, onderdeel 6.2 Aanbevelingen).

Conclusie

Naast de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 (en het daarbij ontbreken van politiek draagvlak voor planschade), heeft de gemeenteraad op verschillende momenten besloten vast te houden aan de brede mogelijkheden van het bestemmingsplan en de rol van de gemeente te beperken tot die van *regisserend en faciliterend, maar niet-risicodragend*. Binnen dat politieke kader hebben wij als college onze bestuurlijke rol ingevuld.

3. Bestuurlijke ruimte in relatie tot gegeven kaders

De speelruimte die ons als college is gegeven, hebben wij hiervoor omschreven. Cruciaal zijn daarin de woorden *regisserend en faciliterend, maar niet-risicodragend*. Hoe hebben wij daar gemeend invulling aan te moeten geven?

In ieder geval hebben wij *niet-risicodragend* zo vertaald dat de gemeente op voorhand geen financiële bijdrage kan of heeft kunnen toezeggen of op andere wijze een financieel risico kan of heeft kunnen aanvaarden, bijvoorbeeld door een grondaankoop te doen of saneringsrisico's over te nemen.

Wel hebben wij invulling gegeven of willen geven aan de aspecten *regisserend en faciliterend*, ondanks dat de ruimte hiervoor ook echt zijn beperkingen liet zien.

Van collegezijde zijn vele gesprekken gevoerd met relevante partijen. In de eerste plaats zijn die gesprekken met vertegenwoordigers van uw groep gevoerd, maar uiteraard ook met de vorige en huidige eigenaar. Zo zijn met de huidige eigenaar gesprekken gevoerd die er in ieder geval toe hebben geleid dat de sloop van het fabriekspand een aantal keren is uitgesteld en opgeschort, vanuit de mededeling van uw zijde dat een definitief akkoord er bijna was. Onze wethouder Boom heeft zich daar hard voor gemaakt, gegeven het feit dat – zo wij begrepen hebben – de gesprekken tussen u en de eigenaar op relationeel niveau waren afgebroken. In die zin hebben wij ook bij SVE de bereidheid waargenomen om uw planvoorstellen een kans te geven.

Daarnaast heeft wethouder Boom ook zijn bereidheid uitgesproken zich hard te willen maken voor een financiële bijdrage voor inrichting openbaar gebied, zich hierbij uiteraard realiserend dat hiervoor de raad bereid zou moeten zijn de kaders wat op te rekken. Dit alles bleek evenwel niet te kunnen leiden tot een constructieve en breedgedragen oplossing waarin de belangen van alle partijen, waaronder ook de commerciële, bedrijfseconomische belangen van de eigenaar, voldoende geborgd bleken.

Vervolgens hebben de wethouders Boom en Rebel namens het college en in aanwezigheid van een ambtelijke vertegenwoordiging gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van uw groep en twee kandidaat-investeerders. Deze gesprekken gingen over het bij alle partijen bekende gegeven dat het plan, waarover u in diverse media heeft gepubliceerd of laten publiceren, financieel niet haalbaar was zonder dat daarvoor serieuze kostendragers werden gevonden. In deze gesprekken bleken deze kostendragers gevonden te zijn in woningbouw en afhankelijk van de mate van woningbouw ook in een gemeentelijke bijdrage voor een ongedekt financieel tekort. Omdat in de gesprekken de politieke kaders (geen budget voor ongedekte tekorten, geen risicodragende rol) voortdurend op het netvlies hebben gestaan bij vertegenwoordigers van ons college én voor grootschalige woningbouw vanuit milieuregels en functie bedrijventerrein geen steun werd gevonden, hebben de investeerders zich uit het plan teruggetrokken, vanwege de financiële onhaalbaarheid ervan.

Alles overziende stellen wij ook nu weer vast dat er geen moment is geweest, waarop er een haalbaar plan lag, dat rijp was voor besluitvorming door of bespreking met de raad (of commissie).

4. Vervolg en reële verwachtingen

U heeft een plan ontwikkeld dat uitstekend past binnen de doelstellingen die de gemeente in verschillende visiedocumenten heeft neergelegd. In die zin heeft het college ook grote waardering voor uw inzet en de creativiteit die u in de ideevorming heeft laten zien. We hebben echter met elkaar ook moeten vaststellen dat als gevolg van eigenaarsposities, beperkte (of ontbreken van) financiële speelruimte, bestemmingsplanmogelijkheden, eerdere afspraken en politieke kaders uw plan niet een haalbaar plan was. Dat is zonder meer jammer, maar op zichzelf een uitkomst, waarover al in een vroegtijdig stadium met vertegenwoordigers van uw groep is gesproken. In deze kwestie was immers van meet af aan de vraag waar het “bonnetje” kwam te liggen. En hoewel wij graag ook meegaan in de abstractie van meerwaarde voor Huizen, waarde, betekenis en rol van cultuur, enz. kan niet in alle stadia van het proces de vraag van het financiële “bonnetje” worden gemedend, zoals in de context van deze uitkomst ook is gebleken.

In die zin zijn wij als college ook geschrokken van de wijze waarop vanuit uw groep op social media wordt gecommuniceerd over een wethouder. Graag gaan wij daarover ook nog met u in gesprek, omdat wij respect voor ieders rol en positie en hoffelijkheid richting de persoon als omgangsvormen hoog in het vaandel hebben staan, hoe zeer ook de zakelijk-inhoudelijke opvattingen kunnen verschillen.

Wij zullen ons blijven inzetten voor een attractieve Havenstraat. Zo zullen wij de raad een beeldkwaliteitsplan voorleggen, dat overigens door ons college al is vastgesteld in het kader van de Deelverordening gevelrenovatiefonds (2016). Vervolgens zullen wij het overleg blijven zoeken met kandidaat-kopers om het belang van de verbinding haven – dorp te benadrukken en hen te wijzen op de gewenste beeldkwaliteit en de mogelijkheden en beperkingen die het bestemmingsplan biedt. Tegelijkertijd zijn dat – gegeven de in deze brief beschreven politieke en bestuurlijke context – de verwachtingen die u er redelijkerwijs aan kunt ontlelen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

~~burgemeester~~ en wethouders,

geanonimiseerd

geanonimiseerd

J. Cnossen
loco-gemeentesecretaris

N. Meijer
burgemeester