

Mededelingen

Portefeuillehouder: R.G. Boom

Betreft : uitleg bestemmingsplan Rijsbergenterrein
Aan : Leden van de Commissie Fysiek domein
T.b.v. : Commissie Fysiek Domein van woensdag 3 juni 2025
Van : R.G. Boom
Behandelaar : R. Van Noord
E-mail/telefoonnummer : r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518
Datum : 26 mei 2025
Status : ter informatie

Op 5 maart 2025 heb ik de volgende toezegging gedaan:

“Toezegging Wethouder Boom zegde toe de commissie via een mededeling op een voor inwoners begrijpelijke manier te informeren wat er binnen het bestemmingsplan mogelijk is op het Rijsbergenterrein”.

Hierbij informeer ik u hierover.

Wat mag er volgens het omgevingsplan op het Rijsbergenterrein komen?

- Voor het hele terreindeel waar de GAD plannen voor ontwikkelt, geldt de aanduiding **“specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek”**. In de regels van het Omgevingsplan, staat dat deze gronden 'bestemd' zijn voor **een steenfabriek**¹. Dit betekent dat volgens de regels **alleen een steenfabriek** op de locatie is toegestaan.²
- Bedrijven mogen gebouwen en overkappingen alleen binnen het bouwvlak neerzetten.
 - o Een bouwvlak is het gebied binnen het terrein waar gebouwen mogen worden geplaatst. Buiten dit vlak mogen geen bouwwerken worden neergezet, zodat er voldoende open ruimte blijft.
- De gebouwen mogen maximaal 8 meter hoog zijn.
- Op een klein deel is een hoogte van 15,5 meter toegestaan.
- Maximaal 30% (binnen het bouwvlak) van het terrein mag bebouwd worden, de rest blijft open ruimte.

Zie bijgevoegde tekening.

Wat mag er niet op het terrein?

- Bedrijven anders dan een steenfabriek, mogen zich hier in beginsel niet vestigen.
- Gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak worden geplaatst.

¹ Artikel 3.1, lid b van het voormalig bestemmingsplan Buitenwijken dat onderdeel is van het omgevingsplan.

² Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van toepassing. O.a. op het gebied van milieu zijn er wijzigingen. Bij een aanvraag zal worden getoetst aan de ETFAL criteria (Evenwichtige Toedeling Van Functies).

- De bebouwing mag niet hoger zijn dan 8 meter (op een klein deel 15,5 meter) en mag niet meer dan 30% (binnen het bouwvlak) van het terrein beslaan.

Algemeen

Het huidige Omgevingsplan is door de gemeenteraad (via het 'oude' bestemmingsplan) vastgesteld. Het wijzigen van de bestemming naar bijvoorbeeld 'natuur' zal de waarde van de grond waarschijnlijk laten dalen. Die kosten komen dan in beginsel voor rekening van de gemeenschap, wanneer de eigenaar een verzoek om nadeelcompensatie (voorheen 'planschade') indient. Naast voorgaande is er richting de voormalige eigenaar Xella ook gecommuniceerd over het beoogd gebruik. Afwijken daarvan kan dus ook vanuit die kant (mogelijk) tot een claim leiden.

Rol gemeente

De gemeente speelt een rol als de functie van het terrein gewijzigd moet worden. Daarnaast is de gemeente aan zet wanneer een aanvraag omgevingsvergunning (voor het vestigen van het GAD) is ingediend, tenzij de provincie Noord-Holland de aanvraag dient te beoordelen (zie ook hierna advies Houthoff). Een aanvraag zal waarschijnlijk pas worden ingediend als het terrein (onder voorwaarden) door de Regio is aangekocht, maar kan ook eerder worden ingediend. Dat is op dit moment nog niet het geval. De grond is nog niet aangekocht en er is nog geen aanvraag ingediend.

De ruimtelijke procedure

Bij het ontvangen van een aanvraag voor wijziging van het omgevingsplan start de ruimtelijke procedure. Die omvat zoals altijd:

- Participatie door de initiatiefnemer (GAD).
- Toets op bestemmingsplan, het tijdelijke omgevingsplan Buitenwijken.
- Ambtelijke beoordeling, het zogeheten vooroverleg, over welke zaken door de initiatiefnemer moeten worden ingevuld, opgelost, aangevraagd, etc. Hier wordt nog niets besloten. De initiatiefnemer krijgt te horen waar hij aan moet voldoen.
- (bij grote ontwikkelingen) een presentatie/bespreking in de Commissie Fysiek Domein. Hierbij hebben inwoners, belanghebbenden inspreekmogelijkheid.
- Indienen definitieve aanvraag.
- Beoordeling aanvraag (ambtelijk), ontwerpbesluit (collegebesluit).
- Raad, zie advies Houthoff hierna.
- Beoordeling door college van burgemeester en wethouders (collegebesluit).

Ingewonnen advies over bevoegdheid bij Houthoff – procedure omgevingsvergunning

Afhankelijk van wat voor soort activiteiten GAD precies gaat uitvoeren en hoe groot die zijn, kan het zijn dat de provincie Noord-Holland (het college van gedeputeerde staten, "GS") verantwoordelijk wordt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Soms is er namelijk sprake van een zogenaamde "**magneetactiviteit**". Dat is een speciale activiteit die zo belangrijk of groot is dat de provincie automatisch 'de leiding krijgt' over de hele vergunningaanvraag, ook al zitten daar andere 'gemeentelijke' activiteiten bij. Voorbeelden van zulke magneetactiviteiten zijn bepaalde vormen van afvalverwerking of het omgaan met meststoffen. Of dit ook geldt voor de plannen op het terrein in Rijsbergen, moet

nog verder worden onderzocht. De GAD gaat hier vooralsnog niet vanuit. De ontvanger van de aanvraag beoordeelt gelijk met diens eigen bevoegdheidsbeoordeling of sprake is van een magneetactiviteit. Of sprake is van een magneetactiviteit is afhankelijk van of één van de daartoe aangewezen (combinatie van) milieubelastende activiteit(en) uit artikel 4.6 Omgevingsbesluit van toepassing is.

Als inderdaad sprake is van een magneetactiviteit en GS daardoor de vergunningsaanvraag moet beoordelen, dan blijft de gemeente wel betrokken. Het college van burgemeester en wethouders (het "College") behoudt dan het recht om daarover advies te geven aan GS en in sommige gevallen heeft het College ook een instemmingsrecht. Bij een instemmingsrecht mag GS zonder instemming van het College geen vergunning verlenen. Als het College (ook) een instemmingsrecht heeft en dus met vergunningverlening moet instemmen, dan heeft de gemeenteraad het recht om advies te geven aan het College over de benodigde instemming.

Kort samengevat:

Als de provincie (GS) de vergunning moet beoordelen vanwege een magneetactiviteit, dan blijft de gemeente betrokken via een adviesrecht voor het College en mogelijk ook via een instemmingsrecht voor het College en daarbij een adviesrecht voor de gemeenteraad.

< Opnieuw zoeken

145090, 477573

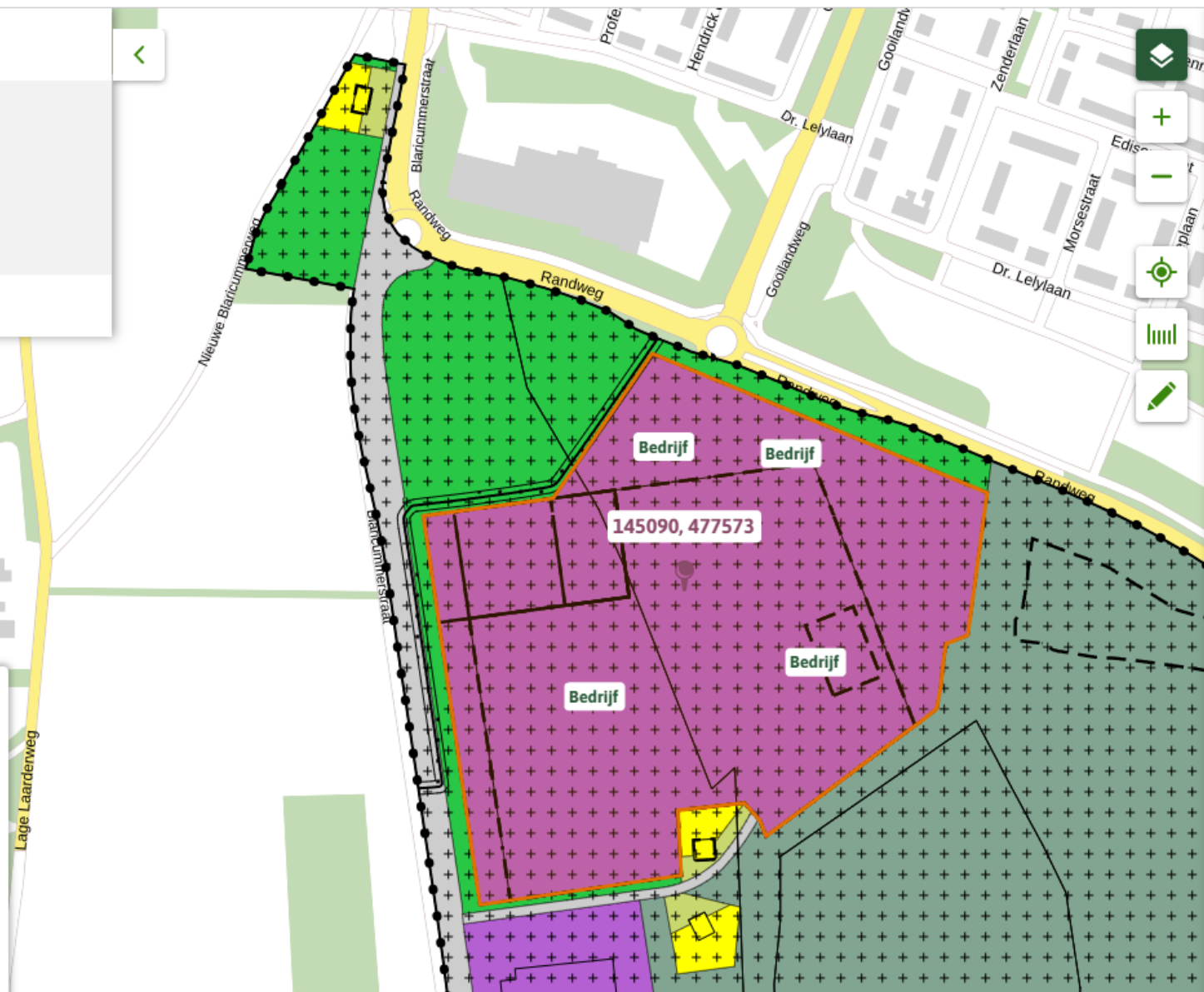
Deze coördinaten liggen in
Blaricummerstraat 119, 1272JG Huizen
Perceel Huizen (HZN00) B 8953

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie



Buitenwijken

Bestemmingsplan - Gemeente Huizen

meer kenmerken ▾

vastgesteld 07-11-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

-  **Bedrijf** >
-  **Waarde - Archeologie - 2** >

Bouwvlakken (1)

-  **bouwvlak** >

Functieaanduidingen (1)

-  **specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek** >

Aanduiding bedrijf – regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

145090, 477573

Deze coördinaten liggen in
Blaricummerstraat 119, 1272JG Huizen
Perceel Huizen (HZN00) B 8953

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Weg door Parrewijk

Nieuwe Blaricummerstraat

Blaricummerstraat

Randweg

Dr. Lelylaan

Goolandweg

Zenderlaan

Edislaan

Morsestraat

Dr. Lelylaan

Lage Laardenweg

Legenda Kaartlagen

Document

Gekozen locatie

Transparantie

Buitenwijken

Bestemmingsplan - Gemeente Huizen

meer kenmerken

vastgesteld 07-11-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Bedrijf

Waarde - Archeologie - 2

Bouwwlakken (1)

bouwwlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek

Aanduiding bouwwlak – regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

145090, 477573

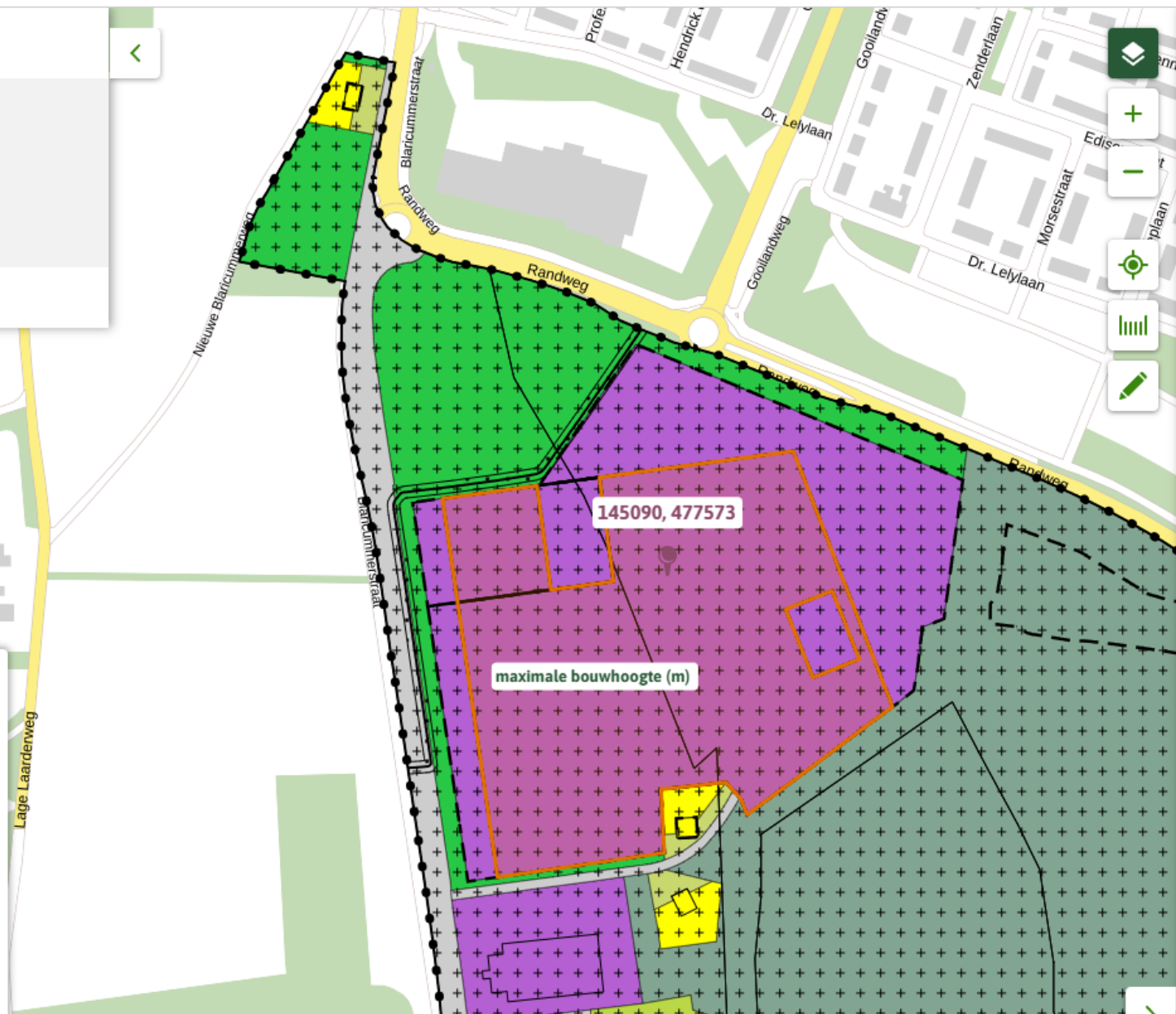
Deze coördinaten liggen in
Blaricummerstraat 119, 1272JG Huizen
Perceel Huizen (HZN00) B 8953

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart



meer kenmerken ▾

vastgesteld 07-11-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

-  **Bedrijf** >
-  **Waarde - Archeologie - 2** >

Bouwvlakken (1)

-  **bouwvlak** >

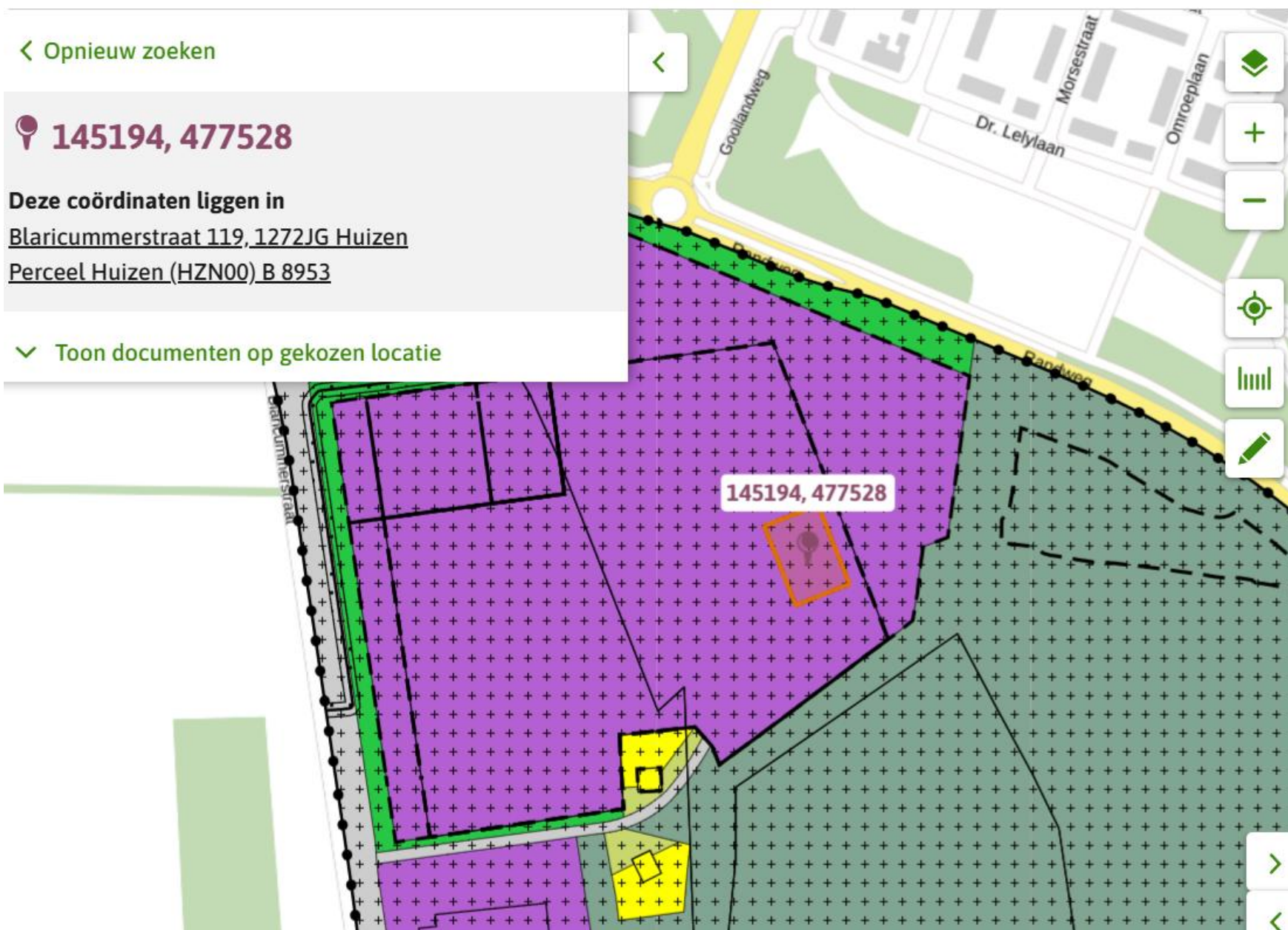
Functieaanduidingen (1)

-  **specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek** >

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 -  **Maximum bouwhoogte (m): 8** >

Aanduiding maximale bouwhoogte – 8 meter – regels op de kaart



Aanduiding maximale bouwhoogte – 15 meter – regels op de kaart

Buitenwijken ^

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Functieaanduidingen (1)

 specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek >

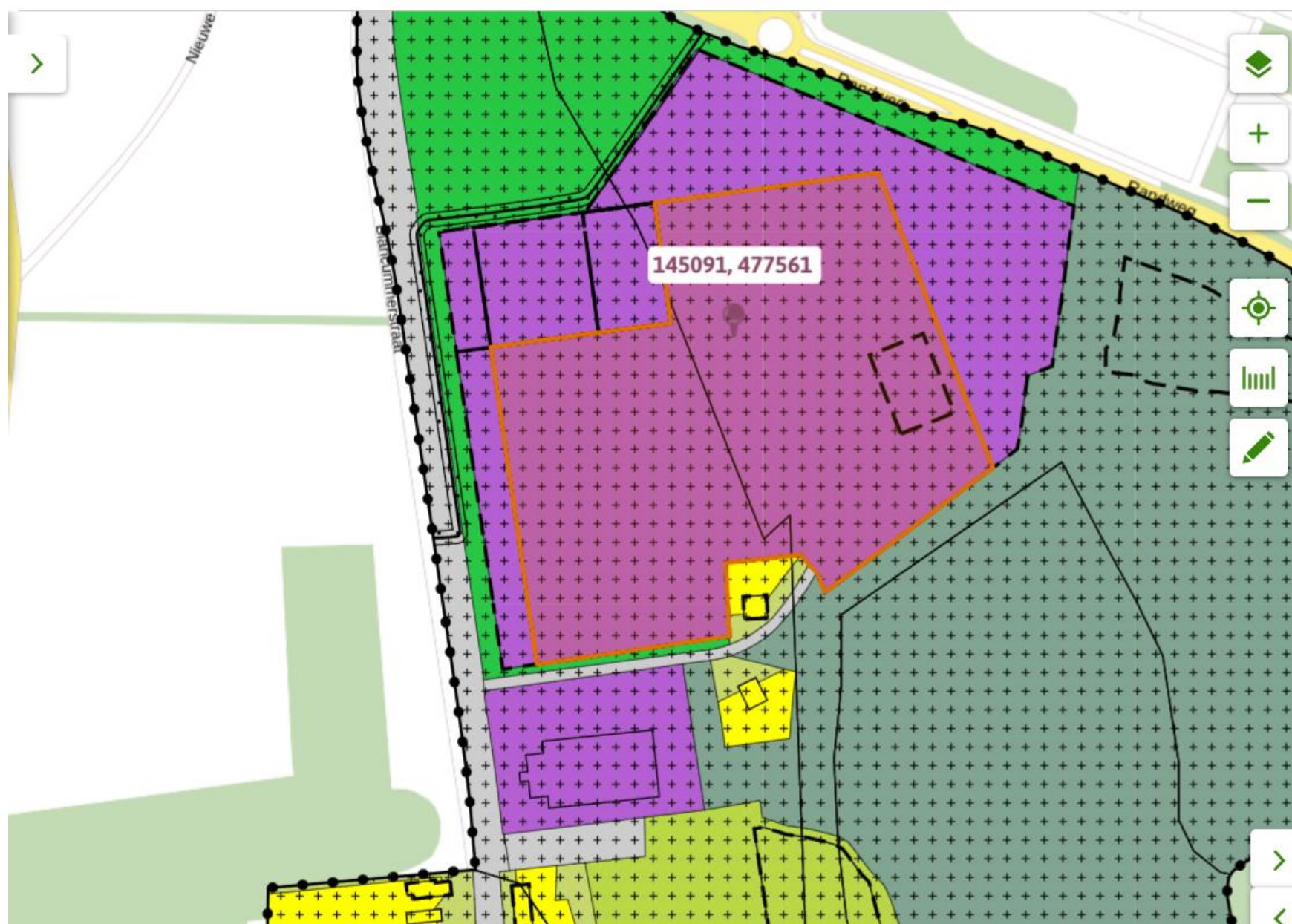
Maatvoeringen (2)

✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)

 Maximum bouwhoogte (m): 15,5 >

✓ Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)

 Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 30 >



Aanduiding bebouwingspercentage – regels op de kaart

Buitenwijken ^

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Functieaanduidingen (1)

 specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek >

Maatvoeringen (2)

✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)

 Maximum bouwhoogte (m): 8 >

✓ Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)

 Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 30 >

< Opnieuw zoeken

145090, 477573

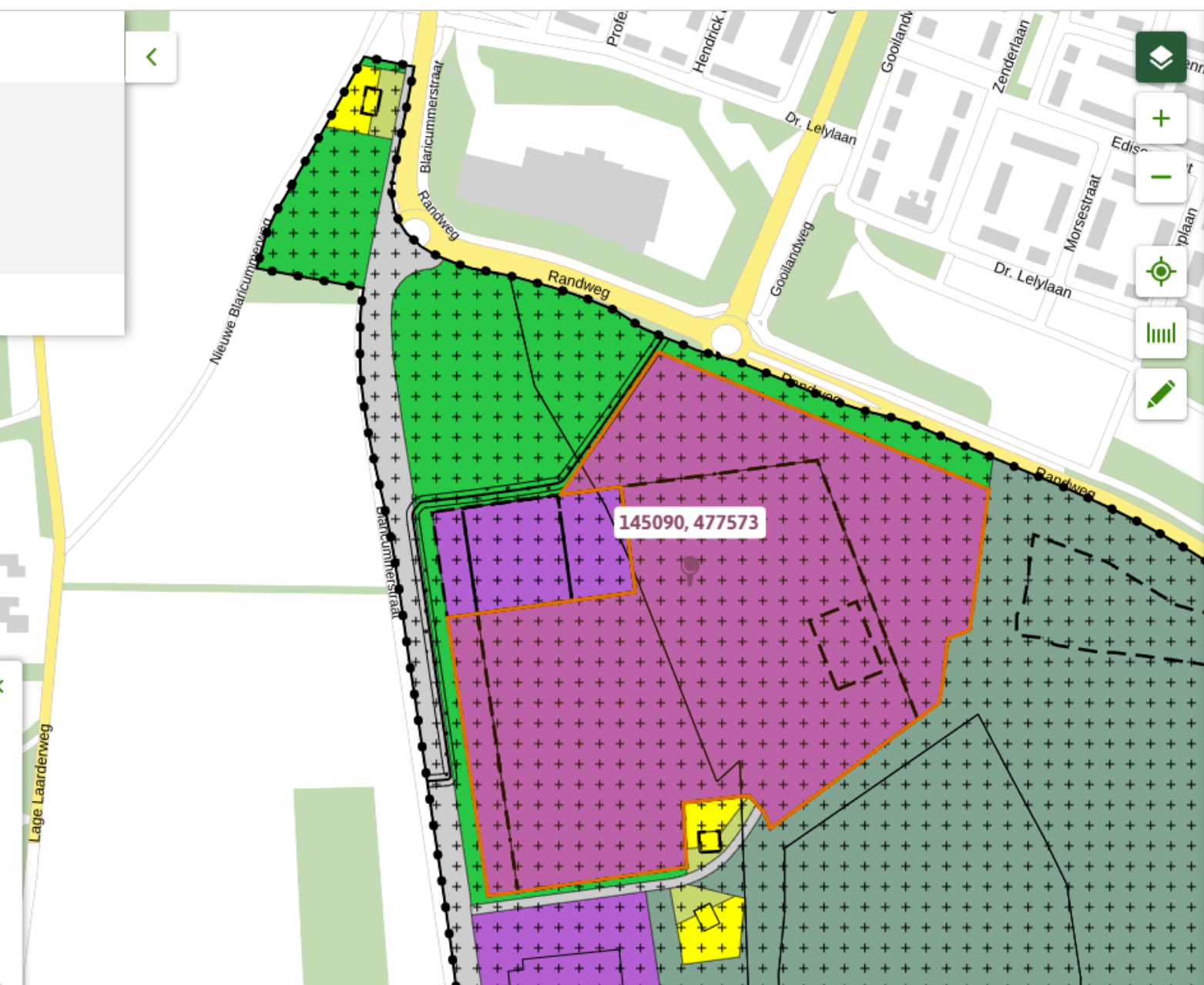
Deze coördinaten liggen in
Blaricummerstraat 119, 1272JG Huizen
Perceel Huizen (HZN00) B 8953

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie



Buitenwijken

Bestemmingsplan - Gemeente Huizen

meer kenmerken ▾

vastgesteld 07-11-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

-  **Bedrijf** >
-  **Waarde - Archeologie - 2** >

Bouwvlakken (1)

-  **bouwvlak** >

Functieaanduidingen (1)

-  **specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek** >

Aanduiding specifieke vorm van bedrijf – steenfabriek – regels op de kaart