ONTVANGEN 06 NOV. 2018

Z 068825
D. 813617

akd

AANTEKENEN
ALSMEDE PER FAX: 035 – 528 14 15

AAN De raad van de gemeente Huizen
Postbus 5
1270 AA HUIZEN

VAN mr. H.J. Breeman
advocaat/partner
TELEFOON +31 88 253 5524
FAX +31 88 253 5447
E-MAIL hbreeman@akd.nl

BEZOEKADRES Wilhelminakade 1
3072 AP ROTTERDAM
POSTADRES Postbus 4302
3006 AH ROTTERDAM
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 5 november 2018
ONDERWERP afwijzing verzoek tot herziening bestemmingsplan BNI-locatie aan de Havenstraat te Huizen
- aanvullend bezwaarschrift
UW KENMERK bl/mb
ONS KENMERK HB/AV/dg - 283049; WP Retail Invest/Huizen

Geachte leden van de raad,

Namens cliënten de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid BN International B.V. en WP Retail Development & Management B.V. (**Cliënten**) heb ik bij brief van 9 oktober 2018 een pro forma bezwaarschrift ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders van Huizen (**B&W**) van 29 augustus 2018 met kenmerk bl/mb, waarbij B&W het verzoek van Cliënten van 25 mei 2018 tot herziening van het ter plaatse van de BNI-locatie aan de Havenstraat te Huizen geldende bestemmingsplan, hebben afgewezen (het **Bestreden besluit**). Een afschrift van het besluit is als bijlage 1 bijgevoegd bij het pro forma bezwaarschrift.

Bij brief van 16 oktober 2018 heeft de commissie voor de bezwaarschriften Cliënten in de gelegenheid gesteld om binnen drie weken na verzending van die brief de bezwaargronden in te dienen. Namens Cliënten maak ik hierbij van die gelegenheid gebruik.

In haar brief verzocht de commissie voor de bezwaarschriften – naar ik aanneem per abuis – tevens om een machtiging onzerzijds. Zoals ik in het pro forma bezwaarschrift heb opgemerkt treden mijn kantoorgenoot mr. A.J.G. Vegt en ondergetekende op als advocaat-gemachtigden van Cliënten. Daarnaast staat zowel in het briefhoofd als in de handtekening van het pro forma bezwaarschrift onder mijn naam *"advocaat/partner"*. Gelet hierop zal het het bestuur duidelijk zijn dat mijn kantoorgenoot en ondergetekende beiden advocaat zijn. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de **Afdeling**) wordt (ook in de bezwaarfase) van een advocaat geen machtiging verlangd, aangezien van een advocaat mag worden verwacht, mede gelet op de disciplinaire maatregelen die de Advocatenwet mogelijk maakt, dat hij niet voor iemand optreedt zonder daartoe opdracht te hebben gekregen.[1] Ik zal gelet hierop dan ook geen machtiging overleggen.

[1] Vgl. ABRvS 19 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:916, r.o. 4.1.

AKD N.V. is statutair gevestigd in Rotterdam. Rekening Derdengelden: NL28INGB0678001677. Voor algemene voorwaarden en beperking van de aansprakelijkheid zie achterzijde.

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

I INLEIDING

1 Cliënten zijn de eigenaar respectievelijk beoogde ontwikkelaars van het perceel gelegen aan de Havenstraat en de Rokerijweg te Huizen, kadastraal bekend als gemeente Huizen, sectie C, perceelnummer 11626 (het **BNI-terrein**). Zoals uw raad weet, zijn Cliënten voornemens het BNI-terrein te herontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied met horeca, ontspanning, foodretail en 'werk & design'. Een belangrijk onderdeel van de beoogde herontwikkeling is een 'foodmarkt'.

2 Het ter plaatse thans vigerende bestemmingsplan "Haven en Bedrijventerreinen" (het **Bestemmingsplan**) laat deze herontwikkeling niet toe, aangezien detailhandel (behoudens detailhandel in volumineuze goederen) ter plaatse niet is toegestaan.

3 Op 12 oktober 2017 heeft op initiatief van uw raad een raadspodium plaatsgevonden over de verdere ontwikkeling van de Havenstraat, in het bijzonder het deel van het BNI-terrein dat is gelegen aan de Havenstraat. Tijdens het raadspodium hebben Cliënten hun plannen voor de herontwikkeling toegelicht.

4 Naar aanleiding van het raadspodium heeft uw raad op 2 november 2017 een motie aangenomen, waarbij uw raad B&W opdroeg opdracht te geven aan een extern bureau voor de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek. Uw raad droeg B&W op om in dat haalbaarheidsonderzoek onder meer een inventarisatie te laten opnemen van de verschillende plannen/ideeën, waaronder die tijdens het raadspodium waren gepresenteerd.

5 Ter uitvoering van deze motie hebben B&W opdracht gegeven aan onderzoeksbureau Cushman & Wakefield om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Cushman & Wakefield heeft haar bevindingen ter zake neergelegd in een rapport van 13 augustus 2018.

6 Bij brief van 12 december 2017 hebben Cliënten hun plannen nader aan uw raad toegelicht en uw raad een stedenbouwkundig rapport toegezonden waarin hun plannen nader zijn uitgewerkt.

7 Op 15 mei 2018 hebben de vier coalitiepartijen van de gemeente Huizen het coalitieakkoord 'Vitaal en Verbindend' gepresenteerd.

8 Bij brief van 25 mei 2018 hebben Cliënten uw raad verzocht het Bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de door hen beoogde herontwikkeling van het BNI-terrein planologisch mogelijk wordt gemaakt.

9 Bij besluit van 5 juli 2018 heeft uw raad besloten B&W de brief van Cliënten te laten afhandelen waarbij wordt vastgehouden aan de uitgangspunten zoals in het coalitieakkoord zijn verwoord.

10 Bij het Bestreden besluit hebben B&W het verzoek van Cliënten afgewezen. Zoals Cliënten hierna nader zullen toelichten, zijn zij van oordeel dat de motivering die B&W daartoe hebben gegeven rijkelijk tekort schiet, dat het Bestreden besluit dient te worden herroepen en dat het verzoek van Cliënten alsnog wordt gehonoreerd.

II BEZWAARGRONDEN

II.1 Bestreden besluit is onvoldoende gemotiveerd

11 Aan het Bestreden besluit ligt geen deugdelijke motivering ten grondslag. Daardoor is het Bestreden besluit genomen in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**) en dient het reeds om die reden te worden herroepen. Cliënten lichten dit als volgt toe.

12 Volgens het Bestreden besluit hebben B&W het verzoek van Cliënten (primair) afgewezen, omdat in het collegeakkoord (lees: coalitieakkoord) is opgenomen dat geen medewerking wordt verleend aan een extra winkelcentrum en/of invulling met detailhandel. In aanvulling daarop overwegen B&W dat de door Cliënten beoogde herontwikkeling in strijd is met het thans vigerende bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende (nog steeds actuele) beleid. Tot slot wijzen B&W erop dat de door Cliënten beoogde herontwikkeling in strijd zou zijn met provincia(a)l(e) beleid en regelgeving.

Het coalitieakkoord

13 De desbetreffende passage uit het coalitieakkoord waarop B&W in dit verband wijzen, luidt als volgt:

> *"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 uitganspunt is, geen medewerking worden verleend aan het mogelijk maken van een extra winkelcentrum en/of invulling met detailhandel."

Opvalt dat het coalitieakkoord kennelijk vooruitloopt op (en lijkt te zijn gebaseerd op een concept-versie van) het rapport van Cushman & Wakefield.

14 Cliënten stellen voorop dat de enkele verwijzing in het Bestreden besluit naar deze passage uit het coalitieakkoord niet voldoende is om de afwijzing van het verzoek van Cliënten te dragen. In de eerste plaats volgt uit deze passage niet welke ruimtelijke bezwaren er zouden bestaan tegen de herontwikkeling van het BNI-terrein op de wijze die Cliënten voorstaan. De enkele overweging dat *"geen medewerking [wordt] verleend aan het mogelijk maken van een extra winkelcentrum en/of invulling met detailhandel"* geeft daartoe geen enkel inzicht. Voorts is in het Bestreden besluit ten onrechte geen aandacht besteed aan het antwoord op de vraag waarom het aan Lidl wel is toegestaan om 1.280 m^2 detailhandel aan haar vestiging toe te voegen in de vorm van een zgn. E-lab. Dat duidt op het meten met twee maten en is in strijd met artikel 2:4 Awb en het verbod op willekeur.

Het Bestemmingsplan/gemeentelijk beleid

15 De overweging van B&W dat de beoogde herontwikkeling in strijd is met het thans vigerende bestemmingsplan geeft evenmin inzicht in de gemeentelijke gedachtegang. Cliënten realiseren zich dat hun plan in strijd is met het thans vigerende bestemmingsplan; dat is immers ook de reden dat zij hun verzoek tot herziening van het bestemmingsplan hebben ingediend. Ook de overweging van B&W dat het aan het thans vigerende bestemmingsplan ten grondslag liggende beleid nog steeds actueel is, geeft het vereiste inzicht niet.

16 Op welk beleid B&W in dit verband precies doelen, laten zij in het midden. Ook laten zij in het midden hoe hun stelling zich verhoudt tot het feit dat de gemeentelijke structuurvisie[2] het transformeren van de bebouwing langs de Havenstraat (waaraan het BNI-terrein is gelegen) en het herinrichten van de openbare ruimte in de Havenstraat als 'sleutelproject' benoemt. Daarnaast blijkt uit de structuurvisie dat de Havenstraat de connectie moet maken tussen de

[2] Structuurvisie d.d. november 2011.

Havenstraat en het dorpshart door de mogelijkheid te bieden in die straat kleine winkels, ambachten, galeries, ateliers en musea te realiseren. Ook is daarin voorzien in het "indikken" van de bestaande werkgebieden en in kansrijke sectoren als toerisme/recreatie. Herontwikkeling van het BNI-terrein met behoud van de bestaande beeldbepalende panden op dit terrein met een cultureel-maatschappelijke functie past bij uitstek in deze (structuur)visie.

17 In plaats daarvan volstaan B&W in dit verband met een verwijzing naar een passage uit paragraaf 3.4.1 van de toelichting van het Bestemmingsplan, waarin staat dat detailhandel in algemene zin niet wordt toegestaan op het bedrijventerrein. Dit zou in het detailhandelsbeleid worden onderstreept. Dat beleid zou volgens B&W zijn gericht op het concentreren van detailhandel in het centrum van Huizen en de verschillende buurtcentra.

18 B&W laten echter – gemakshalve – na de daaropvolgende volzinnen te citeren. Cliënten doen dat hierbij alsnog:

> *"Een uitzondering is gemaakt voor de vestiging van een Lidl (in combinatie met de vestiging van het hoofdkantoor van de Lidl) aan de Havenstraat op een deel van het voormalige Lucentterrein. De vestiging van een dergelijke discounter doet geen afbreuk aan de detailhandelsstructuur van Huizen. De vestiging van de Lidl is reeds gerealiseerd."*[3]

19 Op de – in de directe nabijheid van het BNI-terrein gelegen – gronden waarop de toekomstige Lidl-vestiging is voorzien, rustte ingevolge het voordien geldende bestemmingsplan dezelfde bestemming als op de gronden die deel uitmaken van het BNI-terrein. In de ogen van uw raad kwalificeren laatstbedoelde gronden als 'bedrijventerrein' en zou op die gronden geen detailhandel/supermarkt zijn toegestaan. Waarom uw raad op dat uitgangspunt in het thans geldende nieuwe bestemmingsplan een uitzondering heeft gemaakt voor de vestiging van een Lidl blijkt nergens uit de plantoelichting. De enige poging daartoe is de zojuist geciteerde passage dat *"[d]e vestiging van een dergelijke discounter geen afbreuk [doet] aan de detailhandelsstructuur van Huizen"*. Cliënten bestrijden die stelling in die zin dat zij niet vermogen in te zien dat als zulks voor het Lidl-terrein geldt, dat niet evenzo zou (moeten) gelden voor het BNI-terrein, temeer nu de Lidl-vestiging met 1.280 m^2 detailhandel wordt vergroot (het zgn. E-lab) ten opzichte van haar huidige supermarkt. Hoewel in de plantoelichting onbesproken blijft op welk(e) onderzoek(en) die aanname is gebaseerd, volgt uit deze passage dat het 'niet

[3] Plantoelichting, p. 30.

afbreuk doen aan de detailhandelsstructuur van Huizen' kennelijk het relevante criterium is voor de beoordeling of detailhandel is toegestaan op een bedrijventerrein.

20 De door Cliënten beoogde ontwikkeling en de daarin vervatte komst van een foodmarkt (die naar verwachting zal worden geëxploiteerd door Jumbo) doet geen afbreuk aan de detailhandelsstructuur van Huizen. Sterker nog, er is juist sprake van marktruimte voor een foodmarkt zoals Cliënten voor ogen hebben. Ter illustratie hiervan hebben Cliënten uw raad onder meer gewezen op de bevindingen van Seinpost (uit 2013), die deze marktruimte onderschrijft. In aanvulling daarop hebben Cliënten een Vestigings Plaats Onderzoek (het **VPO**) laten uitvoeren door onderzoeksbureau Knowledge in Store.[4] Een kopie van het VPO hebben Cliënten gevoegd als bijlage bij hun verzoek tot herziening van het Bestemmingsplan.

21 In het kader van het VPO hebben Cliënten Knowledge in Store gevraagd in kaart te brengen (i) hoe groot het marktgebied is en wat het huidige marktaandeel van de supermarkten in het marktgebied is, (ii) wat er met het marktgebied, het marktaandeel en de omzetten van de aanwezige foodsector zal gebeuren indien zich op het BNI-terrein een 'foodmarkt/supermarkt 2.0' vestigt van 2.000 m2 WVO (2.500 m2 BVO) en (iii) wat de omzet wordt die een 'foodmarkt/supermarkt 2.0' van de voorgestelde omvang ter plaatse kan bereiken.[5]

22 Het VPO bevat – voor zover hier relevant – de volgende conclusie:

> *"Deze locatie kan een belangrijke nieuw vestigingspunt gaan vormen voor een Foodmarkt/supermarkt 2.0 samen met cultuur, educatie, ontspanning en horeca activiteiten, mits hiervoor de bestemming van het terrein kan worden aangepast naar detailhandel met deels foodbestemming supermarkt. Een Foodmarkt kan hier met 2000 m^2 WVO (2.500 m^2 BVO) een omzet van circa € 315.000 per week gaan realiseren. (...) Een uitbreiding van m2 WVO in de supermarktbranche zal derhalve niet leiden tot het saneren van zwakkere supermarkten, waarbij de normale ontwikkelingen zoals genoemd (...) deze ruimte die ontstaat zullen vergroten."*[6]

[4] VPO Huizen Foodmarkt/supermarkt 2.0, mei 2018.

[5] Zie p. 5 van het VPO.

[6] Zie p. 24-25 van het VPO.

23 Uit de bevindingen van Seinpost en Knowledge in Store volgt derhalve enerzijds dat binnen de gemeente voldoende marktruimte bestaat voor de door Cliënten beoogde herontwikkeling. Anderzijds volgt daaruit dat de vestiging van een nieuwe foodmarkt ter plaatse van het BNI-terrein geen afbreuk doet aan de detailhandelsstructuur van Huizen.

24 Zoals Cliënten hiervoor (in randnummer 4) opmerkten, heeft uw raad op 2 november 2017 een motie aangenomen waarbij uw raad B&W opdroeg aan een extern bureau opdracht te geven een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. In dat haalbaarheidsonderzoek diende volgens de motie ten minste een inventarisatie van de verschillende plannen/ideeën, waaronder die van Cliënten, te worden opgenomen. Ter uitvoering van deze motie heeft de gemeente Huizen het bureau Cushman & Wakefield opdracht gegeven een dergelijk haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Cushman & Wakefield heeft haar bevindingen neergelegd in het rapport 'Haalbaarheidsonderzoek BNI-terrein, Huizen' van 13 augustus 2018.

25 Ten aanzien van het plan van Cliënten concluderen Cushman & Wakefield als volgt:

> *"Zonder de verplaatsingskosten maar met de saneringskosten is het plan van WPRI, uitgaande van de cultureel maatschappelijke invulling, het meest kansrijke plan. Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat de supermarkt een belemmerd onderdeel is waarbij een bestemmingswijziging nodig is. Dit wordt momenteel door de gemeenteraad uitgesloten in het meest recente Coalitieakkoord 2018-2022 (...)."*[7]

26 Cushman & Wakefield waardeert de door Cliënten beoogde herontwikkeling derhalve als het meest kansrijke plan. De enige belemmering die volgens haar in de weg staat aan de realisatie van dat plan is niet een eventueel gebrek aan marktruimte en/of behoefte dan wel enige andere ruimtelijk relevante reden, maar het – niet nader onderbouwde – standpunt van uw raad dat ter plaatse van het BNI-terrein geen medewerking zal worden verleend aan het mogelijk maken van een extra winkelcentrum en/of invulling met detailhandel. Cushman & Wakefield geeft in dat kader onder meer als aanbeveling:

> *"Als de gemeente het proces wil versnellen dient de gemeente de voorgestelde foodmarkt invulling van WPRI te heroverwegen waarbij het*

[7] Zie p. 39 van het rapport van Cushman & Wakefield.

specifieke concept, geen conventionele supermarkt, wellicht aanknopingspunten biedt."

27 Anders dan B&W ten onrechte en zonder nadere motivering stellen, is er blijkens het voorgaande geen gemeentelijke beleid aan te wijzen waaruit onderbouwd blijkt dat dit beleid in de weg staat aan de door Cliënten beoogde herontwikkeling.

Het provinciale beleid en regelgeving

28 Volgens B&W zouden tot slot ook het provinciale beleid en provinciale regelgeving in de weg staan aan de door Cliënten beoogde herontwikkeling. Hiertoe overwegen zij dat volgens het Provinciaal detailhandelsbeleid (2015-2020) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening van Noord-Holland (de **PRV**) in principe geen detailhandel is toegestaan op bedrijventerreinen.

29 Wat B&W daarbij echter over het hoofd zien, is dat in dit geval juist wordt beoogd om de functie van het BNI-terrein te wijzigen van bedrijventerrein naar andere functies die de locatie attractiever maken. Dit heeft uw raad ook met zoveel woorden erkend in onder meer de toelichting bij het Bestemmingsplan.[8]

30 De PRV definieert een bedrijventerrein als volgt:

> *"een binnen de provincie Noord-Holland gelegen terrein van minimaal 1 ha bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de beschrijving vallen daarmee ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk, maar niet overwegend, bestemd en geschikt zijn voor kantoorgebouwen. Ook vallen daaronder de zeehaventerreinen welke met laad- en/of loskade langs diep vaarwater toegankelijk zijn voor grote zeeschepen. De volgende terreinen vallen hier niet onder: terrein voor grondstoffenwinning, olie- en gaswinning, terrein voor waterwinning, terrein voor agrarische doeleinden, terrein voor afvalstort."*[9]
>
> (onderstreping toegevoegd)

31 Uit deze definitieomschrijving volgt dat de kwalificatie als 'bedrijventerrein' in de zin van de PRV afhankelijk is van de bestemming die (op gemeenteniveau) aan

[8] Vgl. p. 34 van de toelichting bij het Bestemmingsplan.

[9] Artikel 2, aanhef en onder h PRV.

een terrein wordt gegeven. Hieruit volgt derhalve ook dat de kwalificatie van een terrein als 'bedrijventerrein' kan worden weggenomen door het ter plaatse geldende bestemmingsplan te wijzigen. Dat is precies waar Cliënten om hebben verzocht. De stelling in het Bestreden besluit dat het verzoek van Cliënten niet zou kunnen worden ingewilligd vanwege het bepaalde in het provinciale detailhandelsbeleid en de PRV berust dan ook op een cirkelredenering die simpelweg niet opgaat. Voorts blijkt niet dat B&W een en ander aan Gedeputeerde Staten ter toetsing hebben voorgelegd. Daarnaast herinneren Cliënten eraan dat het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan onder meer op het BNI-terrein – in afwijking van de definitie in de PRV van het begrip "bedrijventerrein" – grootschalige detailhandel (GDV) reeds toelaat.

Tussenconclusie

32 Zoals het voorgaande laat zien, bestaat er marktruimte voor en behoefte aan de door Cliënten beoogde herontwikkeling van het BNI-terrein. Realisatie daarvan, en meer in het bijzonder van een foodmarkt, zal geen afbreuk doen aan de detailhandelsstructuur van Huizen. Met andere woorden: net als de door Lidl destijds beoogde ontwikkeling, komt ook de door Cliënten beoogde herontwikkeling van het BNI-terrein in aanmerking voor een uitzondering op het uitgangspunt dat op een bedrijventerrein geen detailhandel wordt toegestaan.

33 Zonder nadere motivering – die ontbreekt – valt niet in te zien waarom de door Cliënten beoogde herontwikkeling desondanks toch niet in aanmerking zou komen voor die uitzondering. Daar komt bij dat juist wordt beoogd de functie van het BNI-terrein te wijzigen van bedrijventerrein naar andere attractievere functies. In het verlengde daarvan valt niet in te zien waarom de herontwikkeling ruimtelijk onaanvaardbaar zou zijn. Het Bestreden besluit schiet (ook) op dit punt te kort. Het voorgaande betekent dat het Bestreden besluit in strijd met artikel 3:46 Awb ondeugdelijk is gemotiveerd, in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en reeds om die redenen dient te worden herroepen.

II.2 Bestreden besluit is vooringenomen, rechtsonzeker en onzorgvuldig

34 De door Cliënten beoogde herontwikkeling, de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek van Cushman & Wakefield en de belangen van Cliënten zijn niet (inhoudelijk) betrokken bij het Bestreden besluit. Daardoor is het Bestreden besluit genomen in strijd met het verbod op vooringenomenheid, het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de verplichting een belangenafweging uit te voeren. Cliënten lichten dit als volgt toe.

Verbod op vooringenomenheid

35 Zoals hiervoor is opgemerkt, is het Bestreden besluit (primair) gebaseerd op de in randnummer 13 van deze brief geciteerde passage uit het coalitieakkoord. Volgens die passage vormen de uitkomsten van het eerdergenoemde haalbaarheidsonderzoek dat Cushman & Wakefield heeft uitgevoerd de basis voor de (planologische) invulling van het BNI-terrein. De laatste volzin van die passage – die erop neerkomt dat indien uit dat onderzoek een noodzaak van een alternatieve invulling zou volgen dat (onder meer) bestaat uit een extra winkelcentrum en/of invulling met detailhandel, daaraan geen medewerking wordt verleend – laat zich daar lastig mee rijmen.

36 Door in het raadsbesluit van 5 juli 2018 (B&W op te dragen) vast te houden aan *"de uitgangspunten zoals in het collegeakkoord verwoord"* stond namelijk reeds op voorhand vast – voordat de besluitvorming over het verzoek van Cliënten had plaatsgevonden – dat het verzoek van Cliënten zou worden afgewezen, zonder het verzoek inhoudelijk in de besluitvorming te betrekken. Dat levert vooringenomenheid en (derhalve) strijd op met artikel 2:4 Awb.[10]

Rechtszekerheidsbeginsel

37 Het voorgaande klemt overigens temeer nu uw raad aanvankelijk, namelijk bij eerdergenoemde motie van 2 november 2017, B&W uitdrukkelijk had verzocht alle verschillende plannen/ideeën te inventariseren; inclusief de plannen van Cliënten en dus inclusief de plannen die voorzien in detailhandel.

38 Zonder enige motivering – die ook op dit punt ontbreekt – is niet duidelijk waarom uw raad thans van koers is veranderd en, in afwijking van de eerder aangenomen motie, het standpunt inneemt dat de plannen die (onder meer) voorzien in detailhandel moeten worden genegeerd (aangezien daar op voorhand toch geen medewerking aan wordt verleend). Dit levert strijd op met het rechtszekerheidsbeginsel.

Zorgvuldigheidsbeginsel

39 Daarnaast levert het feit dat het haalbaarheidsonderzoek van Cushman & Wakefield – alsook de overige rapporten/onderzoeken die Cliënten hebben overgelegd dan wel naar hebben verwezen – niet is betrokken bij het Bestreden besluit strijd op met het in artikel 3:2 Awb neergelegde zorgvuldigheidsbeginsel.

[10] Vgl. in dit verband ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3783.

Ingevolge die bepaling dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

40 Evenmin zijn de mogelijkheden die het (huidige) Bestemmingsplan biedt voor het BNI-terrein en de planologische/stedenbouwkundige kleinere impact van de door Cliënten beoogde herontwikkeling betrokken bij het Bestreden besluit. Ten onrechte wordt in dit verband geen acht geslagen op het feit dat het Bestemmingsplan toestaat dat over nagenoeg de gehele lengte van het BNI-terrein volumineuze detailhandel, vergelijkbaar met bijvoorbeeld een woonboulevard als het Rotterdamse Alexandrium, wordt gerealiseerd. De door Cliënten beoogde herontwikkeling heeft een beduidend kleinere planologische/stedenbouwkundige impact.[11]

41 Het Bestreden besluit schiet ook op dit punt te kort en dient daarom te worden herroepen.

Belangenafweging

42 Cliënten hebben nut en noodzaak van de door hen beoogde herontwikkeling van het BNI-terrein reeds uitvoerig (zowel schriftelijk als mondeling) toegelicht tijdens eerdergenoemd raadspodium en de daaropvolgende nadere schriftelijke uiteenzettingen alsmede tijdens de vergadering van de Commissie Fysiek Domein d.d. 17 oktober 2018. Ter voorkoming van onnodige herhaling en gelet op het feit dat uw raad deze belangen van Cliënten nimmer heeft weersproken, volstaan Cliënten in dit verband met een verwijzing naar hun eerdere toelichting ter zake.

43 Uit het Bestreden besluit volgt op geen enkele wijze of B&W een belangenafweging hebben uitgevoerd en, zo ja, hoe zij daarin rekening hebben gehouden met de belangen van Cliënten om hun plannen te realiseren. Dit had echter wel gemoeten.[12] Voor wat de belangen van BNI betreft herinneren Cliënten eraan dat BNI het voornemen heeft op de door haar van uw gemeente gekochte locatie aan de Ambachtsweg - naast de aldaar gevestigde productielijn voor de productie van behang – een van de twee thans op haar locatie aan de Havenstraat aanwezige productielijnen te herbouwen. De andere lijn dient te worden herbouwd naast een lijn in een gebouw aan de Rokerijweg. Dat heeft tot gevolg dat de productie in Huizen op een veel efficiëntere wijze kan plaatsvinden dan thans op drie locaties

[11] Vgl. in dit verband ABRvS 29 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:171.

[12] Vgl. in dit verband ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3783.

(onder meer minder medewerkers (grotendeels via natuurlijk verloop op te vangen), minder onderhoud en minder energie (1 naverbrander minder)). De noodzaak daartoe is evident, omdat BNI opereert in een sterk competitieve markt met veel concurrentie uit lage-lonen-landen en grotere en daardoor meer efficiënte Europese spelers. De enige mogelijkheid om deze miljoenen Euro's kostende operatie succesvol te laten zijn is het als kostendrager realiseren van een foodmarkt en een daarmee samenhangende cultureel-maatschappelijke invulling van de bestaande bebouwing op de huidige BNI-locatie aan de Havenstraat. Een andere invulling van deze locatie blijkt onvoldoende financieel draagvlak voor de gewenste verplaatsing te kunnen genereren. Het niet kunnen verplaatsen van de twee bestaande productielijnen heeft tot gevolg dat de continuïteit van de onderneming in Huizen met thans zo'n 210 medewerkers op de tocht kan komen te staan. Dat zou ook gevolgen hebben voor de vele toeleveranciers van BNI in Huizen. Overigens zal de beoogde herontwikkeling van het BNI-terrein op de door haar voorgestelde wijze een nieuwe toekomstgerichte en duurzame stedenbouwkundige invulling van het terrein aan de Havenstraat mogelijk maken. Door dat alles te miskennen is het Bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 en 3:4 Awb.

III CONCLUSIE

44 Op grond van het voorgaande en eventueel nog nader aan te vullen gronden verzoeken Cliënten uw raad hun bezwaar gegrond te verklaren, het Bestreden besluit te herroepen en hun verzoek tot herziening van het Bestemmingsplan op de door hen voorgestelde wijze alsnog te honoreren. Daarnaast verzoeken Cliënten uw raad de kosten die zij in verband met dit bezwaar redelijkerwijs hebben moeten maken op de voet van artikel 7:15 Awb aan hen te vergoeden.

Hoogachtend,

H.J. Breeman
advocaat/partner
AKD

akd

Postbus 4302 3600 AH Rotterdam

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

.KD
Vilhelminakade 1 , 3072AP ROTTERDAM

Port Betaald postnl

R Aangetekend

G-A-1

De raad van de gemeente Huizen
Postbus 5
1270AA HUIZEN

tecommandé
NL 3SAWHH700006158

3SAWHH700006158

Office DEPOT®

05 PP

akd

Postbus 4302 3600 AH Rotterdam

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

.KD
Vilhelminakade 1 , 3072AP ROTTERDAM

Port Betaald postnl

R Aangetekend

G-A-1

De raad van de gemeente Huizen
Postbus 5
1270AA HUIZEN

tecommandé
NL 3SAWHH700006158

3SAWHH700006158

Office DEPOT®

05 PP