Toelichting op raadsvoorstel Alternatieve locatie voor de vestiging van een metaalhandel op BusinessPark 7Poort (Z/19/333162/902258) n.a.v. behandeling in raadscommissie Ruimte op 19 juni 2019

Naar aanleiding van de bespreking van dit voorstel en de gestelde vragen geeft het college graag de onderstaande nadere toelichting.

1. Hoe kunnen we het bestemmingplan zodanig herzien dat de vestiging van een dergelijk bedrijf op 7Poort of een deel daarvan (in de nabijheid van de outlet) niet meer tot de mogelijkheden behoort en welke procedure moeten we daarvoor doorlopen (o.a. termijnen)?

Antwoord:
Met een herziening van het bestemmingsplan is het mogelijk de vestiging van een bedrijf als 'Van Os' op BusinessPark 7Poort te voorkomen. Dit zou kunnen door aanpassing van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten en/of door aanpassing van de Regels. Aanpassing van alleen de Lijst van Bedrijfsactiviteiten heeft een (klein) risico in zich dat vestiging van vergelijkbare bedrijven als op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten mogelijk is. Hiermee kan ruis ontstaan over wat vergelijkbare bedrijven zijn, waarmee door belanghebbenden creatief naar een gewenst bedrijf geredeneerd kan worden. Door ook de Regels aan te passen kan heel specifiek worden beschreven welke (soort) bedrijven zich wel of niet kunnen vestigen op 7Poort.
Belangrijkste aandachtspunt / zorgpunt voor de herziening van het bestemmingsplan betreft de onderbouwing. Welke argumenten zijn er om de gewenste wijziging (uitsluiten van bedrijven zoals Van Os) te onderbouwen en houden deze stand? Dit zal goed voorbereid, onderbouwd en getoetst moeten worden.
Herziening van het bestemmingsplan vraagt een regulier bestemmingsplanproces, waarbij het in inspraak brengen van een voorontwerpbestemmingplan achterwege kan blijven. De doorlooptijd die voor de gewenste herziening benodigd is bedraagt 6 – 9 maanden.

2. Kunnen we in onze uitgiftecriteria niet een bepaling opnemen dat wij niet verkopen aan een dergelijk bedrijf en dat vervolgens met een kettingbeding in een koopovereenkomst wordt vastgelegd?

Antwoord:
Waarschijnlijk zijn er mogelijkheden om privaatrechtelijk iets te regelen, maar dat dient verder uitgezocht te worden, mede in overleg met onze huisadvocaat Hekkelman Advocaten.
Dit soort privaatrechtelijke voorwaarden neigt echter nogal snel naar 'onaanvaardbare doorkruising' van publiekrechtelijke regels. Immers, het bestemmingsplan is bij uitstek het instrument om te sturen op een goede ruimtelijke ordening.
Daarnaast is van belang dat een groot deel van de kavels op 7Poort reeds is uitgegeven. In de betreffende uitgiftebepalingen is niets opgenomen over een 'tweede Van Os'. Er zou dan een verschil in uitgiftevoorwaarden komen, die niet of lastig uit te leggen is.
Daarnaast kun je stellen dat de gemeente zelf mag bepalen aan wie zij grond verkoopt, dus ook aan wie niet. Aan de andere kant is de gemeente ook als zij handelt als privaatrechtelijke grondeigenaar gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Conclusie/advies:
Herziening van het bestemmingsplan heeft de voorkeur.