



Concept  
Versie 1.1  
12 juli 2013

**Gemeente Houten**  
**Afdeling Ruimtelijk Beleid**  
Sectie RBL Economische Zaken

# **Horeca; ontwerp nieuw locatiebeleid**

**Pilot: horeca als eerste bouwsteen economische visie**

**Juli 2013**

**Auteur: Martijn Schot**

# 1 Aanleiding

Sinds april 2008 zijn plannen van ondernemers met horeca beoordeeld volgens het beleid in de uitvoeringsnotitie integraal horecabeleid. Het basisprincipe van dit beleid was: groei van horeca stimuleren in de centra van Houten: Het Rond, het Oude Dorp en Castellum. Gebieden daarbuiten golden als ongewenst gebied voor horeca initiatieven of waren uitsluitend geschikt voor specifieke doelgroepen (zoals toerisme en recreatie in het Eiland van Schalkwijk).

Inmiddels zijn we 5 jaar verder. Het aantal uitbreidingen met horeca in de centra is beperkt. Niet het ontbreken van initiatieven voor horeca, maar de beperkte beschikbaarheid of beschikbaarstelling van panden is de belangrijkste verklaring voor de beperkte groei van de horecasector in de centra van Houten. Al in 2008 bleek uit marktonderzoek een aanzienlijke ruimte in Houten beschikbaar was voor horecabedrijven van eigenlijk alle horecatypen. Die marktruimte blijkt ook uit het aantal initiatieven dat langs komt buiten de centra. Locaties waar op dit moment bijvoorbeeld interesse is naar commerciële horeca, zijn: Makeblijde, Station op Wielen, Eddie's Café, De Wiese en bos Nieuw Wulven. Ook de Gemeenteraad liet middels een aangenomen motie d.d. 20 juni 2013 weten haast te willen maken met het faciliteren en stimuleren van horeca initiatieven in Houten, ook buiten de centra. Wat ook meeweegt, is dat horeca een nuttige economische drager is, die werkgelegenheid en omzet genereert, waarvan burgers en ondernemers profiteren. Daarom is nieuw beleid nodig, dat voorziet in een afgewogen advies voor horeca op elke locatie. Het integraal horecabeleid uit 2008 wordt hiermee deels vervangen, op onderdelen als de categorisering van horeca en sluitingstijden blijft dit beleid nog intact.

## 2 Nieuw locatiebeleid

### 2.1 Algemene uitgangspunten

Horeca is een veelzijdige en dynamische sector. Er is veel diversiteit in type horeca. Analoog hieraan zijn ook de gewenste locaties voor vestiging divers. Initiatieven zijn dan ook overal welkom. Maar initiatieven zijn niet overal mogelijk of mogelijk in de door de initiatiefnemer meest gewenste vorm. De gemeente helpt graag nieuwe of bestaande horecaondernemers verder naar het beste plan voor alle betrokken partijen. Daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande horeca. Er wordt rekening gehouden met de directe omgeving, waaronder bewoners in de buurt en vigerende wetgeving. De volgende set algemene uitgangspunten staat model voor het nieuwe locatiebeleid voor horeca, maar borduurt als eerste bouwsteen al vooruit op de nog te ontwerpen economische visie. De algemene uitgangspunten gelden niet ieder voor zich, maar moeten in samenhang met elkaar gezien worden.

- **Ruimte voor groei en bloei.** De horecasector in Houten mag verder groeien of zich op bestaande locaties uitbreiden. Zeker de versterking van horeca in de centra Het Rond, het Oude Dorp en Castellum heeft daarbij de volle aandacht.
- **Overal waar het kan.** Initiatieven voor horeca zijn overal in Houten mogelijk, maar worden met maatwerk passend gemaakt op locatie.
- **Bestaand is niet beter, wel kwetsbaarder.** Daarom gelden voor iedereen gelijke kansen, onder gelijke voorwaarden. Bestaande horeca heeft geen extra verworven rechten, maar moet wel onder gelijke en eerlijke condities beconcurrereerd worden.
- **Samen is beter, alleen is uit.** Samenwerking met andere ondernemers, buurtbewoners, de gemeente en andere relevante partijen is noodzakelijk voor het slagen van een nieuw initiatief.

## 2.2 Afwegingskader Locatiebeleid Horeca

Elk initiatief is anders en vereist daarom maatwerk. Van een initiatief is sprake als een initiatiefnemer in afwijking van het vigerende planologisch regime (bestemmingsplan of beheersverordening) op een nieuwe of bestaande locatie horeca wil gaan exploiteren. Het uitgangspunt daarbij is de wens van de initiatiefnemer het in evenwicht brengen met de maatschappelijke belangen van de omgeving. Om het gewenste initiatief mogelijk te maken, weegt de gemeente op basis van informatie van de initiatiefnemer een aantal zaken af.

### *Afwegingscriteria*

- **Bijdrage aan Houten**; Een initiatief, waarbij sprake is van afwijking van het geldende planologische regime, dient op de beoogde locatie bij te dragen aan de horecasector in Houten. De initiatiefnemer onderbouwt zijn horecaplan met een marktanalyse en licht toe waarin het initiatief voorziet in een behoefte en onderscheidend is voor Houten. De accounthouder voor horeca maakt in overleg met de initiatiefnemer de afweging of het initiatief rijp is voor verdere procedure.
- **Bijdrage aan eerlijk ondernemerschap**; Concurrentie is niet verkeerd als het maar onder gelijke condities plaats vindt. Een nieuwe horecaondernemer dient zich daar rekenschap van te geven en de gemeente ook. Dit is geen ruimtelijk relevant criterium, maar wel een aspect waarmee rekening wordt gehouden. In algemene zin mag er van worden uitgegaan, dat de investering in nieuwbouw of verbouw van een pand, die nodig is om commercieel horeca te exploiteren, leidt tot marktconforme prijsstelling. De wet- en regelgeving stelt eisen aan inrichting en hygiëne, die ervoor zorgen dat er een gelijkwaardig economisch speelveld zal ontstaan. De gemeente dient zelf zorg te dragen voor eerlijke concurrentie door commerciële horeca op geen enkele wijze te subsidiëren. Commerciële horeca betaalt marktconforme huur, zet geen vrijwilligers in en wordt belastingtechnisch aangeslagen als elk ander bedrijf. Para-commerciële instellingen (zoals sportverenigingen, kerken en sociaal culturele centra) mogen creatief zijn met horeca gerelateerd aan de bedoelde hoofdfunctie, maar commerciële exploitatie van horeca is niet toegestaan.<sup>1</sup> De accounthouder voor horeca maakt in een startgesprek met de initiatiefnemer de afweging of het initiatief onder eerlijke concurrentievoorwaarden in de Houtense markt plaats kan vinden. Handhaving is nodig als de commerciële spelregels toch overtreden worden.
- **Bijdrage aan buurtbewoners**; De gemeente beschouwt de komst van nieuwe horecazaken of de uitbreiding op bestaande locaties met horeca als een goede zaak. Maar het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer dat de belangen van direct betrokken omwonenden worden meegenomen in de uitwerking van en communicatie over de plannen. Eventuele planschade zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Bij de motivatie voor het initiatief meldt de initiatief nemende horecaondernemer de wijze waarop het draagvlak in de directe omgeving onderdeel uitmaakt van het plan. De afweging of er voldoende draagvlak in de buurt is, wordt uiteindelijk genomen door het College.
- **Mogelijkheden binnen geldende wet- en regelgeving**; Voor de wet dienen de wensen voor horeca getoetst te worden op: ruimtelijk relevante criteria (zoals: verkeer, parkeren, ruimtelijke uitstaling, enz.), geluids- en milieunormen, drank- en horecaregelgeving en de algemene plaatselijke verordening.

### *Proces van afweging*

Bij de beoordeling van een horeca initiatief wordt het afwegingskader gehanteerd dat in de bijlage is opgenomen. Hierin wordt gemotiveerd aangegeven of het initiatief haalbaar is, nog verder moet worden uitgewerkt om haalbaar te worden of echt niet mogelijk is. Het afwegingskader is niet bedoeld om als gemeente initiatieven tegen te houden, maar om samen met de initiatiefnemer te komen tot het beste plan op de beste locatie in Houten. Het afwegingskader geldt als handreiking voor het behandelen van een principeverzoek, die idealiter vooraf gaat aan de vergunningsprocedure. Voorafgaand of in de termijn van de reeds gestarte procedure vindt een startgesprek plaats met de accounthouder voor horeca. Bij een afwijking van het bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor het initiatief op maat verwerkt.

---

<sup>1</sup> Details in beleid op het gebied van para-commerciële beleid worden verwerkt in de nieuwe para-commerciële verordening.

### **2.3 Uitzondering op de regel**

Het afwegingskader weegt zorgvuldig af, waar horeca wel en niet bijdraagt aan Houten. Als uitzondering op de regel is echter voor nieuwe bezorgdiensten, wel of niet in combinatie met afhalen, uitsluitend bedrijventerrein De Schaft de mogelijke vestigingsplaats. Deze centrale locatie en de inmiddels gereduceerde overlastproblematiek door bezorgbrommers en –scooters bewijst het gelijk van eerder ingezet beleid. Andere uitzonderingen lijken vooralsnog niet nodig, omdat het afwegingskader zo functioneert, dat horeca initiatieven op maat moeten passen in hun nieuwe context. Zware (drankgerelateerde) horeca midden in een woonwijk maakt bijvoorbeeld geen kans na afweging van de criteria. Daar hoeft om die reden geen uitzondering voor op de regel gemaakt te worden.

## BIJLAGE 1 Afwegingskader horeca initiatief

AFWEGINGSKADER HORECA INITIATIEF	Haalbaar	Nog uit te werken	Onhaalbaar
	Graag motiveren!		
<b>Bijdrage aan Houten</b>			
Marktanalyse			
Onderscheidend vermogen voor horecasector			
Passend binnen structuurvisie (bijvoorbeeld Eiland van Schalkwijk)			
<b>Bijdrage aan eerlijk ondernemerschap</b>			
Commerciële exploitatie zonder subsidiëring			
<b>Bijdrage aan buurtbewoners</b>			
(Buurt)bewoners geïnformeerd over plannen			
(Buurt)bewoners betrokken bij plannen			
<b>Mogelijkheden binnen geldende wetgeving</b>			
Planologisch regime			
Geluid			
Parkeren			
Verkeersontsluiting			
Planschade			
Handhaving			
Wet milieubeheer			
Brandveiligheid			
Drank- en horecawet			
Wet BIBOB			
Wet op kansspelen			
Algemene Plaatselijke Verordening			
Exploitatievergunning			