

Nr.	3. Bestuur\3986
B&W-besluit	07-05-2013
Uitwisseling	
Raad	13-06-2013
Agendanummer	9

---

**Onderwerp:**Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen

---

**Wij stellen voor:**

- Het plan Bedrijventerreinen als ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen (conform afd. 3.4 Awb).
- 

**Bestaand kader:**

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)  
Structuurvisie en Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (2013)  
Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2012)  
Structuurvisie Hillegom (2008)  
Plan van aanpak inzake cyclische herziening bestemmingsplannen (collegebesluit 21 oktober 2008)  
Collegewerkprogramma 2010-2014  
Vigerende bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten  
Afwijkingenbeleid kruimelgevallen 2013 (collegebesluit 19 februari 2013)  
Raadsbijeenkomst over leegstand (28 juni 2012)  
Kaders voor bestemmingsplannen Bedrijventerreinen en Centrum (raadsbesluit 20 september 2012)  
Collegebesluit inzake voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen (collegebesluit 11 december 2012)

**Doelstelling:**Een actueel ruimtelijk kader voor de bedrijventerreinen in Hillegom.

---

**Inleiding:**

Met het besluit van 20 september 2012 heeft de raad kaders meegegeven voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Het college heeft deze kaders verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 ter inzage gelegen. Op 8 januari 2013 is een inloop-/informatieavond gehouden.



Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 31 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ontvangen. Van de inspraakreacties zien er 17 op de bedrijfswoningen op Bedrijvenpark Treslong. De overige hebben betrekking op diverse onderwerpen en percelen. In de bijgaande 'Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen' kunt u de beantwoording en verwerking daarvan in het ontwerpbestemmingsplan lezen.

De reactie van de provincie ziet op drie onderwerpen; de ecologische verbindingszone, woningen op bedrijventerreinen en volumineuze detailhandel. Hieronder gaan we specifiek in de situatie rondom de bedrijfswoningen en woonwkeenheden op Bedrijvenpark Treslong.

### **Bedrijfswoningen op het bedrijventerrein**

#### *Provincie*

In artikel 8 van de Verordening Ruimte (VR) van de provincie Zuid-Holland is opgenomen dat nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen zijn uitgesloten. De provincie heeft haar eigen beleid en regelgeving recent ook aangescherpt met de actualisering van de Provinciale Structuur Visie (PSV) en VR op 30 januari 2013. Reden hiervoor is dat de provincie bedrijven niet in hun bedrijvigheid wil beperken.

In het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen was de vigerende regeling voor Bedrijvenpark Treslong overgenomen. Dit hield in dat per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning was toegestaan. De provincie stelt dat deze voorgestelde regeling in strijd was met de VR.

Besloten is om in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen geen mogelijkheid meer op te nemen voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen. Dit in tegenstelling tot de vigerende regeling van Bedrijvenpark Treslong. De bestaande, vergunde bedrijfswoningen zijn in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen positief bestemd. Dit houdt in dat deze woningen op het Bedrijvenpark Treslong, net als de bedrijfswoningen op andere bedrijventerreinen, een aanduiding op de verbeelding hebben gekregen.

#### *Noodzaakcriterium*

Gebleken is dat voor de bestaande, vergunde bedrijfswoningen niet meer voldaan kan worden aan het noodzaakcriterium zoals dit was opgenomen in de begripsbepaling voor bedrijfswoning. De voorwaarden waaronder noodzaak van bewoning van een bedrijfswoning kan worden aangenomen, zijn in de loop der jaren als gevolg van gewijzigde rechtspraak op dit punt veranderd. De voorwaarden zijn zo streng geworden dat in de huidige tijd daaraan nauwelijks aan voldaan kan worden. Voornoemde kentering van de jurisprudentie heeft rond 2002/2003 plaatsgevonden. Vanaf dat moment zijn er binnen de gemeente Hillegom ook geen principeverzoeken meer gehonoreerd met betrekking tot bedrijfswoningen. Daarnaast zijn er ook geen vergunningen meer verleend op het Bedrijvenpark Treslong. Gezien het voorgaande is in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen het noodzaakcriterium niet meer opgenomen in de begripsbepaling voor bedrijfswoning.

*Het voorgaande leidt ertoe dat op Treslong 11 bedrijfswoningen op de verbeelding worden aangeduid. Deze bedrijfswoningen worden permanent toegestaan. Overige (illegale) bewoning dient te worden beëindigd en te worden gehandhaafd.*

#### *Woonwerkeenheden*

Voor bedrijvenpark Treslong is het toestaan van woonwerkeenheden aan de orde geweest.

Voor wat betreft de woonwerkeenheden geldt dat die zijn toegestaan op (delen van) bedrijventerreinen waar de maximale milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan en die niet binnen de invloedssfeer liggen van (delen van) bedrijventerreinen waar bedrijven in een hogere milieucategorie zijn toegestaan. In het middengedeelte van de Satellietbaan is sprake van de maximale milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De woonwerkeenheden in de buitenrand Satellietbaan zouden in de invloedssfeer van een milieucategorie 3.1 of hoger komen te liggen. *Een en ander betekent dat woonwerkeenheden op Treslong niet worden toegestaan.*

#### **Argumenten:**

- 1.1 Actualisatie van de planologische situatie mede op basis van de Nota van beantwoording.
- 1.2 Op grond van artikel 3.1 Wro geldt de wettelijke verplichting om actuele bestemmingsplannen te hebben.

#### **Financiële dekking:**

De actualisatie van het bestemmingsplan valt binnen het beschikbare budget.

#### **Participatie:**

De Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties wordt met een begeleidende brief toegezonden aan degenen die een reactie hebben ingediend.

Op grond van de Wro en afdeling 3.4 van de Awb mag 'een ieder' een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Het plan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de gemeentebalie en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst.

Naar verwachting ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage van 27 juni t/m 7 augustus 2013. In de zomervakantie vindt wekelijks een publicatie plaats.

#### **Urgentie:**

Er is haast bij het vaststellen van dit bestemmingsplan, zie onder kanttekeningen.

#### **Kanttekeningen:**

*1. Geen leges heffen tussen 1 juli en vaststelling bestemmingsplan*

Alle gemeenten dienen op 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar. Ook in het plangebied Bedrijventerreinen liggen een aantal bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Helaas is het niet meer mogelijk om voor 1 juli het bestemmingsplan Bedrijventerreinen te kunnen vaststellen. Dit heeft tot gevolg dat er tussen en 1 juli en de vaststelling van het bestemmingsplan geen leges kunnen worden gevorderd voor aan het bestemmingsplan gerelateerde aanvragen.

*2. Ten aanzien van de bedrijfswoningen op Treslong kunnen ook andere momenten in tijd worden gekozen als markeringspunt vanaf wanneer bedrijfswoningen niet meer toe werden/worden gestaan.*

Zo kan gekozen worden voor 2008 of 2013.

De keuze voor 2008 kan onderbouwd worden door het collegebesluit uit 2008 om vanaf dat moment geen bedrijfswoningen meer toe te staan.

Ook kan men kiezen voor het heden, 2013; om de tot nu toe gerealiseerde bedrijfswoningen toe te staan en vanaf nu niet meer toe te staan. In beide gevallen dient men er rekening mee te houden dat de provincie niet akkoord zal gaan met de oplossing en dat zij wellicht een aanwijzing geeft. Dit omdat er voor de (illegale/niet noodzakelijke) bedrijfswoningen geen vergunningen zijn verleend.

Daarnaast liggen er sinds 2003 (minstens) 6 geweigerde principeverzoeken voor een bedrijfswoning. Afhankelijk van het gekozen moment zouden deze verzoeken alsnog gehonoreerd moeten worden.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop  
secretaris

J. Broekhuis  
burgemeester

---

*Ter inzage gelegd:*

*- Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen dd 01-05-2013*

*- Notitie (plan)schade/bedrijfswoningen KuiperCompagnons dd 19-04-2013*

*Informatie bij: mw. J. Nicola, j.nicola@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 303*

Nr.	3. Bestuur\3986
B&W-besluit	07-05-2013
Uitwisseling	
Raad	13-06-2013
Agendanummer	9

---

**Onderwerp:**  
Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen

---

De Raad van de gemeente Hillegom,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,  
gelet op het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening,

**besluit:**

- het plan Bedrijventerreinen als ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen (conform afd. 3.4 Awb).

Aldus besloten in de vergadering van 13 juni 2013.

drs. P.M. Hulspas-Jordaan  
griffier

J. Broekhuis  
voorzitter