

Notitie (plan)schade/bedrijfswoningen

Inleiding

Voor de bedrijventerreinen in de gemeente Hillegom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld (bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'). Het bestemmingsplan omvat de bedrijventerreinen 'Horst ten Daal', 'Treslong', 'Hillegommerbeek' en 'Hillegom-Zuid'. Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is het overnemen van de binnen het plangebied vigerende bestemmingsplannen.

Voor de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen 'Horst ten Daal', 'Hillegommerbeek' en 'Hillegom-Zuid' betekent dit dat conform de vigerende situatie de bestaande bedrijfswoningen zullen worden aangeduid op de verbeelding. Voor het bedrijventerrein 'Treslong' ligt de situatie ingewikkelder. In het vigerende plan is de mogelijkheid opgenomen om per bedrijfsperceel een bedrijfswoning toe te staan. Voor een aantal locaties is een aanduiding op de vigerende plankaart opgenomen. Indien dat het geval is, dan is alleen ter plaatse van die aanduiding een bedrijfswoning toegestaan. Echter, ook voor de locaties waarvoor geen aanduiding op de plankaart is opgenomen, geldt in het vigerende plan de hoofdregel dat per bedrijfsperceel een bedrijfswoning mogelijk is.

Voor alle bedrijfswoningen geldt dat zij op grond van de vigerende bestemmingsplannen alleen zijn toegestaan indien de noodzaak van een dergelijke bedrijfswoning kan worden aangetoond (noodzakelijkheids criterium).

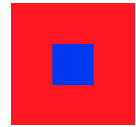
Kwestie

Omdat de provincie (conform de provinciale verordening) geen nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen toestaat, is besloten om bestaande rechten met betrekking tot bedrijfswoningen *die nog niet zijn gerealiseerd*, niet over te nemen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Alleen de *bestaande* bedrijfswoningen zullen worden toegestaan, waarbij niet voldaan hoeft te worden aan het noodzakelijkheids criterium. Dit criterium is geschrapt in de begripsbepaling 'bedrijfswoning', omdat daar niet meer aan voldaan kan worden. Het opnemen van het criterium zou betekenen dat bedrijfswoningen die al zijn gerealiseerd niet meer als zodanig gebruikt kunnen worden.

Onder *bestaande* bedrijfswoningen moet worden verstaan, die woningen die vóór 2003 met een vergunning zijn gerealiseerd. Dit jaar is als uitgangspunt genomen, aangezien rond 2003 een kentering in de jurisprudentie heeft plaatsgevonden ten aanzien van het noodzakelijkheids criterium. Vanaf 2003 zijn op basis van jurisprudentie de voorwaarden waaronder de noodzaak voor een bedrijfswoning kan worden aangenomen zo streng geworden, dat voor het bedrijventerrein 'Treslong' als gevolg van dat criterium geen sprake meer kan zijn van bedrijfswoningen. Vanaf 2003 heeft de gemeente principeverzoeken met betrekking tot bedrijfswoningen dan ook niet meer gehonoreerd.

Het voorgaande leidt ertoe dat bestaande rechten met betrekking tot bedrijfswoningen op het bedrijventerrein 'Treslong' in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' worden wegbestemd. In de onderhavige notitie zal ten eerste bekeken worden of het wegbestemmen van die rechten leidt tot directe planschade (A). Directe planschade betreft de planschade die kan ontstaan als gevolg van het verdwijnen of beperken van gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden in een nieuw bestemmingsplan. Directe planschade kan geclaimd worden door de eigenaar van het perceel alwaar de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden verdwijnen of verminderen.

Ten tweede zal in deze notitie worden bekeken of sprake kan zijn van andere vormen van schade, bijvoorbeeld als gevolg van inconsistentie in het beleid met betrekking tot het verlenen/weigeren van vergunningen voor bedrijfswoningen en/of ten aanzien van handhavend optreden tegen illegale bedrijfswoningen (B).



A. Planschade

Vigerend versus nieuw planologisch regime

De vraag of sprake is van directe planschade als gevolg van het wegbestemmen van de bestaande rechten met betrekking tot bedrijfswoningen op bedrijventerrein 'Treslong', dient beantwoord te worden op basis van een planologische vergelijking tussen het thans vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Treslong' en het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De peildatum voor deze planologische vergelijking is de datum van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Dit moment ligt in de toekomst en is nu nog niet bekend. Als peilmoment voor de onderhavige beoordeling is derhalve het moment van opstellen van deze notitie genomen. Voor de uitkomsten van deze notitie heeft een en ander geen gevolg.

In het vigerende bestemmingsplan is, zoals reeds gemeld, opgenomen dat per bedrijfsperceel een bedrijfswoning is toegestaan, waarbij sprake moet zijn van noodzaak van die bedrijfswoning. In de jurisprudentie zijn criteria ontwikkeld ten aanzien van de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning. Vastgesteld kan worden dat in de huidige tijd voor het bedrijventerrein 'Treslong' niet meer voldaan kan worden aan criteria ten aanzien van noodzaak. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Treslong' kunnen derhalve geen vergunningen voor een bedrijfswoning worden verleend. Dat dit feitelijk ook zo is, blijkt uit de omstandigheid dat de gemeente vanaf het moment dat de criteria ten aanzien van noodzaak zijn veranderd (vanaf 2003), geen principeverzoeken met betrekking tot bedrijfswoningen in behandeling heeft genomen en dus geen vergunningen voor bedrijfswoningen meer heeft verleend.

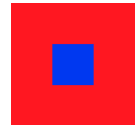
In het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' zijn alleen de bestaande, vergunde bedrijfswoningen toegestaan. Op het bedrijventerrein 'Treslong' betreft het de bedrijfswoningen gelegen aan:

- Weeresteinstraat 90
- Weeresteinstraat 94
- Weeresteinstraag 100
- Satellietbaan 3
- Satellietbaan 10L
- Satellietbaan 12C
- Satellietbaan 13D
- Satellietbaan 15F
- Satellietbaan 27
- Satellietbaan 33
- Satellietbaan 35
- Satellietbaan 39.

Het noodzakelijkheids criterium is niet meer in de begripsbepaling 'bedrijfswoning' opgenomen. Een en ander leidt ertoe dat voor bestaande bedrijfswoningen geen sprake meer hoeft te zijn van noodzakelijkheid.

Conclusie

Gezien het voorgaande, kan ten aanzien van het wegbestemmen van de vigerende mogelijkheden met betrekking tot nog niet gerealiseerde bedrijfswoningen op 'Treslong' worden gesteld dat geen sprake kan zijn van directe planschade. De desbetreffende mogelijkheden kunnen immers niet worden geëffectueerd: op grond van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Treslong' kunnen geen bedrijfswoningen worden gerealiseerd, omdat niet aan het noodzakelijkheids criterium kan worden voldaan. Het wegbestemmen van die mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' kan dan ook niet tot directe planschade leiden.



Voor wat betreft de geldende rechten ten aanzien van bestaande bedrijfswoningen is geen sprake van een beperking: rechten met betrekking tot die bedrijfswoningen worden immers gerespecteerd.

Er kan zelfs worden gesteld dat de rechten met betrekking tot bestaande bedrijfswoningen verruimd zijn als gevolg van het schrappen van het noodzakelijkheids criterium. Indien namelijk nog wel sprake zou zijn van dit criterium, kunnen ook bestaande bedrijfswoningen niet meer als zodanig gebruikt worden. Immers, zoals reeds vermeld zijn de voorwaarden voor het noodzakelijkheids criterium zo streng geworden, dat in de huidige tijd daar niet meer aan kan worden voldaan.

Hoewel het schrappen van het noodzakelijkheids criterium niet tot gevolg heeft dat tegen bestaande bedrijfswoningen handhavend kan worden opgetreden - de bedrijfswoningen zijn immers wel vergund op een moment dat voor de noodzakelijkheid minder zware eisen golden - kan worden aangenomen dat sprake is van een waardedrukkend effect. Voor een potentiële koper is de bestaande bedrijfswoning namelijk minder aantrekkelijk, nu de gebruiksmogelijkheden daarvan als gevolg van het noodzakelijkheids criterium beperkt zijn. Met het vervallen van het noodzakelijkheids criterium in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is deze waardedrukkende factor tevens komen te vervallen. Hierdoor is sprake van (enige) waardevermeerdering.

B. Overige schade

Verzocht is nog inzichtelijk te maken of anderszins sprake kan zijn van schade voortvloeiende uit het ingenomen standpunt ten aanzien van bedrijfswoningen. Daarbij kan gedacht worden aan inconsistenties in het beleid met betrekking tot het verlenen/weigeren van vergunningen voor bedrijfswoningen of ten aanzien van handhavend optreden tegen een illegaal gebruik als bedrijfswoning.

Gebleken is dat het beleid van de gemeente ten aanzien van het verlenen/weigeren van bedrijfswoningen op bedrijventerrein 'Treslong' sinds 2003 consistent is geweest en conform de jurisprudentie met betrekking tot het noodzakelijkheids criterium. Dat wil zeggen dat de gemeente sinds 2003 geen vergunningen meer heeft verleend voor bedrijfswoningen, aangezien vanaf dat moment niet meer voldaan kan worden aan het noodzakelijkheids criterium. Voorts heeft de gemeente vanaf 2003 consistent handhavend opgetreden tegen gebruik als bedrijfswoning indien geen sprake was van een daartoe verleende vergunning.

Uit het beschikbare overzicht van de bedrijfswoningen op bedrijventerrein 'Treslong' blijkt niet dat in het verleden vergunningen zijn geweigerd die vanwege de gemaakte keuze voor 2003 hadden moeten worden verleend. Op dit punt kunnen dus geen rechten op schadevergoeding bestaan.

Ook anderszins kan niet worden aangenomen dat sprake is van schade.

KuiperCompagnons, 19 april 2013