



Toelichting bestemmingsplan, vast te stellen

Wonen

Gemeente Hillegom

Datum: 13 augustus 2020

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
3	Toets aan beleid	8
3.1	Provinciaal beleid	8
3.2	Regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Toets aan milieu- en omgevingsaspecten	14
5	Juridische planbeschrijving	15
5.1	Planonderdelen	15
5.2	De bestemmingen	16
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.1	Economische uitvoerbaarheid	17
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is recent jurisprudentie ontstaan ten aanzien van de manier waarop het begrip wonen in het kader van een bestemmingsplan moet worden uitgelegd. Naar aanleiding hiervan is het nodig dat enkele bestemmingsplannen die in de gemeente Hillegom van kracht zijn, aangepast worden. Dit kan met een zogenaamd paraplubestemmingsplan. Middels dit paraplu bestemmingsplan worden enkele begrippen toegevoegd aan de geldende bestemmingsplannen c.q. vervangen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het volledige grondgebied, met uitzondering van het werkingsgebied van het Omgevingsplan Hillegom Buitengebied & De Zanderij.

1.3 Geldend bestemmingsplannen

Dit paraplu bestemmingsplan geldt voor de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld d.d.	Identificatienummer
Jozefpark Hillegom	23-01-2020	NL.IMRO.0534.BPJozefpark-VA01
Bedrijventerreinen	23-01-2014	<u>NL.IMRO.0534.BPBedrijventerrein-VA02</u>
Hillegommerbeek		NL.IMRO.05340000BPHillegommerbeek-
Vossepolder	12-10-2006	NL.IMRO.05340000.BPVossepolder-
Vossepolder Zuid	30-06-2011	<u>NL.IMRO.0534.bpvossepolderzuid-VG01</u>
Centrum	23-01-2014	<u>NL.IMRO.0534.BPCentrum-VA01</u>
Elsbroek	25-11-2012	<u>NL.IMRO.0534.BPElsbroek-VA01</u>
Fase 2 Woonzorgzone Elsbroek-Zuid	17-07-2014	<u>NL.IMRO.0534.bpwoonzorgzonefa2-0002</u>
Hillegom, Ringvaartterrein	14-11-2013	NL.IMRO.0534.BpRingvaart-VA01
Horst ten Daal 1995	13-06-1996	NL.IMRO.05340000.BPHorstendaal95-
Lapinenburgstraat	26-11-2017	NL.IMRO.0534.bpLapinenburgstr-VA01
Leembruggenstraat	26-05-2016	NL.IMRO.0534.BPLeembruggenstraa-VA01
Stationsweg 1 en omgeving	14-05-2009	NL.IMRO.05340000BPStationsweg1eo-
Weeresteinstraat 12	22-05-2014	<u>NL.IMRO.0534.BPWeeresteinstr12-VA01</u>
Woongebieden Treslong-Meer en Dorp	14-05-2009	NL.IMRO.05340000BPWoonTresMrDrp-
Uitwerkingsplan 2 Vossepolder	28-09-2010	NL.IMRO.0534.UWP2Vossepolder-VA01
Uitwerkingsplan 3Vossepolder	27-03-2018	NL.IMRO.0534.uwp3Vossepolder-VA01
Uitwerkingsplan 4 Vossepolder	27-03-2018	NL.IMRO.0534.uwpP4Vossepolder-VA01
Uitwerkingsplan 5 Vossepolder	27-03-2018	NL.IMRO.0534.UWP5Vossepolder-VA01
UWP 1 Vossepolder	02-02-2010	NL.IMRO.0534.UWP1Vossepolder-vg01
Wijzigingsplan Olivier van Noortstraat	07-07-2015	NL.IMRO.0534.wpvannoortstraat-VA01
Wijzigingsplan Pastoorlaan Hillegom	03-03-2015	NL.IMRO.0534.wpPastoorlaan-VA01
Vosselaan	17-05-2011	NL.IMRO.05340000WIJZPLvosselaan-
Wijzigingsplan Parapluplan Parkeren	26-01-2017	NL.IMRO.0534.pbpparkeren-va01
Parkwijk	17-07-2017	NL.IMRO.0534.bpparkwijk-VA01
Weeresteinstraat 160	12-11-2015	NL.IMRO.0534.bpweeresteinstr160-VA01

Parapluplan prostitutiegels	13-03-2016	NL.IMRO.0534.pbpherzprostitutie-VA01
Wijzigingsplan Leidsestraat 154	30-08-2011	NL.IMRO.0534.WPLeidsestraat154-VA01
IKC Weerlaan	16-04-2020	NL.IMRO.0534.bpIKCWeerlaan-VA01

Alle voornoemde bestemmingsplannen blijven van kracht, met uitzondering van de toe te voegen begrippen en te vervangen begrippen.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan ruimtelijk relevant beleid van de diverse overheden. In hoofdstuk 4 volgt een toets aan milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 6 volgt een juridische uitleg over het bestemmingsplan.

2 Het plan

Op 6 juni 2018 is een uitspraak gedaan in een hoger beroep dat was ingesteld door een woningeigenaar uit Dirkshorn, gemeente Schagen (ECLI:NL:RVS:2018:1882). *De rechter dat, nu de betekenis van de term "wonen" in het bestemmingsplan niet nader is bepaald en in het bestemmingsplan voor de betekenis van die term niet naar enig voorschrift is verwezen, voor de uitleg van die term terecht aansluiting gezocht moet worden bij het algemeen spraakgebruik en onder die term diverse uiteenlopende vormen van huisvesting begrepen. Gelet hierop en zoals eveneens kan worden afgeleid uit voormelde uitspraak heeft de rechtbank voorts terecht overwogen dat, onder deze omstandigheden, het gebruik van het pand ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers niet in strijd is met de daarop rustende bestemming.*

Dit houdt kort en goed in, dat in bestemmingen waarin het wonen mogelijk wordt gemaakt in de bestemmingsomschrijving, maar het begrip wonen niet is opgenomen in de begrippen, het bestemmingsplan kamerverhuur c.q. splitsing van een woning in meerdere wooneenheden niet verbiedt. Dit ondanks de omstandigheid dat een begrip woning wél was opgenomen. Er ontbrak namelijk een verwijzing naar dit begrip in de bestemmingsregels.

Uit de uitspraak van de Afdeling van 23 januari 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:192) blijkt dat het daarbij niet uitmaakt als in de bouwregels wél is geregeld dat maximaal één woning per bouwvlak is toegestaan.

Omdat het begrip "wonen" niet nader is gedefinieerd, dient aansluiting te worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. Volgens de Afdeling dienen in het algemeen spraakgebruik onder "wonen" diverse uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen. Daaronder valt ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren.

Een nadere inventarisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Hillegom wijst uit dat niet alle bestemmingsplannen zijn ingericht overeenkomstig het planologisch-juridisch gewenste regime. Daardoor kunnen woningen gesplitst worden in meerdere eenheden zonder dat de gemeente daar een ruimtelijke of stedenbouwkundige overweging bij kan maken. Dit is meer in het algemeen niet gewenst, bijvoorbeeld omdat wanneer planologisch er meerdere woningen er ook meer erfbouwing mogelijk is dan wel de parkeerdruk op het openbaar gebied toeneemt. Tevens kan opsplitsen leiden tot ongewenste vormen van kamerverhuur hetgeen tot overlast kan leiden voor de omgeving of tot situaties dat weinig of geen onderhoud wordt gepleegd aan het erf/ de woning.

Deze ongewenste situatie wordt met dit paraplubestemmingsplan aangepast.

De volgende begrippen worden toegevoegd:

Woning of wooneenheid: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden; hieronder worden tevens zorgwoningen en bedrijfs/dienstwoningen verstaan.

Gelet hierop moet ook het begrip huishouden worden gedefinieerd.

Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; (bedrijfsmatige) kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

Bij de vraag of sprake is van één huishouden, zijn in de jurisprudentie twee factoren van belang. Er moet sprake zijn van 'onderlinge verbondenheid' en 'continuïteit van samenstelling'. De onderlinge verbondenheid kan blijken uit het feit dat er meerdere gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een keuken en een gemeenschappelijke douche, zijn. Dit blijkt onder meer uit de uitspraak 2 oktober 2013 (ECLI:ECLI:NL:RVS:2013:1348).

“De rechtbank is terecht tot het oordeel gekomen dat de studenten onder de gegeven omstandigheden een met een gezinsverband vergelijkbaar huishouden voeren. Daarbij heeft zij terecht van belang geacht dat er een gemeenschappelijke woonkamer is, dat de maaltijden in de gemeenschappelijke keuken worden bereid en, naar Stumass onweersproken heeft gesteld, deze maaltijden elke avond gezamenlijk worden gebruikt, en dat de huishoudelijke taken onderling worden verdeeld en uitgevoerd. Ook heeft zij terecht in aanmerking genomen dat op een rooster wordt bijgehouden wie wanneer in het huis aanwezig is”.

(Bedrijfsmatige) kamerverhuur wordt vervolgens als volgt gedefinieerd: een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging; een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

Tot slot wordt een begrip wonen toegevoegd, dat het begrip wonen vervangt voor zover dat voorkomt in voornoemde bestemmingsplannen (c.q. toevoegt als het begrip niet voorkomt in die bestemmingsplannen)

Wonen: huisvesting in een woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen.

Er kan worden gekozen om in elke bestemmingsomschrijving van de relevante bestemmingen het artikel aan te passen zodanig dat het wonen wordt vervangen door maximaal het bestaande aantal woningen. Hoewel juridisch correct, leidt dit tot een vrij omvangrijke regeling: immers elk artikelnummer, van elk bestemming en van elk bestemmingsplan moet benoemd en vervangen worden. Er is daarom gekozen voor een overzichtelijkere versie, die eveneens juridisch correct is, namelijk door een algemene gebruiksbepaling op te nemen en deze van toepassing te verklaren op alle bestemmingsplannen.

Er kan sprake zijn van continuïteit als er geen sprake is van tijdelijke overeenkomsten, wat bijvoorbeeld bij studentenhuysvesting of huisvesting van arbeidsmigranten wel het geval is. De duur van het verblijf wordt soms betrokken bij beantwoording van de vraag of is voldaan aan het tweede criterium, of sprake is van enige mate van verbondenheid tussen de bewoners zie bijvoorbeeld: AbRvS 2 mei 2007, 200603867/1. *De bewoning door seizoenarbeiders van één pand betreft niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee niet op één lijn te stellen.*

Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de seizoenarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid. De door appellanten genoemde omstandigheden dat de seizoenarbeiders hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen zijn hiervoor onvoldoende. De rechtbank heeft derhalve met juistheid overwogen dat het gebruik van de percelen strijdig is met de bestemming.

Zie voor een verdere ondersteuning ook de uitspraak van de Raad van State 201607969/1/A1.

Echter uit een uitspraak van 12 oktober 2011 (AbRvS 12 oktober 2011, 201102323/1/H1) blijkt dat het feit dat de bewoners er slechts zes maanden tot een jaar verblijven staat kennelijk niet aan de weg om aan te nemen dat tussen de bewoners enige mate van verbondenheid aanwezig is. Om die reden is bedrijfsmatige kamerverhuur expliciet uitgesloten.

3 Toets aan beleid

Een toets aan het Rijksbeleid kan achterwege blijven, nu de paraplu slechts enkele begrippen vervangt cq toevoegt. Rijksbelangen zijn niet in het geding.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 *Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)*

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

De ruimtelijke koers die men wil varen laat zich als volgt omschrijven: een sterk Zuid-Holland is een slim en schoon Zuid-Holland. Er moet ruimte voor ontwikkeling zijn met waarborg kwaliteit. Daarbij zijn zes ambities benoemd:

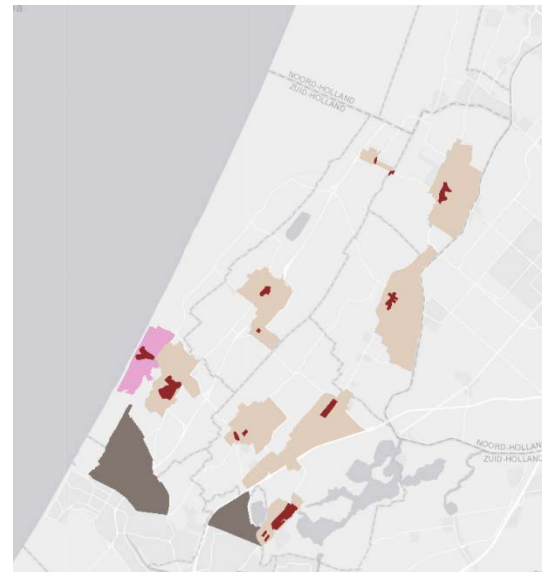
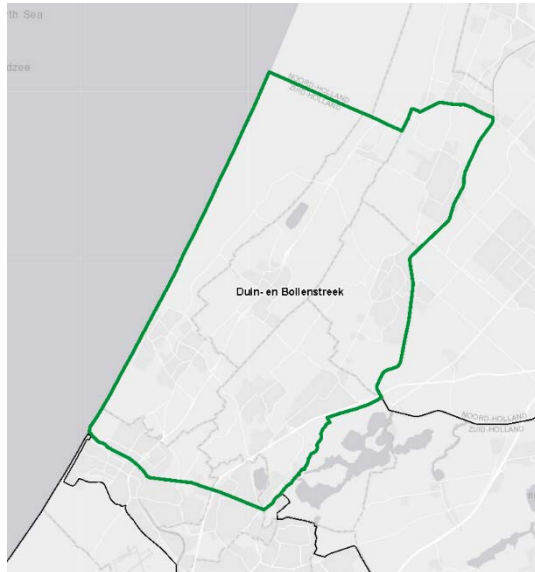
1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit is het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit'.

Hillegom ligt in het gebiedsprofiel duin- en bollenstreek. Aan de planlocatie is geen beschermingscategorie 1 of 2 toegekend.



Uitsneden gebiedsprofiel

De kernen in de Duin- en Bollenstreek zijn allemaal zandnederzettingen. Zij zijn meestal ontstaan uit agrarische nederzettingen op de strandwallen. De meeste dorpen liggen midden op een brede strandwal zodat uitbreiding in alle richtingen mogelijk was, alleen Warmond ligt op een smalle strandwal direct grenzend aan het veenweidegebied. De voormalige lintbebouwing is rond de kerken verdicht tot dorpscentrum. Het centrum bestaat vaak uit een enkel lint langs de doorgaande weg met enkele korte zijstraten.

Ambities

- Elke kern ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap.
- Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.
- Als herstructurering, transformatie of uitbreiding plaatsvindt in het dorp, dan draagt dit bij aan het in balans brengen van de mix aan woonmilieus.
- De dorpen op de strandwallen niet aan elkaar laten groeien; Sassenheim niet aan de Haarlemmermeerpolder.
-

Beoordeling en conclusie

Het plan draagt er toe bij dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit behouden blijft; er kunnen immers niet zomaar meer splitsing plaatsvinden van woningen in meerdere wooneenheden, waar ongewenste ruimtelijke effecten van uit kunnen uitgaan, zoals een hogere parkeerdruk in het openbaar gebied, meer erfbebouwing, of overlast voor de omgeving.

3.1.2 Omgevingsverordening (2019)

De Omgevingswet treedt 1 januari 2022 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op ba-

sis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Het algemene artikel 6.10 is op de gehele provincie van toepassing:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
- Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Nu dit bestemmingsplan geen stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, is van strijd met de provinciale omgevingsverordening geen sprake. Datzelfde geldt voor een aantal andere algemene artikelen, die buiten beschouwing blijven omdat deze niet van toepassing zijn

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelf bindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies of bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en nationale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit.

De gemeenten binnen de regio Holland Rijnland hebben deze visie samen ontwikkeld om gezamenlijk te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar zij werken aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is. De regio Holland Rijnland biedt een woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het

hart van de Randstad, met woonlocaties als het duingebied bij Noordwijk en de binnenstad van Leiden. Holland Rijnland wil dit kenmerk benutten en verder uitbouwen, zodat de regio een topwoonregio in de Randstad wordt.

Beoordeling en conclusie

Het plan draagt bij (behoud van) een kwalitatief goede leefomgeving.

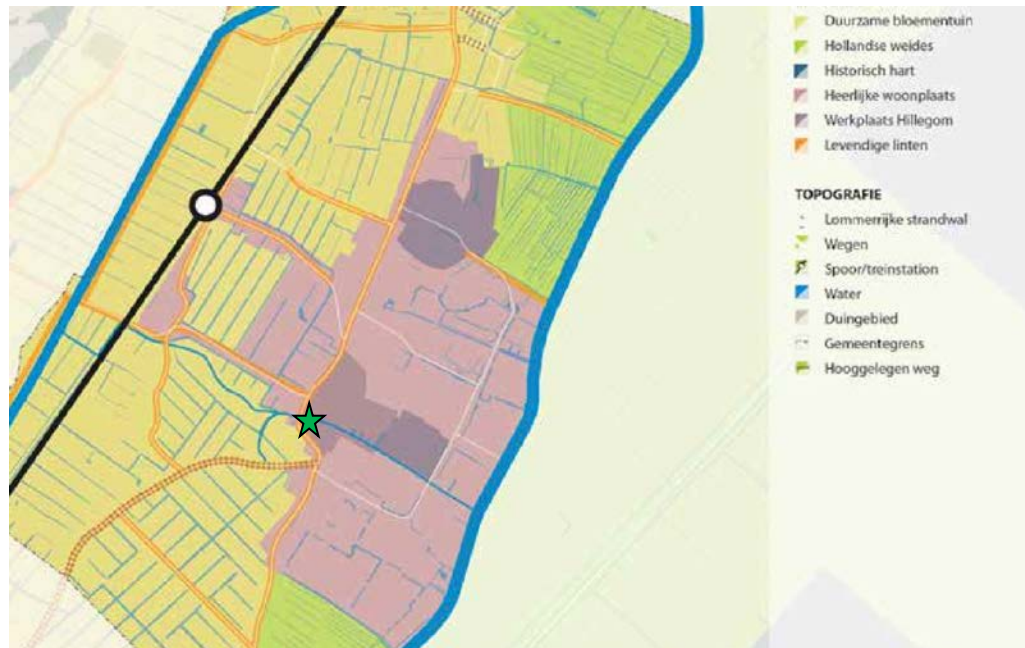
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Hillegom 2030 en uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2021 (actualisatie 2019)

De gemeenteraad heeft op 22 februari 2018 de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente op hoofdlijnen de koers van Hillegom op weg naar 2030. Duurzaamheid is het leidende principe. In 2019 heeft aan actualisatie plaatsgevonden, die inhoudelijk geen gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan.

Met de Omgevingsvisie als kompas wil de gemeente, samen met inwoners en ondernemers, ook doelen bereiken op het gebied van duurzaamheid ('people, planet en profit'). Initiatieven moeten niet alleen bijdragen aan de kernkwaliteit van het deelgebied, maar ook aan een duurzame toekomst voor Hillegom en omgeving. Om de duurzaamheidsambities van de Omgevingsvisie te kunnen verwezenlijken heeft de gemeenteraad een Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2021 vastgesteld.

Voor wonen zet gemeente in op het verduurzamen van de bestaande woonvoorraad en op duurzame nieuwbouw. Naast het algemene woningaanbod dient er ook nagedacht te worden over de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders en andere bijzondere doelgroepen (tijdelijke woningen voor alleenstaanden, maatschappelijke zorg) en het faciliteren van de bouw van Greenportwoningen (die nodig is voor de herstructurering in de bollensector en de kwaliteitsverbetering van het bollenlandschap). Het aantal arbeidsmigranten in Hillegom neemt al verschillende jaren toe. Het gaat hierbij om seizoenarbeiders, langdurige arbeidsmigranten en een groep 'vestigers'. Dit legt extra druk op de woningmarkt. Iedere groep vraagt om een andere aanpak.



Uitsnede uit omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en koers omschreven. Er zijn drie deelgebieden van toepassing.

Ten eerste het historische hart. Het beleid is hier gericht op:

- Verbeteren van de samenhang en bereikbaarheid van het centrum
- Cultuurhistorie beter zichtbaar en herkenbaar maken
- Toevoegen van nieuwe toeristisch-/recreatief-/ economische functies
- Toevoegen van nieuwe functies in de aanloopstraten

Ten 2^e het gebied heerlijke woonplaats, waarvoor het volgende is geformuleerd:

- Behouden en versterken dorpse karakter
- Nieuwbouw binnenstedelijk realiseren
- Verduurzamen en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad
- Bevorderen van gezondheid
- Sociale cohesie versterken
- Zorg dragen voor toekomstbestendige voorzieningen
- Behoud en verbeteren woon- en leefkwaliteit

En tot slot het gebied werkplaats Hillegom:

- Verduurzamen en vergroenen
- (Ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en verbetering verkeersveiligheid
- Transformatie van bedrijventerreinen Hillegommerbeek en Hillegom-Noord naar woonwerkgebied: woningbouw is mogelijk indien deze aansluit bij de bestaande bebouwing en bestaande bedrijven niet belemmert
- Ontwikkeling van passende bedrijvigheid
- Ontwikkeling van bedrijventerrein Pastoorlaan-Noord, afhankelijk van de eventuele komst van nieuwe weg- en waterverbindingen

Beoordeling en conclusie

Het plan draagt bij aan (behoud en verbetering van) een prettige woon- en leefomgeving en past daarmee in de omgevingsvisie.

3.3.2 Beleidsregel “Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek ” voor de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen.

Deze beleidsregel is een gedeeltelijke uitwerking van het “Convenant huisvesting arbeidsmigranten Holland Rijnland” inclusief de “richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Holland Rijnland”, die d.d. 27 juni 2014 ook zijn ondertekend namens alle gemeenten, doch die welke gold tot 2018 (het Convenant is daarom niet benoemd in deze toelichting). In deze richtlijnen wordt een onderscheid gemaakt in drie groepen arbeidsmigranten: 1. Arbeidsmigranten die enkele maanden naar NL komen om hier geld te verdienen en vervolgens weer terug gaan naar huis (kortverblijvers) 2. Arbeidsmigranten die hier voor een periode van enkele maanden tot enkele jaren verblijven om hier te werken maar met de bedoeling om weer terug te gaan naar huis (langverblijvers) 3. Arbeidsmigranten die zich hier permanent willen vestigen (vestigers).

Arbeidsmigranten die hier tijdens de piekperiode voor een periode van maximaal 3 maanden verblijven kunnen worden gehuisvest bij het agrarisch bedrijf waar zij werkzaam zijn. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG2016) is opgenomen dat er in de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de Greenportgemeenten een uniforme regeling wordt opgenomen om de huisvesting van deze arbeidsmigranten tijdens de piekperiode op de agrarische bedrijfspercelen zelf te faciliteren. Deze beleidsregel is niet van toepassing op de 3^e groep. Arbeidsmigranten die zich hier (voor een periode langer dan 5 jaar) vestigen. Zij zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt.

Deze beleidsregel is bedoeld om met een eenvoudige procedure, via een omgevingsvergunning, het gebruik van een pand als logiesfunctie mogelijk te maken. Om op die manier op een makkelijke manier arbeidsmigranten, die hier tijdelijk zijn om te werken, in bestaande panden te kunnen huisvesten.

In het stedelijk gebied wordt huisvesting mogelijk gemaakt in panden die in elk geval geen woonbestemming hebben. Gedacht kan worden aan panden met een kantoorbestemming, maatschappelijke bestemming, een bestemming detailhandel of dienstverlening maar ook solitaire bedrijfspanden (zie artikel 5). Mocht er een initiatief zijn voor een pand met een woonbestemming in het stedelijk gebied, dan kan er geen gebruik worden gemaakt van deze beleidsregel, maar zal de gemeente per geval bezien of medewerking via planologisch maatwerk mogelijk is.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan de beleidsregels, die stellen dat huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten niet mag plaatsvinden in panden met een bestemming Wonen: de bedrijfsmatige kamerverhuur van woningen wordt via dit bestemmingsplan immers verboden.

4 Toets aan milieu- en omgevingsaspecten

Nu het bestemmingsplan niet voorziet in ontwikkelingen, kan een nadere toets aan milieu- en omgevingsaspecten achterwege blijven. Ten opzichte van de huidige situatie komen er geen woningen bij.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toe-

gestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd *'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'*, en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw¹ zijn. Te denken valt aan erf-scheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

Er is één bestemmingsvlak opgenomen, voor het gehele gebied. Voor dit bestemmingsvlak geldt dat er enkele regels worden toegevoegd aan de bestemmingsplannen die in dit gebied nu gelden, dan wel vervangen indien het begrip reeds is opgenomen. Tevens is een gebruiksregel van toepassing, waarin geregeld is dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan.

¹ Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is; en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (art. 6.12 Wro);

- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro);
- het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijzen

Het bestemmingsplan is als ontwerpbestemmingsplan conform het gestelde in de Wro en afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kon gedurende deze termijn zijn of haar zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt daarom geacht maatschappelijk uitvoerbaar te zijn.